

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

24/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Határozat) 2026. február 11-i hatállyal a következők szerint módosítja:

1. A Határozat kiegészül a következő 2.17. ponttal

„2.17. Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekcióját oly módon, hogy az az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően kerüljön megállapításra.”

A módosítás indoka: Flextronics Kft., mint a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet juttatott el Sárvár Város Önkormányzatához, melyben kérte, hogy a Sárvár 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárát az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően állapítsa meg, figyelemmel arra, hogy a jelenlegi övezeti határok mentén történő telekalakítás során használhatatlan telekrészek jönnének létre.

2. A Határozat 17. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

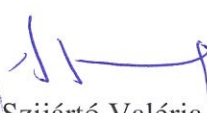
3. A Határozat jelen módosító határozattal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.




Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 32.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Mā (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
9. Aranyos és Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vizgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
11. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületre
12. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
13. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
14. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
15. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése
16. Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekciója
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Mā” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke

(kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.

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

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

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

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült. A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

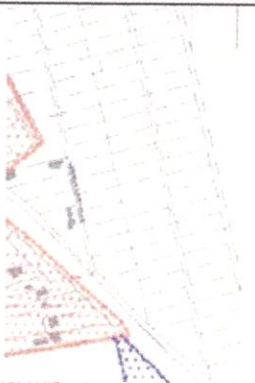
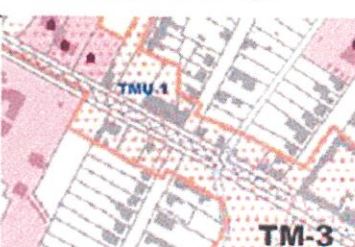
Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

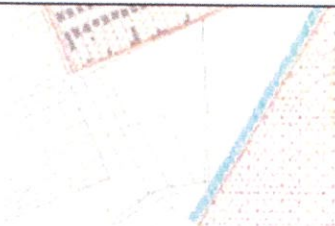
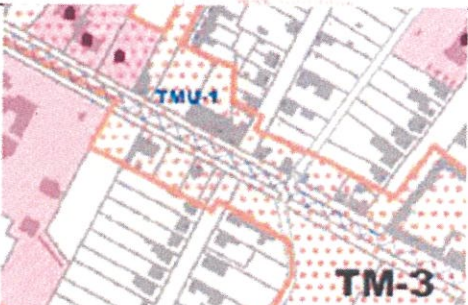
A telepítési tanulmánytervek összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Sárvár Város településképi rendelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 6., 9., 10. 16. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

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

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	

2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése sorszáma a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Nem érint helyi védett területeket.	
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival	

7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket	
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vizgázdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	

10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
11. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Nem érint helyi védett területet	
12. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területet	
13. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Nem érint helyi védett területeket	
14. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Nem érint helyi védett területeket	

		
15. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése	TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
16. Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet határának korrekciója	Nem érint helyi védett területeket	
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges	Nem érint helyi védett területeket	

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

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2026. február 3.


 Czigány István
 önkormányzati főépítész



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230, Tel.:95/ 523-100

Hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

Iktatószám: SRV/94-33/2026.

Tárgy: Hiánypótlás teljesítése

Sárvár Város Polgármesterének 39/2026. (III.9.) számú határozata

a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 20. pont 20.1 alpontja szerinti – a képviselő-testület által átruházott hatáskörömben eljárva - a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2026. (II. 11.) számú és 24/2026. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) megindított Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) és a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (továbbiakban: Szerkezeti terv) módosításával kapcsolatos **VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlásra** (továbbiakban: Hiánypótlás) **az alábbi hiánypótlást teszem:**

1.1 A „Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 32. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési dokumentáció” (továbbiakban: véleményezési dokumentáció) megnevezésű dokumentáció szerinti 12. módosítási pontot érintően a Határozat 2.12 pontja az alábbiak szerint módosul:

A „zöldterületi” szövegrész helyébe „Ev (védelmi rendeltetésű erdő)” szöveg lép az alábbiak szerint:

Határozat 2.12 pontja a módosítás előtt:

„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.”

Határozat 2.12 pontja a módosítás után:

„2.12 Az önkormányzat kezdeményezi - az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében - a 6295 hrsz-ú ingatlan jelenleg **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)**, 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** övezetbe sorolt ingatlanrész.

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

A módosítás indoka: A Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlannak a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv E4-3 szelvényén sötétzöld színnel jelölt ingatlanrésze rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az övezeti jel feliratát nem tartalmazza, azonban a Jelmagyarázat színkódja alapján Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezetként azonosítható.

1.2. A Sárvár, 6155 hrsz-ú és 6160 hrsz-ú ingatlanokról rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezeti jel felirata hiányzik a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap E4-3 szelvényéről, melynek pótlásáról az önkormányzat a hiánypótlás során a véleményezési dokumentáció pontosításával gondoskodik.

A Sárvár, 6155 és 6160 hrsz-ú ingatlanok esetében a hatályos településszerkezeti terv az ingatlanok teljes területére ábrázolja a sötét zöld színű – védelmi rendeltetésű erdőt jelölő - kitöltést, egyben területfelhasználást. A szabályozási tervlap E4-3 szelvényén a korábbi országos közút - mely jelenleg a 84150 számú bekötőút - 50 m-es védőövezetét mutató kitöltés a rajzi elemek egymásra rakódása okán a szerkezeti tervtől eltérő képet mutatott, amelyet a védőövezet jelölésének megszüntetésével az ingatlanok teljes területére kiterjedő védelmi rendeltetésű erdő jelölés vált. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban kerül véglegesítésre.

2. A Hiánypótlásban foglalt alábbi javaslatához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat

„Egyebek tekintetében felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az újR. 78/E. § alapján – a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - 78/D. § (4) bekezdés szerint nem számít új beépítésre szánt területnek, és így csereterület szempontjából sem kell figyelembe venni az 1., 5. és 9. módosítási pontban szereplő tartalmakat. Javasoljuk a Szerk.terv. 5. mellékletének – bioaktivitásérték számítás - kiegészítő tervezetében a tárgyi területek felülvizsgálatát.”

A véleményezési dokumentáció 1., 5., 9., pontjaihoz érkezett javaslatot elfogadom, a biológiai aktivitásérték számítás és az ezzel összefüggő területi mérleg a véleményezési dokumentációban felülvizsgálatra került a III. Jóváhagyó munkarész fejezetben.

Sárvár, 2026. március 9.

 
*Kondora István
polgármester

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 szólón 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 nyomvonaltól, 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 autóbusz 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) övezet 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 kéri 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 (9600 Sárvár, Rábasömjéni u. 24.) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanak 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 üzemeltett 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 (9600 Sárvár, Hársfa u. 36.) 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 Sótornyai 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 számra 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 Sótornyai út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András (1141 Budapest, Vadvirág u. 17.) 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: zártosorú, 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, építendő 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 zártosorú, 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 (9600 Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kéri meghatározni.

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

A Méptv. előbbiekben idézett rendelkezései alapján zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése során legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület 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 járások 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 (9600 Sárvár, Százszorszép u. 3.) 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 tekintsen 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 taxative 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.

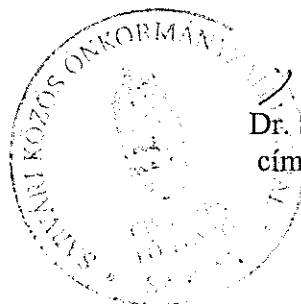
5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, 3868/21 hrsz ingatlanon raktározási célú terület kialakítása érdekében egyéb ipari terület kijelölése közlekedési területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Csejtei Tamás kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 3868/21 hrsz ipari parkban fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület az Ikerván út mentén, a 2862/2 hrsz és 2849 hrsz Ikervári utca által határolt, a 3868/20 hrsz ároktól nyugtra, a 3868/59 hrsz és 3868/612 hrsz telephelyektől (Hirsh Porozell Kft-től) keletre fekszik.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 3868/21 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, közlekedési célú közterület övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a 3868/59 hrsz telephely tervezett keleti irányú megközelítésének kialakítása volt. Az azóta eltelt időszakban a tervezett közlekedési célú fejlesztés nem valósult meg. A tulajdonos több alkalommal egyeztetett az Önkormányzattal, amely megerősítette, hogy a közlekedési célú fejlesztési szándékok véglegesen kikerült a városi fejlesztési tervek közül. Ennek megfelelően jelen tanulmány célja egy olyan, a település számára is előnyös, a környező ipari és gazdasági környezethez illeszkedő hasznosítási irány meghatározása, amely fenntartható módon integrálja a területet a városszerkezetbe.

A gazdasági övezetbe történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város gazdaságfejlesztési koncepciójához is.

A tervek között szerepel kisebb léptékű raktározási célú épületek kialakítása, amelyek jól szolgálnák a környező vállalkozások igényeit, és kedvező elhelyezkedésüknek köszönhetően az ipari park szívében hatékony logisztikai és kisáru-ciosztási funkciót is betölthetnének.

Összességében a gazdasági övezetbe történő átminősítés mind a település, mind a tulajdonos számára előnyös, és hosszú távon fenntartható, a város stratégiai célkitűzéseivel összhangban álló fejlesztési irányt képvisel.

A területet egy szennyvízvezeték, egy vízvezeték és egy villamos légvezeték érinti az északi végén.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

„35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Elkészítettük a terület adottságait figyelembe vevő lehetséges beépítést, amelynek keretében több ütemben, összesen akár 4 épület elhelyezésére lenne mód. Mivel az árok felett kötött a bejárás a meglévő déli és tervezett északi útsatlakozás miatt, így ezt is figyelembe vettük.

A javasolt beépítés adatai:

Beépítési mód: szabadonálló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévőépülethől (összesen 10 m telepítési távolság)

Épületmag.: 4,0 m (<10,5 m)

Telek területe: 3660 m² (>1500 m²)

Beépített alapterület: 710 m²

Belső út területe: 1086 m²

Beépített %: 19,4 % (<60 %)

Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %).

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A 3868/21 hrsz ingatlan beépítése nem zárt sorú, ennek szellemében a szomszédos, tőle délnyugatra lévő ingatlanok építési övezeti előírásait kapja meg, azaz közlekedési terület helyett Ge-56876 jelű építési övezeti besorolást.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ beépítési mód: "szabadonálló"

→ teleknagyság: 1500 m²

→ beépítettség: max. 60 %

→ zöldfelület: 20 %-a

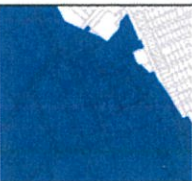
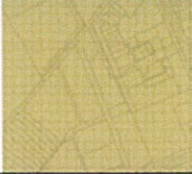
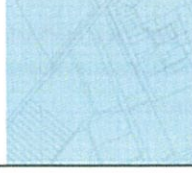
→ épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra.

Előkert 5 m. Mivel sarok telek, hátsókert nincsen.

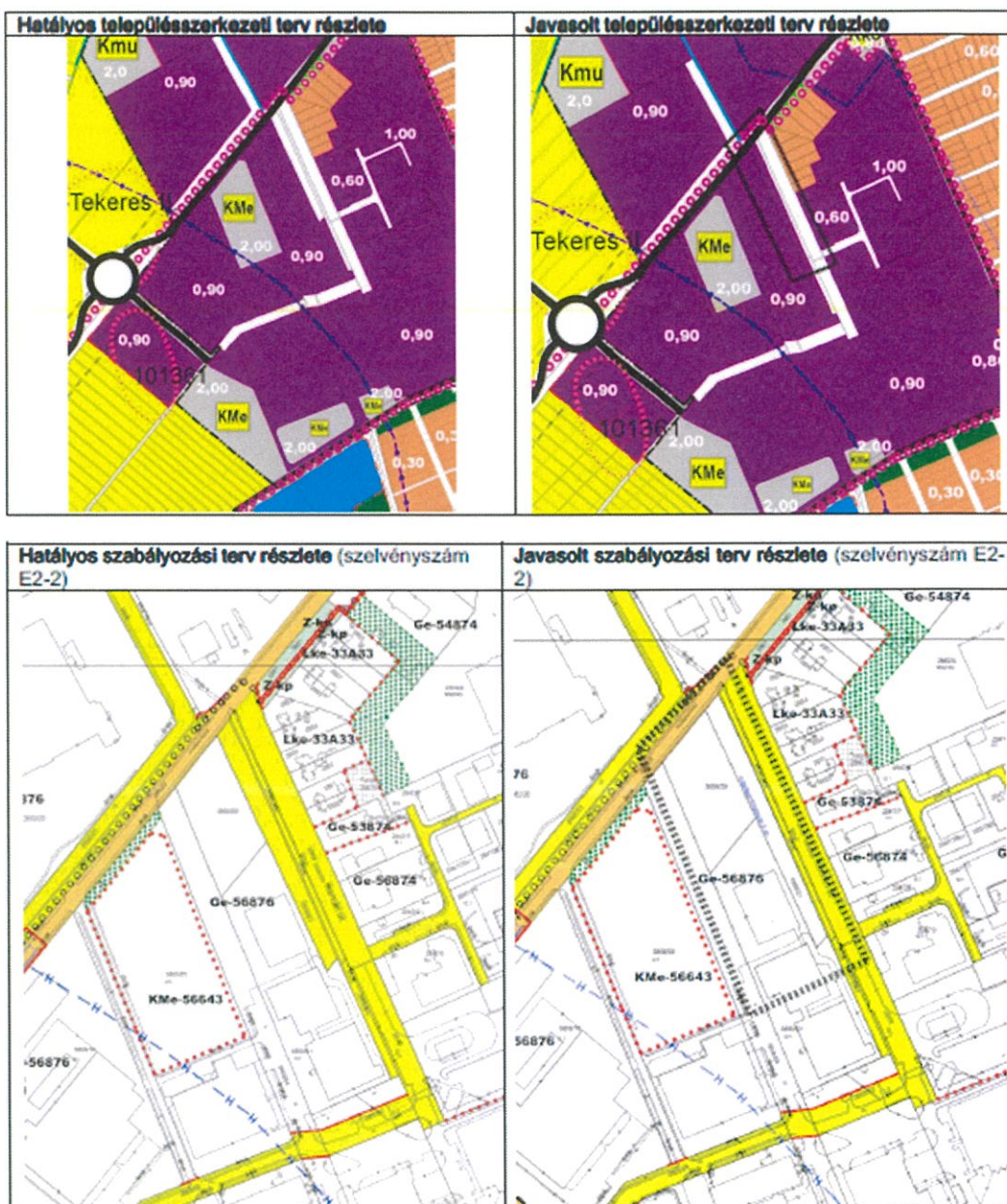
A SÉSZ kiegészítését javasoljuk az oldalkertek tekintetében azzal, hogy az oldalkert mérete legalább 3 m, de a szomszédos telken meglévő épülettől telepítési távolság is vizsgálendő.

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettség a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Vízminőségvédelmi-terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

A területfelhasználás változása:

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m² nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.





A 3868/21 hrsz fényképei

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 3868/21 hrsz-ú ingatlan 1285 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legalábbesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	Közlekedési terület megszüntetésére kerül sor és egyéb ipari területbe sorolásával. Csere terület rendelkezésre áll: az csere területeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerint 0,0732 pontérték visszapótlásának	Igen

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	biztosításával.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján az egyéb ipari gazdasági terület szívében, ahhoz illeszkedve és meglévő kialakult gazdasági területekhez csatlakozik és az ipari parkot feltáró Ikervári út mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapotlándó BIA pontérték 0,0732.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
3868/21 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
Visszapótlás mértéke				+0,0732				

A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Magán az ipari parkon belül sincsen olyan a területet kiszolgáló raktározás számára alkalmas, csomagátadás, kisebb áruszállítást kiszolgáló és jó megközelítéssel bíró, ennél alkalmasabb területe a városnak.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Ikervári út 2849 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezeték, a bekötővezeték végpontján 0,80x1,00x1,20 m méretű előregyártott vízmérőakna.

- Nyomott szennyvízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezetékkel, telephatáron belül szakaszoló elzáró beépítéssel.

A villamosenergia ellátás lecsatlakozással biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.



Villamosenergia és vízellátás, tücsap kialakítás a 2849 hrsz Ikervár utca felől

A terület csapadékvíz-elvezetését egy önkormányzati árok rendszer biztosítja, amely a 2849 hrsz nyugati oldalán van kialakítva és a 3868/3, 3868/20 hrsz alatt találhatóak. Az árok felett egy meglévő áteresszel útsatlakozás van, illetve SRV/8000-5/2024 ügyiratszámom egy tervezett és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulással rendelkező kapubejáró építési engedélye a 139/2024./VII.7./ számú bizottsági döntés alapján rendelkezésre áll.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csömöc-Herpenyő alsó, a Kőrös-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csömöc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári

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

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

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető."



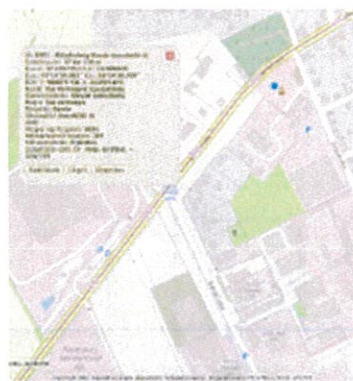
Vízminőség-védelmi terület övezete az Ikvavári utca környékén

A terület szennyvíz-elvezető rendszerrel ellátott, csatlakozás kialakítható. Bányászati tevékenység nem tervezett. A talaj és a talajvíz védelme biztosított. A település nem része a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzetek*.

Közlekedés

A terület feltárása a 2849 hrsz helyi önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő Ikervári utca felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 3868/20 hrsz árok felett.

A módosítás nem érinti a 8701 jelű Rábahídvég-Sárvár összekötő utat, amely északról határolja a területet. Itt útsatlakozás jelenleg sincs kialakítva és nem is tervezett a meglévő szintbeni útkereszteződés miatt.



A 8701 jelű összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő árok feletti útsatlakozás a 3868/21 hrsz déli végénél

Örökségvédelmi érintettség:

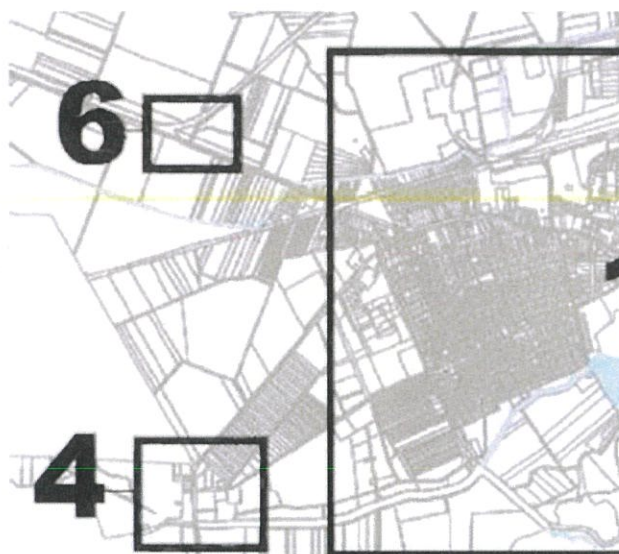
Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



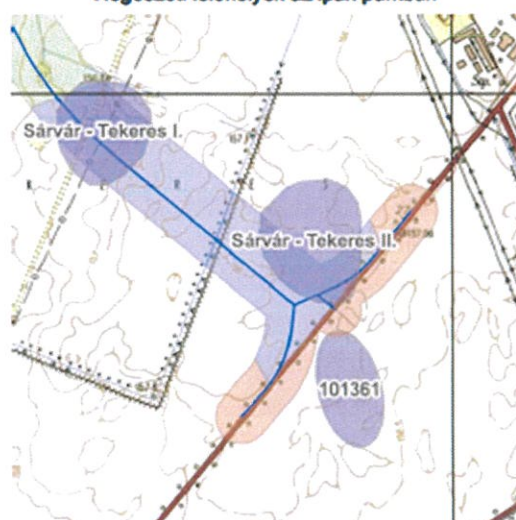
1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 3868/21 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület változása régészeti lelőhelyet nem érint. 2025-ben a Magyar Nemzeti Múzeum a Pannonway Kft megbízásából készítette el a környéket feltáró, a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmánytervet, amely alapján régészeti lelőhely itt nem található.



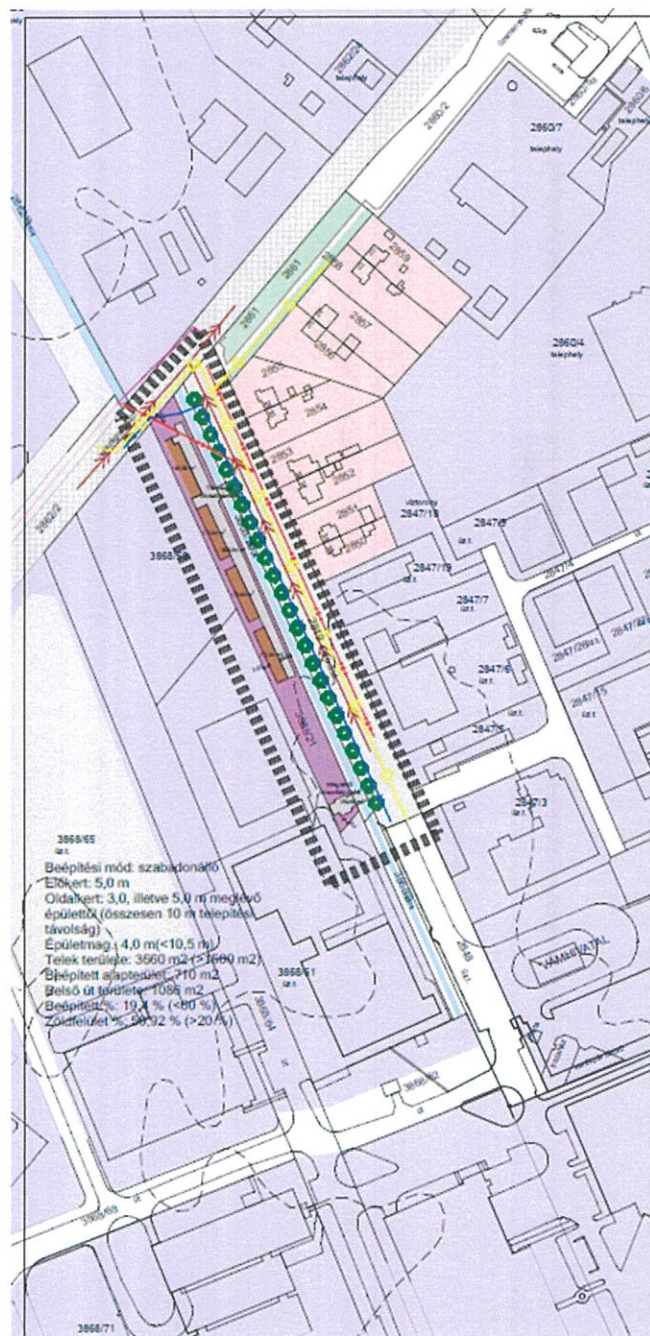
Régészeti lelőhelyek az ipari parkban



Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció régészet (részlet)

Szombathely, 2025. december 8.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

±0,00 = tervezett földszinti padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL EGYÉB IPARI TERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN RAKTÁROZÁSI CÉLLAL

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET

ZÖLDTERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Telekhatár

Javasolt építési hely

Meglévő, megtartandó fasor

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35. § (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktató, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

31. § (1) Egyéb ipari terület (Ge) jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatói épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ beépítési mód: "szabadonálló"

→ teleknagyság: 1500 m²

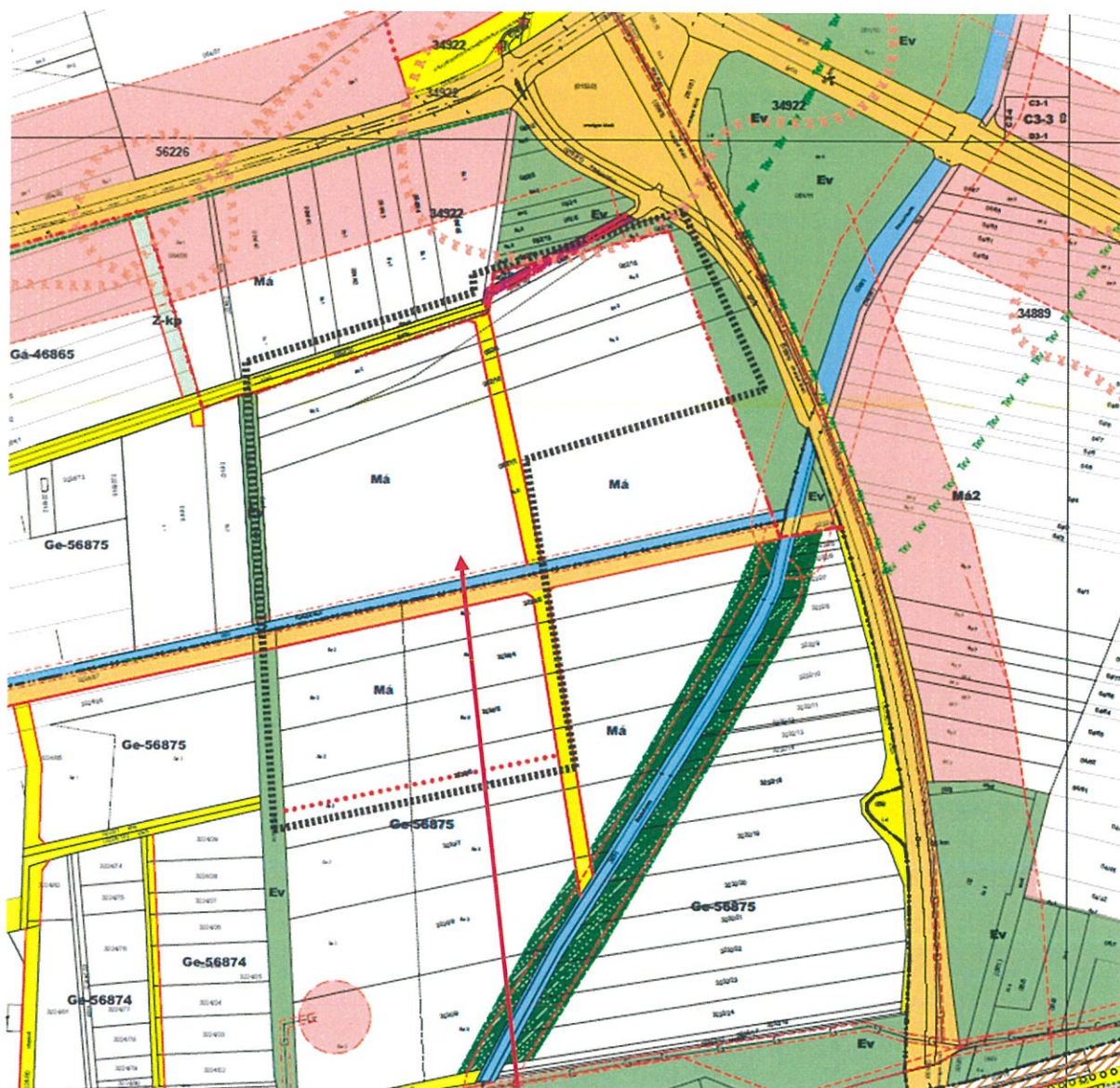
→ beépítettség: max. 60 %

→ zöldfelület: 20 %-a

→ épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7.	
		TEL: +36 70 41-30-431	
MEGELŐZŐ		Csejte Tamás	
RAJZ MEGNEVEZÉS		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
		Sárvár 3668/21 hrsz-ú területen egyéni ipari terület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ		MÉRETARANY: M 1:5 000	
TERVEZŐ		MSZ: 02/3/2025	
MUNKÁJÁR		RSZ: 32/M-2025	
		DÁTUM: 2025. 12. 05.	

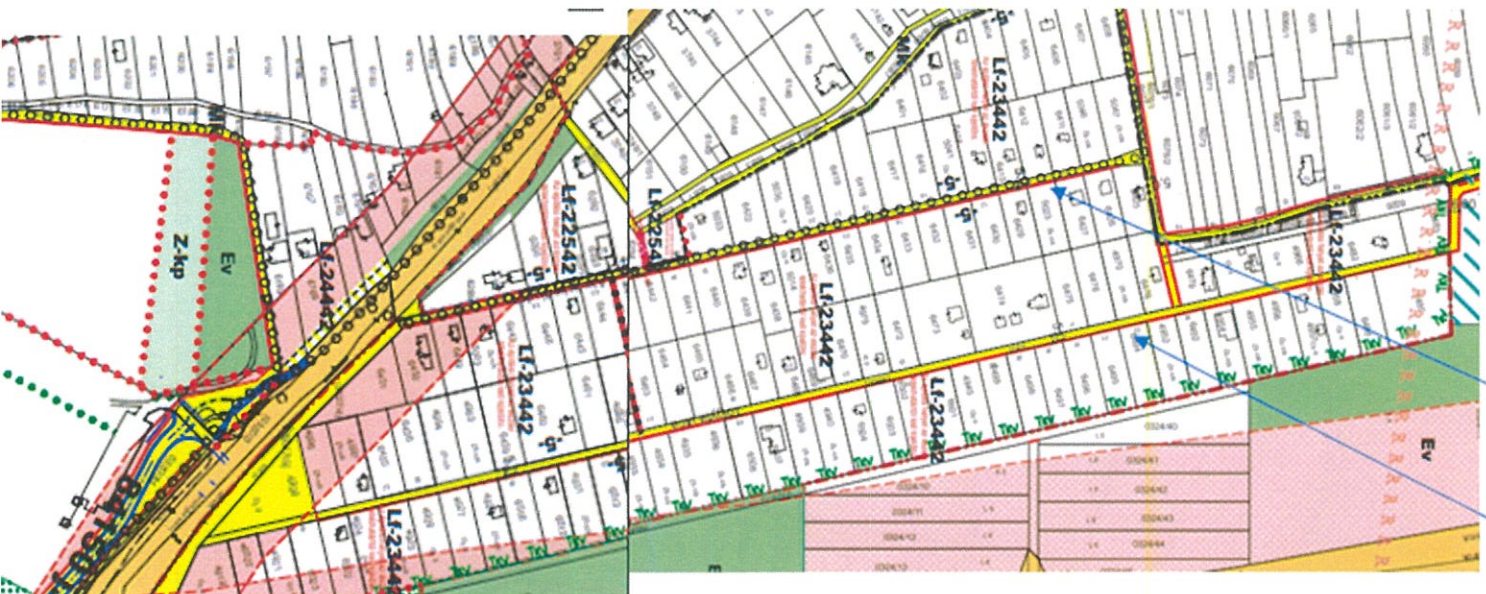
2. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

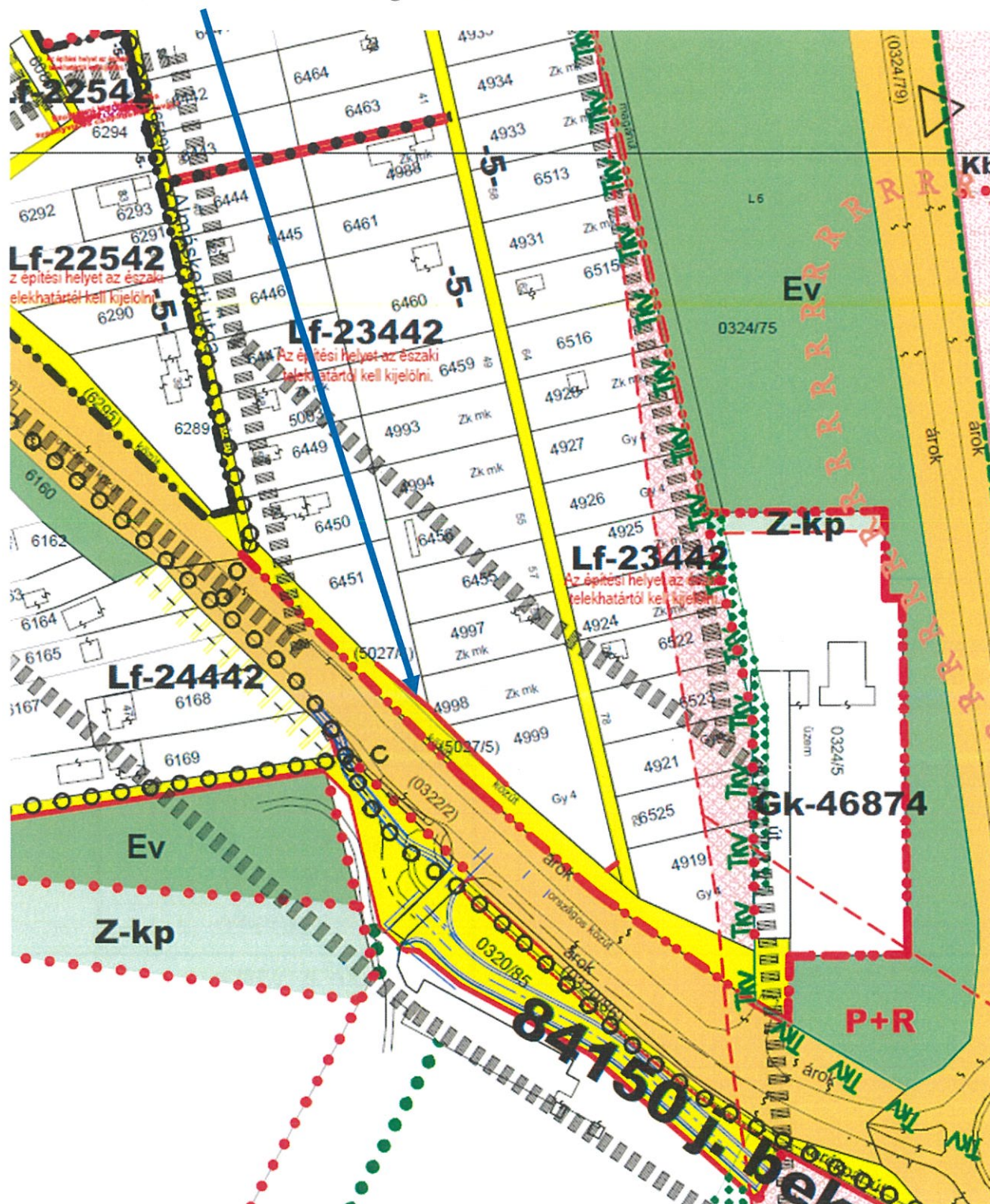


A Gk (kereskedelmi szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó terület rész 11,3 ha nagyságban a 2.1, 2.4 és 2.5 módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

3. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

Útszelésítés jelölése az Almáskerti és Tölgyfa utcák





SÁRVÁR

IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:

**SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.**
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:

Sárvár, külterület
Hrsz: 0155/5

2025. november

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

TERVEZŐ

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA
Sárvár, külterület
Hrsz.: 0155/5
Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építészmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, külterület, hrsz.: 0155/5 – Sárvár északi részén fekszik, a Sárvár elkerülő út (88-as számú országos közút) déli oldalához csatlakozva. A terület az ipartelepi útról könnyen elérhető, ez jó csatlakozást biztosít az országos úthálózathoz.

A terület közművekkel könnyen és jól ellátható.

A terület jelenleg beépítetlen.

A terület nagysága: 92.035 m²



Sárvár 0155/5 hrsz. telek az E-közmű térképen

Megrendelő itt szeretne egy új – a település jelenlegi iparterületeinél minden ágazati szempontból kedvezőbb beruházási lehetőséget nyújtó iparterületet kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

Az iparterület kialakítása és közlekedési rendszere a mellékelt beépítési helyszínrajzon látható.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre nem szánt területbe tartozik, Má – általános mezőgazdasági terület – területfelhasználásban van. Itt a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

Meglévő övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m.(OTÉK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

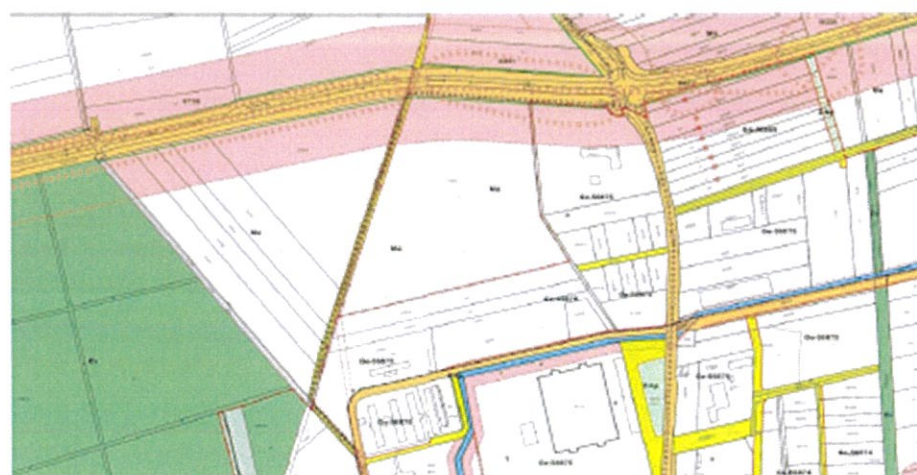
- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m² alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)



Tervezési terület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet északról a 88-as számú országos főút – Sárvár elkerülő – nyugatról egy árok – rendezési terven kerékpárútként jelölt – határolja. Kelet és dél felől egyéb iparterületek szegélyezik. A határos iparterületek fejlesztései már megkezdődtek. Ezen területekhez csatlakozva készül a tervezett új iparterület, a jelenlegi megkezdett fejlesztésekhez kapcsolódó társberuházások, beszállítók és raktárak számára fejlesztve. A területek közelsége biztosíthatja a könnyű és gyors átjárást a különböző területek között a városi közutak használata nélkül.



Hatályos szabályozási tervrészlet

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A meglévő környező iparterületek kiszolgálása és fejlődése érdekében javasolt a tervezett terület átsorolása beépítésre szánt egyéb ipari területbe, és a belterületi határnak a beépítésre szánt terület határához történő kiterjesztését. Ezzel a terület olyan hasznosításba kerül, ami a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását tudja majd várhatóan biztosítani. Lehetőség nyílik akár egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására is több szereplő bevonásával.

A módosítás során változik a város településszerkezeti terve és a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A terület tervezett előírásai:

Megrendelő a változtatással érintett ingatlant beépítésre szánt területre szeretné módosítani, Ge – egyéb ipari terület – területfelhasználással.

Tervezett övezeti előírások:

- oldalhatáron beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m²
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Ge – 56875

Előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást minden esetben saját területen kell biztosítani.

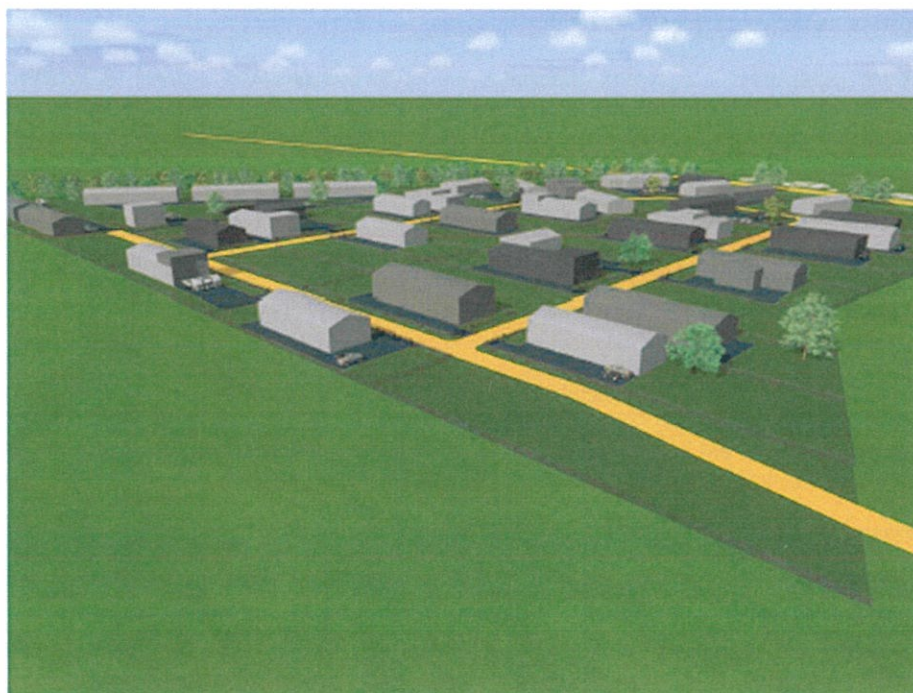
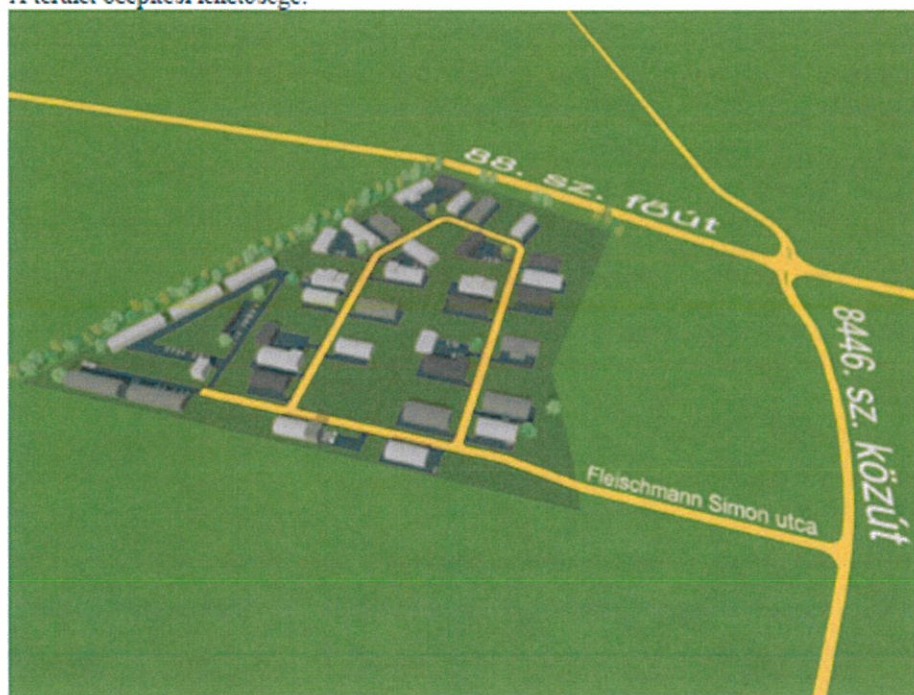
1.5. A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése a jelenleg épülő ipari feltárási útról lehetséges. A területen belül kialakított magánutak segítségével a teljes ingatlan feltárható. A kialakuló közlekedési utakról lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit is megközelíteni.

A telekosztás a magánutakra felfűzve a befektetői igények szerint alakítható. Várhatóan 1500-2500 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Ezt modellezi a beépítési koncepció is. Így ~50 db önálló ipari telket lehet kialakítani a területen.

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

A terület beépítési lehetősége:



1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett területen jelenleg közmű nem található. A fejlesztési területet feltáró úton (hrsz.: 3212/17) víz-, szennyvíz- és villamoshálózat biztosított. Innen a módosítással érintett terület közművel könnyen ellátható.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia: telkenként – 1500 m² - 3×20 A.
- Ivóvíz hálózat: telkenként 4 m³-es víztára az utcai meglévő D110 KPE gerincre csatlakoztatva.
- Szennyvíz-hálózat: a meglévő utcai D 200 KG szennyvíz hálózatra csatlakoztatva. Szennyvíz-átemelő szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetés: Összegyűjtve és a meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – elvezetve.

Úthálózat: 12 m szabványos szélességű kiszolgáló szintű közforgalom számára megnyitott magánút hálózat épül. Az utak aszfaltozottak, egyoldali 1,50 m széles járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel. Az utak vonalában zöldfelületi elválasztás készül és egyoldali fasort ültetnek.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A hatályos HESZ alapján a 0155/5 hrsz. telek beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) tartozik. A terv módosítása során a terület egyéb ipari területfelhasználásba (Ge) kerülne.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területfelhasználás, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felületi és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett terület csapadékvízét összegyűjtve a nyugati oldalon lévő, meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – vezetik.

Csapadékvizek csatlakozásánál vizsgálni kell és ki kell zárni a csapadékvíz szennyezésének lehetőségét iszap és műtárgy beépítésével.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyen fekszik.

Védett örökség neve: Dombai kereszt

Azonosító: 34931

Védés éve: 2002

Épített környezet országos és helyi védelme

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett helyi egyedi és területi védelem nem található.

Településképvédelem

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége az új egyéb ipari terület kialakításával kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.



Takács András
 É 18-0057
 TT/1 18-0057

Telepítési tanulmányterv
Sárvár, Rábacsömjén városrész területén funkció nélküli út felülvizsgálata és
településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési
eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárvár, Rábacsömjén városrész területén, az Orgona utcától keletre kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja a 3343/28 hrsz ingatlanon lévő kiszolgáló út közlekedési terület szükségességének felülvizsgálatára és ezekkel összefüggésben a telektömb egészét nézve az egységesebb területhasználatot elősegítő településközpont vegyes terület kialakítása.

A tervezéssel érintett területet nyugatról az Orgona utca 3343/18-21 hrsz lakótelkei, északról a 3343/26 és 081 hrsz út, keletről a 3343/29 hrsz településközpont vegyes területbe sorolt autós kiszolgáló egység, délkeletről a 3343/30 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délről a 3343/28 hrsz út közlekedésben maradó része határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja a jogszabályi előírásokkal összhangban a 3343/17 és 3343/28 hrsz ingatlanokat. Az övezeti előírás változása érinteni fogja a 3343/28 hrsz északi 3343/27 hrsz-el határos szakaszát.

A terület beépítése az 1913-ban átadott vasútállomással kezdődően kezdett beépült. A vasút megszűnte után a vasútállomás lakóházzá alakult át. A közelmúltban az Orgona utcában családiházak beépítésével új lakóterület és lakóházak létesültek. Keletre halad el a 84-es főút nyomvonala, amely mentén a főút kedvező adottságát kihasználva a 3343/29 hrsz ingatlanon településközpont vegyes terület létesült beépítéssel, illetve alatta a 3343/30 hrsz ingatlanokon telephely számára kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lett kijelölve.

A kialakult beépítések alapján ma már látszódik, hogy az Orgona utca 3343/18-21 hrsz ingatlanjainak keletről közlekedési területtel való feltárása nem indokolt.

Úthálózata kialakult telektömböknek. A 3343/29 hrsz terület a 081 és 03343/6 hrsz út felől két jól kiépített útkapcsolattal is rendelkezik, nem igényel egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út kialakítását.

A 3343/30 hrsz telek megközelítését a 3343/28 hrsz út déli szakasza biztosítja a 3343/21 és 3343/22 hrsz között. Ez az út darab a jövőben is megmarad közlekedési területként, viszont az északi kikötése megszűnik.

Az Orgona utca végfordulóval ellátott jelenleg murvás kiszolgáló út, az ott lévő 16 db építési telek megközelítése nem igényli keletioldalon egy párhuzamos új, 16 m szélességű út kialakítását a jövőben.

Településszerkezeti eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv Ev jelű véderdőként van a 3343/27 hrsz telek besorolva.

A 3343/28 hrsz északra menő ága jelenleg kiszolgáló út, közlekedési terület besorolással.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a közlekedési területet szabályozza

SÉSZ „35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.”

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet Ev jelű véderdőt szabályozza

SÉSZ „37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Sárvár város településszerkezeti tervét 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadták el. A készítésének megfelelő időállapotú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11.§-a - a településszerkezeti terv elfogadáskori időállapota szerint a településszerkezeti tervre az alábbi kötelezettségek és előírások vonatkoztak.

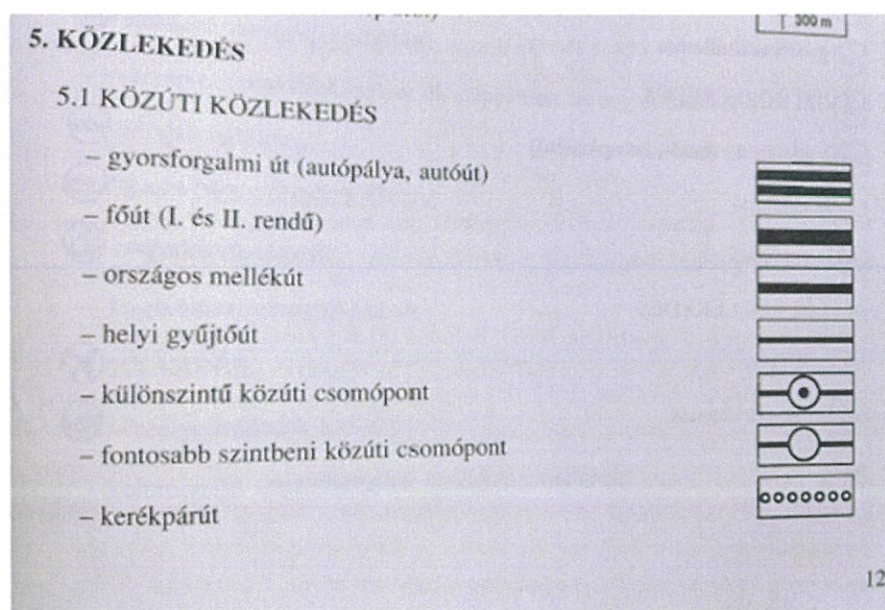
„11.§ (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes tervben át kell vezetni.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerővezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványianyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és

csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja."

A szerkezeti terven - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet korábbi 2. mellékletének: Területfelhasználási módok, 5. Közlekedés 5.1. Közúti közlekedés fejeztének jelkulcsa nem tartalmazza a kiszolgáló utak jelölését. Az úthálózat elemeit a gépjármű közlekedésre alkalmas közlekedési területek esetében a helyi gyűjtőt annál magasabb hálózati szerepkörű utak esetében határozza csak meg, így a településszerkezeti terven is csak a hálózati szerepkörű utak jelölése volt a településszerkezeti terv feladata.



Részlet az OTÉK 2. mellékletéből

Később a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok” elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján - csak a helyi gyűjtő út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért jelen módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem vált szükségessé.

Ennek megfelelően a 3343/17 hrsz Orgona utca és a 3343/28 hrsz út kiszolgáló közlekedési területként való jelölése nem szükséges, sőt ellentmond a hatályos előírásoknak, mivel nem hálózati értékű közlekedési területet a településszerkezeti terv nem ábrázol.

Településszerkezeti terv szerinti változások:

- Javasoljuk a 3343/28 hrsz út északi részét ingatlant közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolni ~1501 m² nagyságban.

A 3343/27 hrsz véderdő átsorolása nem lehetséges, mivel a 2018. évi CXXXIX. tv - MATRT - 12.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási határtól 250 m-en belül van (100 m-re).

Javasolt településközpont vegyes terület új építési övezeti előírása megegyezik a tőle keletre lévő 3343/29 hrsz ingatlan építési övezeti előírásával.

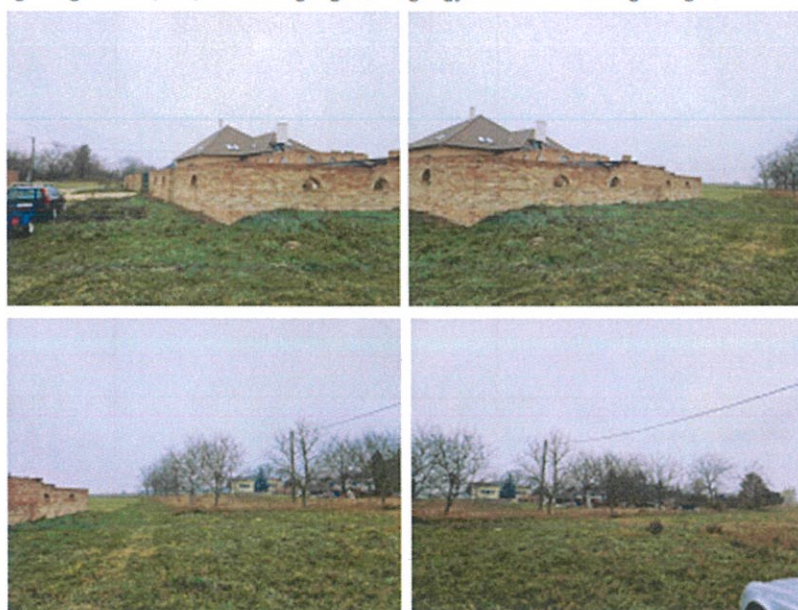
Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

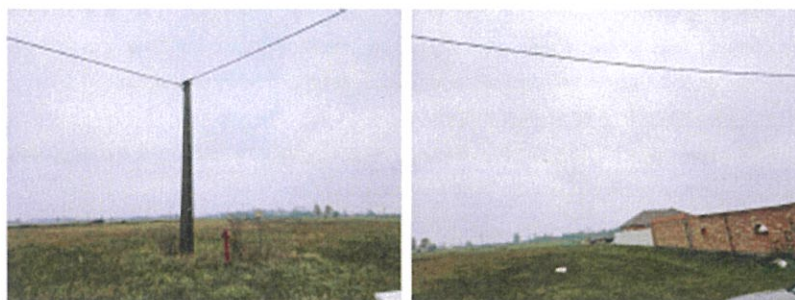
teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

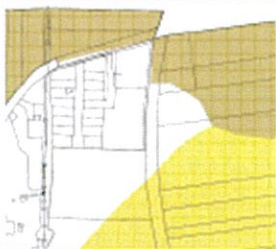
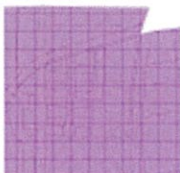
épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.





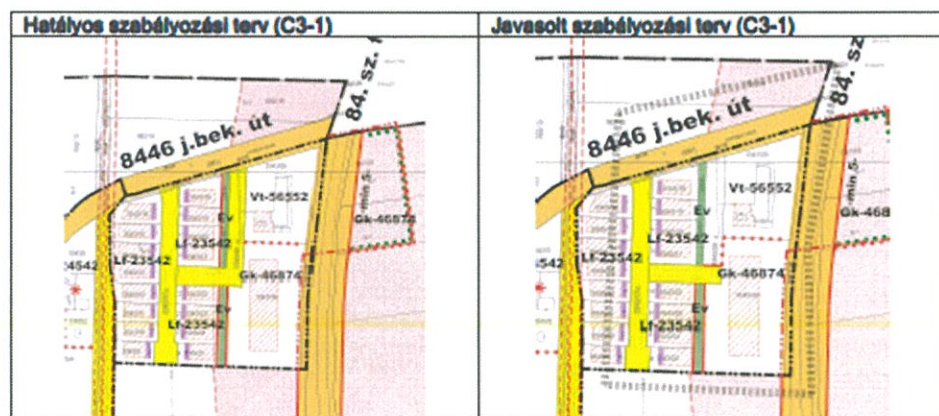
A tervezési terület fényképei

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelele
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen





Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja.

A 3343/28 hrsz ingatlan módosítással érintett északi részét légvezetékes kífeszültségű hálózat 23 db beton oszlop alkalmazásával kiépített villamos hálózat érinti. A hálózat átépíthető, vagy a szükségtelen elemei bonthatóak.

A 3343/28 hrsz-t érinti földgázellátást szolgáló középnyomású hálózat, amely a 3343/29 hrsz beépítés energia ellátást biztosítja. A 3343/28 hrsz beépítése esetén a földgázvezeték nyomvonalába eső beépítések miatt a meglévő vezeték áthelyezése szükséges közterületre.



Közműellátás (elkozm.hu)

Vízellátás a terület határa mentén kiépült, a rákötés biztosítható. Szennyvíz-elvezetés a környező 3343/26 hrsz út mentén elérhető, a meglévő hálózat bővítésével és arra való rácsatlakozással.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása a területtől délre folyó Rábasömjéni csatorna.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



Kékkel 1 jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, piros nyíl jelöli a tervezési területet

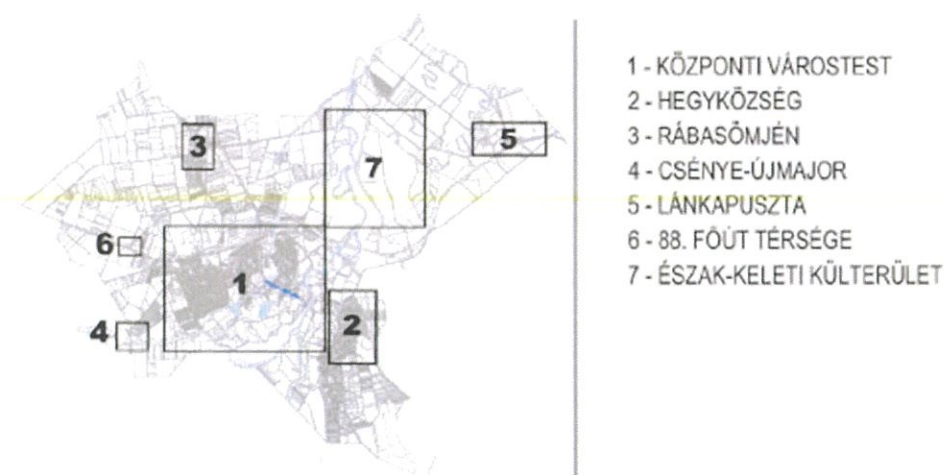
Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, műemlék műemléki környezeti nem található.

Településképvédelem:

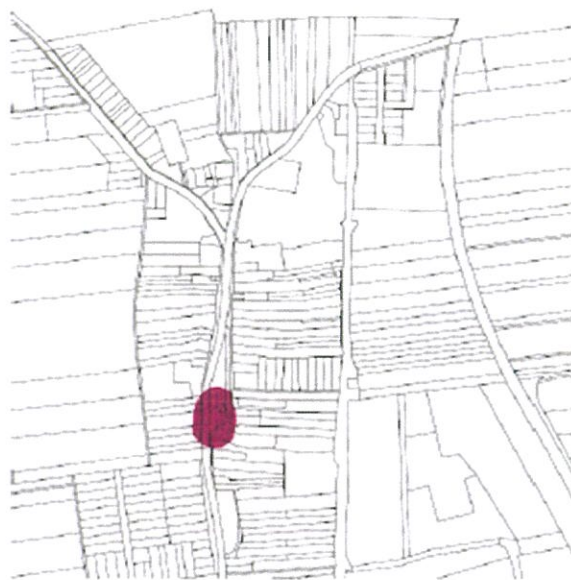
A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

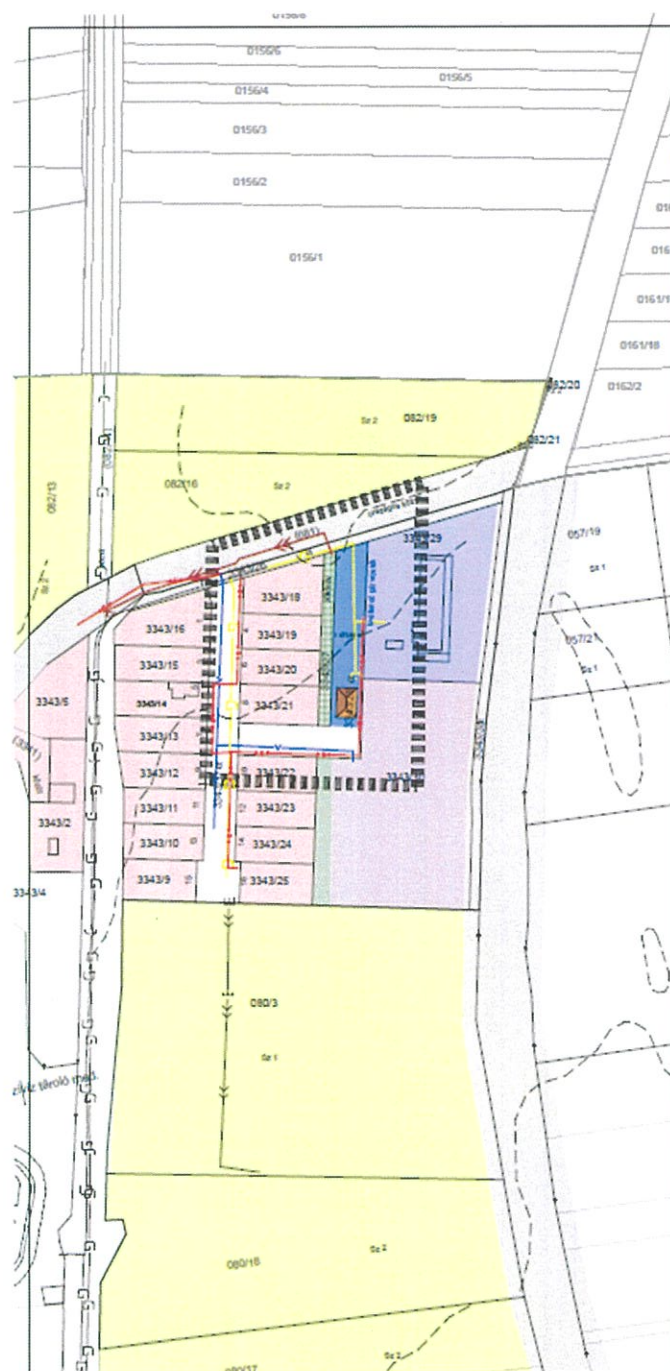
A 3343/17 és a 3343/28 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület ábrázolásának változása és a 3343/28 hrsz ingatlant érintő Vt-56552 építési övezet kijelölése régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 24.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

±0.00 = tervezett földszintű padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Kö jelű közlekedési területből)

Tervezési terület környezetének besorolásai

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Telekhatár

Javasolt telekhatár

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35 § (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37 § (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖSZEG, Bechtold István u. 7.
TEL: +36 70/41-30-431

MÉRŐDŐ

EMMER ZSUZSANNA

PAJZS

MEGNEV.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sárvár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása

TELEPÍTÉS

TERVEZŐ

MINIATŰR

10

MEZŐTERV

MEZŐTERV

MÉRÉSKÉP

MSZ: 003/2025.

RSZ: 32/M-2025.

M 1:5 000

DATUM: 2025. 11. 21.

7. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

SÁRVÁR

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:

**SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.**
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:

Sárvár, Rákóczi F. u. 32.
Hrsz: 1224

2025. november

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

TERVEZŐ

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0964
e-mail: decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA
Sárvár, Rákóczi F. u. 32.
Hrsz.: 1224
Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építésmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

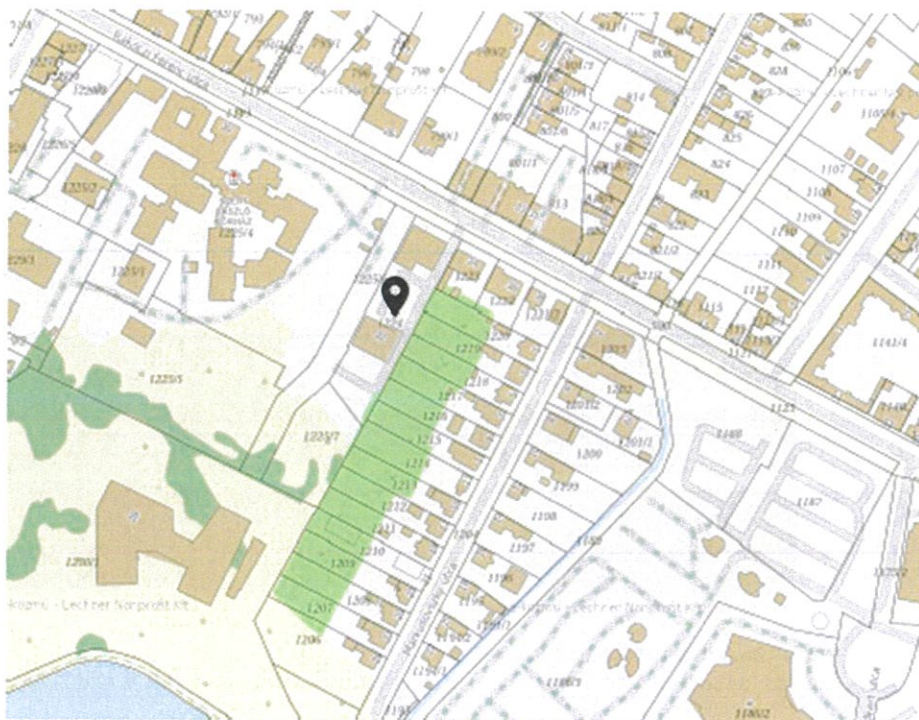
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, Rákóczi F. u. 32 hrsz.: 1224 – Sárvár központi részén fekszik a város fő utcájában, a Rákóczi utcában. Az érintett ingatlan a Szent László Kórház és a Termálfürdő között található. A terület könnyen elérhető és jó csatlakozással rendelkezik a közterülethez.

A terület teljes közművel ellátott.

A terület beépített. A telken álló két különálló épületben az Onyx Luxury szálloda – apartman és kiszolgáló egységei, például az Onix Garden étterem áll. A szálloda 93 apartmannel rendelkezik. Az üzemeltetés a sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő idegenforgalmi vonzerőjére alapozva történik.

A terület nagysága: 3.203 m²



Sárvár Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1224 telek az E-közmű térképen

Megrendelő szeretné az épületegyüttest bővíteni. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

A bővítés helyszínrajza és a tervezett épület látványterve a dokumentációban megtalálható.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre szánt területbe tartozik, Vt – településközponti vegyes terület – területfelhasználásban van. Itt a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek helyezhetők el (pl. lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű)

Meglévő övezeti előírások (Vt-50655)

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)



Tervezési területen lévő utcai épület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet észak-nyugatról a Szent László Kórház, dél-keletről lakóterület, dél-nyugatról egy szálloda, észak-keletről pedig a Rákóczi utca határolja.

A kórház és a szomszédos szálloda különleges intézmény területfelhasználásban áll, a lakóterület jellemzően kisvárosias lakó területfelhasználást kapott, az utca túloldalán jellemzően településközponti vegyes területfelhasználás található.

Ezekhez a területekhez szervesen csatlakozik a tervezéssel érintett településközponti vegyes terület.

This detailed cadastral map shows the Kőbánya district in Budapest. Key features include:

- Kőbánya**: The name of the district is written in large letters at the top.
- Savaria-Aquincum római kori út**: A major road running through the center of the map.
- KI-50545 kórház szanatórium**: A large pink-shaded area representing a hospital sanatorium.
- KI-58658 szálloda, hotel**: A hatched area representing a hotel.
- Vt-10654, Lk-12654, Vt-12654**: Various land parcels identified by their codes and names.
- Kőbánya**: The name of the district is also written in smaller letters at the bottom right.

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A módosítás során változik a HESZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A változtatással érintett ingatlant továbbra is Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba marad, csak a terület övezeti előírásai változnak.

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 10%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előkert legkisebb mérete: kialakult

1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett terület teljes közműellátása biztosított. A gerincvezeték a Rákóczi Ferenc utcában található.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia bővítési igénye: 3×50 A.
- Ivóvíz hálózat: kapacitása megfelelő
- Szennyvíz-hálózat: kapacitása megfelelő
- Csapadékvíz-elvezetés: meglévő elvezetés szerint

Úthálózat: A terület megközelítése a jelenlegi útsatlakozás segítségével biztosított.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A tervezéssel érintett 1224 helyrajzi számú ingatlan HESZ szerinti területfelhasználása (Vt) nem változik. Kizárólag az övezeti előírások változtatását javasoljuk.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulékok megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett területről a csapadékvizet a jelenleg is használt módon vezetik el. Az összegyűjtött csapadékvíz zárt rendszerben a városi hálózatba folyik be.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett területen régészeti lelőhely nem található.

Épített környezet országos és helyi védelme

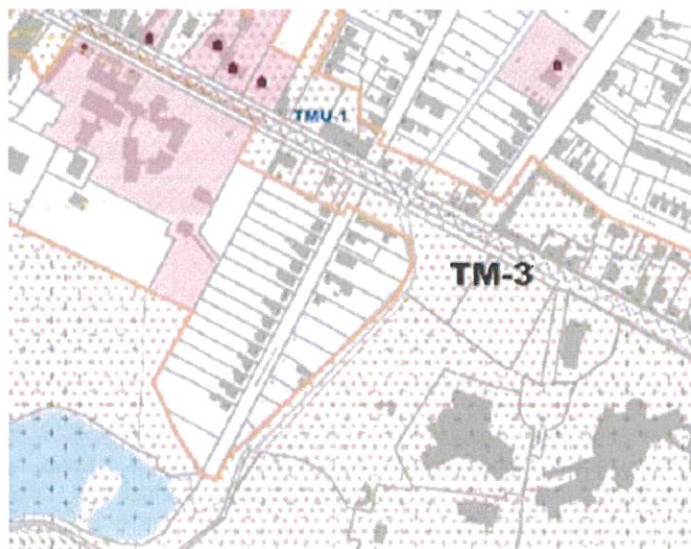
A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett ingatlan szomszédságában a kórház épülete és telke egyedi védelem (HE1) alatt áll.

Településképvédelem

Az ingatlan Rákóczi F. utcával érintkező területrésze településképi szempontból meghatározó területen (TM-3) Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkedik el. A tervezett bővítést nem a településképi szempontból meghatározó területrészen tervezik.

A tervezett beruházás megfelel a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.



1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat puffterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.

Takács

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

9. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz



Az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetből Má
(mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó
területrész 2,95 ha nagyságban a 2.7 és 2.8
módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

Telepítési tanulmányterv

**Sárvár, 0299/27 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kiegészítése érdekében kertés
mezőgazdasági területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök
módosításának elkészítéséhez, építési övezeti előírás módosítása**

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Dr. Deák György kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 0299/27 hrsz Sótanyi út nyugati oldalán fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület a Sótanyi út mentén, a már belterületbe vont 6608, 6609, 6610 hrsz-tól nyugatra, a 0299/27 hrsz volt anyagbánya területén helyezkedik el, amely a hatályos településrendezési eszközökben kertés mezőgazdasági terület besorolású.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 0299/27 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, kertés mezőgazdasági övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a volt anyagbánya területének utóhasznosításának elősegítése volt.

Időközben ettől keletre fekvő telkek a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban belterületbe vonásra kerültek a falusias lakóterületre vonatkozó szabályok mellett.

A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

A hatályos településszerkezeti terven a terület besorolása kertés mezőgazdasági terület. Ez nem a tényleges mezőgazdasági használat miatt került kijelölésre, hanem épp a korábbi helyi igényeket kiszolgáló, anyagbánya terület rekultivációja és lehetséges újrahhasznosítása.

Időközben a 6610 hrsz-en elkészültek egy 2x14 szálláshelyet tartalmazó épület tervei, amelynek kidolgozása során cél volt a saját telken belüli parkoló kialakítása. Ehhez a területtel nyugatról szomszédos 0299/27 hrsz megfelelő területnek látszott.



A terület műholdképe. 2000 és 2005 (ekozmu.hu)



A terület műholdképe. 2015 és legfrissebb (ekozmu.hu)

A műholdképek mutatják, hogy a 0299/27 hrsz ingatlan vonatkozásában 25 év alatt a terület használat megváltozott és területrendezése után a takart terület növényzettel fedett le, de beépítésre a feltöltés miatt nem alkalmas. Viszont parkoló és zöldfelületi funkciót kiválóan be tud tölteni.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

38.§ (1) Mezőgazdasági kertes területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen - a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kiskép-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

(2) A termőföldnek minősülő ingatlanok esetén a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágban nyilvántartott.

(3)⁵² 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.

(4) Termőföldnek minősülő ingatlan új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) akkor építhető be, ha

a) művelési ága szőlő, gyümölcsös, szántó, intenzív hasznosítású kert, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 14 m,

c) telekterülete legalább 6.000 m²,

d) a beépítettség legfeljebb 5 % azzal, hogy azon a telken, melynek csak egy része tartozik a (2) a bekezdés szerinti művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

e) épületmagassága legfeljebb 4,5 m.

(5) Termőföldnek minősülő ingatlan gazdasági épülettel akkor beépíthető, ha

a) művelési ága kert, szőlő, gyümölcsös, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 8 m,

c) épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

Azon telken, melynek csak egy része tartozik a beépítés szempontjából megfelelő művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

a) lakó- és mezőgazdasági építmény,

b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,

c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,

d) nettó 20 m² alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,

e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozáttal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,

f) ideiglenes fedett lovarda,

g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m² alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,

h) bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,

i) sport szabadidős célú építmény

helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.

A javasolt falusias lakóterület előírásai és annak kiegészítése, amely lehetővé teszi a Sótornyai út nyugati oldalán a szálláshely kialakítását is a 6610 hrsz-en:

SÉSZ 27.§ (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 - **a Sótornyai út 0299/3-0299/19 hrsz közötti építési övezett területének kivételével** - 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.

(5)²⁸ A falusias, a kertvárosi lakó építési övezetekben munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Annak érdekében, hogy 4-nél több szálláshely itt lehelyezhető legyen kiegészítő szabályozásként lehetőséget írnánk elő a Sótornyai út 0299/3 -0299/19 hrsz ingatlanok által körülvárt építési övezetben arra, hogy rendeltetési egység megkötése nélkül 4-nél több szálláshely is elhelyezést kaphasson.

A javasolt beépítés adatai

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 4,0 m

Épületmag.: 4,5 m (> 4,42 m)

Beépítettség: 14,77 % <25%

0299/27 hrsz telek területe: 3755 m² (>900 m²)

0299/27 és 6610 hrsz összevont telek területe: (3755+3335=) 7090 m²

Beépített alapterület a 6610 és 0299/27 hrsz összevonása után: 492,56 m²

Belső út területe: 930 m²

Beépített %: 19,4 % (<25 %)

Zöldfelület %: 76,4 % (>40 %).

Épületmagasság: < 4,50 m 4,42 m

Alapterület bruttó földszint: 492,56 m²

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A 0299/27 hrsz ingatlan beépítése a tőle keletre lévő falusias lakóterület építési övezeti előírását fogja kapni, mivel szükség van a 6610 hrsz-en tervezett szálláshely kiszolgálására. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet helyett az új építési övezet jele **Lf-24442 építési övezeti jel** lesz, ahol

- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
- *teleknagyság: 900 m²*
- *beépítettség: max. 25 %*
- *zöldfelület: 40 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

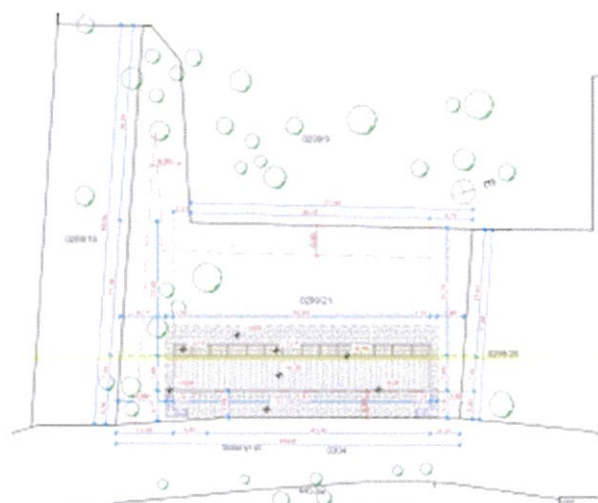
A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra. A 28 db szálláshelyhez előíráson felül minden apartman kap egy-egy parkolót. Ez saját területen belül nem biztosítható, erre a zöldfelület biztosítása mellett a 6610 hrsz-en sincsen lehetőség. A 6610 hrsz-en a teraszok előtt pedig olyan hasznos, sportolásra is alkalmas terület alakulhat ki, amely összefüggő és egyben jól használható lesz.

Előkert 5 m. Hátsókert 6 m.

A területfelhasználás változása:

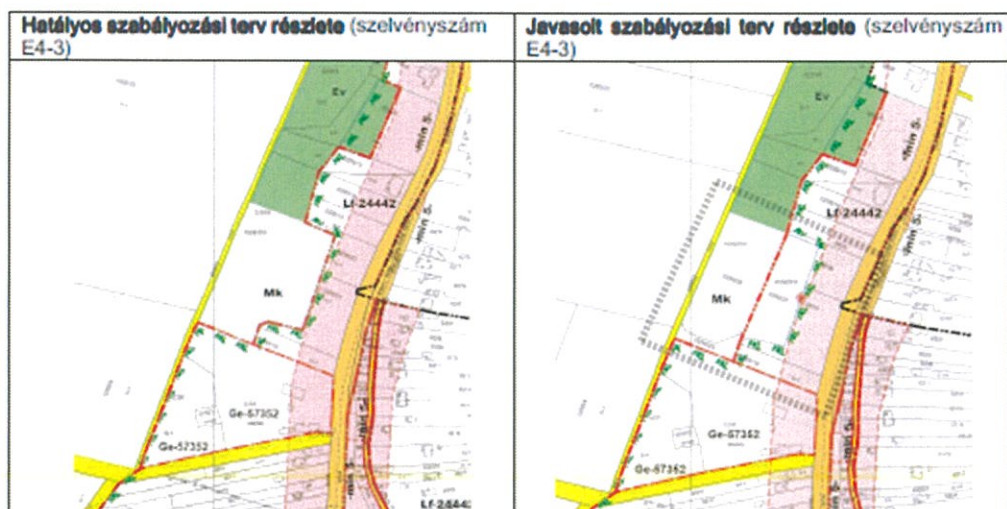
- A 0299/27 hrsz ingatlan területe 3755 m² nagyságban kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 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) övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett. Kérelmének indokaként előadta, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon kereskedelmi szálláshely elhelyezésére irányuló beruházást tervez, 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.



A 6610 hrsz és a vele szomszédos 0299/27 hrsz ingatlanokon tervezett kereskedelmi szálláshely épület





A MATRT 12. §-a alapján kertes mezőgazdasági területen kijelölendő falusias lakó építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0299/27 hrsz-ú ingatlan 1730 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területként a BIA számítás szerinti +0,9763 érték visszapótlásáról kell gondoskodni.	Igen

nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.		
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

Méptv. 7.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése		
Méptv. 7.§ (2) bek. a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A 0299/27 hrsz ingatlan keletről a 6609 és 6610 hrsz falusias lakóterületbe sorolt és belterületbe is vont területhez kapcsolódik, azokra rásimul.	Igen
Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése		
Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es körzetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A 0299/27 hrsz, mint falusias lakóterület összevonásra és egyesítésre kerül a 6610 hrsz ingatlanal, amely így a szilárd burkolatú útként kiépített, az állami közúthálózat részét képező 8439 jelű összekötő útról érhető el. Közművek a terület előtt rendelkezésre állnak: vízellátás, szennyvíz-elvezetés, elektromos és hírközlési hálózat, gázvezeték, csapadékvíz-elvezetés.	Igen

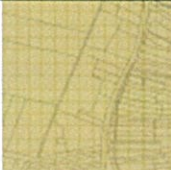


A 0299/27 hrsz ingatlan fényképe a Sótónyi útról

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
Visszapótlás mértéke				+0,9763				

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Tájképvédelmi terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen

Nagyvízi meder övezete		Nem
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Vízterelési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az Hegyközség mezőgazdasági területeinek igényeit szolgálják.



Közműellátás (elko.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótornyai út és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés a Sótornyai út mentén kiépült a 6282 hrsz út nyomvonalát követve. Vízbázis nem érintett.

- Gravitációs szennyvíz-elvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült.

A villamosenergia ellátás biztosított csatlakozással (Mérőóra gyártási száma: 900 1319 2461 7391; felhasználó azonosító 2002054527; 37873370 számú felhasználási hely).

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

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

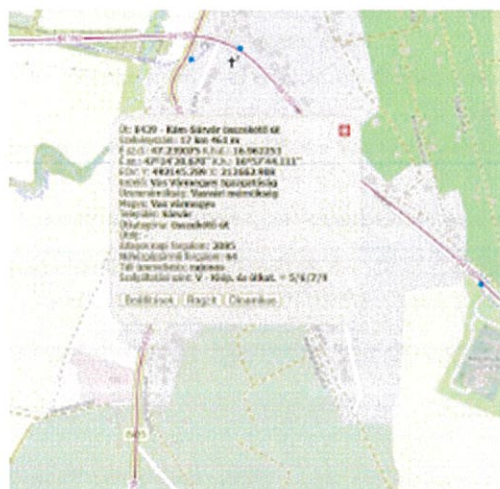
településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn Szaput árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől), valamint a Gyöngyös-műcsatoma víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek.

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

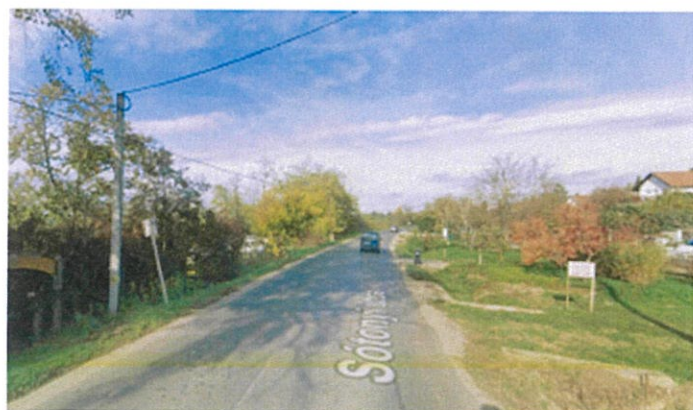
Közlekedés

A terület feltárása a 0304 hrsz állami közút - Sótónyi utca - felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 6610 hrsz ingatlanon keresztül.

A módosítás nem érinti a 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő utat, amely keletről határolja a területet. Itt útsatlakozás jelenleg telekbejárárként van kialakítva. A Sótónyi út ezen szakaszán a meglévő beépítések miatt 60 km/h-s sebességhatárolás él.



A 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő Sótónyi út fényképe

A tervezési területen a jogszabályi előírások szerinti parkoló kerül kialakításra úgy, hogy minden szálláshely egység kap egy-egy parkolót.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása során a szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db. A zsákutcás elrendezés esetére való tekintettel a visszafordulás lehetőségét biztosítottuk.

Örökségvédelmi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



Régészet

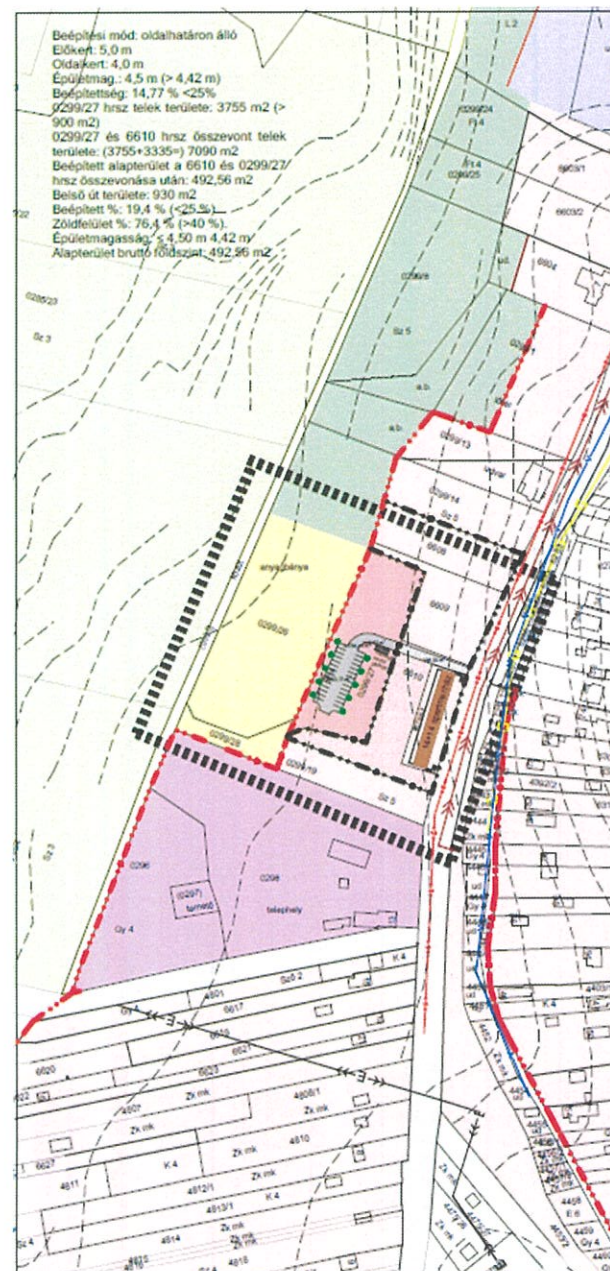
A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti nyilvántartás alapján a 0299/27 hrsz ingatlanon és környezetében régészeti lelőhely nem található.



Régészeti lelőhelyek a Hegyközségben (ETÉR)

Szombathely, 2025. december 8.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszint padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Telekhatár

Parkolófásítás

Parkoló férőhellyel

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SZÉSZ-ben szabályozva:

38.5 (1) Mezőgazdasági kertek területbe (Mk) a jellemzően kistelekes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területek (többeslegesen volt zártkert) tartoznak. A területen – a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó- és gazdasági épület (prisház, szerszám-, vegyszer-, kisközpont, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Alatttárral épület, (kivéve: ménészet, illetve a már meglévő, vagy létesítendő lakóépület telken saját szükségletei alátámasztást szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lf-24442 építési övezeti jel lesz, ahol

- beépítési mód: "oldalhatáron álló"
- telek nagyság: 900 m²
- beépítettség: max. 25 %
- zöldfelület: 40 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖZSÉG, Bechtold István u. 7.
 TEL: +36 70/4130431

MEGRENDEZŐ:

Dr. Deák György

FALUZ MEGNEVEZÉSE:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sárvár 0299/27 hrsz-ú területen
 falusias lakóterület szabályozása

FELELŐS TERVEZŐ:

GERGELY PÉTER TIT/18-02/04/2020

MÉRETARÁNY:

M 1:5 000

TERVEZÉS MUNKATÁRS:

MSZ: 025/2025

RSZ: 32/M-2025

DATUM: 2025. 12. 08.

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, Rákóczi út területén meglévő üzlet épület rendezése érdekében a településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

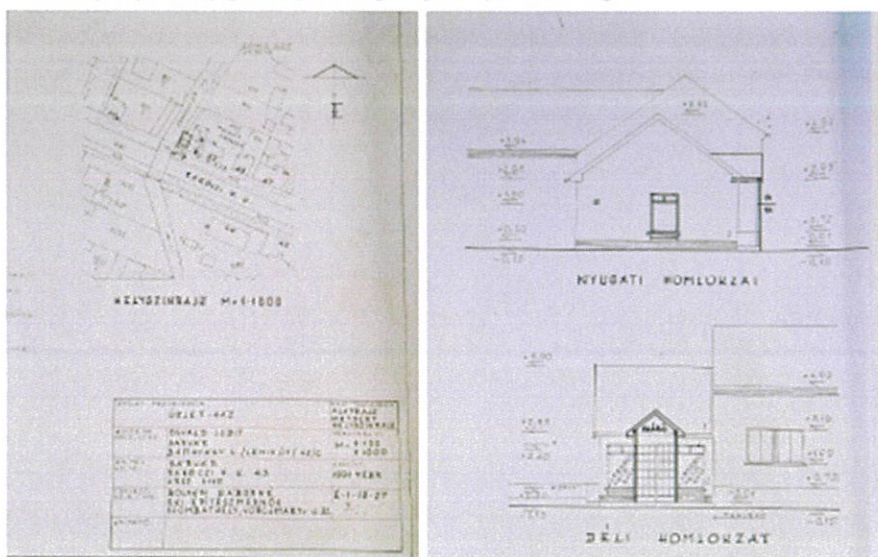
2025 novemberében Sárváron, a Rákóczi Ferenc utca mentén lévő ingatlanokra Emmer Imre kezdeményezésére indult eljárás Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításának végrehajtására.

A módosítás célja a Rákóczi Ferenc utca keleti oldalán lévő üzlethelyiségek és telkének kialakult állapot szerinti rendezése.

A területet észak felől a Fekete-híd utca, keletről a Szatmár utca, délről, délnyugatról a Rákóczi Ferenc utca határolja.

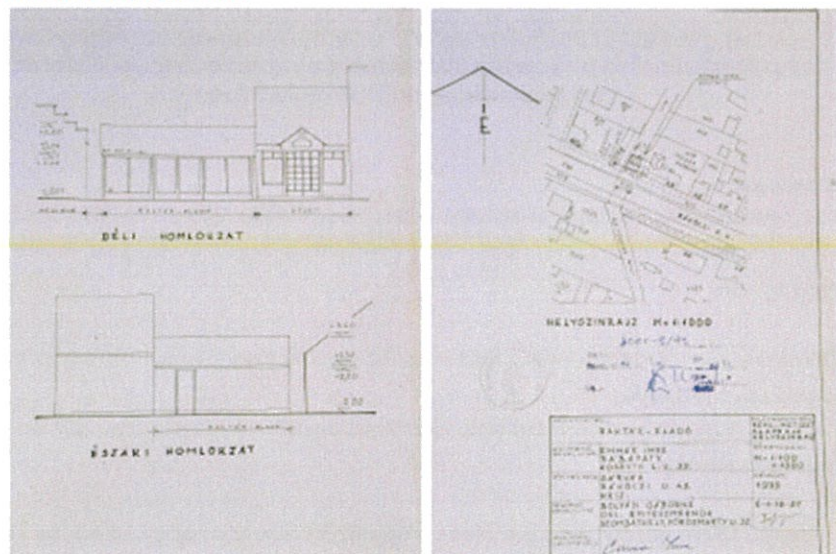
A településszerkezeti terv változása érinteni fogja az 1116 hrsz ingatlant, illetve az 1106 hrsz ingatlant, mindkettő önkormányzati tulajdonban van és az Aranyos-ér medrét jelenti, amely természetben lefedett csatorna.

A terület beépítése 1991-ben kezdődött, amikor az 1115 hrsz ingatlanon, az Aranyos ér jobb partján kis üzlethelyiség kapott jogerős építési engedélyt az építési hatóságtól.



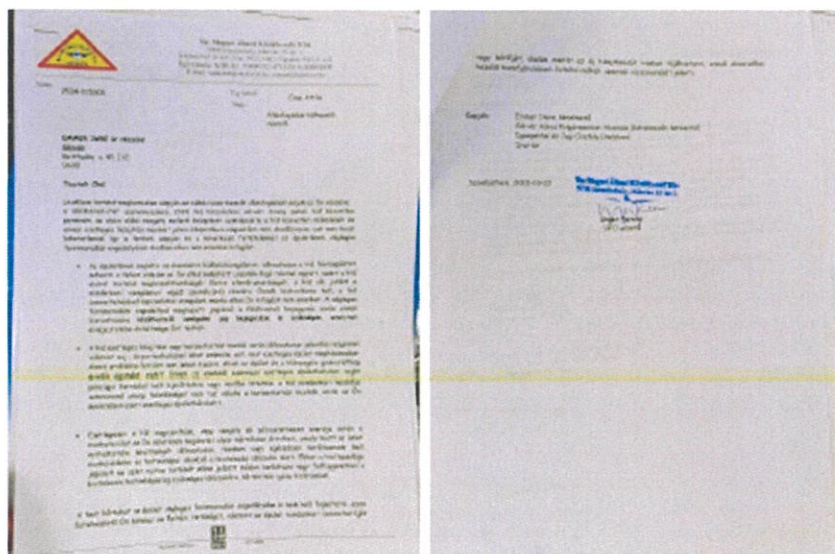
Részlet az 1991. februári építési engedélyezési tervdokumentációból

1993-ban építési engedélyezési terv készült fémszerkezetű raktár és eladó tér kialakítására az Aranyos ér feletti szakaszra, amelynek megvalósítása után az önkormányzat 1993. december 21-én fennmaradási engedélyt adott.



1993-as építési engedélyezési terv részlete

A fennmaradási engedélyhez kapcsolódóan az önkormányzat előírta, hogy az Aranyos ér tisztítását lehetővé tevő aknákat szabaddá kell tenni. 2003-ban a Magyar Közút NZrt. előírta a közútkezelői szolgalmi jog bejegyzését, a tisztítás és lejárás lehetővé tételét, a híd felújítása során a zaj, a por és rezgés okozta hatások tűrését, a hidpályaszerkezet felújítása esetén az üzlet megközelítésének akadályozását.



A Rákóczi utcai Aranyos ér híd 1942-ben épült a hidadatok.hu adatbázisa szerint: felsőpályás, a nyílás statikai rendszere: gerenda (lemez, rácsos gerenda főtartó is), a nyílás felszerkezete: monolit vasbeton lemez. A híd jelenleg a „Sárvári Aranyos-ér-híd” néven van nyilvántartva és a 84150 Sárvár II. bekötő út 2+466 k szelvényében található.

A híd nyomai a közút területén alig láthatóak, mivel az Aranyos ér befedésre került több szakaszon, a hídkorlátokat pedig elbontották.



Híd korlát helye a Rákóczi utca déli oldalán



A 84150 Sárvár II. bekötő út az Aranyos érnél

Az Aranyos ér mentén két tisztító nyílást, lebúvó nyílást találtunk, a Rákóczi utca déli oldalán és a 821/2 hrsz mögött, a jövőbeni telekhatáron kívül, az árok területén.



Az Aranyos ér tisztító nyílása balra a Rákóczi úton az 1189 hrsz ingatlanon, illetve jobbra a 821/2 hrsz ingatlan mögött az 1106 hrsz-en.

Az árok megközelítését az 1116 hrsz-en álló kis üzlet és a 821/1 hrsz között meglévő gyalogos bejárat is biztosítja.



Gyalogos megközelítése a udvarnak

Településmegtervezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területként van az 1106 és 1116 hrsz telek besorolva.

Az 1116 hrsz és részben érintve az 1106 hrsz az Aranyos ér területét a meglévő üzlethez igazodóan a vízgazdálkodási terület besorolás módosítását kezdeményezzük.

Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~ 176 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette VI településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

A településközpont vegyes terület kijelölése illeszkedik a Szatmár utca már kialakult beépítéséhez és településközpont vegyes terület besorolásához. A Rákóczi Ferenc utca ezen szakaszán a településközpont vegyes terület a jellemző az itt elhelyezett szolgáltatások, kereskedelem, szálláshelyek és lakások együttese alapján. A tulajdoni viszonyok alapján az 1115 hrsz ingatlanon lévő dohánybolt területe és az Aranyos ér felett létesült üzlet, raktár

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
- a használt telekrész nagysága: ~ 176 m²
- a meglévő beépített alapterület: 90 m² üzlet+raktár, 16 m² fedett tároló = 106 m²
- a meglévő beépítettség $106/176 = 60,2\%$.
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

A többszintes területfelhasználás mellett a vízgazdálkodási terület övezete mellett a településközpont vegyes területbe bevonandó új terület a tőle keletre lévő Szatmár utcai ingatlanok hasonlóan, de a speciális telekhez és többszintes területfelhasználáshoz igazodóan egyedi építési övezeti előírását kapja:

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

Terepszinten Vt-10992 lesz, ahol

- beépítési mód: "zártkörű"
- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.
- beépítettség: max. 80 %
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

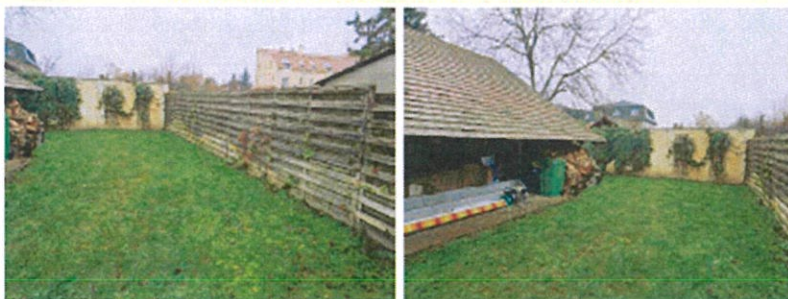
A tervezési területen saját telken belül parkoló nem található, parkolásra a Rákóczi Ferenc utcán az utcával párhuzamosan kialakított felszíni parkolók szolgálnak. Gépjárművel a telek hátsó része - udvara - nem közelíthető meg. Az üzlet kialakítását követően a Rákóczi utcában az üzlet előtt saját költségfordítás mellett létesült úttal párhuzamos parkoló, jelenleg is ezt használják.

A SÉSZ kiegészítését javasoljuk ezért azzal, hogy a V/Vt jelű övezetben a gépjárművárakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

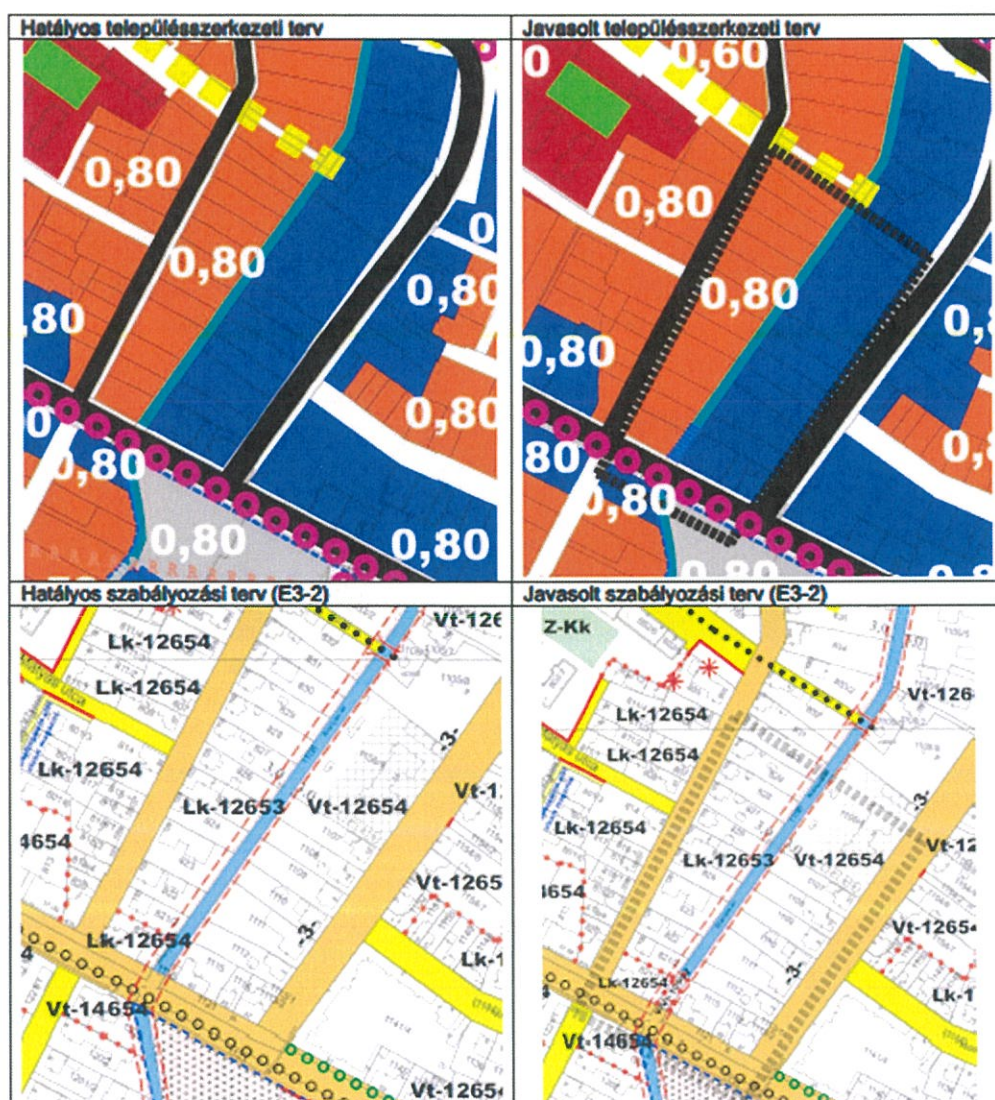




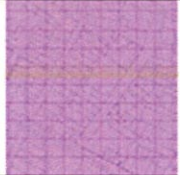
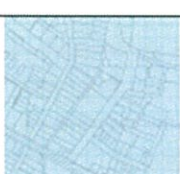
A tervezési terület Rákóczi Ferenc utca felőli fényképei



A tervezési terület udvar felőli fényképei



Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettség a tervezett új karvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelele
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 1116 és 1106 hrsz-ú ingatlanok 1615 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (keleti irányból)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt terület növekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen

területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere területet a biológiai aktivitási érték arányában kell pótolni, a visszapótlandó BIA pontérték 0,117	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a vegyes terület meglévő kialakult településközpont vegyes területhez csatlakozik és a város egyik fontos útőere mellett, a Rákóczi Ferenc utca mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapótlandó BIA pontérték 0,117.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1116 és részben 1106 hrsz	Vt terület	0,5	0,018	0,009	V vízgazdálkodási terület	7	0,018	0,126
	Visszapótlás mértéke			+0,117				

A város területén beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek lakóterületeinek és környező szolgáltatásoknak, szálláshelyeknek az ellátást szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett 1116 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület közművel ellátott.

Az Aranyos ér a terület csapadékvíz elvezetését biztosítja. A Rákóczi Ferenc út alatt egy monolit vasbeton hiddal, más szakaszom csapadék csatorna kialakításával. Az Aranyos ér a Rába balparti mellékvízfolyása, amely a volt cukorgyár mellett keresztezi a Rába védőtöltést és folyik a Rába folyóba.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.

Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemlék műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket határoz a TKR 22.§-a. A Rákóczi Ferenc utca kialakult beépítése a településképvédelmi rendelettel összhangban az egységes térfalat és utcaképet szem előtt tartva a területet „Füldőnegyed és gyógyhelyi területek” meghatározó településrészbe sorolta. A kialakult beépítés a tervezési területen megfelel a TKR előírásainak, azzal összhangban van.

22.§ (1) Az 1. mellékletben lehatárolt, TM-3 megjelölésű Füldőnegyed és gyógyhelyi területen belül a gyógyhely területén az idegenforgalmi és rekreációs célokra kijelölt építési övezetek területén a (2)-(6) bekezdésekben meghatározott további településképi követelményeket kell alkalmazni.

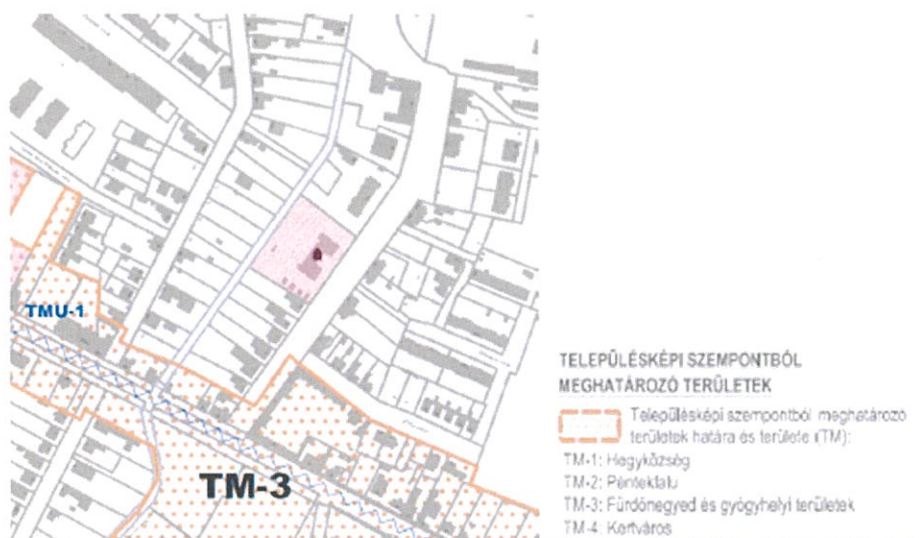
(2) Új beépítés esetén az épületek főtengetyét az 1. mellékletben idegenforgalmi körütként jelölt útvonalra merőlegesen kell szervezni, az úttal párhuzamosan, a látványfeltárulást elzáró térfal nem alakítható ki.

(3) Az idegenforgalmi körütként mentén kerítés nem létesíthető.

(4) Az épületeket a természetes környezetbe illesztetten, minél nagyobb növénytakarással kell kialakítani.

(5) Melléképítmény, valamint a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb építmény kizárólag az idegenforgalmi körütként nem látható helyen létesíthető, valamint a melléképítmény logmagasabb pontját úgy kell meghatározni, hogy a főépület takarásában legyen.

(6)



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

Az 1106 és 1116 hrsz ingatlanokat érintő vízgazdálkodási terület változása régészeti lelőhelyet nem érint.

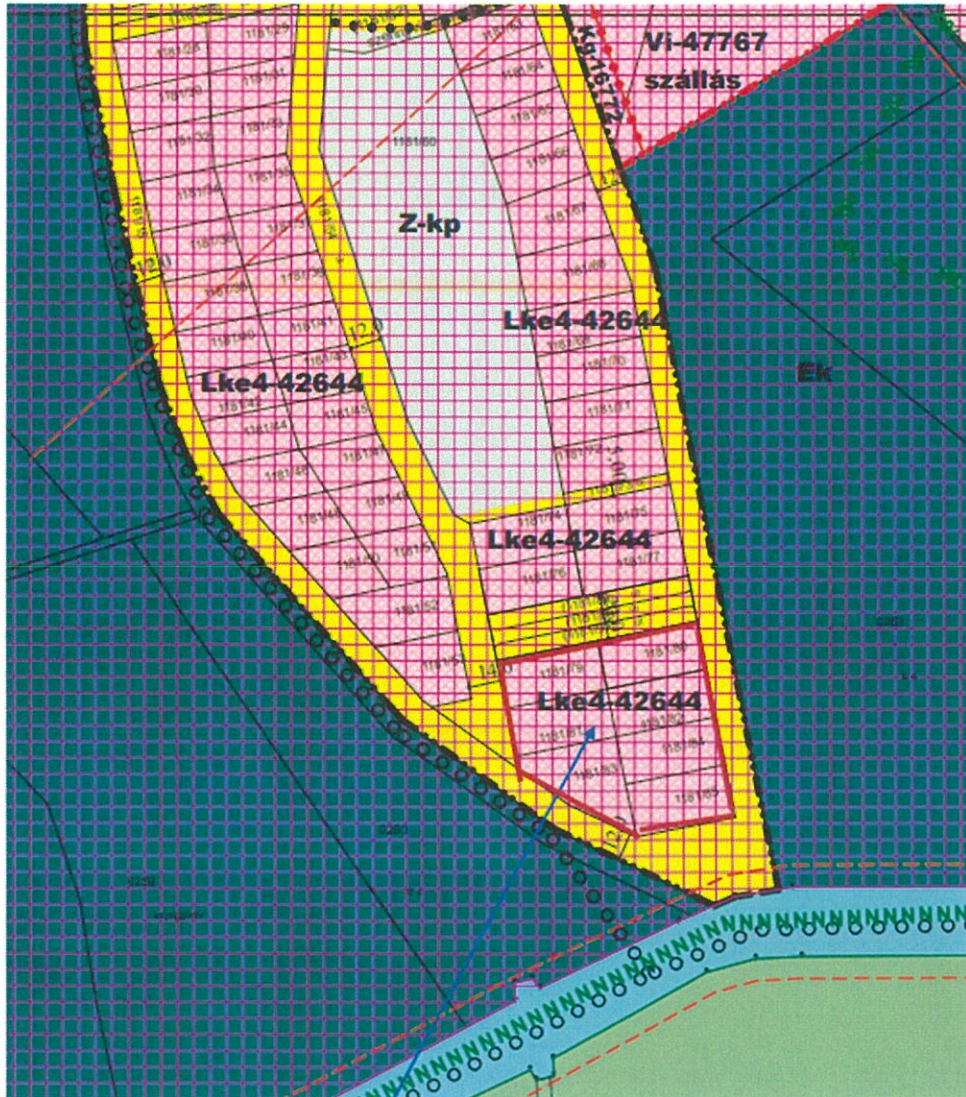


Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

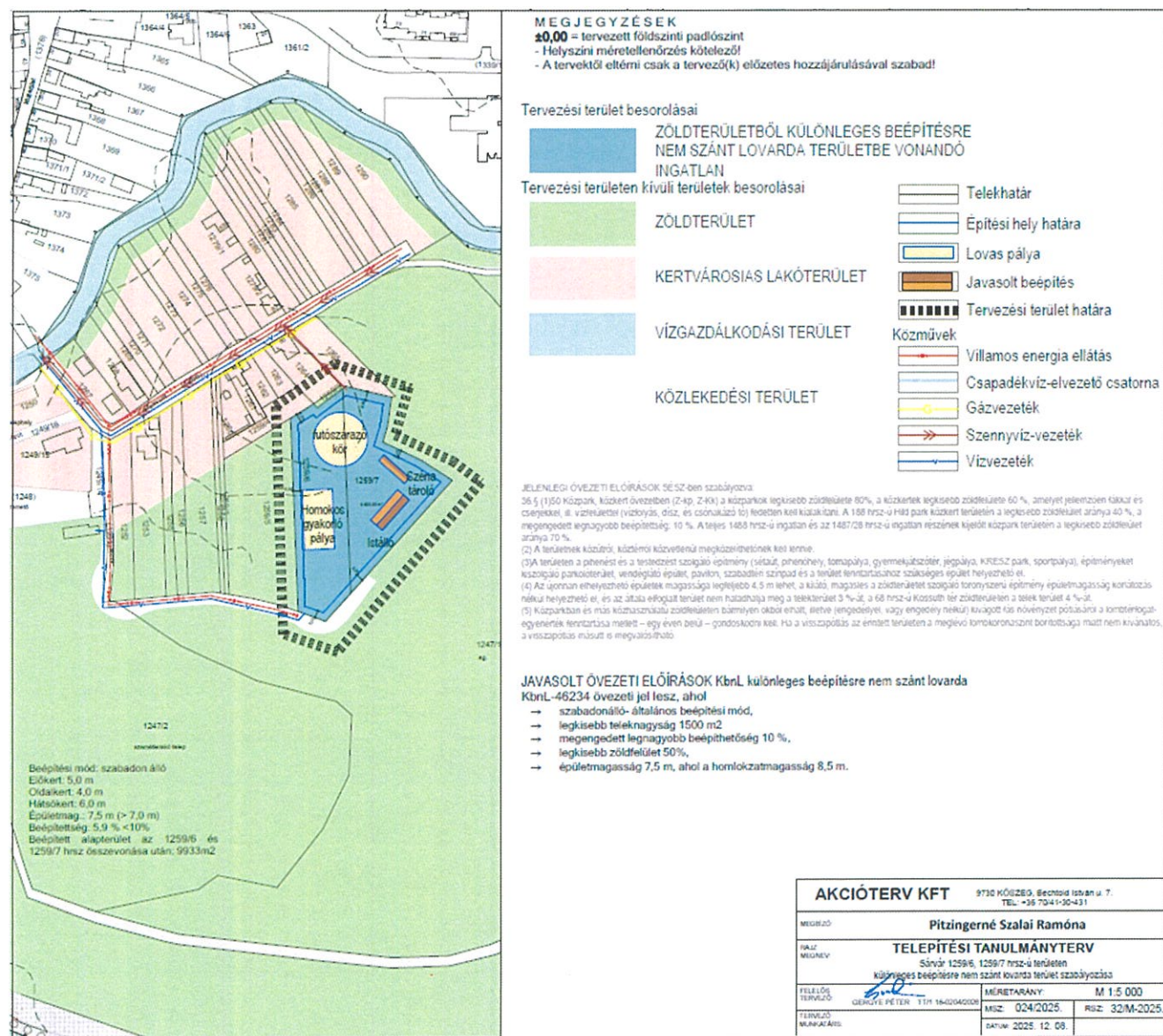
Szombathely, 2025. november 21.


Gergő Péter
TT/1 12-0204

12. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz



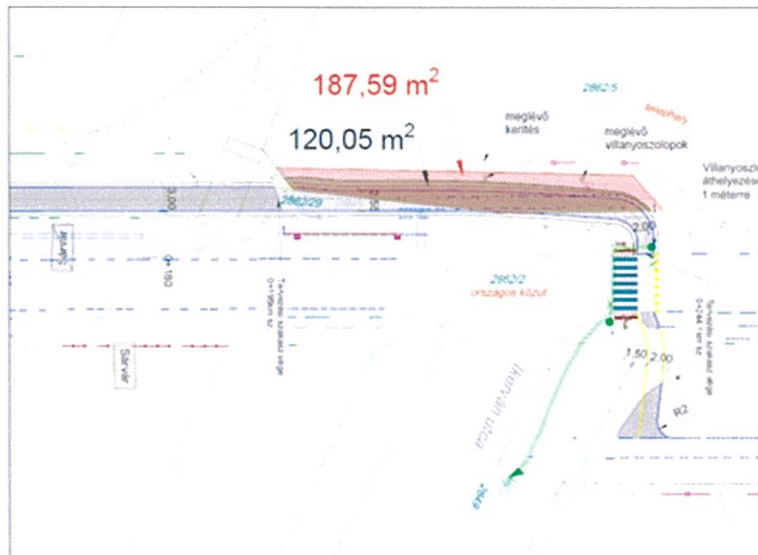
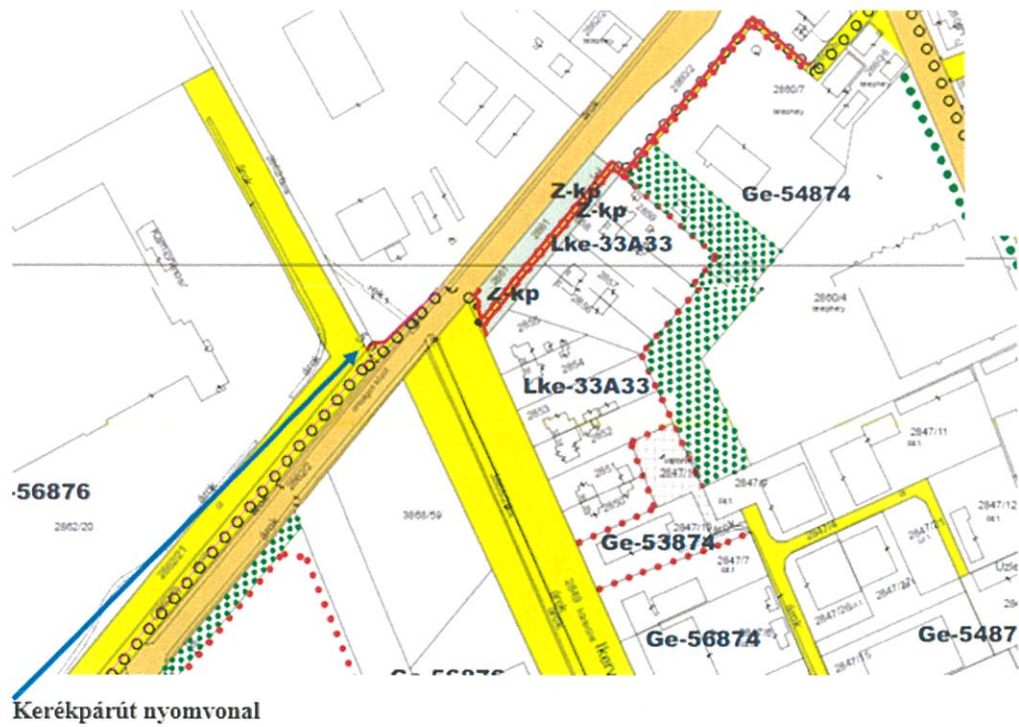
Krisztina park Lke4 (kertvárosi lakóövezet) építési övezetbe sorolt ingatlanai (1181/79- 1181/85 hrsz)



[illegible]

Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan – Újhegy utca

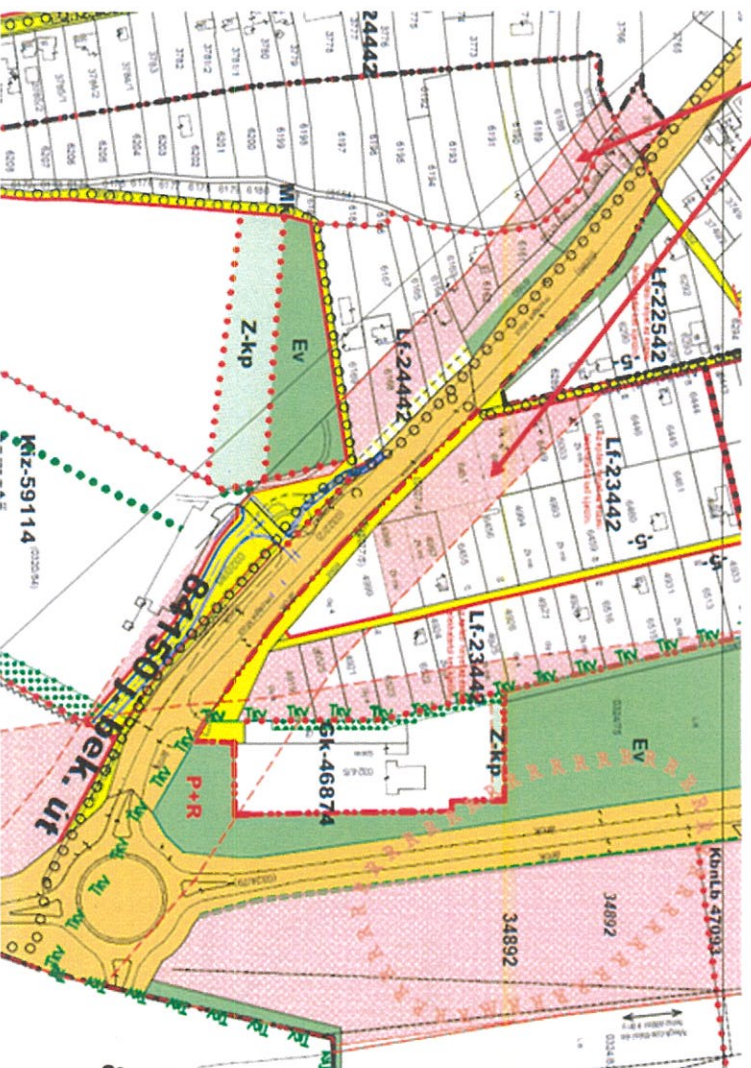
15. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz



Jelmagyarázat	
tervezett térkép	tervezett földrajzi
Sárospatak Város Önkormányzata 9500 Sárospatak, Városház utca 2	
ÜTMÉSTERVEK Kft.	
Sárospatak Város Önkormányzata, Sárospatak Város 9500 Sárospatak, Városház utca 2	
Sárospatak Város Önkormányzata	ÜTMÉSTERVEK Kft.
ENGEDÉLYEZÉSI TERV	ÜTMÉSTERVEK Kft.
MEGVALÓSÍTÁSI TERV	ÜTMÉSTERVEK Kft.
2025.07	1:500

16. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

84150 számú bekötőtű védővezete



Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 32.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
15. Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslok kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslok meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.

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

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

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

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

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült. A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

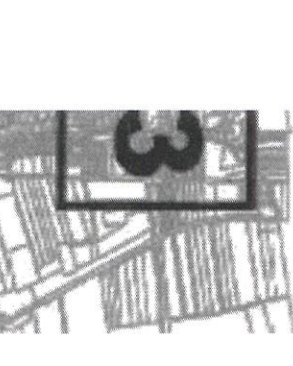
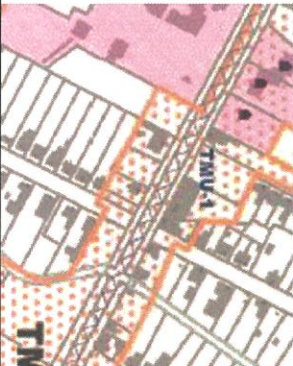
Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

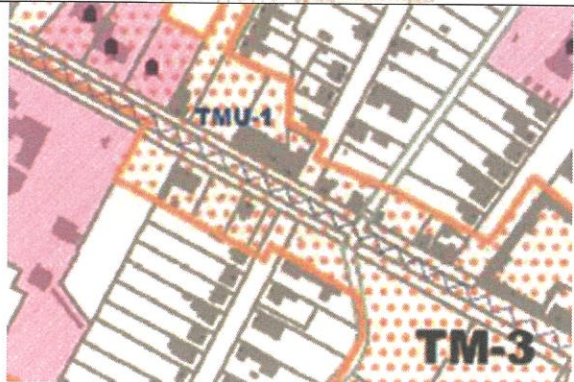
A telepítési tanulmánytervek összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

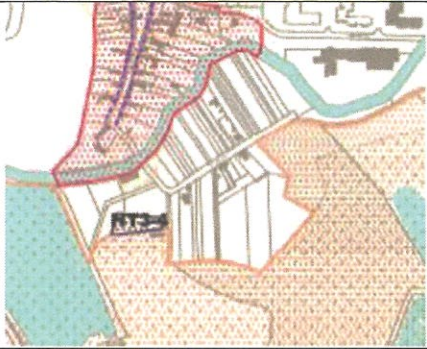
Sárvár Város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 6., 9., 10. 16. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

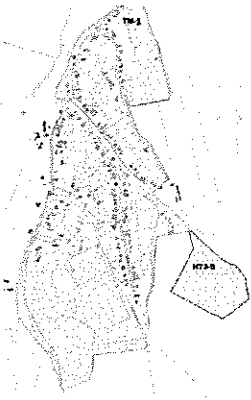
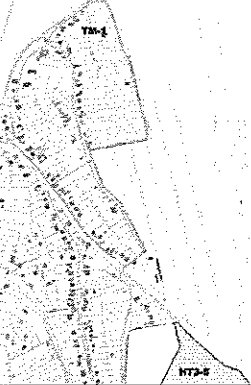
Az egyes módosítási célok vonatkozásában a Tkr. szerinti érintettségről összefoglaló táblázat készült:

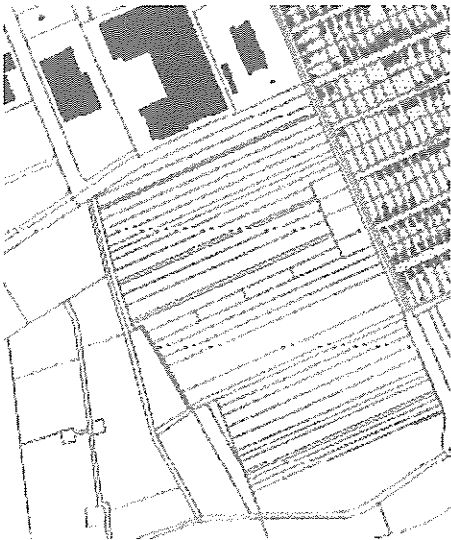
Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	

2. Tölgyfa utca, Almáskerti érintő szabályozási tervlapon kijelölt utszélesítés törlése sorszámu a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megalósult kerékpárút nyomvonalának megalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Nem érint helyi védett területeket.	
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészeének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival	

7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket	
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	

10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe	HT megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Nem érint helyi védett területet	
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területet	
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Nem érint helyi védett területeket	

15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Nem érint helyi védett területeket	
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése	TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
17. Magyarország és egyes kiemelt térsegeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9- 11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.	Nem érint helyi védett területeket	

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

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2025. december 8.


 Czigány István
 önkormányzati főépítész

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

246/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

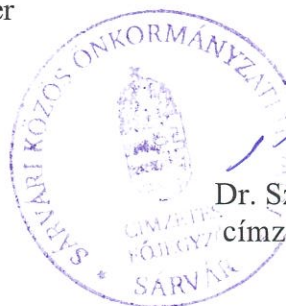
Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása során

- 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 előirányzó Ge (egyéb ipari) építési övezetet előirányzó 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 246/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (S/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertés mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6 mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertés terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

248/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 előirányzó 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 248/2025. (XII 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3859/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlékedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertés mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6 mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertés terület	5	0,3755	1,8775
				8,49372				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0233/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

249/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 249/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közelkedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6. mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

SÁRVÁR

Településrendezési eszközök módosítása

32. sz. módosítás

Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint
Véleményezési tervdokumentáció a [VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú,](#)
[Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott](#)
[hiánypótlási felhívás alapján kiegészítve](#)

Megrendelő:



Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel/fax.: +3670/41-30-431
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. március 9.

Sárvár

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: **Sárvár Város Önkormányzata**
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Generáltervező: Akcióterv Mérnöki Iroda Kft.
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Felelős tervező:

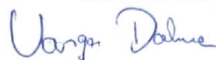


Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Környezetvédelem,
tájrendezés tervező:



Szily Adrien
magántervező
okl. táj- és kertépítész
TK/1 18-0055



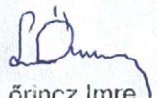
Varga Dalma tervező munkatárs
okl. tájépítész mérnök
18-0306

Közeledéstervező:



Tóth Attila Gábor
TRK 01-10559
TÉ-T 01-10559
TKö 01-10559

Energiagazd. tervező:



Tel.rend. vízi közmű
Tel. rend. energia közmű:

Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
AKCIÓTERV KFT

Önkormányzati főépítész



Czigány István
É 20-0022

TARTALOMJEGYZÉK

Sárvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához

Településfejlesztési döntés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás iratai

I. Megalapozó vizsgálat

Szöveges alátámasztó munkarész

A helyi építési szabályzat módosításának leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek települést érintő elhatározásai
- 1.4. Vas megyei területrendezési terv

II. Alátámasztó munkarész

A szerkezeti terv leírása

2. Területfelhasználás változásai

- 2.1. Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan Ge (egyéb ipari terület) építési övezetbe történő átsorolása
- 2.2. A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalainak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és a tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása
- 2.3. A Sárvár Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület módosítása a 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében
- 2.4. A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.
- 2.5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészének Vt jelű (településközponti vegyes) építési övezetbe
- 2.6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása
- 2.7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
- 2.8. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével
- 2.9. A Sárvár, 1106 hrsz-ú és 1116 hrsz-ú ingatlanokat érintően kétszintű övezeti besorolás meghatározása
- 2.10. A Sárvár 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 meghatározása
- 2.11. A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása (nem kerül kidolgozásra)
- 2.12. A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozása érdekében jelenleg **védelmi rendeltetésű erdő** övezeti besorolás módosítása közlekedési célú közterület besorolásra
- 2.13. A turisztikai célú közlekedési területek - kerékpárutak - további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikerházi út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e
- 2.14. A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetősége tárgyában
- 2.15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele

2.16. a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.

2.17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1.,4, 5. 7. 8. pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12§ (2)-(3) bekezdése alapján

2.18. Flextronics Kft napelempark építési övezeti lehatárolás módosítása

2.2. Táj- és természetvédelem

2.2.1. Természeti adottságok

2.2.2. Tájhasználat, tájszerkezet

2.2.2.1. Táj történeti vizsgálat

2.2.2.2. Tájhasználat értékelése

2.2.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

2.2.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

2.2.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

2.2.3.3. Ökológiai hálózat

2.2.4 Tájrendezés és természetvédelmi javaslat a beruházási terület kapcsán

2.2.4.1. tájhasználatot érintő változások

2.3. Zöldfelületi rendszer

2.3.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

2.3.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

2.3.3. Biológiai aktivitási érték számítás (32. sorszámú módosítás)

2.4. Örökségvédelem

2.4.1. Régészeti lelőhelyek

2.4.2. Építészeti értékek védelme

2.5. Közlekedés

2.6. Közműellátás

2.6.1 Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

2.6.2. Gázellátás

2.6.3. Távhőellátás

2.6.4. Vízellátás

2.6.5. Szennyvíz-elvezetés

2.6.6. Csapadékvíz-elvezetés:

2.6.7. Konkrét változásokhoz kapcsolódó kiegészítés:

2.7. A környezetvédelem

2.8. Védőterületek és védősávok

2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

Telepítési tanulmánytervek

1. sorszámú Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari terület) építési övezetbe történő átsorolása

4. sorszámú a Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlannak új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.

5. sorszámú a Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan terület részének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt jelű (településközponti vegyes) építési övezetbe

6. sorszámú a Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása

7. sorszámú a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása

8. sorszámú az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertés) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével

9. sorszámú a Sárvár, 1106 hrsz-ú és 1116 hrsz-ú ingatlanokat érintően kétszintű övezeti besorolás meghatározása

II. Jóváhagyó munkarész

II/1. Településszerkezeti terv módosítása

II/2 Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

1. melléklet: Belterület szabályozási terv módosítása
2. melléklet: Külterület szabályozási terv módosítása

**Településfejlesztési döntés, a várható
környezeti hatás jelentőségének eldöntése
című eljárás iratai**

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 szólón 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 nyomvonaltól, 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 autóbusz 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) övezet 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 kéri 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 – területrésznének 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 (9600 Sárvár, Rábasömjéni u. 24.) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlanak 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 üzemeltett 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 (9600 Sárvár, Hársfa u. 36.) kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban álló ingatlant Mk (mezőgazdasági kertés) 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 kertés) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótornyai 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 számra 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 Sótornyai út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András (1141 Budapest, Vadvirág u. 17.) 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, építendő 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 zárt sorú, 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 (9600 Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) kezdeményezte a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt ingatlanoknak az átsorolását különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe. Az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda rendeltetés kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével. A megengedett legnagyobb beépíthetőség meghatározását 10 %-ban, az épületmagasság meghatározását 7,5 m-ben kéri meghatározni.

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

A Méptv. előbbiekben idézett rendelkezései alapján zöldterület övezetből különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése során legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet, un. csereterület 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 járások 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 (9600 Sárvár, Százszorszép u. 3.) 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 tekintsen 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 taxative 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.

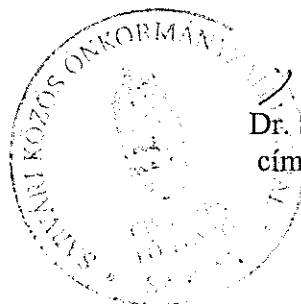
5. A tervezési feladat az új R. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerint Sárvár Város hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, 3868/21 hrsz ingatlanon raktározási célú terület kialakítása érdekében egyéb ipari terület kijelölése közlekedési területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Csejtei Tamás kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 3868/21 hrsz ipari parkban fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület az Ikerván út mentén, a 2862/2 hrsz és 2849 hrsz Ikervári utca által határolt, a 3868/20 hrsz ároktól nyugtra, a 3868/59 hrsz és 3868/612 hrsz telephelyektől (Hirsh Porozell Kft-től) keletre fekszik.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 3868/21 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, közlekedési célú közterület övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a 3868/59 hrsz telephely tervezett keleti irányú megközelítésének kialakítása volt. Az azóta eltelt időszakban a tervezett közlekedési célú fejlesztés nem valósult meg. A tulajdonos több alkalommal egyeztetett az Önkormányzattal, amely megerősítette, hogy a közlekedési célú fejlesztési szándék véglegesen kikerült a városi fejlesztési tervek közül. Ennek megfelelően jelen tanulmány célja egy olyan, a település számára is előnyös, a környező ipari és gazdasági környezethez illeszkedő hasznosítási irány meghatározása, amely fenntartható módon integrálja a területet a városszerkezetbe.

A gazdasági övezetbe történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város gazdaságfejlesztési koncepciójához is.

A tervek között szerepel kisebb léptékű raktározási célú épületek kialakítása, amelyek jól szolgálnák a környező vállalkozások igényeit, és kedvező elhelyezkedésüknek köszönhetően az ipari park szívében hatékony logisztikai és kisáru-ciosztási funkciót is betölthetnének.

Összességében a gazdasági övezetbe történő átminősítés mind a település, mind a tulajdonos számára előnyös, és hosszú távon fenntartható, a város stratégiai célkitűzéseivel összhangban álló fejlesztési irányt képvisel.

A területet egy szennyvízvezeték, egy vízvezeték és egy villamos légvezeték érinti az északi végén.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

„35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Elkészítettük a terület adottságait figyelembe vevő lehetséges beépítést, amelynek keretében több ütemben, összesen akár 4 épület elhelyezésére lenne mód. Mivel az árok felett kötött a bejárás a meglévő déli és tervezett északi útsatlakozás miatt, így ezt is figyelembe vettük.

A javasolt beépítés adatai:

Beépítési mód: szabadonálló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévőépülethől (összesen 10 m telepítési távolság)

Épületmag.: 4,0 m (<10,5 m)

Telek területe: 3660 m² (>1500 m²)

Beépített alapterület: 710 m²

Belső út területe: 1086 m²

Beépített %: 19,4 % (<60 %)

Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %).

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A 3868/21 hrsz ingatlan beépítése nem zárt sorú, ennek szellemében a szomszédos, tőle délnyugatra lévő ingatlanok építési övezeti előírásait kapja meg, azaz közlekedési terület helyett Ge-56876 jelű építési övezeti besorolást.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ beépítési mód: "szabadonálló"

→ teleknagyság: 1500 m²

→ beépítettség: max. 60 %

→ zöldfelület: 20 %-a

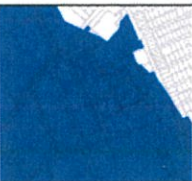
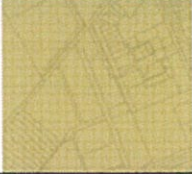
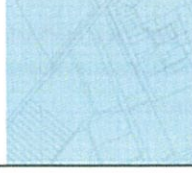
→ épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra.

Előkert 5 m. Mivel sarok telek, hátsókert nincsen.

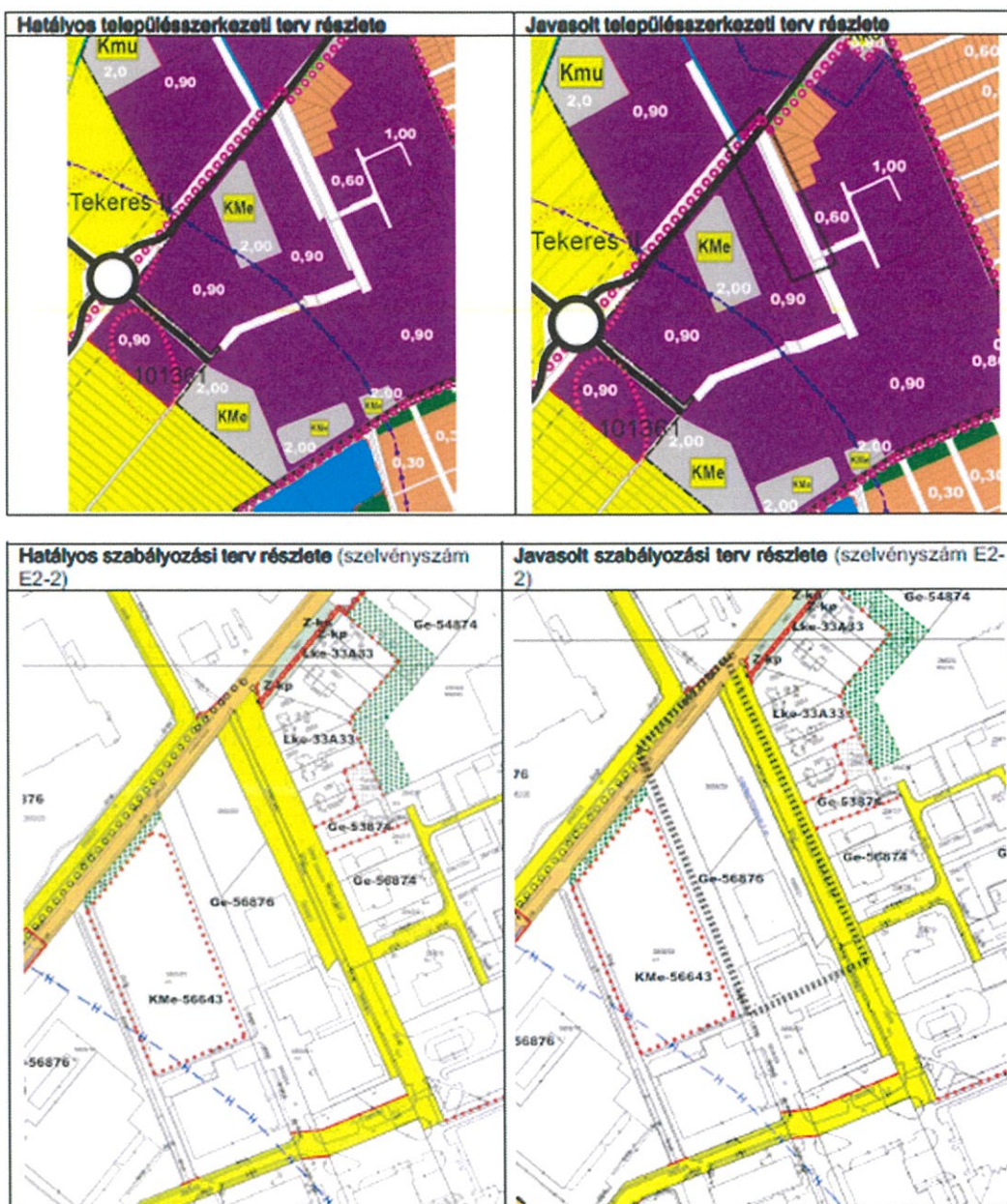
A SÉSZ kiegészítését javasoljuk az oldalkertek tekintetében azzal, hogy az oldalkert mérete legalább 3 m, de a szomszédos telken meglévő épülettől telepítési távolság is vizsgálendő.

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettség a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Vízminőségvédelmi-terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

A területfelhasználás változása:

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m² nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.





A 3868/21 hrsz fényképei

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 3868/21 hrsz-ú ingatlan 1285 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legalábbesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	Közlekedési terület megszüntetésére kerül sor és egyéb ipari területbe sorolásával. Csere terület rendelkezésre áll: az csere területeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerint 0,0732 pontérték visszapótlásának	Igen

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	biztosításával.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a telepítési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a telepítési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján az egyéb ipari gazdasági terület szívében, ahhoz illeszkedve és meglévő kialakult gazdasági területekhez csatlakozik és az ipari parkot feltáró Ikervári út mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapótlendő BIA pontérték 0,0732.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
3868/21 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
Visszapótlás mértéke				+0,0732				

A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Magán az ipari parkon belül sincsen olyan a területet kiszolgáló raktározás számára alkalmas, csomagátadás, kisebb áruszállítást kiszolgáló és jó megközelítéssel bíró, ennél alkalmasabb területe a városnak.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Ikervári út 2849 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezeték, a bekötővezeték végpontján 0,80x1,00x1,20 m méretű előregyártott vízmérőakna.

- Nyomott szennyvízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezetékkel, telephatáron belül szakaszoló elzáró beépítéssel.

A villamosenergia ellátás lecsatlakozással biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.



Villamosenergia és vízellátás, tücsap kialakítás a 2849 hrsz Ikervár utca felől

A terület csapadékvíz-elvezetését egy önkormányzati árok rendszer biztosítja, amely a 2849 hrsz nyugati oldalán van kialakítva és a 3868/3, 3868/20 hrsz alatt találhatóak. Az árok felett egy meglévő áteresszel útsatlakozás van, illetve SRV/8000-5/2024 ügyiratszámom egy tervezett és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulással rendelkező kapubejáró építési engedélye a 139/2024./VII.7./ számú bizottsági döntés alapján rendelkezésre áll.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csömöc-Herpenyő alsó, a Kőrös-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csömöc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári

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

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

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető."



Vízminőség-védelmi terület övezete az Ikvavári utca környékén

A terület szennyvíz-elvezető rendszerrel ellátott, csatlakozás kialakítható. Bányászati tevékenység nem tervezett. A talaj és a talajvíz védelme biztosított. A település nem része a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzetek*.

Közlekedés

A terület feltárása a 2849 hrsz helyi önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő Ikervári utca felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 3868/20 hrsz árok felett.

A módosítás nem érinti a 8701 jelű Rábahídvég-Sárvár összekötő utat, amely északról határolja a területet. Itt útsatlakozás jelenleg sincs kialakítva és nem is tervezett a meglévő szintbeni útkereszteződés miatt.



A 8701 jelű összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő árok feletti útsatlakozás a 3868/21 hrsz déli végénél

Örökségvédelmi érintettség:

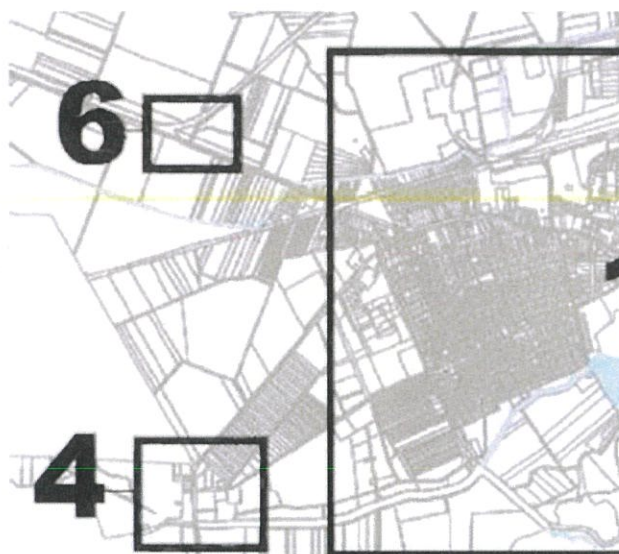
Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



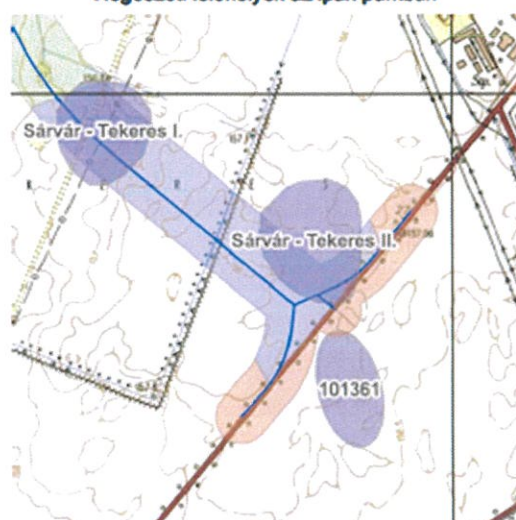
1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 3868/21 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület változása régészeti lelőhelyet nem érint. 2025-ben a Magyar Nemzeti Múzeum a Pannonway Kft megbízásából készítette el a környéket feltáró, a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmánytervet, amely alapján régészeti lelőhely itt nem található.



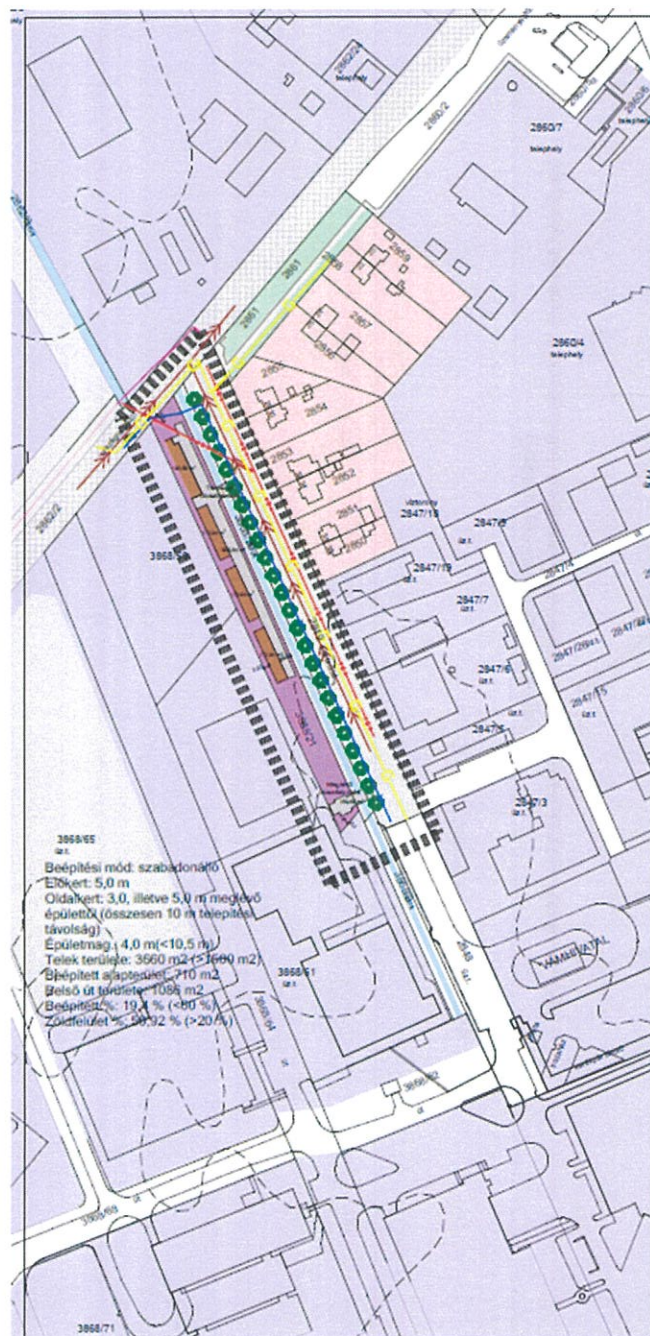
Régészeti lelőhelyek az ipari parkban



Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció régészet (részlet)

Szombathely, 2025. december 8.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

±0,00 = tervezett földszint padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai



KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL EGYÉB IPARI TERÜLETBE
VONANDÓ INGATLAN RAKTÁROZÁSI CÉLLAL

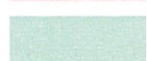
Tervezési területen kívüli területek besorolásai



EGYÉB IPARI TERÜLET



KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET



ZÖLDTERÜLET



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Telekhatár

Javasolt építési hely

Meglévő, megtartandó fasor

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35. § (1) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmi és vízgazdálkodási szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktató, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

31. § (1) Egyéb ipari terület (Ge) jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatói épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ beépítési mód: "szabadonálló"

→ teleknagyság: 1500 m²

→ beépítettség: max. 60 %

→ zöldfelület: 20 %-a

→ épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7.
TEL: +36 70 41-30-431

MEGBÍZÓ

Csejte Tamás

RAJZ
MEGBÍV

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sávár 3868/21 hrsz-ú területen
egyéb ipari terület szabályozása

FELELŐS
TERVEZŐ: GÉRGYÉ PÉTER TT11 1842040208

MÉRETARÁNY:

M 1:5 000

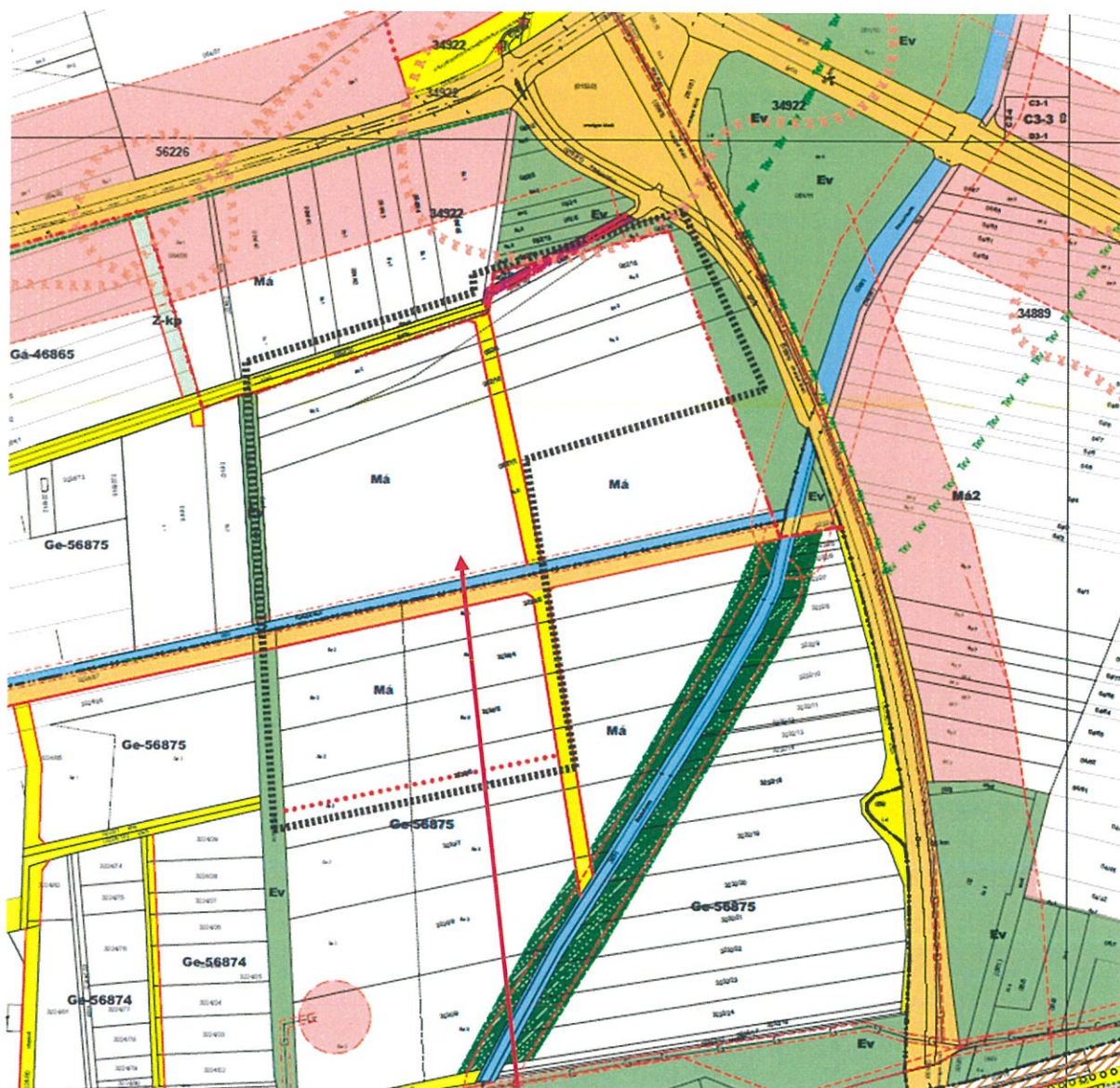
TERVEZŐ
MUNKÁJAI

MSZ: 02/3/2025

RSZ: 32/M-2025

DATUM: 2025. 12. 05.

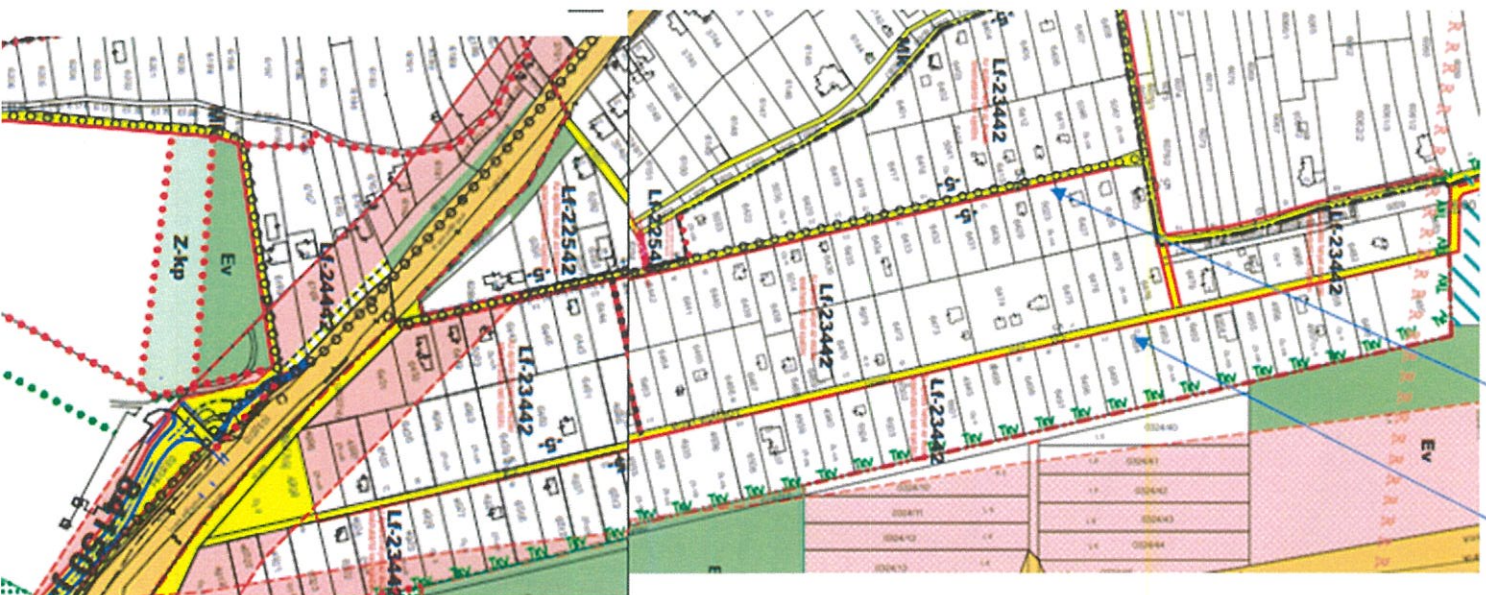
2. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

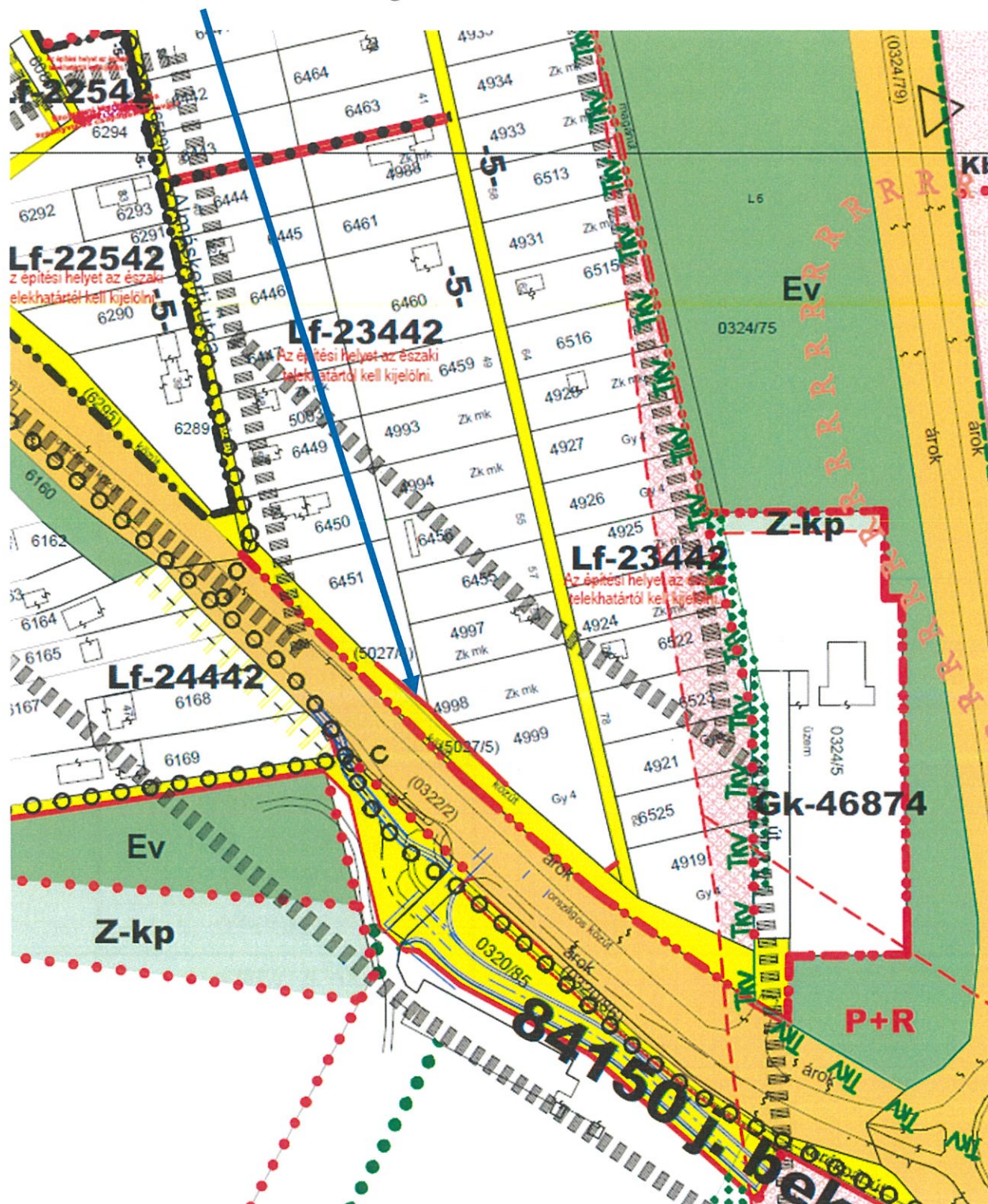


A Gk (kereskedelmi szolgáltató) és Ge (egyéb ipari) építési övezetből Má (mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó terület rész 11,3 ha nagyságban a 2.1, 2.4 és 2.5 módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

3. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

Útszelésítés jelölése az Almáskerti és Tölgyfa utcák





SÁRVÁR

IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:

**SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.**
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:

Sárvár, külterület
Hrsz: 0155/5

2025. november

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

TERVEZŐ

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA
Sárvár, külterület
Hrsz.: 0155/5
Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építészmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, külterület, hrsz.: 0155/5 – Sárvár északi részén fekszik, a Sárvár elkerülő út (88-as számú országos közút) déli oldalához csatlakozva. A terület az ipartelepi útról könnyen elérhető, ez jó csatlakozást biztosít az országos úthálózathoz.

A terület közművekkel könnyen és jól ellátható.

A terület jelenleg beépítetlen.

A terület nagysága: 92.035 m²



Sárvár 0155/5 hrsz. telek az E-közmű térképen

Megrendelő itt szeretne egy új – a település jelenlegi iparterületeinél minden ágazati szempontból kedvezőbb beruházási lehetőséget nyújtó iparterületet kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

Az iparterület kialakítása és közlekedési rendszere a mellékelt beépítési helyszínrajzon látható.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre nem szánt területbe tartozik, Má – általános mezőgazdasági terület – területfelhasználásban van. Itt a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

Meglévő övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m.(OTÉK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

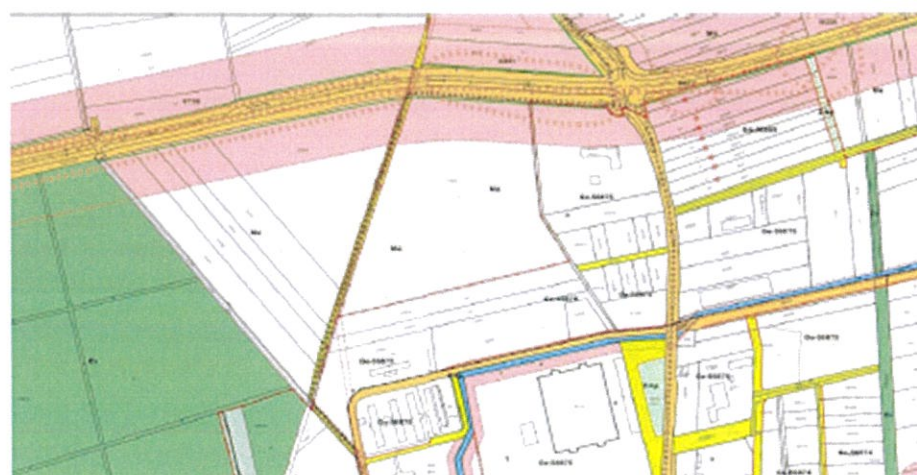
- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m² alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)



Tervezési terület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet északról a 88-as számú országos főút – Sárvár elkerülő – nyugatról egy árok – rendezési terven kerékpárútként jelölt – határolja. Kelet és dél felől egyéb iparterületek szegélyezik. A határos iparterületek fejlesztései már megkezdődtek. Ezen területekhez csatlakozva készül a tervezett új iparterület, a jelenlegi megkezdett fejlesztésekhez kapcsolódó társberuházások, beszállítók és raktárak számára fejlesztve. A területek közelsége biztosíthatja a könnyű és gyors átjárást a különböző területek között a városi közutak használata nélkül.



Hatályos szabályozási tervrészlet

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A meglévő környező iparterületek kiszolgálása és fejlődése érdekében javasolt a tervezett terület átsorolása beépítésre szánt egyéb ipari területbe, és a belterületi határnak a beépítésre szánt terület határához történő kiterjesztését. Ezzel a terület olyan hasznosításba kerül, ami a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását tudja majd várhatóan biztosítani. Lehetőség nyílik akár egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására is több szereplő bevonásával.

A módosítás során változik a város településszerkezeti terve és a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A terület tervezett előírásai:

Megrendelő a változtatással érintett ingatlant beépítésre szánt területre szeretné módosítani, Ge – egyéb ipari terület – területfelhasználással.

Tervezett övezeti előírások:

- oldalhatáron beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m²
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Ge – 56875

Előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást minden esetben saját területen kell biztosítani.

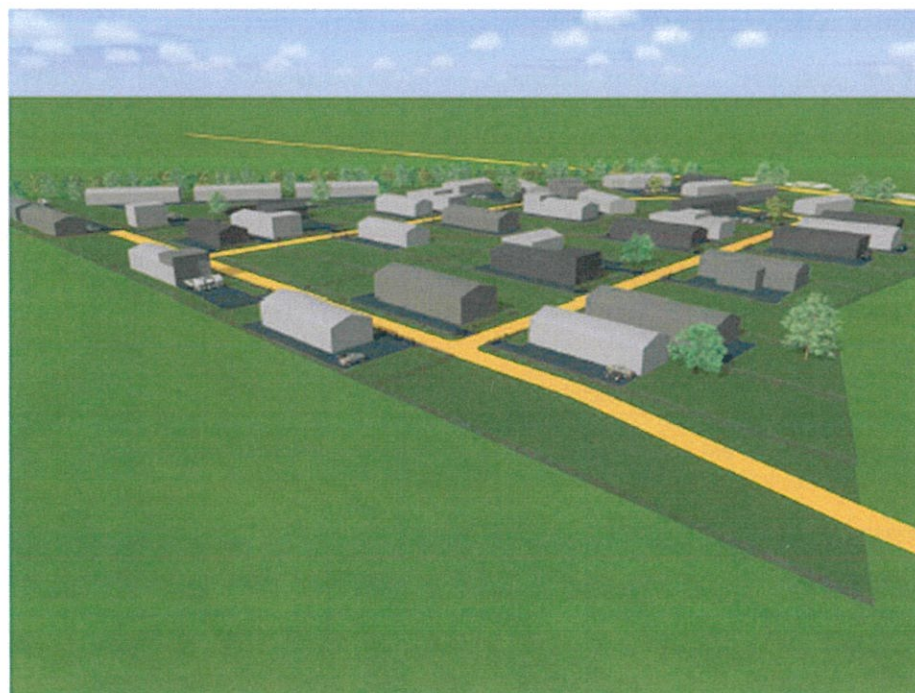
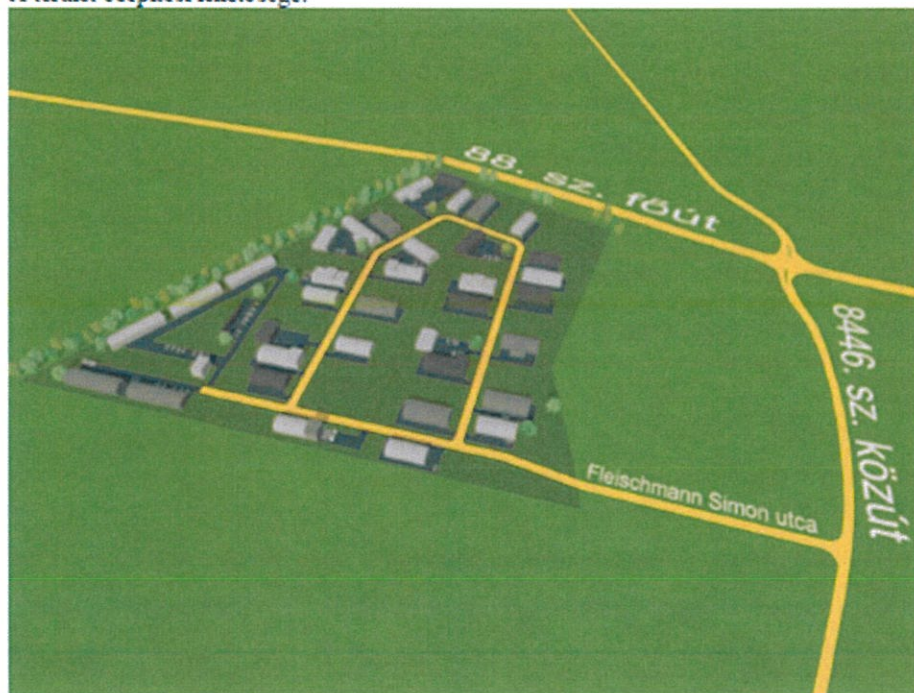
1.5. A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése a jelenleg épülő ipari feltárási útról lehetséges. A területen belül kialakított magánutak segítségével a teljes ingatlan feltárható. A kialakuló közlekedési utakról lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit is megközelíteni.

A telekosztás a magánutakra felfűzve a befektetői igények szerint alakítható. Várhatóan 1500-2500 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Ezt modellezi a beépítési koncepció is. Így ~50 db önálló ipari telket lehet kialakítani a területen.

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

A terület beépítési lehetősége:



1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett területen jelenleg közmű nem található. A fejlesztési területet feltáró úton (hrsz.: 3212/17) víz-, szennyvíz- és villamoshálózat biztosított. Innen a módosítással érintett terület közművel könnyen ellátható.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia: telkenként – 1500 m² - 3×20 A.
- Ivóvíz hálózat: telkenként 4 m³-es víztároló az utcai meglévő D110 KPE gerincre csatlakoztatva.
- Szennyvíz-hálózat: a meglévő utcai D 200 KG szennyvíz hálózatra csatlakoztatva. Szennyvíz-áttemelő szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetés: Összegyűjtve és a meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – elvezetve.

Úthálózat: 12 m szabványos szélességű kiszolgáló szintű közforgalom számára megnyitott magánút hálózat épül. Az utak aszfaltozottak, egyoldali 1,50 m széles járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel. Az utak vonalában zöldfelületi elválasztás készül és egyoldali fasort ültetnek.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A hatályos HESZ alapján a 0155/5 hrsz. telek beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) tartozik. A terv módosítása során a terület egyéb ipari területfelhasználásba (Ge) kerülne.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területfelhasználás, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felület és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett terület csapadékvízét összegyűjtve a nyugati oldalon lévő, meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – vezetik.

Csapadékvizek csatlakozásánál vizsgálni kell és ki kell zárni a csapadékvíz szennyezésének lehetőségét iszap és műtárgy beépítésével.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyen fekszik.

Védett örökség neve: Dombai kereszt

Azonosító: 34931

Védés éve: 2002

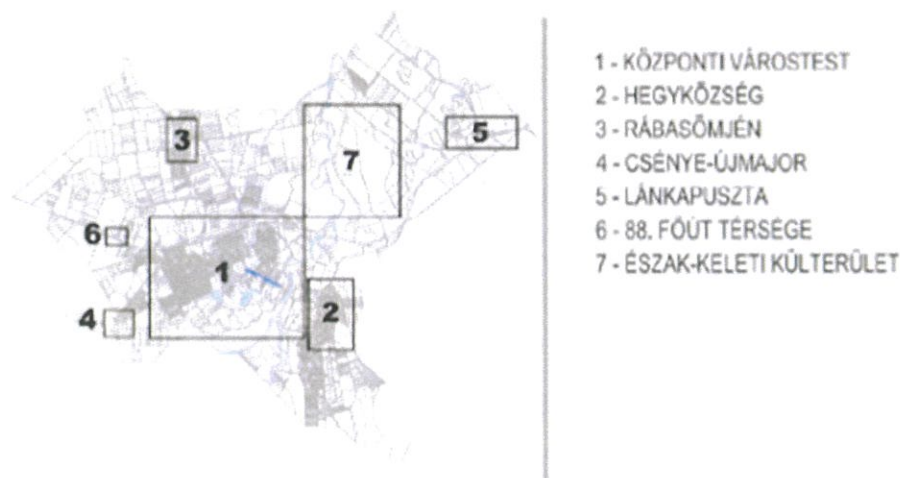
Épített környezet országos és helyi védelme

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett helyi egyedi és területi védelem nem található.

Településképvédelem

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége az új egyéb ipari terület kialakításával kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.



Takács András
 É 18-0057
 TT/1 18-0057

Telepítési tanulmányterv
Sárvár, Rábacsömjén városrész területén funkció nélküli út felülvizsgálata és
településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési
eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárvár, Rábacsömjén városrész területén, az Orgona utcától keletre kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja a 3343/28 hrsz ingatlanon lévő kiszolgáló út közlekedési terület szükségességének felülvizsgálatára és ezekkel összefüggésben a telektömb egészét nézve az egységesebb területhasználatot elősegítő településközpont vegyes terület kialakítása.

A tervezéssel érintett területet nyugatról az Orgona utca 3343/18-21 hrsz lakótelkei, északról a 3343/26 és 081 hrsz út, keletről a 3343/29 hrsz településközpont vegyes területbe sorolt autós kiszolgáló egység, délkeletről a 3343/30 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délről a 3343/28 hrsz út közlekedésben maradó része határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja a jogszabályi előírásokkal összhangban a 3343/17 és 3343/28 hrsz ingatlanokat. Az övezeti előírás változása érinteni fogja a 3343/28 hrsz északi 3343/27 hrsz-el határos szakaszát.

A terület beépítése az 1913-ban átadott vasútállomással kezdődően kezdett beépült. A vasút megszűnte után a vasútállomás lakóházzá alakult át. A közelmúltban az Orgona utcában családiházak beépítésével új lakóterület és lakóházak létesültek. Keletre halad el a 84-es főút nyomvonala, amely mentén a főút kedvező adottságát kihasználva a 3343/29 hrsz ingatlanon településközpont vegyes terület létesült beépítéssel, illetve alatta a 3343/30 hrsz ingatlanokon telephely számára kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lett kijelölve.

A kialakult beépítések alapján ma már látszódik, hogy az Orgona utca 3343/18-21 hrsz ingatlanjainak keletről közlekedési területtel való feltárása nem indokolt.

Úthálózata kialakult telektömböknek. A 3343/29 hrsz terület a 081 és 03343/6 hrsz út felől két jól kiépített útkapcsolattal is rendelkezik, nem igényel egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út kialakítását.

A 3343/30 hrsz telek megközelítését a 3343/28 hrsz út déli szakasza biztosítja a 3343/21 és 3343/22 hrsz között. Ez az út darab a jövőben is megmarad közlekedési területként, viszont az északi kikötése megszűnik.

Az Orgona utca végfordulóval ellátott jelenleg murvás kiszolgáló út, az ott lévő 16 db építési telek megközelítése nem igényli keletioldalon egy párhuzamos új, 16 m szélességű út kialakítását a jövőben.

Településszerkezeti eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv Ev jelű véderdőként van a 3343/27 hrsz telek besorolva.

A 3343/28 hrsz északra menő ága jelenleg kiszolgáló út, közlekedési terület besorolással.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a közlekedési területet szabályozza

SÉSZ „35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.”

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet Ev jelű véderdőt szabályozza

SÉSZ „37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Sárvár város településszerkezeti tervét 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadták el. A készítésének megfelelő időállapotú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11.§-a - a településszerkezeti terv elfogadáskori időállapota szerint a településszerkezeti tervre az alábbi kötelezettségek és előírások vonatkoztak.

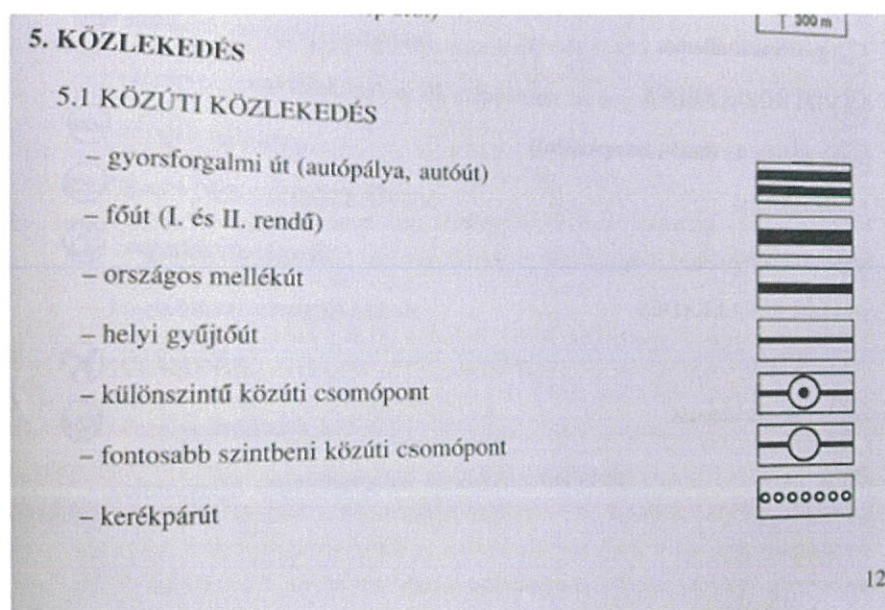
„11.§ (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes tervben át kell vezetni.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványianyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és

csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja."

A szerkezeti terven - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet korábbi 2. mellékletének: Területfelhasználási módok, 5. Közlekedés 5.1. Közúti közlekedés fejeztének jelkulcsa nem tartalmazza a kiszolgáló utak jelölését. Az úthálózat elemeit a gépjármű közlekedésre alkalmas közlekedési területek esetében a helyi gyűjtőt annál magasabb hálózati szerepkörű utak esetében határozza csak meg, így a településszerkezeti terven is csak a hálózati szerepkörű utak jelölése volt a településszerkezeti terv feladata.



Részlet az OTÉK 2. mellékletéből

Később a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok” elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján - csak a helyi gyűjtőt út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért jelen módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem vált szükségessé.

Ennek megfelelően a 3343/17 hrsz Orgona utca és a 3343/28 hrsz út kiszolgáló közlekedési területként való jelölése nem szükséges, sőt ellentmond a hatályos előírásoknak, mivel nem hálózati értékű közlekedési területet a településszerkezeti terv nem ábrázol.

Településszerkezeti terv szerinti változások:

- Javasoljuk a 3343/28 hrsz út északi részét ingatlant közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolni ~1501 m² nagyságban.

A 3343/27 hrsz véderdő átsorolása nem lehetséges, mivel a 2018. évi CXXXIX. tv - MATRT - 12.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási határtól 250 m-en belül van (100 m-re).

Javasolt településközpont vegyes terület új építési övezeti előírása megegyezik a tőle keletre lévő 3343/29 hrsz ingatlan építési övezeti előírásával.

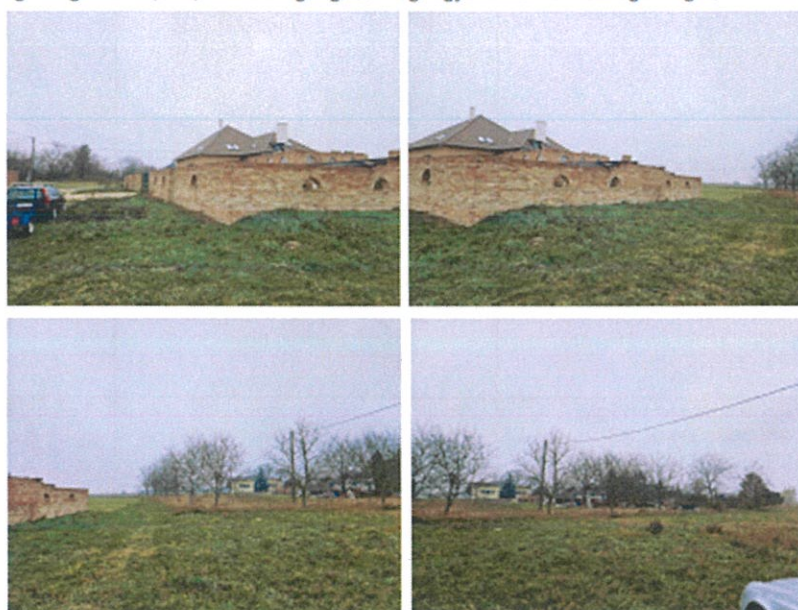
Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

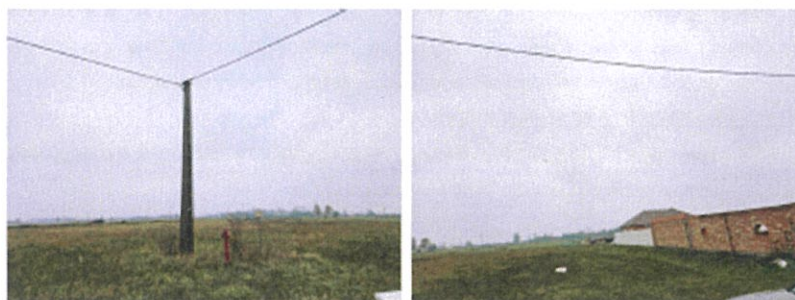
teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.





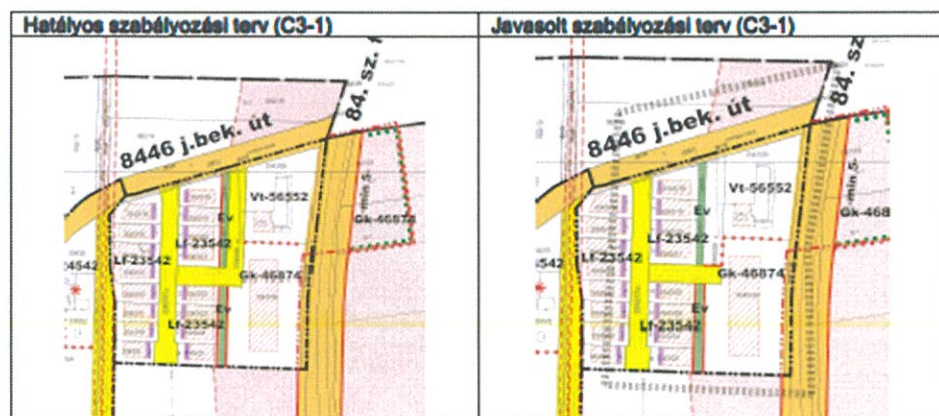
A tervezési terület fényképei

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfeleli
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen





Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja.

A 3343/28 hrsz ingatlan módosítással érintett északi részét légvezetékes kífeszültségű hálózat 23 db beton oszlop alkalmazásával kiépített villamos hálózat érinti. A hálózat átépíthető, vagy a szükségtelen elemei bonthatóak.

A 3343/28 hrsz-t érinti földgázellátást szolgáló középnyomású hálózat, amely a 3343/29 hrsz beépítés energia ellátást biztosítja. A 3343/28 hrsz beépítése esetén a földgázvezeték nyomvonalába eső beépítések miatt a meglévő vezeték áthelyezése szükséges közterületre.



Közműellátás (elkozm.hu)

Vízellátás a terület határa mentén kiépült, a rákötés biztosítható. Szennyvíz-elvezetés a környező 3343/26 hrsz út mentén elérhető, a meglévő hálózat bővítésével és arra való rácsatlakozással.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása a területtől délre folyó Rábasömjéni csatorna.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



Kékkel 1 jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, piros nyíl jelöli a tervezési területet

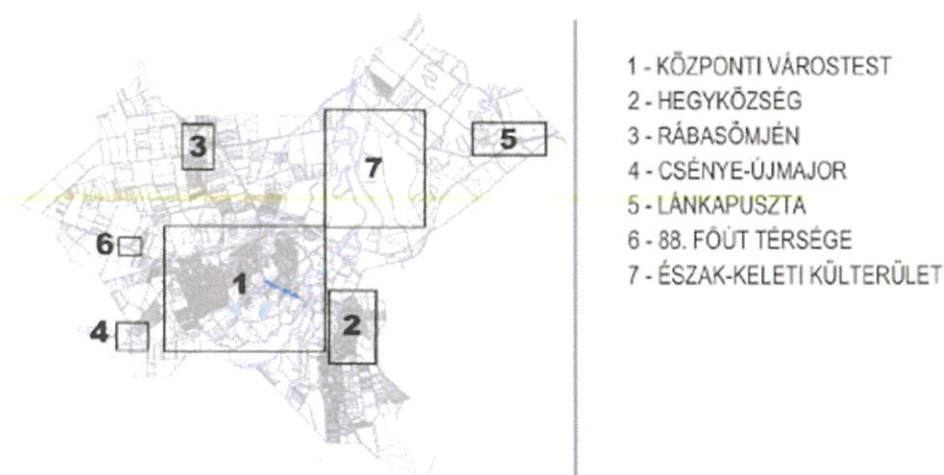
Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, műemlék műemléki környezeti nem található.

Településképvédelem:

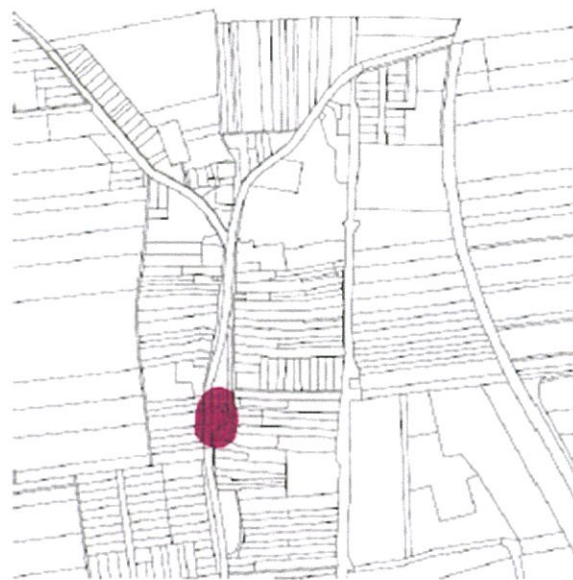
A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

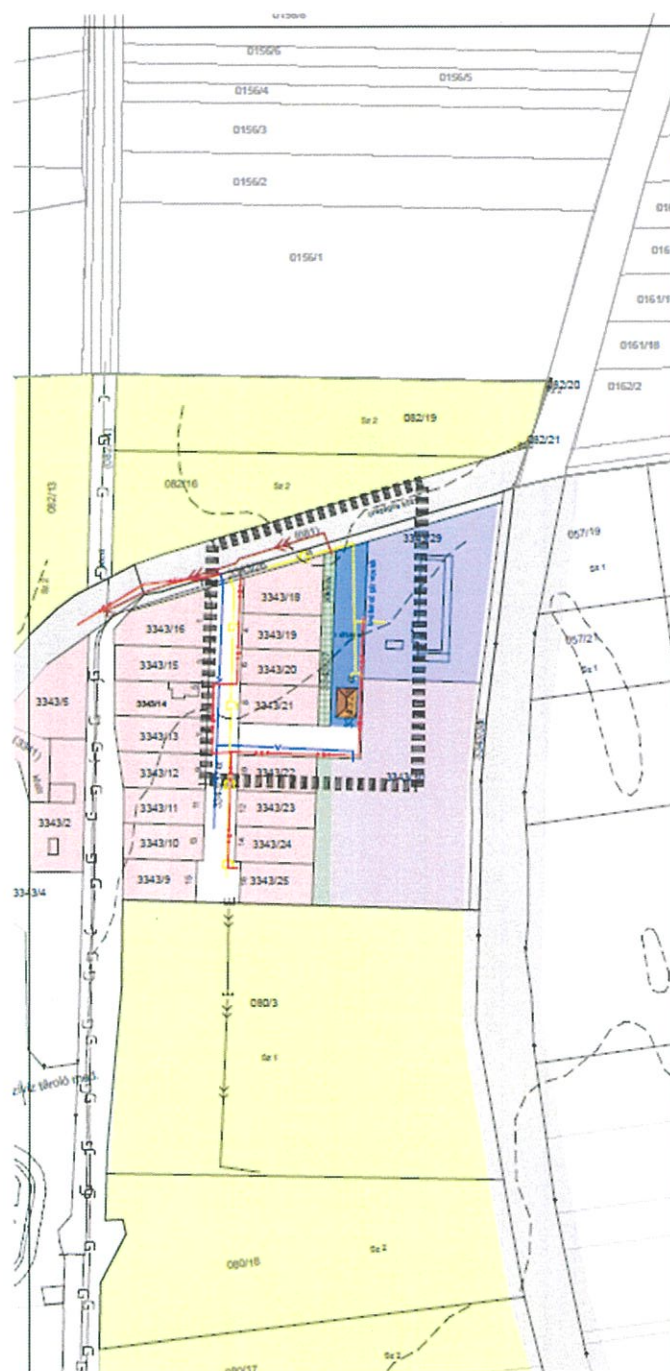
A 3343/17 és a 3343/28 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület ábrázolásának változása és a 3343/28 hrsz ingatlant érintő Vt-56552 építési övezet kijelölése régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 24.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

± 0.00 = tervezett földszintű padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Kö jelű közlekedési területből)

Tervezési terület környezetének besorolásai

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Telekhatár

Javasolt telekhatár

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Gázvezeték

Szennyvíz-vezeték

Vízvezeték

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35 § (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37 § (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖSZEG, Bechtold István u. 7.
TEL: +36 70/41-30-431

MÉRŐDŐ

EMMER ZSUZSANNA

PAJZS

MEGNEV.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sávár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása

TELEPÍTÉS

TERVEZŐ

MINIATÜRS

10

11/1 18-00040009

MERETERVÁNY:

MSZ: 003/2025.

RSZ: 32/M-2025.

M 1:5 000

DATUM: 2025. 11. 21.

7. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

SÁRVÁR

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:

**SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.**
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:

Sárvár, Rákóczi F. u. 32.
Hrsz: 1224

2025. november

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

TERVEZO

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0964
e-mail: decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA
Sárvár, Rákóczi F. u. 32.
Hrsz.: 1224
Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építészmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

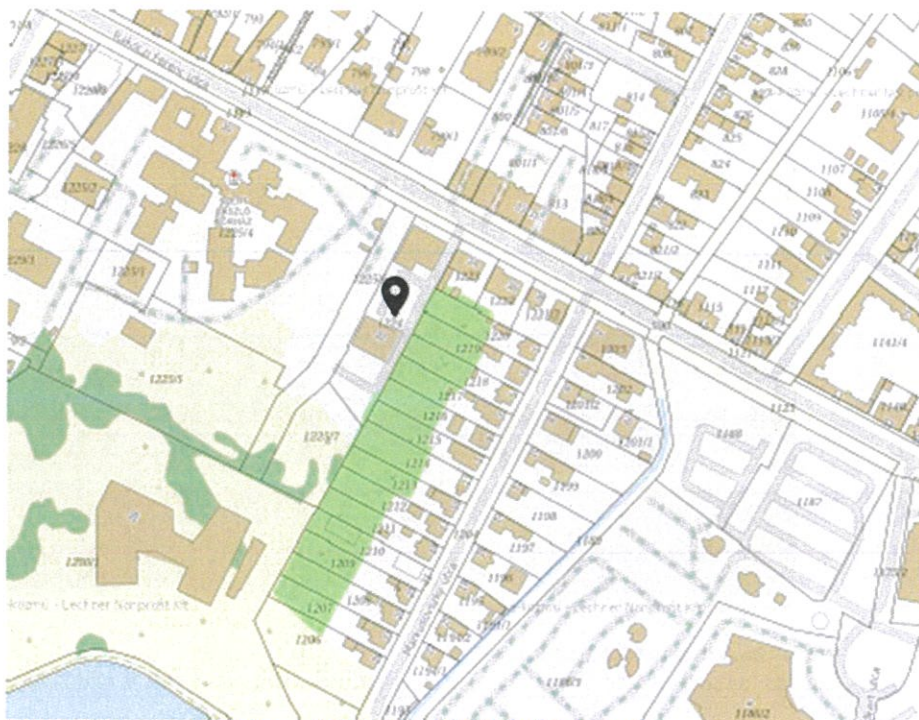
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, Rákóczi F. u. 32 hrsz.: 1224 – Sárvár központi részén fekszik a város fő utcájában, a Rákóczi utcában. Az érintett ingatlan a Szent László Kórház és a Termálfürdő között található. A terület könnyen elérhető és jó csatlakozással rendelkezik a közterülethez.

A terület teljes közművel ellátott.

A terület beépített. A telken álló két különálló épületben az Onyx Luxury szálloda – apartman és kiszolgáló egységei, például az Onix Garden étterem áll. A szálloda 93 apartmannal rendelkezik. Az üzemeltetés a sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő idegenforgalmi vonzerőjére alapozva történik.

A terület nagysága: 3.203 m²



Sárvár Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1224 telek az E-közmű térképen

Megrendelő szeretné az épületegyüttest bővíteni. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

A bővítés helyszínrajza és a tervezett épület látványterve a dokumentációban megtalálható.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre szánt területbe tartozik, Vt – településközponti vegyes terület – területfelhasználásban van. Itt a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek helyezhetők el (pl. lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű)

Meglévő övezeti előírások (Vt-50655)

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)



Tervezési területen lévő utcai épület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet észak-nyugatról a Szent László Kórház, dél-keletről lakóterület, dél-nyugatról egy szálloda, észak-keletről pedig a Rákóczi utca határolja.

A kórház és a szomszédos szálloda különleges intézmény területfelhasználásban áll, a lakóterület jellemzően kisvárosias lakó területfelhasználást kapott, az utca túloldalán jellemzően településközponti vegyes területfelhasználás található.

Ezekhez a területekhez szervesen csatlakozik a tervezéssel érintett településközponti vegyes terület.

[illegible]

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A módosítás során változik a HESZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A változtatással érintett ingatlant továbbra is Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba marad, csak a terület övezeti előírásai változnak.

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 10%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előkert legkisebb mérete: kialakult

1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett terület teljes közműellátása biztosított. A gerincvezetékek a Rákóczi Ferenc utcában találhatók.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia bővítési igénye: 3×50 A.
- Ivóvíz hálózat: kapacitása megfelelő
- Szennyvíz-hálózat: kapacitása megfelelő
- Csapadékvíz-elvezetés: meglévő elvezetés szerint

Úthálózat: A terület megközelítése a jelenlegi útsatlakozás segítségével biztosított.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A tervezéssel érintett 1224 helyrajzi számú ingatlan HESZ szerinti területfelhasználása (Vt) nem változik. Kizárólag az övezeti előírások változtatását javasoljuk.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulékok megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett területről a csapadékvizet a jelenleg is használt módon vezetik el. Az összegyűjtött csapadékvíz zárt rendszerben a városi hálózatba folyik be.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett területen régészeti lelőhely nem található.

Épített környezet országos és helyi védelme

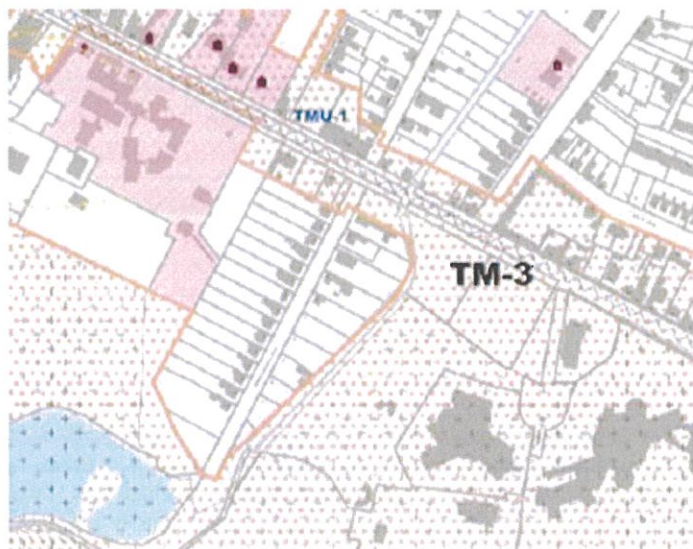
A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett ingatlan szomszédságában a kórház épülete és telke egyedi védelem (HE1) alatt áll.

Településképvédelem

Az ingatlan Rákóczi F. utcával érintkező területrésze településképi szempontból meghatározó területen (TM-3) Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkedik el. A tervezett bővítést nem a településképi szempontból meghatározó területrészen tervezik.

A tervezett beruházás megfelel a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.



1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat puffertérület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Vízirtározási fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.

Takács

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

9. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz



Az Lke (kertvárosias lakó) építési övezetből Má
(mezőgazdasági általános) övezetbe visszasorolandó
területrész 2,95 ha nagyságban a 2.7 és 2.8
módosítási célokhoz kapcsolódó csereterületként

Telepítési tanulmányterv

**Sárvár, 0299/27 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kiegészítése érdekében kertés
mezőgazdasági területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök
módosításának elkészítéséhez, építési övezeti előírás módosítása**

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Dr. Deák György kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 0299/27 hrsz Sótanyi út nyugati oldalán fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület a Sótanyi út mentén, a már belterületbe vont 6608, 6609, 6610 hrsz-tól nyugatra, a 0299/27 hrsz volt anyagbánya területén helyezkedik el, amely a hatályos településrendezési eszközökben kertés mezőgazdasági terület besorolású.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 0299/27 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, kertés mezőgazdasági övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a volt anyagbánya területének utóhasznosításának elősegítése volt.

Időközben ettől keletre fekvő telkek a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban belterületbe vonásra kerültek a falusias lakóterületre vonatkozó szabályok mellett.

A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

A hatályos településszerkezeti terven a terület besorolása kertés mezőgazdasági terület. Ez nem a tényleges mezőgazdasági használat miatt került kijelölésre, hanem épp a korábbi helyi igényeket kiszolgáló, anyagbánya terület rekultivációja és lehetséges újrahhasznosítása.

Időközben a 6610 hrsz-en elkészültek egy 2x14 szálláshelyet tartalmazó épület tervei, amelynek kidolgozása során cél volt a saját telken belüli parkoló kialakítása. Ehhez a területtel nyugatról szomszédos 0299/27 hrsz megfelelő területnek látszott.



A terület műholdképe. 2000 és 2005 (ekozmu.hu)



A terület műholdképe. 2015 és legfrissebb (ekozmu.hu)

A műholdképek mutatják, hogy a 0299/27 hrsz ingatlan vonatkozásában 25 év alatt a terület használat megváltozott és területrendezése után a takart terület növényzettel fedett le, de beépítésre a feltöltés miatt nem alkalmas. Viszont parkoló és zöldfelületi funkciót kiválóan be tud tölteni.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

38.§ (1) Mezőgazdasági kertes területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen - a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kiskép-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

(2) A termőföldnek minősülő ingatlanok esetén a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágban nyilvántartott.

(3)⁵² 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.

(4) Termőföldnek minősülő ingatlan új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) akkor építhető be, ha

a) művelési ága szőlő, gyümölcsös, szántó, intenzív hasznosítású kert, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 14 m,

c) telekterülete legalább 6.000 m²,

d) a beépítettség legfeljebb 5 % azzal, hogy azon a telken, melynek csak egy része tartozik a (2) a bekezdés szerinti művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

e) épületmagassága legfeljebb 4,5 m.

(5) Termőföldnek minősülő ingatlan gazdasági épülettel akkor beépíthető, ha

a) művelési ága kert, szőlő, gyümölcsös, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 8 m,

c) épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

Azon telken, melynek csak egy része tartozik a beépítés szempontjából megfelelő művelési ágba, az egyéb művelési águ (szántó, gyep, erdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

a) lakó- és mezőgazdasági építmény,

b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,

c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,

d) nettó 20 m² alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,

e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,

f) ideiglenes fedett lovarda,

g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m² alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,

h) bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,

i) sport szabadidős célú építmény

helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.

A javasolt falusias lakóterület előírásai és annak kiegészítése, amely lehetővé teszi a Sótornyai út nyugati oldalán a szálláshely kialakítását is a 6610 hrsz-en:

SÉSZ 27.§ (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 - a Sótornyai út 0299/3-0299/19 hrsz közötti építési övezeti területének kivételével - 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.

(5)²⁸ A falusias, a kertvárosi lakó építési övezetekben munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Annak érdekében, hogy 4-nél több szálláshely itt lehelyezhető legyen kiegészítő szabályozásként lehetőséget írnánk elő a Sótornyai út 0299/3 -0299/19 hrsz ingatlanok által körülvárt építési övezetben arra, hogy rendeltetési egység megkötése nélkül 4-nél több szálláshely is elhelyezést kaphasson.

A javasolt beépítés adatai

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 4,0 m

Épületmag.: 4,5 m (> 4,42 m)

Beépítettség: 14,77 % <25%

0299/27 hrsz telek területe: 3755 m² (>900 m²)

0299/27 és 6610 hrsz összevont telek területe: (3755+3335=) 7090 m²

Beépített alapterület a 6610 és 0299/27 hrsz összevonása után: 492,56 m²

Belső út területe: 930 m²

Beépített %: 19,4 % (<25 %)

Zöldfelület %: 76,4 % (>40 %).

Épületmagasság: < 4,50 m 4,42 m

Alapterület bruttó földszint: 492,56 m²

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A 0299/27 hrsz ingatlan beépítése a tőle keletre lévő falusias lakóterület építési övezeti előírását fogja kapni, mivel szükség van a 6610 hrsz-en tervezett szálláshely kiszolgálására. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet helyett az új építési övezet jele **Lf-24442 építési övezeti jel** lesz, ahol

- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
- *teleknagyság: 900 m²*
- *beépítettség: max. 25 %*
- *zöldfelület: 40 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

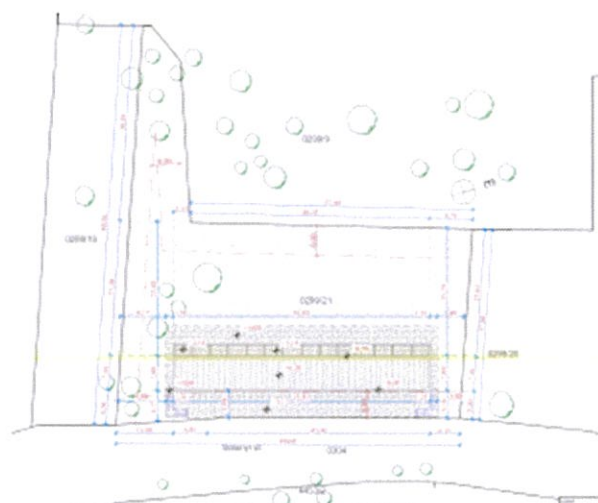
A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra. A 28 db szálláshelyhez előíráson felül minden apartman kap egy-egy parkolót. Ez saját területen belül nem biztosítható, erre a zöldfelület biztosítása mellett a 6610 hrsz-en sincsen lehetőség. A 6610 hrsz-en a teraszok előtt pedig olyan hasznos, sportolásra is alkalmas terület alakulhat ki, amely összefüggő és egyben jól használható lesz.

Előkert 5 m. Hátsókert 6 m.

A területfelhasználás változása:

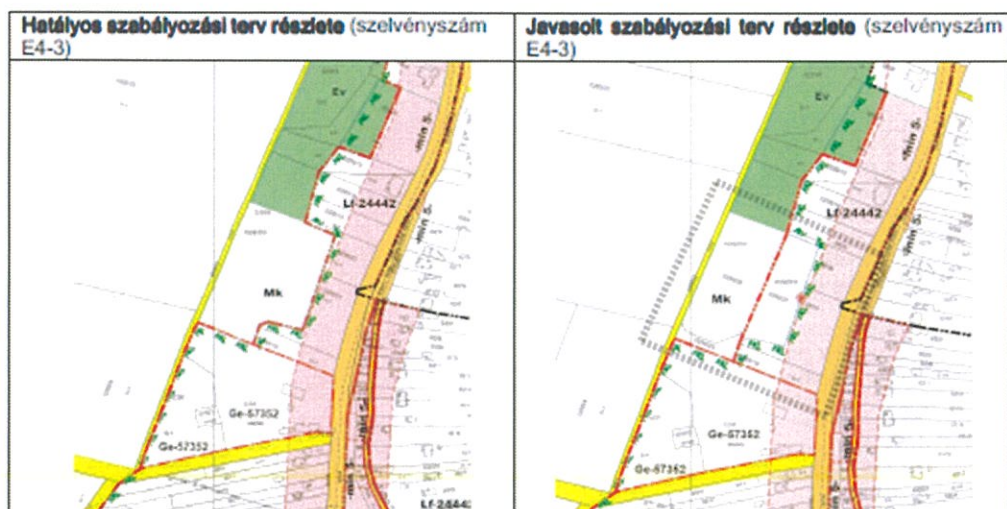
- A 0299/27 hrsz ingatlan területe 3755 m² nagyságban kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 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) övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett. Kérelmének indokaként előadta, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon kereskedelmi szálláshely elhelyezésére irányuló beruházást tervez, 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.



A 6610 hrsz és a vele szomszédos 0299/27 hrsz ingatlanokon tervezett kereskedelmi szálláshely épület





A MATRT 12. §-a alapján kertes mezőgazdasági területen kijelölendő falusias lakó építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0299/27 hrsz-ú ingatlan 1730 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területként a BIA számítás szerinti +0,9763 érték visszapótlásáról kell gondoskodni.	Igen

nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.		
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

Méptv. 7.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése		
Méptv. 7.§ (2) bek. a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A 0299/27 hrsz ingatlan keletről a 6609 és 6610 hrsz falusias lakóterületbe sorolt és belterületbe is vont területhez kapcsolódik, azokra rásimul.	Igen
Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése		
Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es körzetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A 0299/27 hrsz, mint falusias lakóterület összevonásra és egyesítésre kerül a 6610 hrsz ingatlanal, amely így a szilárd burkolatú útként kiépített, az állami közúthálózat részét képező 8439 jelű összekötő útról érhető el. Közművek a terület előtt rendelkezésre állnak: vízellátás, szennyvíz-elvezetés, elektromos és hírközlési hálózat, gázvezeték, csapadékvíz-elvezetés.	Igen

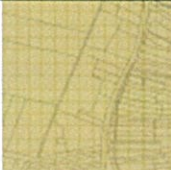


A 0299/27 hrsz ingatlan fényképe a Sótónyi útról

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
Visszapótlás mértéke				+0,9763				

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Tájképvédelmi terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen

Nagyvízi meder övezete		Nem
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Vízterelési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az Hegyközség mezőgazdasági területeinek igényeit szolgálják.



Közműellátás (elko.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótornyai út és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés a Sótornyai út mentén kiépült a 6282 hrsz út nyomvonalát követve. Vízbázis nem érintett.

- Gravitációs szennyvíz-elvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült.

A villamosenergia ellátás biztosított csatlakozással (Mérőóra gyártási száma: 900 1319 2461 7391; felhasználó azonosító 2002054527; 37873370 számú felhasználási hely).

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

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

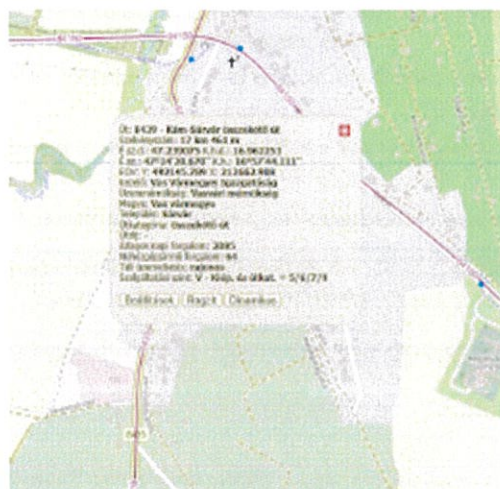
településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn Szaput árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől), valamint a Gyöngyös-műcsatoma víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek.

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

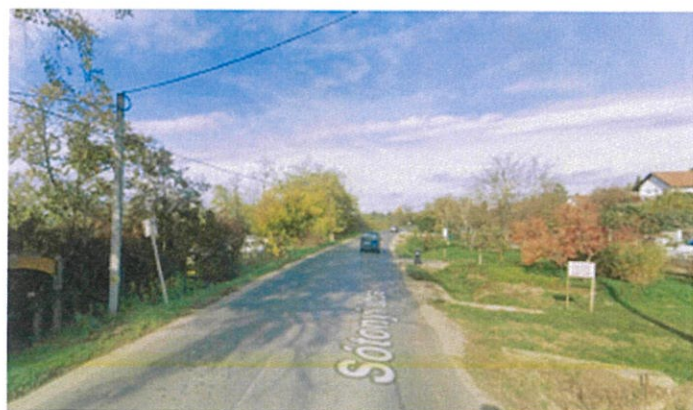
Közlekedés

A terület feltárása a 0304 hrsz állami közút - Sótónyi utca - felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 6610 hrsz ingatlanon keresztül.

A módosítás nem érinti a 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő utat, amely keletről határolja a területet. Itt útsatlakozás jelenleg telekbejárárként van kialakítva. A Sótónyi út ezen szakaszán a meglévő beépítések miatt 60 km/h-s sebességhatárolás él.



A 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő Sótorny út fényképe

A tervezési területen a jogszabályi előírások szerinti parkoló kerül kialakításra úgy, hogy minden szálláshely egység kap egy-egy parkolót.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása során a szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db. A zsákutcás elrendezés esetére való tekintettel a visszafordulás lehetőségét biztosítottuk.

Örökségvédelmi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



Régészet

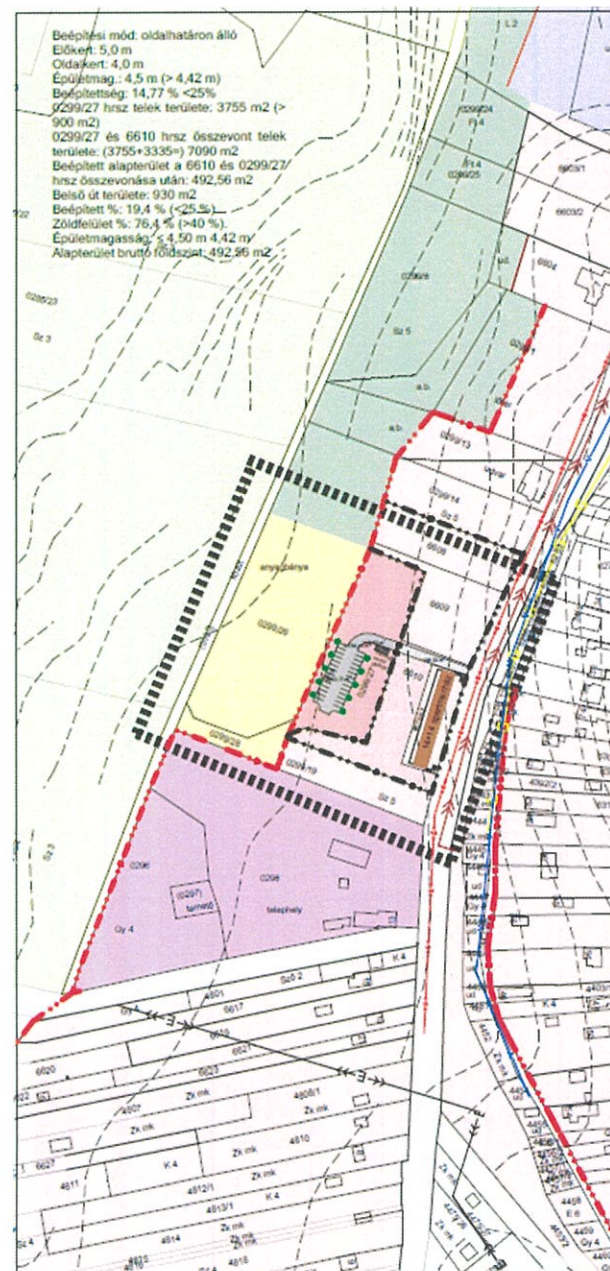
A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti nyilvántartás alapján a 0299/27 hrsz ingatlanon és környezetében régészeti lelőhely nem található.



Régészeti lelőhelyek a Hegyközségben (ETÉR)

Szombathely, 2025. december 8.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszint padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- Telekhatár
- Parkolófásítás
- P14 Parkoló férőhellyel
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SZÉSZ-ben szabályozva:

38.5 (1) Mezőgazdasági kertek területbe (MK) a jellemzően kistelekes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területek (többeslegesen volt zártkert) tartoznak. A területen – a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó- és gazdasági épület (prisház, szerszám-, vegyszer-, kisközpont, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Alattartó épület, (kivéve: ménészet, illetve a már meglévő, vagy létesítendő lakóépület telken saját szükségletei alátartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lf-24442 építési övezeti jel lesz, ahol

- beépítési mód: "oldalhatáron álló"
- telek nagyság: 900 m²
- beépítettség: max. 25 %
- zöldfelület: 40 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖZSÉG, Bechtold István u. 7.	
		TEL: +36 70/4130431	
MEGRENDEZŐ:		Dr. Deák György	
FALJZ MEGNEVEZÉSE:		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
		Sárvár 0299/27 hrsz-ú területen	
		falusias lakóterület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARANY: M 1:5 000	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		MSZ: 025/2025. RSZ: 32/M-2025.	
		DATUM: 2025. 12. 08.	

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, Rákóczi út területén meglévő üzlet épület rendezése érdekében a településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

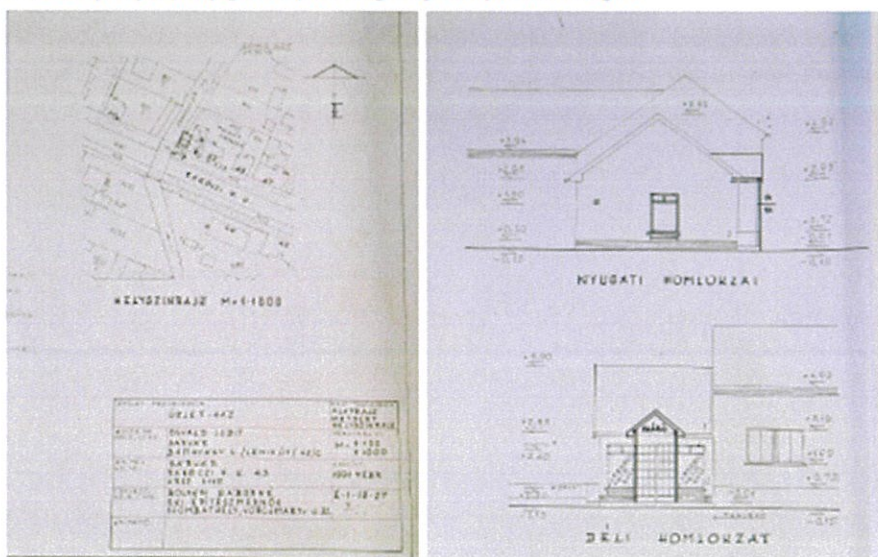
2025 novemberében Sárváron, a Rákóczi Ferenc utca mentén lévő ingatlanokra Emmer Imre kezdeményezésére indult eljárás Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításának végrehajtására.

A módosítás célja a Rákóczi Ferenc utca keleti oldalán lévő üzlethelyiségek és telkének kialakult állapot szerinti rendezése.

A területet észak felől a Fekete-híd utca, keletről a Szatmár utca, délről, délnyugatról a Rákóczi Ferenc utca határolja.

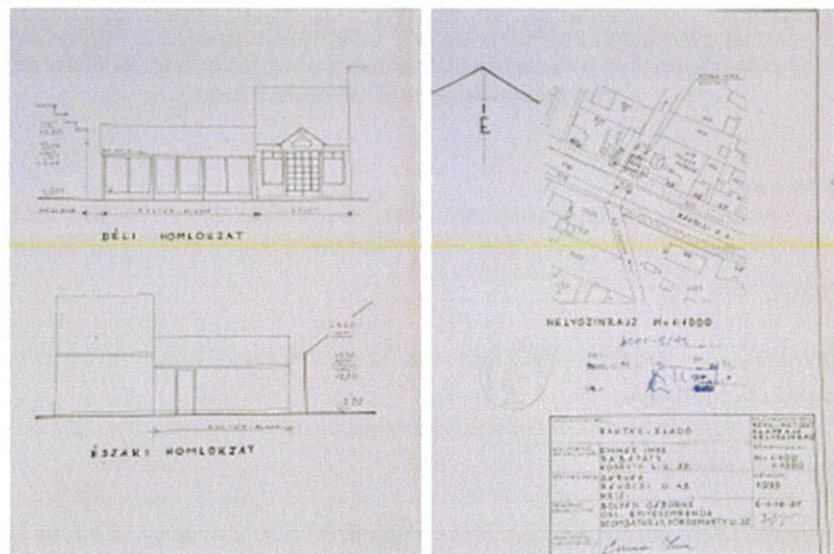
A településszerkezeti terv változása érinteni fogja az 1116 hrsz ingatlant, illetve az 1106 hrsz ingatlant, mindkettő önkormányzati tulajdonban van és az Aranyos-ér medrét jelenti, amely természetben lefedett csatorna.

A terület beépítése 1991-ben kezdődött, amikor az 1115 hrsz ingatlanon, az Aranyos ér jobb partján kis üzlethelyiség kapott jogerős építési engedélyt az építési hatóságtól.



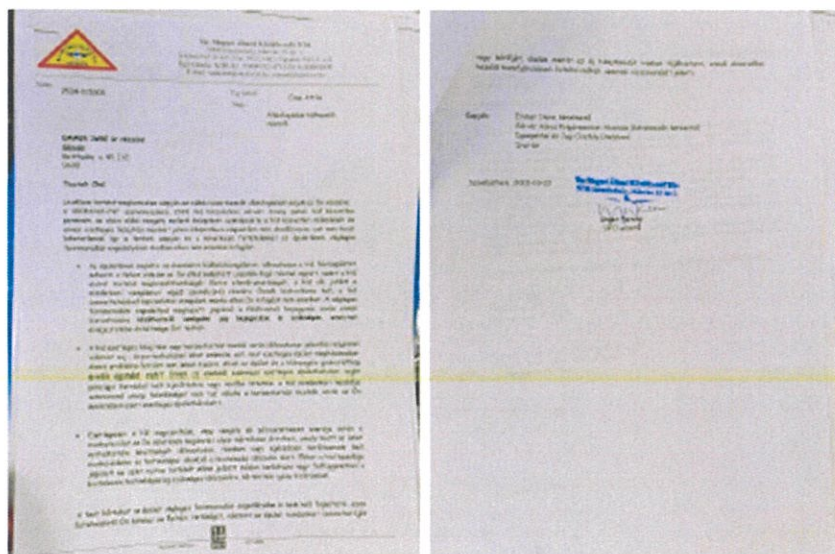
Részlet az 1991. februári építési engedélyezési tervdokumentációból

1993-ban építési engedélyezési terv készült fémszerkezetű raktár és eladó tér kialakítására az Aranyos ér feletti szakaszra, amelynek megvalósítása után az önkormányzat 1993. december 21-én fennmaradási engedélyt adott.



1993-as építési engedélyezési terv részletei

A fennmaradási engedélyhez kapcsolódóan az önkormányzat előírta, hogy az Aranyos ér tisztítását lehetővé tevő aknát szabaddá kell tenni. 2003-ban a Magyar Közút NZrt. előírta a közútkezelői szolgalmi jog bejegyzését, a tisztítás és lejárás lehetővé tételét, a híd felújítása során a zaj, a por és rezgés okozta hatások tűrését, a híd pályaszerkezet felújítása esetén az üzlet megközelítésének akadályozását.



A Rákóczi utcai Aranyos ér híd 1942-ben épült a hidadatok.hu adatbázisa szerint: felsőpályás, a nyílás statikai rendszere: gerenda (lemez, rácsos gerenda főtartó is), a nyílás felszerkezete: monolit vasbeton lemez. A híd jelenleg a „Sárvári Aranyos-ér-híd” néven van nyilvántartva és a 84150 Sárvár II. bekötő út 2+466 k szelvényében található.

A híd nyomai a közút területén alig láthatóak, mivel az Aranyos ér befedésre került több szakaszon, a hídkorlátokat pedig elbontották.



Híd korlát helye a Rákóczi utca déli oldalán



A 84150 Sárvár II. bekötő út az Aranyos érnél

Az Aranyos ér mentén két tisztító nyílást, lebúvó nyílást találtunk, a Rákóczi utca déli oldalán és a 821/2 hrsz mögött, a jövőbeni telekhatáron kívül, az árok területén.



Az Aranyos ér tisztító nyílása balra a Rákóczi úton az 1189 hrsz ingatlanon, illetve jobbra a 821/2 hrsz ingatlan mögött az 1106 hrsz-en.

Az árok megközelítését az 1116 hrsz-en álló kis üzlet és a 821/1 hrsz között meglévő gyalogos bejárat is biztosítja.



Gyalogos megközelítése a udvarnak

Településmegtervezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területként van az 1106 és 1116 hrsz telek besorolva.

Az 1116 hrsz és részben érintve az 1106 hrsz az Aranyos ér területét a meglévő üzlethez igazodóan a vízgazdálkodási terület besorolás módosítását kezdeményezzük.

Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~ 176 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette VI településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

A településközpont vegyes terület kijelölése illeszkedik a Szatmár utca már kialakult beépítéséhez és településközpont vegyes terület besorolásához. A Rákóczi Ferenc utca ezen szakaszán a településközpont vegyes terület a jellemző az itt elhelyezett szolgáltatások, kereskedelem, szálláshelyek és lakások együttese alapján. A tulajdoni viszonyok alapján az 1115 hrsz ingatlanon lévő dohánybolt területe és az Aranyos ér felett létesült üzlet, raktár

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
- a használt telekrész nagysága: ~ 176 m²
- a meglévő beépített alapterület: 90 m² üzlet+raktár, 16 m² fedett tároló = 106 m²
- a meglévő beépítettség $106/176 = 60,2 \%$.
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

A többszintes területfelhasználás mellett a vízgazdálkodási terület övezete mellett a településközpont vegyes területbe bevonandó új terület a tőle keletre lévő Szatmár utcai ingatlanok hasonlóan, de a speciális telekhez és többszintes területfelhasználáshoz igazodóan egyedi építési övezeti előírását kapja:

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

Terepszinten Vt-10992 lesz, ahol

- beépítési mód: "zártkörű"
- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.
- beépítettség: max. 80 %
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

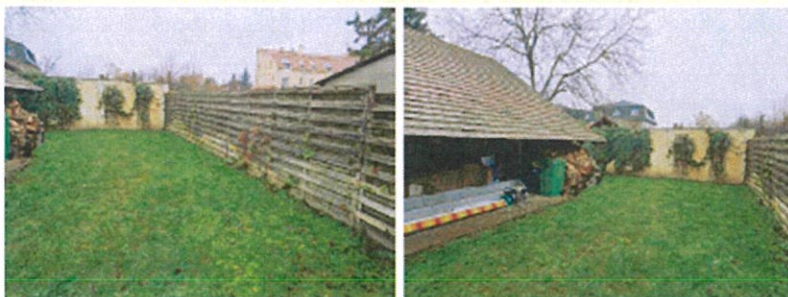
A tervezési területen saját telken belül parkoló nem található, parkolásra a Rákóczi Ferenc utcán az utcával párhuzamosan kialakított felszíni parkolók szolgálnak. Gépjárművel a telek hátsó része - udvara - nem közelíthető meg. Az üzlet kialakítását követően a Rákóczi utcában az üzlet előtt saját költségfordítás mellett létesült úttal párhuzamos parkoló, jelenleg is ezt használják.

A SÉSZ kiegészítését javasoljuk ezért azzal, hogy a V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

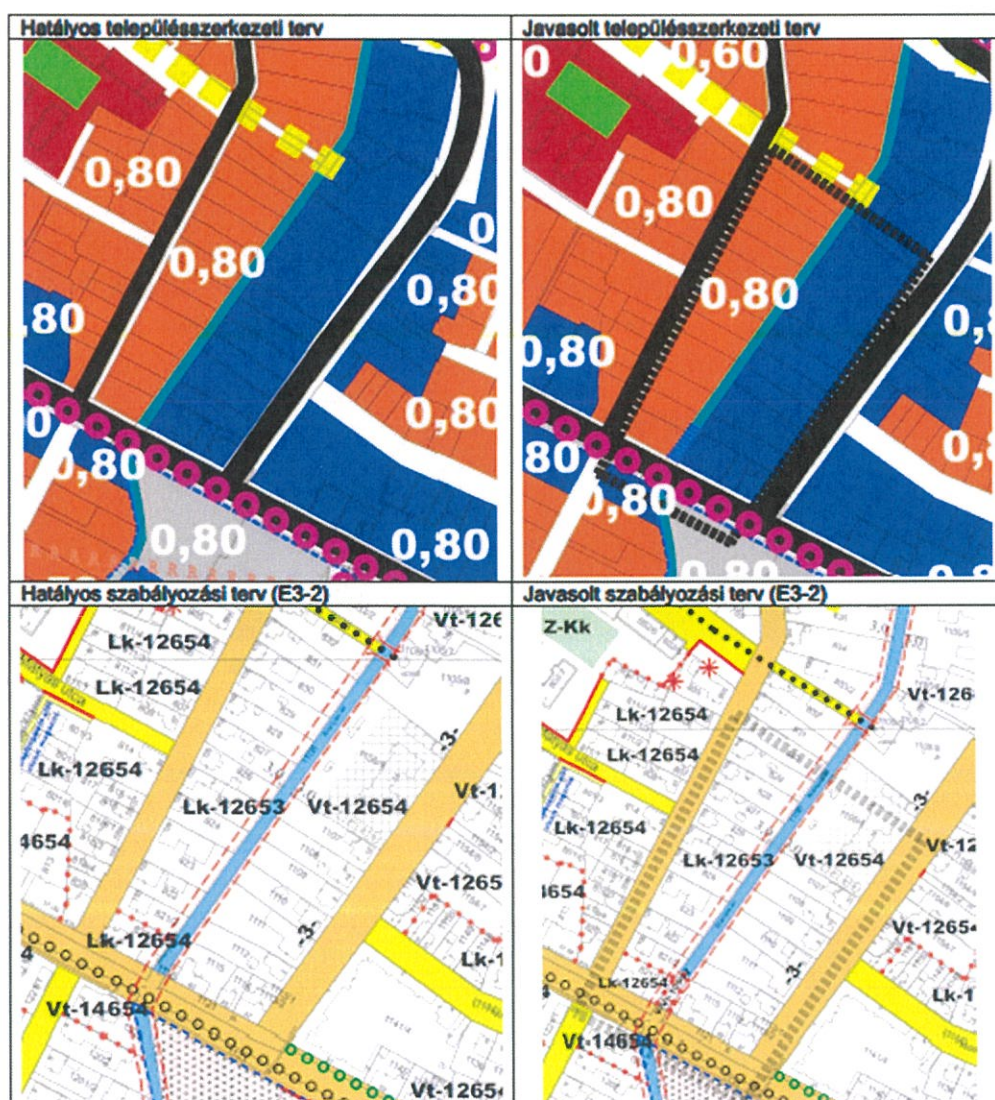




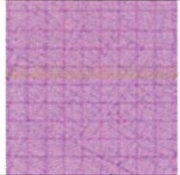
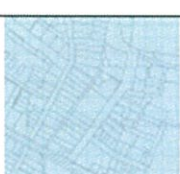
A tervezési terület Rákóczi Ferenc utca felőli fényképei



A tervezési terület udvar felőli fényképei



Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettség a tervezett új karvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelele
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 1116 és 1106 hrsz-ú ingatlanok 1615 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (keleti irányból)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen

területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere területet a biológiai aktivitási érték arányában kell pótolni, a visszapótlandó BIA pontérték 0,117	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a vegyes terület meglévő kialakult településközpont vegyes területhez csatlakozik és a város egyik fontos útjára mellett, a Rákóczi Ferenc utca mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapótlandó BIA pontérték 0,117.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1116 és részben 1106 hrsz	Vt terület	0,5	0,018	0,009	V vízgazdálkodási terület	7	0,018	0,126
	Visszapótlás mértéke			+0,117				

A város területén beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek lakóterületeinek és környező szolgáltatásoknak, szálláshelyeknek az ellátást szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett 1116 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület közművel ellátott.

Az Aranyos ér a terület csapadékvíz elvezetését biztosítja. A Rákóczi Ferenc út alatt egy monolit vasbeton hiddal, más szakaszom csapadék csatorna kialakításával. Az Aranyos ér a Rába balparti mellékvízfolyása, amely a volt cukorgyár mellett keresztezi a Rába védőtöltést és folyik a Rába folyóba.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.

Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemlék műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket határoz a TKR 22.§-a. A Rákóczi Ferenc utca kialakult beépítése a településképvédelmi rendelettel összhangban az egységes térfalat és utcaképet szem előtt tartva a területet „Füldőnegyed és gyógyhelyi területek” meghatározó településrészbe sorolta. A kialakult beépítés a tervezési területen megfelel a TKR előírásainak, azzal összhangban van.

22.§ (1) Az 1. mellékletben lehatárolt, TM-3 megjelölésű Füldőnegyed és gyógyhelyi területen belül a gyógyhely területén az idegenforgalmi és rekreációs célokra kijelölt építési övezetek területén a (2)-(6) bekezdésekben meghatározott további településképi követelményeket kell alkalmazni.

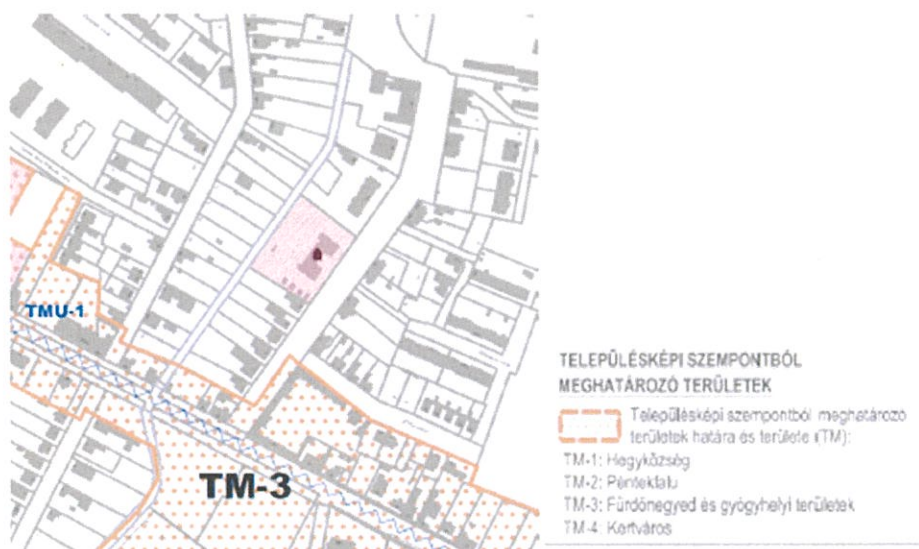
(2) Új beépítés esetén az épületek főtengetyét az 1. mellékletben idegenforgalmi körütként jelölt útvonalra merőlegesen kell szervezni, az úttal párhuzamosan, a látványfeltárulást elzáró térfal nem alakítható ki.

(3) Az idegenforgalmi körütként mentén kerítés nem létesíthető.

(4) Az épületeket a természetes környezetbe illesztetten, minél nagyobb növénytakarással kell kialakítani.

(5) Melléképítmény, valamint a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb építmény kizárólag az idegenforgalmi körütként nem látható helyen létesíthető, valamint a melléképítmény logmagasabb pontját úgy kell meghatározni, hogy a főépület takarásában legyen.

(6) P



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

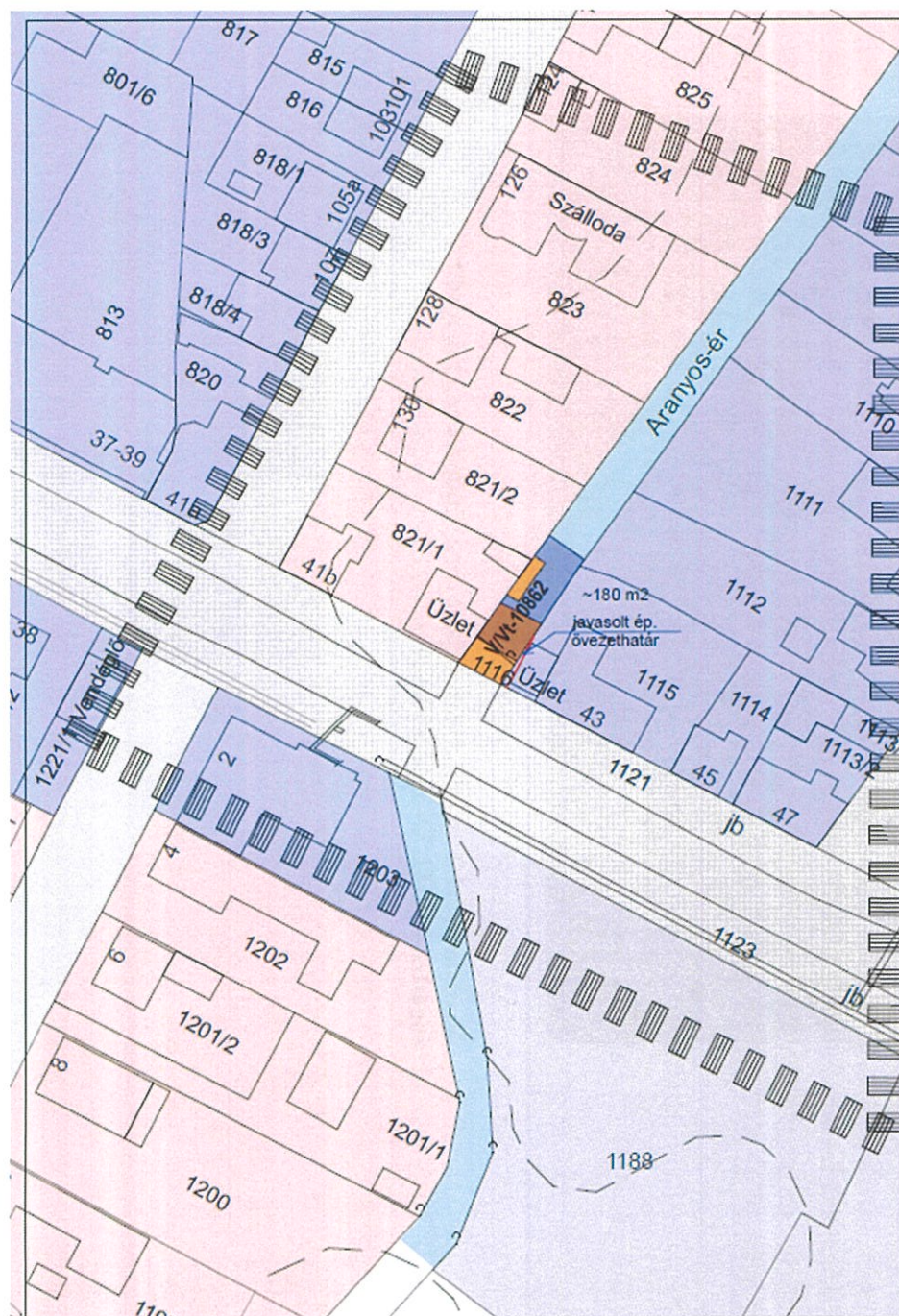
Az 1106 és 1116 hrsz ingatlanokat érintő vízgazdálkodási terület változása régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 21.


Gergő Péter
TT/1 12-0204



MEGJEGYZÉSEK

±0,00 = tervezett földszint padlószint

- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!

- A tervekől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

V/Vt

TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET/TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Tervezési terület környezetének besorolásai



TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET



KISVÁROSI LAKÓTERÜLET



KÜLÖNLEGES INTÉZMÉNYI TERÜLET



VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



Telekhatár



Javasolt telekhatár



Meglévő beépítés



Tervezési terület határa



Közművek



Villamos energia ellátás



Csapadékvíz-elvezető csatorna



Gázvezeték



Szennyvíz-vezeték



Vízvezeték

JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

42.§ (1) A vízgazdálkodási övezet (V) területébe a) a folyók (folyók, állandó és időszakos vízfolyások) medre és parti sávja,

b) állóvizek medre és parti sávja,

c) a folyókban keletkezett nyílvánlatokba még nem vett szigetek,

d) a közeli nyílt csatornák medre és parti sávja,

e) a vízvesztési területek,

f) a hullámterek,

g) a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek tartoznak.

JAVASOLT - kétszintű szabályozással ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

Terepszinten Vt-10962 lesz, ahol

- beépítési mód: "zártkörű"

- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.

- beépítettség: max. 80 %

- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb

homlokzatmagasság 5,5 m.

V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

→ kialakult beépítési mód zártkörű, a nyílt és tető kialakítások ennek megfelelnek

→ a használt telekrész nagysága: 176 m²

→ a meglévő beépített alapterület: 90 m²

→ üzlet+raktár, 16 m² fedett tároló = 106 m²

→ a meglévő beépítettség 106/176 = 60,2 %

→ a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %

→ A meglévő építménymagasság: 3-4 m

→ között változik

→ előkert kialakult 0 m

→ oldalkert nincsen (zártkörű jelleg)

→ hátsóker 6 m biztosítható.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖZGÉZ, Bechtold István u. 7.

TEL: +36 70 41-30 431

MEGJELŐ

EMMER IMRE

RAJZ

MEGJELŐ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sárvár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása

FELELŐS

TERVEZŐ

MUNKATÁRS

MÉRETARANY:

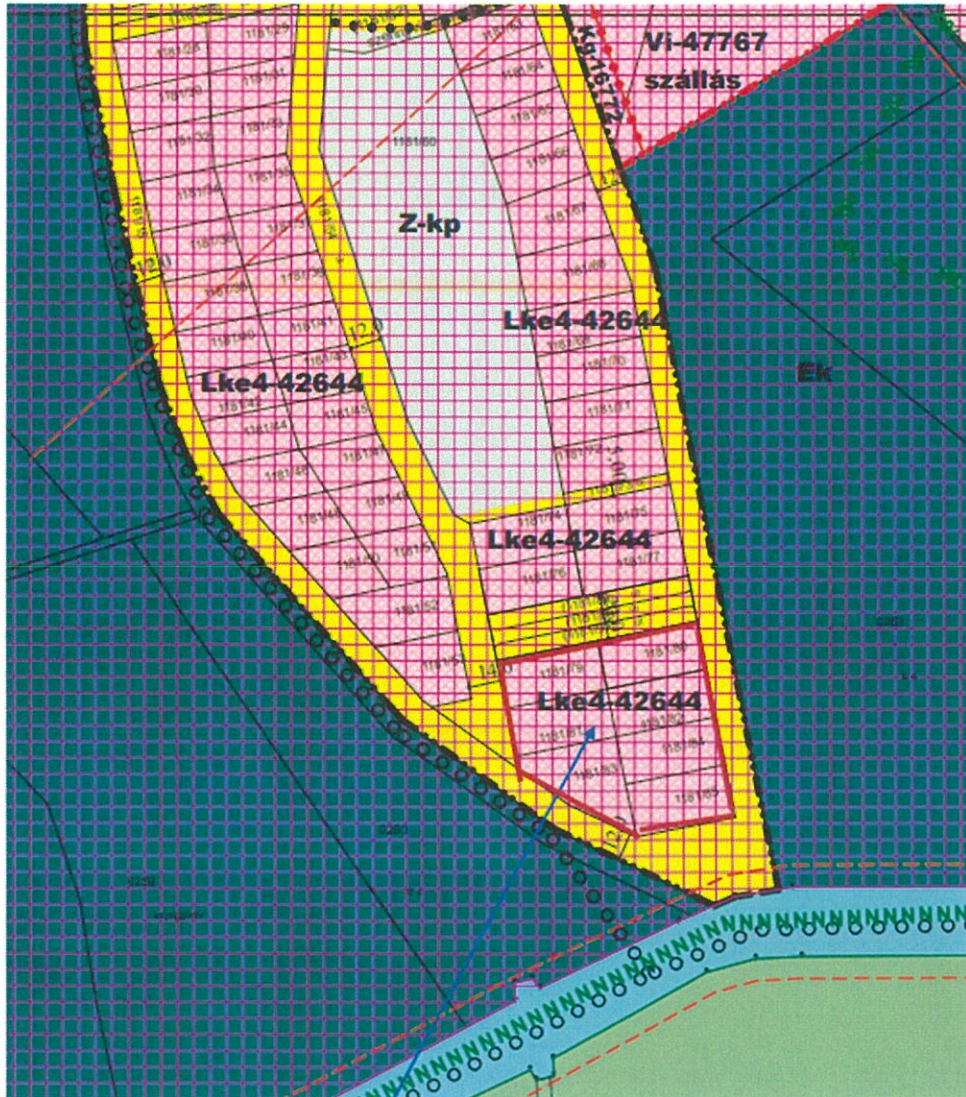
M 1:5 000

MSZ: 003/2025.

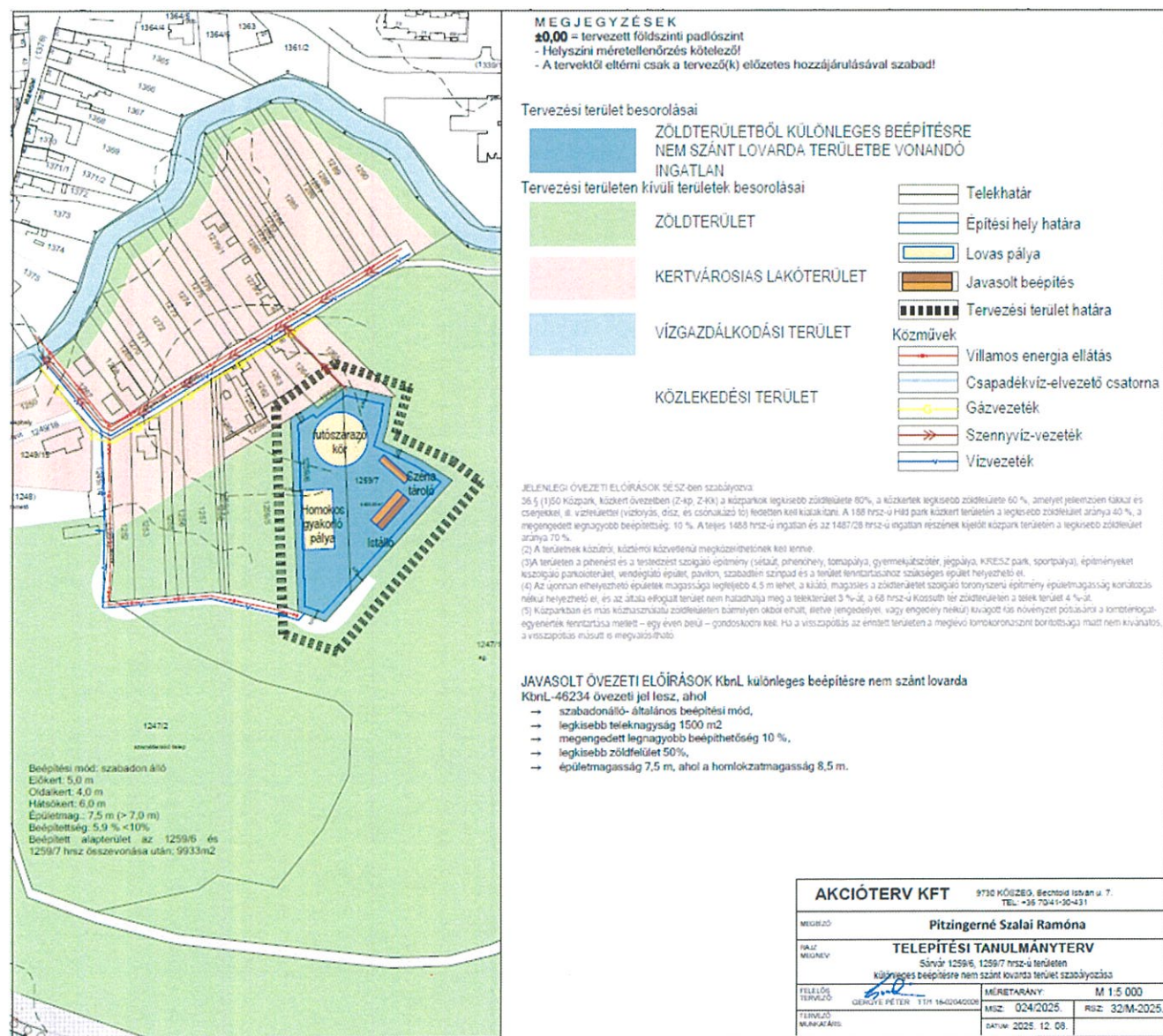
RSZ: 30/M-2025.

DATUM: 2025. 11. 21.

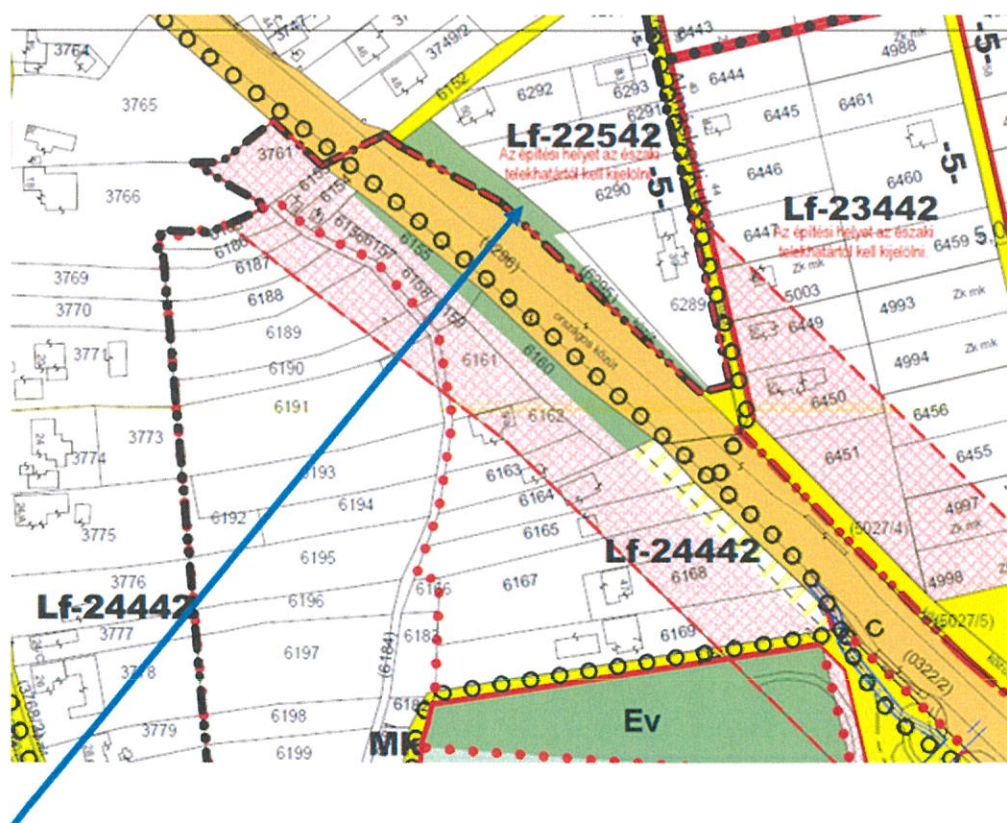
12. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz



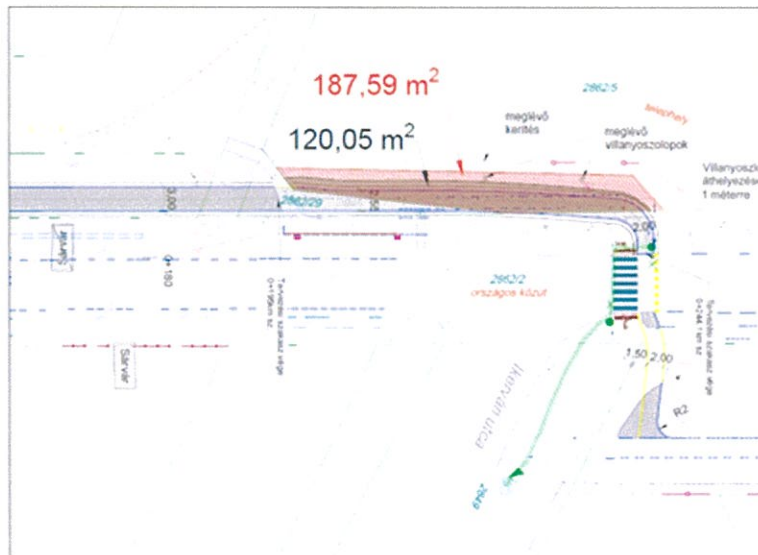
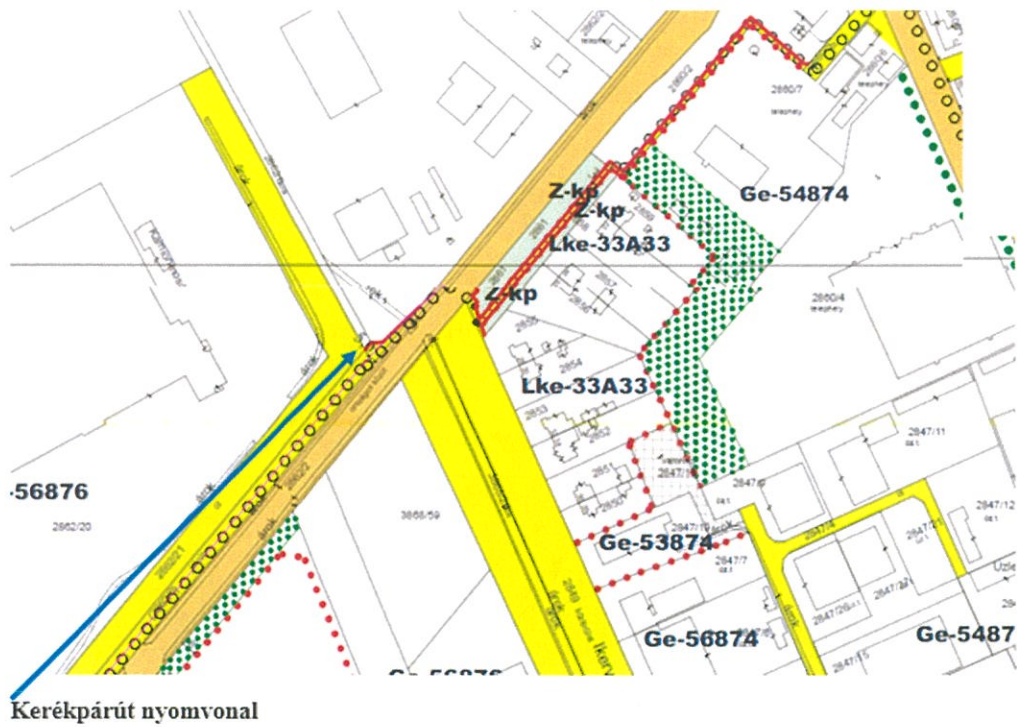
Krisztina park Lke4 (kertvárosi lakóövezet) építési övezetbe sorolt ingatlanai (1181/79- 1181/85 hrsz)



14. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

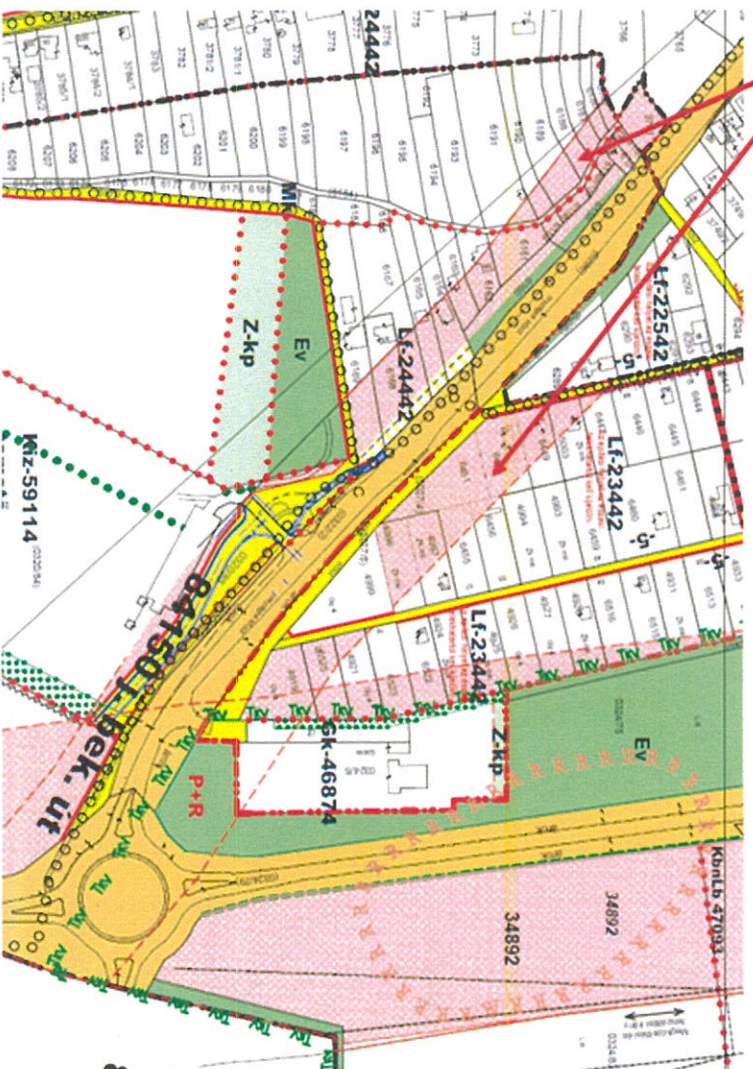


Sárovar, 6295 hrsz-ú ingatlan – Újhegy utca

[illegible]

16. melléklet a 242/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

84150 számú bekötőtűt védővezete



Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 32.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertés) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
15. Mezőgazdasági kertés övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.

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

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

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

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

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült. A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

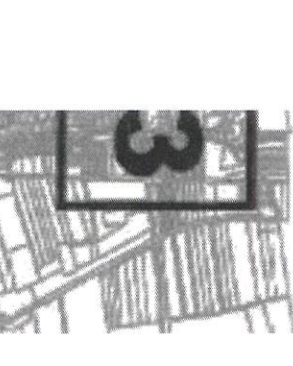
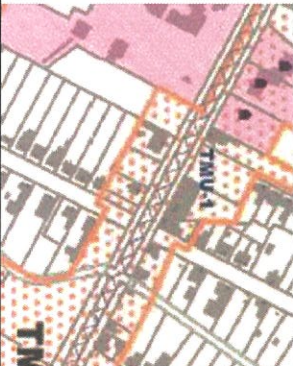
Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

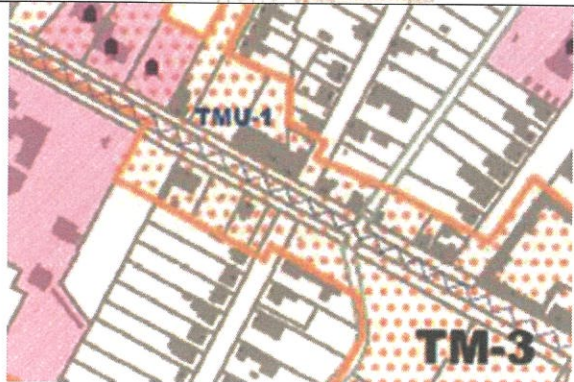
A telepítési tanulmánytervek összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Sárvár Város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 6., 9., 10. 16. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

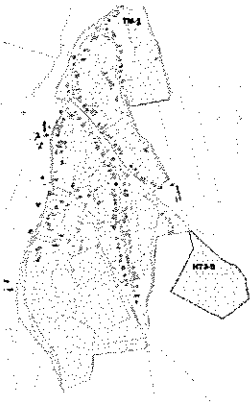
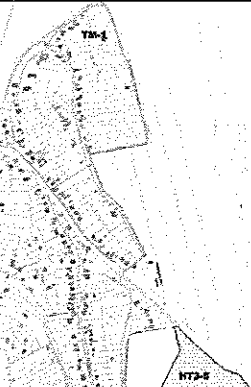
Az egyes módosítási célok vonatkozásában a Tkr. szerinti érintettségről összefoglaló táblázat készült:

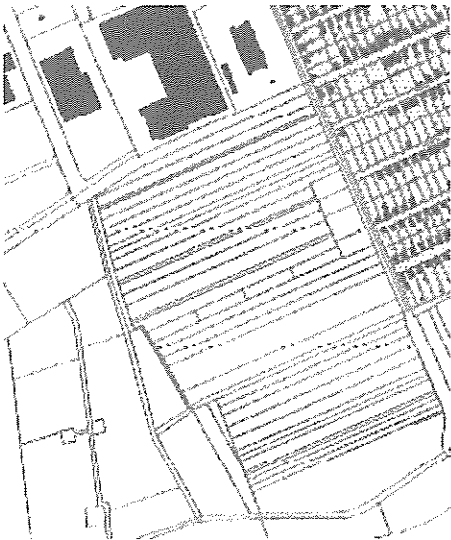
Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	

2. Tölgyfa utca, Almáskerti érintő szabályozási tervlapon kijelölt utszélesítés törlése sorszámu a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megalósult kerékpárút nyomvonalának megalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Nem érint helyi védett területeket.	
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészeinek (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival	

7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket	
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	

10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe	HT megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Nem érint helyi védett területet	
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területet	
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Nem érint helyi védett területeket	

15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Nem érint helyi védett területeket	
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése	TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
17. Magyarország és egyes kiemelt térsegeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9- 11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.	Nem érint helyi védett területeket	

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

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2025. december 8.


 Czigány István
 önkormányzati főépítész

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

KIVONAT

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

245/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

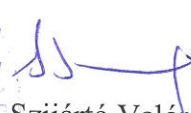
Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan közlekedési terület övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása során - csereterületként a Sárvár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

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

Melléklet a 245/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közelkedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6. mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

246/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

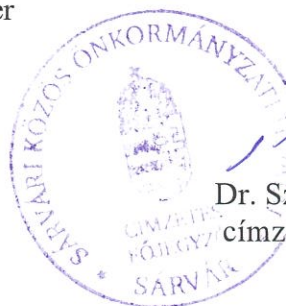
Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása során

- 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 előirányzó Ge (egyéb ipari) építési övezetet előirányzó 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 246/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (S/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertés mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6 mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertés terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

247/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 viisszasorolásra „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.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 247/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye az új beépítésre szánt területek vonatkozásában
Méptv. 7.8 (2) bek. szerint

Sárvár város 32. 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
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9 2035	3 6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9 2035	34,05235
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4 2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6.mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,092
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			3,72
					Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből			0,016
					Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

248/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 előirányzó 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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 248/2025. (XII 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3859/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlékedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertés mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6 mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertés terület	5	0,3755	1,8775
				8,49372				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0233/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2025. december 17-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

249/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

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 viaszorolásra „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.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2025. december 18.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 249/2025. (XII. 17.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Sárvár város 32. 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
3868/21 hrsz (1. mód)	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közelkedési terület	0,6	0,366	0,2196
0155/5 hrsz (4. mód)	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz (5/B. mód)	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
1116 hrsz és az 1106 hrsz (6. mód)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0176	0,0088	vízgazdálkodási terület	7	0,0176	0,1232
1259/6 és 1259/7 hrsz	Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület	1,5	0,9933	1,48995	zöldterület	6	0,9933	5,9598
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				8,49872				46,43855
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,023	0,0851	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,023	0,092
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (4. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,3	34,41	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	9,3	3,72
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz (5. mód csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből Ge egyéb ipari területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0235/1-22, 0233/23-24 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
0320/21, 0320/49-51 hrsz (1259/6-7 hrsz csere területe)	Eg gazdasági erdő terület	9	0,85	7,65	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	3,145
				53,2081				14,938
Összesen				61,78602				61,37655

K I V O N A T

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

22/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat) kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály valamint a Vas Vármegyeri Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály úgy nyilatkozott, hogy a „Sárvár Településrendezési eszközök 32. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása” című egyeztetési dokumentációban meghatározott 2.11. módosítási cél tekintetében környezeti értékelés elkészítését tartja szükségesnek. Az egyeztetési dokumentációban rögzített 2.11. módosítási cél a településrendezési eszközök 32. módosításának kezdeményezésére irányuló Határozat 2.11. pontjának felel meg, mely szerint „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.”

2. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Határozatot a következők szerint módosítja jelen módosító határozat elfogadásának napjával:

A Határozat 2.11. pontja hatályát veszti, törlésre kerül, ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás a Határozat 2.1.-től 2.10.-ig és a 2.12.-től - 2.16.-ig terjedő pontjaiban meghatározott célok vonatkozásában folytatódik.

3. A Sárvár, 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása tárgyában szükséges környezeti értékelés dokumentációjának elkészíttetése a kérelmezők (Pitzinger Lajos és Pitzingerné Szalai Ramóna, Sárvár, Szent Imre herceg u. 6.) feladata. A környezeti értékelés dokumentációjának rendelkezésre állását követően kerülhet sor a jelen eljárásból törölt módosítási cél - Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet soron következő módosítására irányuló eljárás keretében - ismételt képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

23/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett településrendezési eszközök 32. módosítása során a környezeti hatás eldöntésére irányuló 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezett eljárásban, figyelemmel a 24/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozatban módosított módosítási célokra is – a környezet védelméért felelős szervek jelen határozat mellékletét képező nyilatkozatai alapján környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.




Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Melléklet a 23/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozathoz

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Cserméyi Andrea
2026.01.20 12:21:45



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/97-2/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 488-8079
Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Melléklet: -

9600Sárvár
Várkerület u. 2.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló SRV/94-2/2026. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2026. január 18-án beérkezett megkeresésére válaszolva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: ÚjR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltak alapján az épített környezet védelmére kiterjedően álláspontom a következő:

A tervmódosítás céljai:

1. A Sárvár 3868/21 hrsz.-ú ingatlan jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat a szomszédos ingatlannal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók (Ge-58876) előírása mellett.
2. A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz.) és Almáskerti utca (6524 hrsz. és 6529 hrsz.) szabályozási vonalak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása.
3. A Sárvár Újhegy utca (8295 hrsz.) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület övezet határának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása, ennek keretében a Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz.-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészek kijelölése.
4. Sárvár 0155/5 hrsz.-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Má általános mezőgazdasági területből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.
5. Sárvár 3343/28 hrsz.-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészeinek új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos Vt építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

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

8. Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz.) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása 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 10,5 m.
7. Sárvár 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett.
8. Sárvár 0290/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertes) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása.
9. Sárvár, Aranyos ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz.-ú és 1106 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezet módosítása többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
10. 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 meghatározása oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet.
11. A Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1250/6 és 1250/7 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása.
12. A Sárvár 8295 hrsz.-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében annak vizsgálata, hogy a jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítható-e közlekedési célú közterület besorolásra, kialakítható-e közlekedési célú közterület.
13. A turisztikai célú közlekedési területek – kerékpárutak – további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikervári út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e.
14. A SÉSZ módosítása a zártkeri művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési mód szabadon álló beépítési módban, az oldalkert mérete 3 m-ben, a telekszélesség pedig az építési hely közterület felőli határán 14 m-ben történő megállapítása.
15. A helyi építési szabályzat módosítása 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 előírás a alól történő eltekintése és ezzel lehetővé tétele egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlan nyilvántartási feltüntetésének.
16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4., 5., 7., 8., pont szerinti csereterület kijelölés a M3Trt. 12. § (2)-(3) bekezdése alapján, illetve a Méptv. 7.§ (2) szennő beépítésre nem szánt különleges terület csereterületének igazolása 11. pont szerint.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján a következőket állapítottam meg:

1. Az 1., 4., 5., 7. és 8. pontok tekintetében megvizsgáltam, hogy az új beépítésre szánt területek miként illeszkednek Sárvár tervezett területfelhasználataiba, illetve a már kialakult építési rendszerébe. Megállapítottam, hogy az 1. és 5. pont esetében települési térségen belül közlekedési területből kerül át a szomszédos Gk jelű egyéb ipari építési övezetbe, illetve Vt jelű településközponti vegyes építési övezetbe az adott útszakasz, mellyel az épített környezetet jelentősen nem károsítja.
A 4., 7. és 8. pontok esetében Ma és Mk jelű mezőgazdasági területek átsorolása történik. Mindhárom esetben az új beépítésre szánt terület felhasználása igazodik a kapcsolódó – a 7. pont esetében a szomszédos – területfelhasználásokhoz. A 8. pont esetében a módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetében van, azonban a kialakult állapot alapján jelentős változás nem történik a tájban, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását e pontok tekintetében nem tartjuk szükségesnek.
2. A 2., 3., 12. és 13. pontok esetében közlekedési terület felülvizsgálata történik a meglévő állapotok, illetve felmerülő igények – pl. kerékpárút – alapján. Bár a területek tájképvédelmi terület övezetét érintik, a módosítások csekély mértéke miatt feltehetően új környezeti hatások várhatóan nem fognak fellépni, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek**.
3. A 8., 10., 14. és 15. pontok beépítési mód, illetve építési előírások módosítására irányulnak, mely módosítások álláspontunk szerint nem okoznak jelentős beépítési intenzitást, illetve nem terhelik jelentősen a város közlekedését és infrastruktúráját. A bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek**.
4. 9. és 16. pontban szereplő módosítások meglévő állapot lekövetésére, vagy hatályon kívül került védelmi övezet törlésére irányulnak, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek**.
5. A 11. pont esetében, zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt lovardaterület kerülne kijelölésre Sárvár rekreációs központjában, kertvárosias lakóterületek, rekreációs, idegenforgalmi, erdő-, és zöldterületek szomszédjában, a tájképvédelmi terület mellett. **A tervezett módosítás alátámasztásához szükségesnek tartom környezeti értékelés készítését**, különös tekintettel a szomszédos övezetek és építési övezetek zavartalan használhatóságának biztosítása érdekében, a tervezett rendeltetés általi hatások vizsgálata (pl. zaj- és szag hatás) tekintetében!
6. A csereterületek tekintetében megállapítottam, hogy mivel az önkormányzat Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből és Lke jelű kertvárosias lakóterületből lép vissza Má jelű általános mezőgazdasági területbe, valamint Má2 jelű mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erdőterületbe és így a terület beépítési intenzitása csökken, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek**.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az épített környezet védelmére kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

Fentiek alapján a módosítási pontokkal összefüggésben – a 11. számú módosítási pont kivételével – az épített környezet védelmére kiterjedően a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek**, a 11. számú módosítással összefüggésben azonban a környezeti értékelés elkészítését **szükségessnek tartom**.

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat arról, hogy a R. 8. § (7) bekezdés, az új R. 7. § (4) bekezdése és 60. § (3) bekezdése értelmében a környezeti értékelést az új R. 2. melléklet 2. pontja szerint kell elkészíteni.

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. §-a szerinti megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. §-a szerinti megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
névében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI IRODA

Kondora István polgármester
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00649-2/2026.
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: SRV/04-2/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A város közigazgatási határain belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyhely:

1. Sárvár-Gyógyvarázs - engedélyszám: KEF-12953-5/2012.
2. Sárvár-Arborétum - engedélyszám: KEF-12952-5/2012.

A természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. § szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájleveget tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyulladását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”

Gyógyvizes kút:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
K-53	K (fürdősi célú)	BP/FNEF-TKI/02054-17/2019.
K-36	K (fürdősi célú)	KEF-11312-2/2012.
K-07	K (fürdősi célú)	KEF-1814-15/2013.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KR/D azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Dr. Koröknai András - 2026.01.30. 10:02:15

B-65	K (fürdősi célú)	40-4/OTH/2012.
B-7	K (fürdősi célú)	64-3/OTH/2010.
B-35/a	K (fürdősi célú)	85-3/OTH/2012.
B-44	K (fürdősi célú)	81/OTH/2010.
B-66	K (fürdősi célú)	38-4/OTH/2012.

Ásványvizes kút:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
B-62	K (fürdősi célú)	KEF-7480-9/2013.
B-63	B (ivási célú)	KEF-7414-7/2013.
B-68	PC (palackozási célú)	KEF-892-3/2015.
B-68	B (ivási célú)	KEF-902-3/2015.

Gyógyfürdő:

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

Gyógyszálló:

1. Spirit Hotel Thermal Spa ***** - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermal Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógynevelőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele, valamint a településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közigazgatási Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. - 1550 Bp., Pf. 203 - Telefon: +36 (1) 465-3866 - Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárovar Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KND azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatslok.hu

Dátum:
2026.01.22.

**Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközök 32. módosítása -
várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Címzett
hivatkozási
száma:
SRV/94-2/2026.

Kondora István
Polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Címzett
ügyintézője:
Pörmeczi Martina

Tisztelt Polgármester Úr!

Iktatószám:
044963-0001/2026.

Sárvár Város tárgyi ügyben megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Előadó:
Roxin Anna

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Az Igazgatóság nem szerepel a Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szervek között, így a várható környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban, valamint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

Tekintve, hogy a tervezett módosítások nem érintenek Igazgatóságunk vagyonkezelésben lévő, vagy egyéb vízfolyást, ezért azzal kapcsolatban az Igazgatóság kifogást nem emel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Sárvár település a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság területét is érinti, ezért a teljeskörű véleményhez a társszerv nyilatkozata is szükséges.

Tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
Igazgató



NNGYK Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT 2026.01.20. 17:04:58



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/06177-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Ügyintézőjük: Pörnczi Martina
Melléklet: -

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Sárvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapest, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY



A Magyar Köztársaság Nemzeti és Helyi Önkormányzatok közötti
Közfoglalkoztatási, Kereskedelmi és Szociális Minisztériuma
Közfoglalkoztatási, Kereskedelmi és Szociális Hivatala

Dátum:
„időbélyegző
szerint”

Címzett
iktatószáma:
SRV/94-2/2026

Címzett
ügyintézője:
Pörmeczi Martina

Iktatószám:
0397-027/2026

Ügyintéző:
Molnár Viktória

Ügyintéző
elérhetősége:
molnar.viktoria@nvu.dunazug.hu
+36 94 521 245

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása - Várható környezeti
hatás jelentőségének eldöntése
Melléklet:-

Sárvár Város Önkormányzata
részére

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság),
érkezett megkeresés „Sárvár - Településrendezési eszközök 32.
módosítása - Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárggyal
kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló
2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. d) pontja a
vízvédelmi és vízügyi hatóságot jelöli meg véleményező szervezetként a
várható környezeti hatások eldöntését illetően. A Nyugat-dunántúli Vízügyi
Igazgatóság a vizek, vízi létesítmények kezelője, hatósági feladatokat nem
lát el. A hatósági jogkör gyakorlója a Vas Vármegyei Kormányhivatal
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi,
Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek közül a 2.1.
és a 2.13. számú módosítások területei valamint a 2.17. módosításon belül
a 2.7. és a 2.8. számú módosítások csereterületei érintik a Sárvár, körzeti
sérülékeny vízbázis hidrogeológiai "B" védőterületét és védőidomát, ezért
az érintett területekre a 332-1/10/2011.I. számon kiadott és a 36800/370-
5/2022. számú határozattal módosított Sárvár, körzeti sérülékeny vízbázis
védőterületeit kijelölő határozat és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet
vonatkozó előírásai az irányadók.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek közül a 2.1.
és a 2.13. számú módosítások területei valamint a 2.17. módosításon belül
a 2.7., a 2.8. és a 2.11 számú módosítások csereterületei az országos
vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a
2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó
előírásai az irányadók.

A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt
nem teszünk.

A MI VÍZÜGYÜNK

Központi telefonszám: +36 94 521 280; +36 94 509 094 • H-9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.
• levélcím: H-9701 Szombathely, Pf. 52



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL KITELEPÍTETT
HATÁROZAT. KÖZÖSSÉGI ÉRTÉKELÉS
LEHETŐSÉGE VAN.

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2026. 01. 22.

Tárgy: Sárvár Város TRE módosítása - tájékoztatás környezeti hatáskör
hiányáról

Ügyiratszám:
33066-0011/2026

Kondora István úr
polgármester

Előadó:
Hellenpárt Balázs

Sárvár Város Önkormányzata

Melléklet:
-

Sárvár
Várkerület u. 2. Pf.78.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

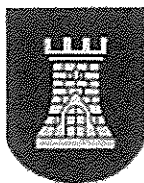
Sárvár Város Önkormányzata az SRV/94-2/2026. számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Sárvár város esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István



SÁRVÁR

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐ

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax: 95/320-230. Tel: 95/323-555

főjegyzo@sarvar.hu

hivatali kapu: KOHSARVAR, KRID: 327768941



SITKE



BÖGÖT



PORPÁC

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület utca 2.
9600

Iktatószám: SRV/94-4/2026.
Tárgy: Sárvár város településrendezési
eszközeinek 32. módosítása kapesán
környezeti értékelés szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló 2026. január 16. napján hivatali kapun érkezett megkeresésre az *Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 4. § (2) bekezdésének, illetve *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdésének figyelembe vételével az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosításokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős hatással a helyi környezet - és természetvédelemre.

Hatásköröm a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 2. a) pontján, illetékességem *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdés a) pontján alapul.

Sárvár, 2026. január 20.

Tisztelettel:



dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9800

Iktatószám: VA/AF-EO/ 704-2/2026.

Ügyintéző: Szatmári Gabriella

Telefonszám: (06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása– várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró vármegyei kormányhivatal illetékes hatósága, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § és 68. §-ban, továbbá a 10. és 11. mellékletekben biztosított jogkörömről, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adom.

A tervezett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését erdészeti szempontból nem tartom szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2018. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Támis Norbert
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641

E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17009/2/2026.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36 70 469 8190

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 32. módosításának véleményezési eljárása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladatokról eljáró vármegyei kormányhivatal, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészt az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldök megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térméntékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tftv. 15. § (5) bekezdése értelmében el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást



FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Weöres Sándor utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 70 469 8190
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 242-2025. (XII.17.), 245-2025. (XII.17.) – 249/2025. (XII.17.) számú településfejlesztési döntéseken alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik, az átsorolás érint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet.

A termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



Vas Megyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Dr. Szentiványi Beatrix
2026.01.22 10:34:52



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata
Sárvár
Várkerület u. 2.
9800

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00197-2/2026.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. sorszámu módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat, a helyi településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtottak alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető



KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI
FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705 1122
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VARMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/TIV/00411-2/2026
Ügyintéző: Poós Péter
Telefonszám: +36 30 433-1001
Hivatkozási szám: SVR/94-2/2026.
Melléklet:

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 410/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 410/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 80. § (3) és (4) bekezdései alapján történt, SVR/94-2/2026. számú megkeresésére a Vas Varmegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Szombathely (továbbiakban: Iparbiztonsági Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja:

Iparbiztonsági szempontból:

A tervezett módosítások eredményeként a súlyos ipari balesetek megelőzésére vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartom szükségesnek.

Indokolás:

A tervezett módosítások az IKR Agrár Kft. (9600 Sárvár, Ipartelep u. 2. alatti telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem) iparbiztonsági hatóság által kijelölt veszélyességi övezetét nem érinti, ezért a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 210/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét a Kat. 25. § (1a) bekezdése és a R. 4. §. (3) bekezdése határozza meg.

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

TŰZVEDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVEDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY SZOMBATHELY
9700 Szombathely, Ady Endre tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 23. – Tel.: +36 94 508-395
KRID: 175029327 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Roboz József
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9800

Iktatószám: VANEK-KJO/00062-2/2026.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 370 6098

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város – Településrendezési eszközök 32. módosítása – Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2026. január 18. napján érkezett megkeresésére – Településrendezési eszközök 32. módosítása – Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi szakmai véleményt adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Sárvár Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) közegészségügyi-járványügyi szempontból a 11. módosítás pontban szereplő tervezett változtatáshoz szükséges környezeti hatás értékelést készíteni.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag alapján (Sárvár – Településrendezési eszközök 32. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása – 2026. január 18. – AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) a 11. módosítás kivételével elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint a 11. módosítás a következő:

Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/8 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 Hivatal vizsgálta az Önkormányzat Képviselő-testülete a 242/2025. (XII.17.), a 245/2025. (XII.17.), a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.) és a 249/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatait; a megküldött iratanyagot és a Főépítési feljegyzést.

NEPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sугár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 263 6231
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A módosítások az alábbiak (Főépítész feljegyzés alapján):

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3888/21 (Ikervári út, Ipani park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe.
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése.
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése.
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe.
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrésznének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása.
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása.
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása.
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1108 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetből V/vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 1115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park).
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe.
12. Sárvár, 8295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterülett.
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon.
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei.
15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele.
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról a védő- és korlátozási övezet törlése.

A 11. módosítás vonatkozásában bemutatásra kerül, hogy az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használat és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével.

A tervező a közműellátás tekintetében rögzíti, hogy a Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanokon tervezett lovarda kialakítása során a vízellátás, a szennyvízelvezetés és legalább a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges.

A dokumentáció nem tér ki a 11. módosítás esetében a közigazgatási hatóság hatáskörébe tartozó kérdésekre: közművesítés (vízellátás, szennyvízelvezetés) megoldására, valamint a keletkező hulladékok kezelésére.

A 11. módosításra vonatkozóan nem kerültek megválaszolásra a várható környezeti hatások tekintetében a következők:

- A lovarda területe milyen távolságra van a legközelebbi lakóterülethez?
- A terület beépítése során az ivóvízminőségű víz biztosítás és a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtésének és ártalmatlanításának tervezett módja?
- A tevékenység végzése során a talaj, a vizek és a levegő fertőződik-e, illetőleg szennyeződik-e olyan mértékben, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti?
- Jár-e a beruházás légszennyezéssel?

Fentiekre tekintettel kéri a Hivatal – a Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározottak figyelembevételével – a környezeti értékelés elkészítését a 11. pontban megfogalmazott tervezett módosításra vonatkozóan.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Király Ildikó Mónika
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/AF-NTO/00198-2/2026.
Ügyintéző: Ágfalvi Miklós
Telefonszám: +36704364980
Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Melléklet: -

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9000

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. január 21-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

A tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – megfelelnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben, a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2008. (II. 7.) Korm. rendeletben, valamint a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak.

A Gergye Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által készített tervezet alapján a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
névben és megbízásából

Moór Adrián
mb. főosztályvezető



AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

NOVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. – Tel.: +36 30 751 7972
E-mail: novenytaaj@vas.gov.hu – KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/TIV/00408-2/2026

Tárgy: Sárvár város településrendezési
eszközeinek 32. módosítása - várható
környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosításával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, SRV/94-2/2026. számú, 2026. január 16-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A Sárvár 3988/21 hrsz-ú ingatlan átsorolása közlekedési célú közterület övezetből Ge jelű (egyéb ipari) építési övezetbe épületek létesítése érdekében
2. A Tölgyfa utca (8484 hrsz) és Almáskerti utca (8524 hrsz és 8529 hrsz) szabályozási vonalainak törlése és az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása érdekében
3. A Sárvár, 4998, 4999 és 8451 hrsz-ú ingatlanok közlekedési célú közterület céljára igénybe vett területrészeinek átsorolása falusias lakóterületből közlekedési területbe a Újhegy utca (8295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása érdekében
4. A Sárvár 0156/5 hrsz-ú ingatlan bekerületbe vonása és átsorolása M4 (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe iparterület kialakítása érdekében
5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan északi részének átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe az egységesebb területhasználát érdekében
6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása (növelése 80 %-ra) bővítés céljából
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan bekerületbe vonása és átsorolása Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe az ingatlanon üzemelő apartmanház bővítése érdekében
8. A 0299/27 hrsz Mk (mezőgazdasági kertes) terület bekerületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása, a 8610 hrsz-ú ingatlannal történő összevonás, ill. az ingatlanon 2 db épületben 28 db apartman, valamint a 0299/27 hrsz-ú földrészleten parkoló létesítése érdekében

9. A Sárvár, Aranyos-ér fedett szakaszán, a 1118 hrsz-ú és 1108 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezeti módosítása többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása a kialakult területhasználatnak megfelelően (működő üzlet, raktár)
10. A Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanok (Krisztina park) esetében az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db lehet, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet, a megvalósult állapotnak megfelelően
11. A Sárvár 1250/6 és 1250/7 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe, a kiszolgáló létesítmények elhelyezhetősége érdekében
12. A Sárvár 8295 hrsz-ú ingatlan átsorolása zöldterület közparkból közlekedési területbe az Újhegy utca felújítása érdekében
13. A 2882/5 hrsz-ú földrészletből (Sárvár HU-KE Kft. telephely) 189 m² átsorolása egyéb ipari területből közlekedési területbe az Ikerván út melletti kerékpárút növelése érdekében
14. A SÉSZ módosítása, kiegészítése a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan
15. A SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírás alól történő eltekintés, ha az egyéb építési előírásoknak megfelel az építmény, az ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetés érdekében
16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) védő-és korlátozási övezetének törlése a 3781, 6153-8160, 6447-6451, 6455-6458, 4997-4998, 4919, 4921 és 6525 hrsz-ú ingatlanokról
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4. 5., 7., 8. pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrT 12§ (2)-(3) bekezdése alapján a 062/9-12; 082/17-18 és 3230/3-8 hrsz-ú ingatlanokból

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

A vélemény indokolása:

Sárvár város polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) bekezdésének értelmében a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve módosításaira, melyek kidolgozását helyi önkormányzati határozat írja elő, környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő. A Kvt. 43. § (6) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat kiterjed többek között a

környezeti értékelés készítésére és az SKVr. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szerv véleményének kikérésére. Az 5. § (4) bekezdése alapján a hatás jelentőségének eldöntése összevonható a környezeti értékelés tartalmának a meghatározásával. Az SKVr. 7. § (1) bekezdésének értelmében a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza. A 8. § (3) bekezdése alapján a kidolgozó a környezeti értékelést véleményezésre megküldi a környezet védelméért felelős szerveknek.

A mellékelt tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A 9. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a *nagyvízi meder, a parti cáv, a vízjárta és a fakadó vizek által vezérelt terület használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) 2. § (6) és 3. § (2) bekezdése alapján, valamint a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (3) bekezdése és 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közöelű vízellátási munkálatok fenntartási munkálatait nem akadályozhatja.

A 13. számú módosítás érinti az Újmajon-árok parti sávját. A parti sáv a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet meghatározott feltételekkel hasznosítható. A keresztezéshez a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján a kezelő hozzájárulása szükséges.

A Sárvár 2882/5 és a 3888/21 hrsz-ú ingatlanok a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.) 332-1/10/2011. I. számú határozata alapján a sérülékeny Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. Az övezetre vonatkozó korlátozásokat a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási munkálatok védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatócai feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm. rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Köormányhivatal vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor
osztályvezető

Melléklet: -
Terjedelme: 2 oldal
Kapja:

1. sz. pld.: Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Varkerti u. 2.)
2. sz. pld.: Irattár

HK



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/232-2/2026.
Ügyintéző: Vargáné Kovács Krisztina+
Telefonszám: 06 70 454 0436

Sárvár Város Polgármestere
Sárvár
Várkerület 2.
9600

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Ügyintéző: Pórneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása - Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése -

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom.

Az előzmények és a mellékelte dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások jelentős környezeti hatással nem járnak a 2.11. pontban tervezett - a Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása – módosítás kivételével.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az alábbiak szerint nyilatkozom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (4), valamint 60. § (3) bekezdése alapján, a 2. számú melléklet 2. pontja szerinti környezeti értékelést kell elkészíteni az alábbi tartalommal és részletességgel, a 2.11. pontban foglaltakra - a Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása - vonatkozóan.

- Vizsgálni kell az „Lke” és „Z-kp” környezetre jelentős hatást gyakorló lovarda kialakításából adódó övezeti változás és az övezetben folytatható tevékenységek okán várható zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi hatásokat.
- Vizsgálni kell a kialakítandó övezetben folytatható tevékenységek bűzhatását.
- A környezeti elemeknek vagy azok rendszerére veszélyt jelentő hatások elleni védelem érdekében vizsgálja a veszélyforrás jellegétől függően szükséges védelmi övezet kialakíthatóságát. Vizsgálni szükséges, hogy a környező területeken a védelmi övezet kijelölése biztosítható-e. A vizsgálatnál szükséges figyelembe venni, hogy levegőtisztaság-védelmi szempontból kialakítható védelmi övezet nagysága legfeljebb 1000 méter távolságban határozható meg.
- Vizsgálni szükséges a tervezett „Lke” és „Z-kp” - környezetre jelentős hatást gyakorló lovarda kialakításából adódó hatásokat a környezeti elemek rendszereire, különösen a klímára, tájra, természeti (ökológiai) rendszerre, földtani közegre kiterjedő hatásokra.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 - 454-0436
E-mail: zoldhalosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- Vizsgálni szükséges az övezet kialakításából adódó új környezeti konfliktusok megjelenésének, valamint a meglévő környezeti konfliktusok kezelésének módját. Kí kell térni a közvetett hatások vizsgálatára is.
- Vizsgálni kell, hogy a kialakítandó övezetben jelen-van-e olyan szennyezettség, melyet figyelembe kell venni a tervezett övezeti hasznosítás esetén

A dokumentáció a 2.11 pontban foglalt változtatás kivételével kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, következésképpen a további módosítások elfogadását javaslom, stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzésével.

Indokolás

A benyújtottak alapján az alábbiakat állapítottam meg.

Sárvár Város Önkormányzata megkereste Osztiályomat a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében.

A dokumentáció a 2.11 pontban foglalt változtatás kivételével kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, következésképpen a módosítások elfogadását javaslom, stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzésével.

A 2.11 pontban foglalt változtatás - A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása – a átsorolás és a tervezett lovarda az „Lke” és „Z-kp” környezetre jelentős hatást gyakorolhat, melynek tisztázása szükséges, ezért döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint.

A fentiek alapján a stratégiai környezeti vizsgálat elkészítése szükséges, melynek tartalmát a Korm. rendelet 2. számú melléklet 2. pontja határozza meg. A Korm. rendelet 60. § 3) bekezdésében foglaltak szerint meghatároztam a stratégiai környezeti vizsgálat konkrét tartalmát és részletezettségét.

Az övezet kialakításából adódó levegőtisztaságvédelmi hatások vizsgálatát a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 3-4.§-ában foglaltaknak megfelelően írtam elő.

Az övezet kialakítás zajvédelmi hatásainak részletezését a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 3.§-ában foglaltaknak történő megfelelés érdekében írtam elő.

Az övezet kialakításból adódó bűzkibocsátás vizsgálatát a Kormányrendelet 30. §-ában foglaltaknak történő megfelelés érdekében írtam elő.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltak szerint környezetveszélyeztetéssel járó technológiák alkalmazásakor a környezetveszélyeztetés csökkentése érdekében a veszélyforrás jellegéhez igazodó védőterületet, illetőleg védőtávolságot kell kijelölni, ezért a környezeti vizsgálat során vizsgálni kell, hogy a megváltozott területhasznosítás esetén a hasznosítás jellegétől függő védőtávolság biztosítható-e.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Faispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó

kölönös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



ÜGY SZÁMA:
HIVATKOZÁSI SZÁM:
SRV/04-2/2026
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az ingatlan jelenleg gyep (legelő) besorolású, mely a szomszédos 157/3-7, illetve 555/10 hrsz-ú ingatlanon található gyepekkel egy nagy kiterjedésű, összefüggő élőhely-egységet alkot, mely több védett és fokozottan védett madárfaj, úgy mint anagy örgébics (*Lanius excubitor*), a kékes rétihéja (*Circus cyaneus*), a kék vércse (*Falco vespertinus*) és a barna kánya (*Milvus migrans*) számára jelent táplálkozó- és élőhelyet. Hasonló kiterjedésű gyepterület Sárvár körzetében rendkívül ritka, ezért az élőhely átalakítása természetvédelmi szempontból visszalépést jelentene, végső soron a fent említett védett fajok élőhelyének beszűküléséhez, állományuk csökkenéséhez vezethet. A településrendezési



**ŐRSÉGI
NEMZETI
PARK**

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Óriszentpéter, Városszer 57
telefon | +36 94-548-036
e-mail | onpi@onpi.hu

eszközök ilyen irányú módosítását emiatt természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk nem támogatja. Javasoljuk ehelyett a teljes élőhelykomplexum gyepként történő megőrzését, ennek érdekében pedig helyi jelentőségű védetté természeti területté nyilvánítását.

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

Óriszentpéter, 2026. február 2.

Üdvözlettel:


Dr. Németh Csaba
igazgató



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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2026. február 11-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

24/2026. (II. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Határozat) 2026. február 11-i hatállyal a következők szerint módosítja:

1. A Határozat kiegészül a következő 2.17. ponttal

„2.17. Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekcióját oly módon, hogy az az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően kerüljön megállapításra.”

A módosítás indoka: Flextronics Kft., mint a Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet juttatott el Sárvár Város Önkormányzatához, melyben kérte, hogy a Sárvár 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárát az északi oldalon a Sárvár 2862/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral, keleti oldalon a Sárvár 3868/64 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárral megegyezően állapítsa meg, figyelemmel arra, hogy a jelenlegi övezeti határok mentén történő telekalakítás során használhatatlan telekrészek jönnének létre.

2. A Határozat 17. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

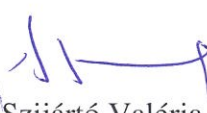
3. A Határozat jelen módosító határozattal nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026. február 12.




Dr. Szijártó Valéria
címmzetes főjegyző

Főépítési feljegyzés

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

A város hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 269/2016.(XI.24.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti terv, valamint Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) többször módosított önkormányzati rendelet. Jelen módosítás a 32.

Az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát az alábbi területeket érintően:

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Mā (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vizgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)
11. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté
12. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon
13. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei
14. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele
15. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése
16. Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet övezethatárának korrekciója
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Mā” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke

(kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javasolom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javasolom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.

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

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

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

A korábbi megalapozó munkarész a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható, mivel készítése teljeskörűen a 26. sorszámú módosításhoz 2024-ben elkészült. A településrendezési eszközök módosításához a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a korábbi R. jelmagyarázatának megfelelően kell elkészíteni.

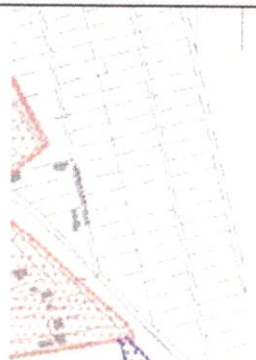
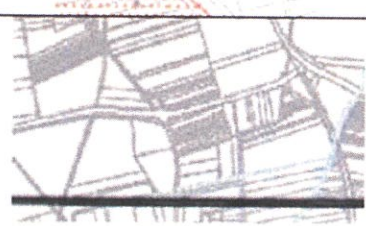
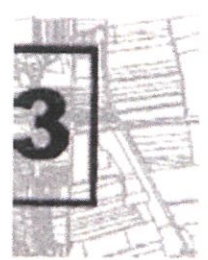
Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

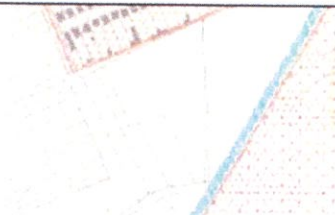
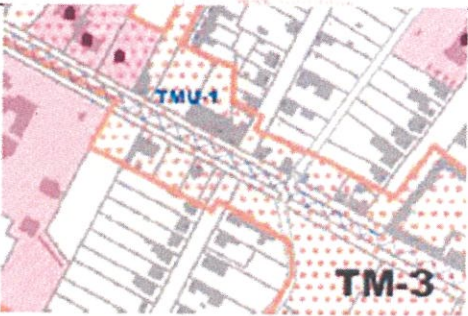
A telepítési tanulmánytervek összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Sárvár Város településképi rendelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Tkr.) a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás pontjai közül a 6., 9., 10. 16. módosítási cél esetében releváns a Tkr. szerinti érintettség.

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

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	

2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése sorszáma a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Nem érint helyi védett területeket.	
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Mā (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival	

7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket	
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vizgáldázkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	

10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
11. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Nem érint helyi védett területet	
12. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területet	
13. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Nem érint helyi védett területeket	
14. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Nem érint helyi védett területeket	

		
15. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése	TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
16. Sárvár, 3868/65 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Kme - különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet határának korrekciója	Nem érint helyi védett területeket	
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges	Nem érint helyi védett területeket	

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

Fentiek alapján a Tkr. módosítása nem vált szükségessé.

Sárvár, 2026. február 3.


 Czigány István
 önkormányzati főépítész



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (VVKHAFI)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:09:06
- **Érkeztetési szám:** 768876923202601161008389353

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (NYUDUKTVF)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:30:43
- **Érkeztetési szám:** 401253775202601161009393498

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (NYUDUKTVF)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:30:43
- **Érkeztetési szám:** 401253775202601161010397149

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,

Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):

db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** ŐRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG (ONP)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 11:38:08
- **Érkeztetési szám:** 346331756202601161014409615

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számmra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (VASMKHNSZ)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:18:07
- **Érkeztetési szám:** 617031777202601161016415291

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (NYUDUKER)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:18:26
- **Érkeztetési szám:** 240203347202601161018421010

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal (KOH SARVAR)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:29:45
- **Érkeztetési szám:** 327768941202601161019425939

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (VMMGSZHEI)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:21:09
- **Érkeztetési szám:** 404158764202601161020428685

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (VASMKHNTI)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:24:15
- **Érkeztetési szám:** 612081759202601161021432073

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1 - vármegyei földhivatal (VASMKHFOLD)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:55:21
- **Érkeztetési szám:** 337630946202601161024441705

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (EDUVIZIG)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:40:40
- **Érkeztetési szám:** 226705941202601161030460838

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Budapest Főváros Kormányhivatala (BUKTHIR)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:33:33
- **Érkeztetési szám:** 422374158202601161032464686

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály (NNKKEMBIZT)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:36:01
- **Érkeztetési szám:** 163763102202601161033467976

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Kormányhivatali Katasztrófavédelmi Hatóság (KHKATHAT)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:36:15
- **Érkeztetési szám:** 576058903202601161034471716

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Kormányhivatali Katasztrófavédelmi Hatóság (KHKATHAT)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:36:23
- **Érkeztetési szám:** 576058903202601161035475488

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számmra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** BFKH Népegészségügyi Főosztály (BFKHNSZSZ)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyezeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.16. 10:39:15
- **Érkeztetési szám:** 427094958202601161037480046

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Országos Vízügyi Főigazgatóság (VIZUGY)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.19. 08:02:28
- **Érkeztetési szám:** 447457988202601161031462797

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály Szombathely (JH18SZEEO)
- **Dokumentum típusa:** megkereses
- **Fájl neve:** 2_Varhato_kornyzeti_hatas.rar
- **Átvétel időpontja:** 2026.01.19. 08:04:34
- **Érkeztetési szám:** 434993368202601161029456339

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a **1818**-as számot (Magyarországról) vagy a **+36 1 550 1858**-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a **1818@1818.hu** címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
db5b21d5e85207f01d8c7ae98e48c7393b8b0f90bf24d3806b06ad552c33502b



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István polgármester úr részére
Sárvár Város Önkormányzata

9600Sárvár
Várkerület u. 2.

Iktatószám: VA/ÁFI/97-2/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36 30 468-8079
Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló SRV/94-2/2026. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2026. január 16-án beérkezett megkeresésére válaszolva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltak alapján az épített környezet védelmére kiterjedően állásponthoz a következő:

A tervmódosítás céljai:

1. A Sárvár 3868/21 hrsz.-ú ingatlan jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat a szomszédos ingatlannal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók (Ge-56876) előírása mellett.
2. A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz.) és Almáskerti utca (6524 hrsz. és 6529 hrsz.) szabályozási vonalak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása.
3. A Sárvár Újhegy utca (6295 hrsz.) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület övezet határának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása, ennek keretében a Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz.-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészek kijelölése.
4. Sárvár 0155/5 hrsz.-ú ingatlannak új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Má általános mezőgazdasági területből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.
5. Sárvár 3343/28 hrsz.-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészeinek új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe a szomszédos Vt építési övezettel azonos beépítési mutatók előírásával.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

6. Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz.) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása 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 10,5 m.
7. Sárvár 0239/11 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett.
8. Sárvár 0299/27 hrsz. Mk (mezőgazdasági kertes) terület belterületbe vonása és Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolása.
9. Sárvár, Aranyos ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz.-ú és 1106 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezet módosítása többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz.-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
10. 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 meghatározása oly módon, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet.
11. A Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása.
12. A Sárvár 6295 hrsz.-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében annak vizsgálata, hogy a jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítható-e közlekedési célú közterület besorolásra, kialakítható-e közlekedési célú közterület.
13. A turisztikai célú közlekedési területek – kerékpárutak – további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikervári út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e.
14. A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan. A beépítési mód szabadon álló beépítési módban, az oldalkert mérete 3 m-ben, a telekszélesség pedig az építési hely közterület felőli határán 14 m-ben történő megállapítása.
15. A helyi építési szabályzat módosítása 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 előírás a alól történő eltekintése és ezzel lehetővé tétele egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlan nyilvántartási feltüntetésének.
16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4, 5., 7., 8., pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt. 12. § (2)-(3) bekezdése alapján, illetve a Méptv. 7.§ (2) szerinti beépítésre nem szánt különleges terület csereterületének igazolása 11. pont szerint.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján a következőket állapítottam meg:

1. Az 1., 4., 5., 7. és 8. pontok tekintetében megvizsgáltam, hogy az új beépítésre szánt területek miként illeszkednek Sárvár tervezett területhasználatába, illetve a már kialakult építési rendszerébe. Megállapítottam, hogy az 1. és 5. pont esetében települési térségen belül közlekedési területből kerül át a szomszédos Ge jelű egyéb ipari építési övezetbe, illetve Vt jelű településközponti vegyes építési övezetbe az adott útszakasz, mellyel az épített környezetet jelentősen nem károsítja.
A 4., 7. és 8. pontok esetében Ma és Mk jelű mezőgazdasági területek átsorolása történik. Mindhárom esetben az új beépítésre szánt terület felhasználása igazodik a kapcsolódó – a 7. pont esetében a szomszédos – területfelhasználásokhoz. A 8. pont esetében a módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetében van, azonban a kialakult állapot alapján jelentős változás nem történik a tájban, **ezért környezeti vizsgálat lefolytatását e pontok tekintetében nem tartjuk szükségesnek.**
2. A 2., 3., 12. és 13. pontok esetében közlekedési terület felülvizsgálata történik a meglévő állapotok, illetve felmerülő igények – pl. kerékpárút – alapján. Bár a területek tájképvédelmi terület övezetét érintik, a módosítások csekély mértéke miatt feltehetően új környezeti hatások várhatóan nem fognak fellépni, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek.**
3. A 6., 10., 14. és 15. pontok beépítési mód, illetve építési előírások módosítására irányulnak, mely módosítások állaspontunk szerint nem okoznak jelentős beépítési intenzitást, illetve nem terhelik jelentősen a város közlekedését és infrastruktúráját. A bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek.**
4. 9. és 16. pontban szereplő módosítások meglévő állapot lekövetésére, vagy hatályon kívül került védelmi övezet törlésére irányulnak, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek.**
5. A 11. pont esetében, zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt lovardaterület kerülne kijelölésre Sárvár rekreációs központjában, kertvárosias lakóterületek, rekreációs, idegenforgalmi, erdő-, és zöldterületek szomszédjában, a tájképvédelmi terület mellett. **A tervezett módosítás alátámasztásához szükségesnek tartom környezeti értékelés készítését,** különös tekintettel a szomszédos övezetek és építési övezetek zavartalan használhatóságának biztosítása érdekében, a tervezett rendeltetés általi hatások vizsgálata (pl. zaj- és szag hatás) tekintetében!
6. A csereterületek tekintetében megállapítottam, hogy mivel az önkormányzat Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből és Lke jelű kertvárosias lakóterületből lép vissza Má jelű általános mezőgazdasági területbe, valamint Má2 jelű mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági erdőterületbe és így a terület beépítési intenzitása csökken, ezért a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek.**

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az épített környezet védelmére kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

Fentiek alapján a módosítási pontokkal összefüggésben – a 11. számú módosítási pont kivételével – az épített környezet védelmére kiterjedően a bekövetkező környezeti hatásokat **nem ítélem jelentősnek, a 11. számú módosítással összefüggésben azonban a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.**

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat arról, hogy a R. 8. § (7) bekezdés, az újR. 7. § (4) bekezdése és 60. § (3) bekezdése értelmében a környezeti értékelést az újR. 2. melléklet 2. pontja szerint kell elkészíteni.

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kondora István polgármester
részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00649-2/2026.
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A város közigazgatási határain belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyhely:

1. Sárvár-Gyógyvarázs - engedélyszám: KEF-12953-5/2012.
2. Sárvár-Arborétum - engedélyszám: KEF-12952-5/2012.

A természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. § szerint:
„Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájleletet tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyulladását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”

Gyógyvizes kút:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
K-53	K (fürdési célú)	BP/FNEF-TKI/02054-17/2019.
K-36	K (fürdési célú)	KEF-11312-2/2012.
K-67	K (fürdési célú)	KEF-1814-15/2013.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

B-65	K (fürdési célú)	40-4/OTH/2012.
B-7	K (fürdési célú)	64-3/OTH/2010.
B-35/a	K (fürdési célú)	85-3/OTH/2012.
B-44	K (fürdési célú)	81/OTH/2010.
B-66	K (fürdési célú)	38-4/OTH/2012.

Ásványvizes kút:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
B-62	K (fürdési célú)	KEF-7460-9/2013.
B-63	B (ivási célú)	KEF-7414-7/2013.
B-68	PC (palackozási célú)	KEF-892-3/2015.
B-68	B (ivási célú)	KEF-902-3/2015.

Gyógyfürdő:

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

Gyógyszálló:

1. Spirit Hotel Thermal Spa ***** - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermál Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a **kutak védett vízadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.**

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele, valamint a településrendezési eszközök módosítása kapcsán szükséges, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Címzett:

1. Sárvár Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐR

IGAZGATÓ

Dátum:
2026.01.22.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközök 32. módosítása - várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Címzett
hivatkozási
száma:
SRV/94-2/2026.

Kondora István
Polgármester

Sárvár Város Önkormányzata

Címzett
ügyintézője:
Pörnecei Martina

Tisztelt Polgármester Úr!

Iktatószám:
044963-0001/2026.

Sárvár Város tárgyi ügyben megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Előadó:
Roxin Anna

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Az Igazgatóság nem szerepel a Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szervek között, így a várható környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban, valamint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

Tekintve, hogy a tervezett módosítások nem érintenek Igazgatóságunk vagyonkezelésben lévő, vagy egyéb vízfolyást, ezért azzal kapcsolatban az Igazgatóság kifogást nem emel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Sárvár település a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság területét is érinti, ezért a teljeskörű véleményhez a társszerv nyilatkozata is szükséges.

Tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
Igazgató



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/06177-2/2026

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Ügyintézőjük: Pörneczy Martina

Melléklet: -

Kondora István

polgármester részére

Sárvár Város Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Sárvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
„időbélyegző
szerint”

Címzett
iktatószáma:
SRV/94-2/2026

Címzett
ügyintézője:
Pörnczi Martina

Iktatószám:
0397-027/2026

Ügyintéző:
Molnár Viktória

Ügyintéző
elérhetősége:
[molnar.viktoria@nyu-
duvizig.hu](mailto:molnar.viktoria@nyu-
duvizig.hu)
+36 94 521 245

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása - Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Melléklet:-

**Sárvár Város Önkormányzata
részére**

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés „Sárvár - Településrendezési eszközök 32. módosítása - Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. d) pontja a vízvédelmi és vízügyi hatóságot jelöli meg véleményező szervezetként a várható környezeti hatások eldöntését illetően. A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a vizek, vízi létesítmények kezelője, hatósági feladatokat nem lát el. A hatósági jogkör gyakorlója a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek közül a 2.1. és a 2.13. számú módosítások területei valamint a 2.17. módosításon belül a 2.7. és a 2.8. számú módosítások csereterületei érintik a Sárvár, körzeti sérülékeny vízbázis hidrogeológiai "B" védőterületét és védőidomát, ezért az érintett területekre a 332-1/10/2011.I. számon kiadott és a 36800/370-5/2022. számú határozattal módosított Sárvár, körzeti sérülékeny vízbázis védőterületeit kijelölő határozat és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek közül a 2.1. és a 2.13. számú módosítások területei valamint a 2.17. módosításon belül a 2.7., a 2.8. és a 2.11 számú módosítások csereterületei az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk.

A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése céljából keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2026. 01. 22.

Tárgy: Sárvár Város TRE módosítása - tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Ügyiratszám:
33066-0011/2026

Kondora István úr
polgármester

Előadó:
Hellenpárt Balázs

Sárvár Város Önkormányzata

Melléklet:
-

Sárvár
Várkerület u. 2. Pf.78.
9600

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata az SRV/94-2/2026. számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Sárvár város esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István



ÓRSÉGI NEMZETI PARK

Órségi Nemzeti Park Igazgatóság
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.
telefon | +36 94-548-036
e-mail | onpi@onpi.hu

ÜGY SZÁMA: 25-218-21 2026
HIVATKOZÁSI SZÁM:
SRV/94-2/2026
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Kondora István úr
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása, Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja:

Az előirányzott módosítások 1-3., valamint 5-17. pontjai természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk.

A tervezet 4., „Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlanok új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.” pontjához a következő állásfoglalást tesszük:

A módosítással érintett ingatlant védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érinti. Az ingatlan jelenleg gyepterület (legelő) besorolású, mely a szomszédos 157/3-7, illetve 555/10 hrsz-ú ingatlanon található gyepekkel egy nagy kiterjedésű, összefüggő élőhely-egységet alkot, mely több védett és fokozottan védett madárfaj, úgy mint anagy őrgébics (*Lanius excubitor*), a kékes rétihéja (*Circus cyaneus*), a kék vércse (*Falco vespertinus*) és a barna kánya (*Milvus migrans*) számára jelent táplálkozó- és élőhelyet. Hasoló kiterjedésű gyepterület Sárvár körzetében rendkívül ritka, ezért az élőhely átalakítása természetvédelmi szempontból visszalépést jelentene, végső soron a fent említett védett fajok élőhelyének beszűküléséhez, állományuk csökkenéséhez vezethet. A településrendezési



ŐRSÉGI NEMZETI PARK

Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság

9941 Őrszentpéter, Városszer 57.

telefon | +36 94-548-036

e-mail | onpi@onpi.hu

eszközök ilyen irányú módosítását emiatt természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk **nem támogatja**. Javasoljuk ehelyett a teljes élőhelykomplexum gyepként történő megőrzését, ennek érdekében pedig helyi jelentőségű védetté természeti területté nyilvánítását.

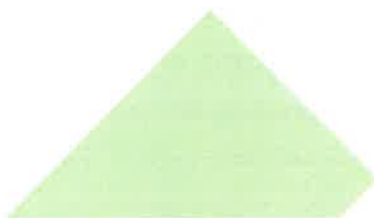
Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt** kíván venni.

Őrszentpéter, 2026. február 2.

Üdvözlettel:



Dr. Németh Csaba
igazgató





Feladási igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt továbbítottuk a címzettnek.

Küldemény adatai

- **Feladó:** Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság (ONPI)
- **Feladó ügyintézője:** TAMASKÓ-PONGRÁCZ DOROTTYA
- **Címzett:** Sárvár Város Önkormányzata (SARVARONK)
- **Dokumentum típusa:** SRV/94-2/2026.
- **Fájl neve:** 218-2-26..pdf
- **Befogadás időpontja:** 2026.02.04. 11:04:41
- **Érkeztetési szám:** 328729101202602041104060861

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Feladási igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldemény feladásra került. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Feladási igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,
Tárhely csapata

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a 1818@1818.hu címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):
70335622ac8a46e5854615b78bf4707bfedfcb7edbd57e0344a23f8ff6df11e



SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL CÍMZETES FŐJEGYZŐ



9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230, Tel.:95/ 323-555

fojegyzo@sarvar.hu

hivatali kapu: KOHSARVAR; KRID: 327768941

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár

Várkerület utca 2.

9600

Iktatószám: SRV/94-4//2026.

Tárgy: Sárvár város településrendezési
eszközeinek 32. módosítása kapcsán
környezeti értékelés szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló 2026. január 16. napján hivatali kapun érkezett megkeresésére az *Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 4. § (2) bekezdésének, illetve *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdésének figyelembe vételével az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosításokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős hatással a helyi környezet - és természetvédelemre.

Hatásköröm a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 2. a) pontján, illetékességem *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdés a) pontján alapul.

Sárvár, 2026. január 20.

Tisztelettel:



dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/AF-EO/ 704-2/2026.

Ügyintéző: Szatmári Gabriella

Telefonszám:(06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása– várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró vármegyei kormányhivatal illetékes hatósága, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § és 68. §-ban, továbbá a 10. és 11. mellékletekben biztosított jogkörökre, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adom.

A tervezett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését erdészeti szempontból nem tartom szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Támis Norbert
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641

E-mail: erdeszet@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VÉDŐJEGY
MUNKAHÉLY



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/FF-FO1/17009/2/2026.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36 70 469 8190

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 32. módosításának véleményezési eljárása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladatköreben eljáró vármegyei kormányhivatal, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tftv. 15. § (5) bekezdése értelmében el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást



CSALÁDBARÁT HELY
TANÚSTÓ VÉDJEGY
MUNKÁHÉLY

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. -- Tel.: +36 70 469 8190
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu -- KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.

Konkrét módosítási elképzeléseket is megjelöltek a településrendezési eszközeiket érintően: A csatolt 242-2025. (XII.17.), 245-2025. (XII.17.) – 249/2025. (XII.17.) számú településfejlesztési döntéseken alapuló dokumentáció szerint Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölését is tervezik, az átsorolás érint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet.

A termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00197-2/2026.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat, a helyi településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtottak alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VÉDJEGY
MUNKAHÉLY

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 705-1122
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/TIV/00411-2/2026
Ügyintéző: Poós Péter
Telefonszám: +36 30 433-1001
Hivatkozási szám: SVR/94-2/2026.
Melléklet:

Tárgy: Településrendezési eszközök 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 60. § (3) és (4) bekezdései alapján történt, SVR/94-2/2026. számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Szombathely (továbbiakban: Iparbiztonsági Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja:

Iparbiztonsági szempontból:

A tervezett módosítások eredményeként a súlyos ipari balesetek megelőzésére vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartom szükségesnek.

Indokolás:

A tervezett módosítások az IKR Agrár Kft. (9600 Sárvár, Ipartelep u. 2. alatti telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem) iparbiztonsági hatóság által kijelölt veszélyességi övezetét nem érinti, ezért a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét a Kat. 25. § (1a) bekezdése és a R. 4. §. (3) bekezdése határozza meg.

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

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY SZOMBATHELY

9700 Szombathely, Ady Endre tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 23. -- Tel.: +36 94 508-395

KRID: 175029327 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Roboz József
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00062-2/2026.
Ügyintéző: Varga Renáta
Telefonszám: +36 30 370 6098
Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.
Melléklet: -

Tárgy: Sárvár város – Településrendezési eszközök 32. módosítása – Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2026. január 16. napján érkezett megkeresésére – Településrendezési eszközök 32. módosítása – Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Sárvár Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) **közegészségügyi-járványügyi szempontból a 11. módosítási pontban szereplő tervezett változtatáshoz szükséges környezeti hatás értékelést készíteni.**

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag alapján (Sárvár – Településrendezési eszközök 32. sz. módosítás – A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása – 2026. január 16. – AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.) a **11. módosítás kivételével** elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat 242/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint a **11. módosítás** a következő:

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 Hivatal vizsgálta az Önkormányzat Képviselő-testülete a 242/2025. (XII.17.), a 245/2025. (XII.17.), a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.) és a 249/2025. (XII.17.) számú képviselő-testületi határozatait; a megküldött iratanyagot és a Főépítész feljegyzést.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 283 6231
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu -- KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A módosítások az alábbiak (Főépítési feljegyzés alapján):

1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (Ikervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe.
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése.
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése.
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe.
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása.
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása.
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása.
9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 1115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása.
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park).
11. **Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe.**
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté.
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon.
14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei.
15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlanyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele.
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról a védő- és korlátozási övezet törlése.

A **11. módosítás** vonatkozásában bemutatásra kerül, hogy az ingatlanokon lovarda építését tervezik, a lovarda kiszolgálását célzó rendeltetésekkel összefüggő egyéb létesítmények, pl. garázsok, tárolók, a használó és a személyzet (munkavállalók) lakhatására szolgáló épületek elhelyezésével.

A tervező a közműellátás tekintetében rögzíti, hogy a Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanokon tervezett lovarda kialakítása során a vízellátás, a szennyvízelvezetés és legalább a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges.

A dokumentáció nem tér ki a 11. módosítás esetében a közegészségügyi hatóság hatáskörébe tartozó kérdésekre: közművesítés (vízellátás, szennyvízelvezetés) megoldására, valamint a keletkező hulladékok kezelésére.

A **11. módosításra vonatkozóan nem kerültek megválaszolásra** a várható környezeti hatások tekintetében a következők:

- A lovarda területe milyen távolságra van a legközelebbi lakóterülethez?
- A terület beépítése során az ivóvízminőségű víz biztosítás és a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtésének és ártalmatlanításának tervezett módja?
- A tevékenység végzése során a talaj, a vizek és a levegő fertőződhet-e, illetőleg szennyeződhet-e olyan mértékben, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti?
- Jár-e a beruházás légszennyezéssel?

Fentiekre tekintettel kéri a Hivatal – a Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározottak figyelembevételével – a környezeti értékelés elkészítését a 11. pontban megfogalmazott tervezett módosításra vonatkozóan.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Király Ildikó Mónika
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/AF-NTO/00198-2/2026.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36704364880

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. január 21-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

A tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – megfelelnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben, a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben, valamint a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak.

A Gergye Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által készített tervezet alapján a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős **környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.**

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán

főispán

nevében és megbízásából

Moór Adrián

mb. főosztályvezető



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VÉDJEGY
MUNKAHELY

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. -- Tel.: +36 30 751 7972
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu -- KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester részére

Sárvár Város Önkormányzata

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Iktatószám: VA/TIV/00408-2/2026

Tárgy: Sárvár város településrendezési
eszközeinek 32. módosítása - várható
környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosításával kapcsolatos, az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, SRV/94-2/2026. számú, 2026. január 16-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan átsorolása közlekedési célú közterület övezetből Ge jelű (egyéb ipari) építési övezetbe épületek létesítése érdekében
2. A Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalainak törlése és az ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása érdekében
3. A Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok közlekedési célú közterület céljára igénybe vett területrészeinek átsorolása falusias lakóterületből közlekedési területbe a Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítása érdekében
4. A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe iparterület kialakítása érdekében
5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan északi részének átsorolása Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe az egységesebb területhasználat érdekében
6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása (növelése 60 %-ra) bővítés céljából
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és átsorolása Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe az ingatlanon üzemelő apartmanház bővítése érdekében
8. A 0299/27 hrsz Mk (mezőgazdasági kertes) terület belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása, a 6610 hrsz-ú ingatlannal történő összevonás, ill. az ingatlanon 2 db épületben 28 db apartman, valamint a 0299/27 hrsz-ú földrészleten parkoló létesítése érdekében

9. A Sárvár, Aranyos-ér fedett szakaszán, a 1116 hrsz-ú és 1106 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervben bemutatott részén, V jelű vízgazdálkodási terület övezeti módosítása többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása, valamint az 1115 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmányterven ábrázolt ingatlanrészének szintén Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása a kialakult területhasználatnak megfelelően (működő üzlet, raktár)
10. A Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanok (Krisztina park) esetében az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db lehet, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db lehet, a megvalósult állapotnak megfelelően
11. A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe, a kiszolgáló létesítmények elhelyezhetősége érdekében
12. A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan átsorolása zöldterület közparkból közlekedési területbe az Újhegy utca felújítása érdekében
13. A 2862/5 hrsz-ú földrészletből (Sárvár HU-KE Kft. telephely) 189 m² átsorolása egyéb ipari területből közlekedési területbe az Ikervári út melletti kerékpárút növelése érdekében
14. A SÉSZ módosítása, kiegészítése a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan
15. A SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertés) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírás alól történő eltekintés, ha az egyéb építési előírásoknak megfelel az építmény, az ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetés érdekében.
16. A 84150 számú bekötő út (Celli út) védő-és korlátozási övezetének törlése a 3761, 6153-6169, 6447-6451, 6455-6456, 4997-4998, 4919, 4921 és 6525 hrsz-ú ingatlanokról
17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 1., 4, 5., 7., 8., pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12§ (2)-(3) bekezdése alapján a 062/9-12; 062/17-18 és 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

A vélemény indokolása:

Sárvár város polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) bekezdésének értelmében a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve módosításaira, melyek kidolgozását helyi önkormányzati határozat írja elő, környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő. A Kvt. 43. § (6) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat kiterjed többek között a

környezeti értékelés készítésére és az SKVr. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szerv véleményének kikérésére. Az 5. § (4) bekezdése alapján a hatás jelentőségének eldöntése összevonható a környezeti értékelés tartalmának a meghatározásával. Az SKVr. 7. § (1) bekezdésének értelmében a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza. A 8. § (3) bekezdése alapján a kidolgozó a környezeti értékelést véleményezésre megküldi a környezet védelméért felelős szervezeteknek.

A mellékelt tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A 9. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) 2. § (6) és 3. § (2) bekezdése alapján, valamint *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (3) bekezdése és 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közcélú vízellátási munkálatait nem akadályozhatja.

A 13. számú módosítás érinti az Újmajori-árok parti sávját. A parti sáv a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet meghatározott feltételekkel hasznosítható. A keresztezéshez *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján a kezelő hozzájárulása szükséges.

A Sárvár 2862/5 és a 3868/21 hrsz-ú ingatlanok a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.) 332-1/10/2011.I számú határozata alapján a sérülékeny Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. Az övezetre vonatkozó korlátozásokat *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

Vámos Zoltán
főispán
névében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor
osztályvezető

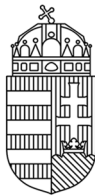
Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Sárvár Város Önkormányzata (9600 Sárvár, Várkerület u. 2.)
2. sz. pld.: Irattár

HK



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Polgármestere

Sárvár
Várkerület 2.
9600

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/232-2/2026.

Ügyintéző: Vargáné Kovács Krisztina+

Telefonszám: 06 70 454 0436

Hivatkozási szám: SRV/94-2/2026.

Ügyintéző: Pörneczy Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása - Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése -

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom.

Az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások jelentős környezeti hatással nem járnak a 2.11. pontban tervezett - a Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása – módosítás kivételével.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az alábbiak szerint nyilatkozom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (4), valamint 60. § (3) bekezdése alapján, a 2. számú melléklet 2. pontja szerinti környezeti értékelést kell elkészíteni az alábbi tartalommal és részletességgel, a 2.11. pontban foglaltakra - a Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása - vonatkozóan.

- Vizsgálni kell az „Lke” és „Z-kp” környezetre jelentős hatást gyakorló lovarda kialakításából adódó övezeti változás és az övezetben folytatható tevékenységek okán várható zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi hatásokat.
- Vizsgálni kell a kialakítandó övezetben folytatható tevékenységek bűzhatását.
- A környezeti elemeknek vagy azok rendszerére veszélyt jelentő hatások elleni védelem érdekében vizsgálja a veszélyforrás jellegétől függően szükséges védelmi övezet kialakíthatóságát. Vizsgálni szükséges, hogy a környező területeken a védelmi övezet kijelölése biztosítható-e. A vizsgálatnál szükséges figyelembe venni, hogy levegőtisztaság-védelmi szempontból kialakítható védelmi övezet nagysága legfeljebb 1000 méter távolságban határozható meg.
- Vizsgálni szükséges a tervezett „Lke” és „Z-kp” - környezetre jelentős hatást gyakorló lovarda kialakításából adódó hatásokat a környezeti elemek rendszereire, különösen a klímára, tájra, természeti (ökológiai) rendszerre, földtani közegre kiterjedő hatásokra.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 -454-0436
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- Vizsgálni szükséges az övezet kialakításából adódó új környezeti konfliktusok megjelenésének, valamint a meglévő környezeti konfliktusok kezelésének módját. Ki kell térni a közvetett hatások vizsgálatára is.
- Vizsgálni kell, hogy a kialakítandó övezetben jelen-van e olyan szennyezettség, melyet figyelembe kell venni a tervezett övezeti hasznosítás esetén

A dokumentáció a 2.11 pontban foglalt változtatás kivételével kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, következésképpen a további módosítások elfogadását javaslom, stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzésével.

Indokolás

A benyújtottak alapján az alábbiakat állapítottam meg.

Sárvár Város Önkormányzata megkereste Osztályomat a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében.

A dokumentáció a **2.11 pontban foglalt változtatás kivételével** kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, következésképpen a módosítások elfogadását javaslom, stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzésével.

A 2.11 pontban foglalt változtatás - **A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása – a átsorolás és a tervezett lovarda az „Lke” és „Z-kp” környezetre jelentős hatást gyakorolhat, melynek tisztázása szükségességes, ezért döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint.**

A fentiek alapján a stratégiai környezeti vizsgálat elkészítése szükséges, melynek tartalmát a Korm. rendelet 2. számú melléklet 2. pontja határozza meg. A Korm. rendelet 60. § 3) bekezdésében foglaltak szerint meghatároztam a stratégiai környezeti vizsgálat konkrét tartalmát és részletezettségét.

Az övezet kialakításából adódó levegőtisztaságvédelmi hatások vizsgálatát a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 3-4.§-ában foglaltaknak megfelelően írtam elő.

Az övezet kialakítás zajvédelmi hatásainak részletezését a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 3.§-ában foglaltaknak történő megfelelés érdekében írtam elő.

Az övezet kialakításból adódó bűz kibocsátás vizsgálatát a Kormányrendelet 30. §-ában foglaltaknak történő megfelelés érdekében írtam elő.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltak szerint környezetveszélyeztetéssel járó technológiák alkalmazásakor a környezetveszélyeztetés csökkentése érdekében a veszélyforrás jellegéhez igazodó védőterületet, illetőleg védőtávolságot kell kijelölni, ezért a környezeti vizsgálat során vizsgálni kell, hogy a megváltozott területhasznosítás esetén a hasznosítás jellegétől függő védőtávolság biztosítható-e.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó

különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
névében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



SÁRVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9600 Sárvár, Várkerület 2. Pf. 78. Fax.: 95/320-230, Tel.:95/ 523-100

Hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

Iktatószám: SRV/94-33/2026.

Tárgy: Hiánypótlás teljesítése

Sárvár Város Polgármesterének 39/2026. (III.9.) számú határozata

a képviselő-testület által átruházott hatáskörben hozott döntésről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.24.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 20. pont 20.1 alpontja szerinti – a képviselő-testület által átruházott hatáskörömben eljárva - a következő határozatot hozom:

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2026. (II. 11.) számú és 24/2026. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozattal (továbbiakban: Határozat) megindított Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: SÉSZ) és a 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (továbbiakban: Szerkezeti terv) módosításával kapcsolatos **VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlásra** (továbbiakban: Hiánypótlás) **az alábbi hiánypótlást teszem:**

1.1 A „Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 32. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési dokumentáció” (továbbiakban: véleményezési dokumentáció) megnevezésű dokumentáció szerinti 12. módosítási pontot érintően a Határozat 2.12 pontja az alábbiak szerint módosul:

A „zöldterületi” szövegrész helyébe „Ev (védelmi rendeltetésű erdő)” szöveg lép az alábbiak szerint:

Határozat 2.12 pontja a módosítás előtt:

„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.”

Határozat 2.12 pontja a módosítás után:

„2.12 Az önkormányzat kezdeményezi - az Újhegy utca egységes szabályozásának érdekében - a 6295 hrsz-ú ingatlan jelenleg **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)**, 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 **Ev (védelmi rendeltetésű erdő)** övezetbe sorolt ingatlanrész.

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

A módosítás indoka: A Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlannak a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv E4-3 szelvényén sötétzöld színnel jelölt ingatlanrésze rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az övezeti jel feliratát nem tartalmazza, azonban a Jelmagyarázat színkódja alapján Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezetként azonosítható.

1.2. A Sárvár, 6155 hrsz-ú és 6160 hrsz-ú ingatlanokról rajzi feldolgozásból eredő hiba alapján az Ev (védelmi rendeltetésű erdő) övezeti jel felirata hiányzik a SÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap E4-3 szelvényéről, melynek pótlásáról az önkormányzat a hiánypótlás során a véleményezési dokumentáció pontosításával gondoskodik.

A Sárvár, 6155 és 6160 hrsz-ú ingatlanok esetében a hatályos településszerkezeti terv az ingatlanok teljes területére ábrázolja a sötét zöld színű – védelmi rendeltetésű erdőt jelölő - kitöltést, egyben területfelhasználást. A szabályozási tervlap E4-3 szelvényén a korábbi országos közút - mely jelenleg a 84150 számú bekötőút - 50 m-es védőövezetét mutató kitöltés a rajzi elemek egymásra rakódása okán a szerkezeti tervtől eltérő képet mutatott, amelyet a védőövezet jelölésének megszüntetésével az ingatlanok teljes területére kiterjedő védelmi rendeltetésű erdő jelölés vált. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban kerül véglegesítésre.

2. A Hiánypótlásban foglalt alábbi javaslatához kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat

„Egyebek tekintetében felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az újR. 78/E. § alapján – a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - 78/D. § (4) bekezdés szerint nem számít új beépítésre szánt területnek, és így csereterület szempontjából sem kell figyelembe venni az 1., 5. és 9. módosítási pontban szereplő tartalmakat. Javasoljuk a Szerk.terv. 5. mellékletének – bioaktivitásérték számítás - kiegészítő tervezetében a tárgyi területek felülvizsgálatát.”

A véleményezési dokumentáció 1., 5., 9., pontjaihoz érkezett javaslatot elfogadom, a biológiai aktivitásérték számítás és az ezzel összefüggő területi mérleg a véleményezési dokumentációban felülvizsgálatra került a III. Jóváhagyó munkarész fejezetben.

Sárvár, 2026. március 9.

 
*Kondora István
polgármester



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kondora István
polgármester úr részére

Sárvár Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/252-2/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36304688079
Hivatkozási szám: SRV/94-23/2026.

Sárvár
Várkerület u. 2.
9600

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása - általános eljárás – véleményezési szakasz - felhívás hiányosságok pótlására
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településrendezési eszközeinek – Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2016.(XI.24.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Sárvár város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) – módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2026. február 26-án érkezett, az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. által készített **„Sárvár településrendezési eszközök módosítása – 32. módosítás Általános eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Véleményezési dokumentáció”** megnevezésű dokumentációkban foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban újR.) 66. § (3a) bekezdés alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel.

- Kérem a dokumentáció 12. módosítási pontot érintő részeinek javítását, mivel a tárgyi - közterület övezetbe vonandó - terület a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv E4-3 szelvénye szerint a Jelmagyarázatban szereplő sötétzöld Ev jelű véderdőterület övezetben van. A zöldterület övezet jele világoszöld és Z-kp illetve Z-kk jelet visel.

Egyebek tekintetében felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az újR. 78/E. § alapján – a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - 78/D. § (4) bekezdés szerint nem számít új beépítésre szánt területnek, és így csereterület szempontjából sem kell figyelembe venni az 1., 5. és 9. módosítási pontban szereplő tartalmakat. Javasoljuk a Szerk.terv. 5. mellékletének – bioaktivitásérték számítás - kiegészítő tervezetében a tárgyi területek felülvizsgálatát.

Az újR. 66.§ (3b) bekezdése alapján a hiánypótlásra biztosítható határidő legfeljebb 30 nap, tehát a **hiánypótlás végső határidejét 2026. április 01-ben határozom meg.** Tájékoztatom, hogy az újR. 66. § (3e) bekezdése szerint, amennyiben a hiánypótlási határidő eredménytelenül telik el, hivatalom 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki. **A hiányosságok pótlását minden véleményező szervnek meg kell küldeni!** Az újR. (3d) bekezdésének megfelelően hiánypótlási felhívásomat tájékoztatásul



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VEDJEGY
MUNKAHELY

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

megküldöm minden véleményező szervnek azzal, hogy valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében a hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.

Bár az újR. 63. § (1), és a hivatkozott 66. § (3a) bekezdése a véleményezők, így az állami főépítész számára is lehetővé teszi a hiányosságok pótltatását, az a körülmény, hogy az E-TÉR felület fejlesztése várat magára, és a kötelezően használandó rendszer nem felel meg a jogszabályban írtaknak, mert nem teszi lehetővé a véleményezési szakaszban a hiánypótlási kiírását, semmilyen körülmények között nem hárítható át a jogkövető ügyfélre.

Az előző E-TÉR hiányosságokra hivatkozással a hivatali kapun keresztül történő kapcsolattartás a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. tv. 118. § (2)-(3) bekezdésein alapul.

Fentiek alapján jelen leveletem az E-TÉR-en kívül, hivatali kapun küldöm meg, és az önkormányzat is hivatali kapun keresztül tudja teljesíteni a hiányosságok pótlását! Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében - amennyiben arra technikailag lehetősége van - az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

Tájékoztatásul kapiák hivatali kapun keresztül:

1. VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
 - a. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
 - b. Hulladékgazdálkodási Osztály
2. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
3. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság
4. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság
5. Országos Vízügyi Főigazgatóság
6. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, polgári védelem
7. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság, iparbiztonság (roboz.jozsef@vas.gov.hu, katved.foosztaly@vas.gov.hu)
8. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság (tuzvedelem.hatosag@gyor.gov.hu)
9. Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
12. Építési és Közlekedési Minisztérium
 - a. Vasúti Hatósági Főosztály - közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)
 - b. Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság
13. VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Közlekedési és Útügyi Osztály
14. VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
15. VVKH Agrárügyi Főosztály
 - a. Növény- és Talajvédelmi Osztály
 - b. Erdészeti Osztály
16. VVKH Földhivatali Főosztály
17. Honvédelmi Minisztérium
 - a. Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
 - b. Állami Légügyi Főosztály - katonai légügyi hatóság
18. Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
19. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály
20. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
21. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
22. Vas Vármegyei Önkormányzat
23. Sárvár Város Önkormányzata
24. Rábapaty Község Önkormányzata
25. Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
26. Nagysimonyi Község Önkormányzata
27. Sitke Község Önkormányzata
28. Gérce Község Önkormányzata
29. Sótorny Község Önkormányzata
30. Ikervár Község Önkormányzata
31. Csénye Község Önkormányzata
32. Ölbő Község Önkormányzata
33. Czigány István városi főépítész - istvan.czigany@zalaart.hu
34. Gergye Péter településtervező – modulor.gergye@t-online.hu

I. Megalapozó vizsgálat

A településrendezési eszközök módosításának leírása

I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

1.1. Tervi előzmények:

Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 32. módosításának előzménye:

A településfejlesztési döntések:

A tervezési feladatokat a 242/2025. (XII.17.) számú határozattal (továbbiakban: Határozat I.) elfogadott településfejlesztési döntés tartalmazza, illetve az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó csereterületek vonatkozásában a 245/2025. (XII.17.) a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.), a 249/2025. (XII.17.), számú határozatok jelen dokumentáció mellékletei.

Sárvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 32. módosításának véleményezési eljárása előtt 2026. januárjában megkereséssel élt a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírása alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében. Az eljárás lefolytatása után a 22/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi döntés alapján a 11. sorszámú módosítás jelen eljárásban nem kerül kidolgozásra.

A 23/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi döntés alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás lezárásra került és az eljárásba bevont államigazgatási szervek véleménye alapján nem kellett környezeti értékelést elkészíteni az 1-10., illetve a 12-16. módosítási pontokra.

A 24/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi döntés alapján - jelen dokumentáció - 18. sorszámú módosításáról született településfejlesztési döntés.

[A dokumentáció kiegészítésre került VA/ÁFI/252-2/2026. iktatószámú, Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadmányozott hiánypótlási felhívás és a 39/2026. \(III.9.\) számú polgármesteri határozat figyelembevételével. A változásokat a könnyeb áttekintés érdekében kék színű szövegkiemeléssel jelöltük.](#)

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján a módosításra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/ 1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kerül sor.

1.2. Hatályos rendezési tervek:

Sárvár város hatályos településrendezési eszközei:

- Sárvár város Településfejlesztési koncepció

175/2003. (X.16.) számú határozattal elfogadva, amelyet legutóbb a 176/2012.(VIII.27.). sz. határozat módosított és foglaltak egységes szerkezetbe.

▪ Településszerkezeti terv:

269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal megállapítva, amelyet a 163/2017.(VI.29.) sz.; a 229/2017./IX.28./, a 8/2018.(I.25.), a 107/2018.(IV.26.) a 204/2018./VIII.27./, a 213/2018./IX.27./, a 282/2018.(XII.13.), a 283/2018.(XII.13.), a 90/2019.(IV.25.), a 91/2019.(IV.25.), a 92/2019.(IV.25.), a 176/2019.(VIII.15.), a 217/2019.(XI.14.), a 219/2019./XI.14./, 53/2020.(VII.9.) a 70/2021. (III.22.), a 12/2021.(VII.29.) a 69/2021.(XI.4.) a 19/2022.(I.27.), a 91/2022.(IV.28.) a 186/2022. (VIII.26.), a 146/2023.(VIII.14.), a 84/2024.(V.24.), a 128/2024. (VIII.30.), a 59/2025. (IV.11.), 185/2025. (IX. 24.), a 187/2025. (IX.25.), és a 209/2025. (X. 27.) számú határozatokkal módosítottak.

▪ Sárvár város Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / AKCIÓTERV KFT./

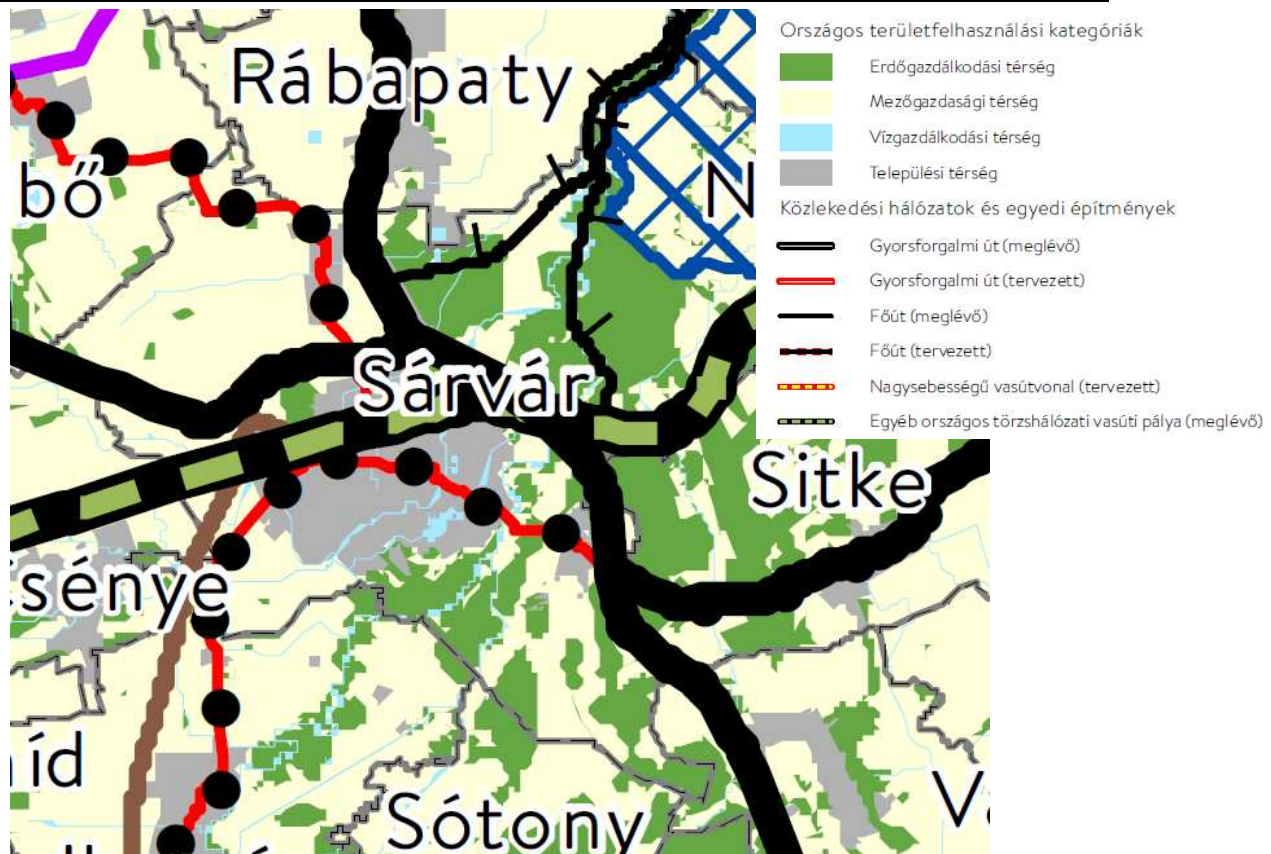
37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadva. A módosítására a 17/2017. (VI.30.), a 21/2017. (VII.24.), a 27/2017. (IX.29.), a 3/2018.(I.30.) a 12/2018. (IV.27.) a 11/2018. (IV.27.) a 17/2018. (VIII.28.), a 19/2018.(IX.28.), a 29/2018.(XII.14.), a 30/2018. (XII.14.) 12/2019. (IV.26.), 13/2019. (IV.26.), a 14/2019. (IV.26.), a 20/2019. (VIII.16.), a 21/2019. (VIII.16.), a 29/2019. (XI.15.) a 30/2019.(XI.15.), 15/2020. (VII.10.) a 10/2021. (III.22.), a 23/2021. (VII.29.) a 27/2021. (XI. 8.) az 1/2022. (I. 28.), a 10/2022.(IV.29.), 16/2022. (VIII.26.), a 17/2023.(VIII.14.), a 12/2024.(V.24.), a 15/2024. (VIII. 30.), a 10/2025. (IV.11.), a 24/2025.(IX.25.), a 25/2025. (IX.25.) és a 29/2025. (X. 27.) önkormányzati rendeletekkel került sor.

1.3. Területrendezési tervek települést érintő elemei

Sárvár Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek a 28. sorszámú módosítása során a területrendezési terveknek való megfelelés elvégzésre került. Sárvár város igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a városra vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:

A térségi szerkezeti terv szerint a tervezési területek közül az 1-3. és az 5-18. sorszámú változás települési térségben fekszik. A 4. sorszámú módosítás mezőgazdasági térségben található.

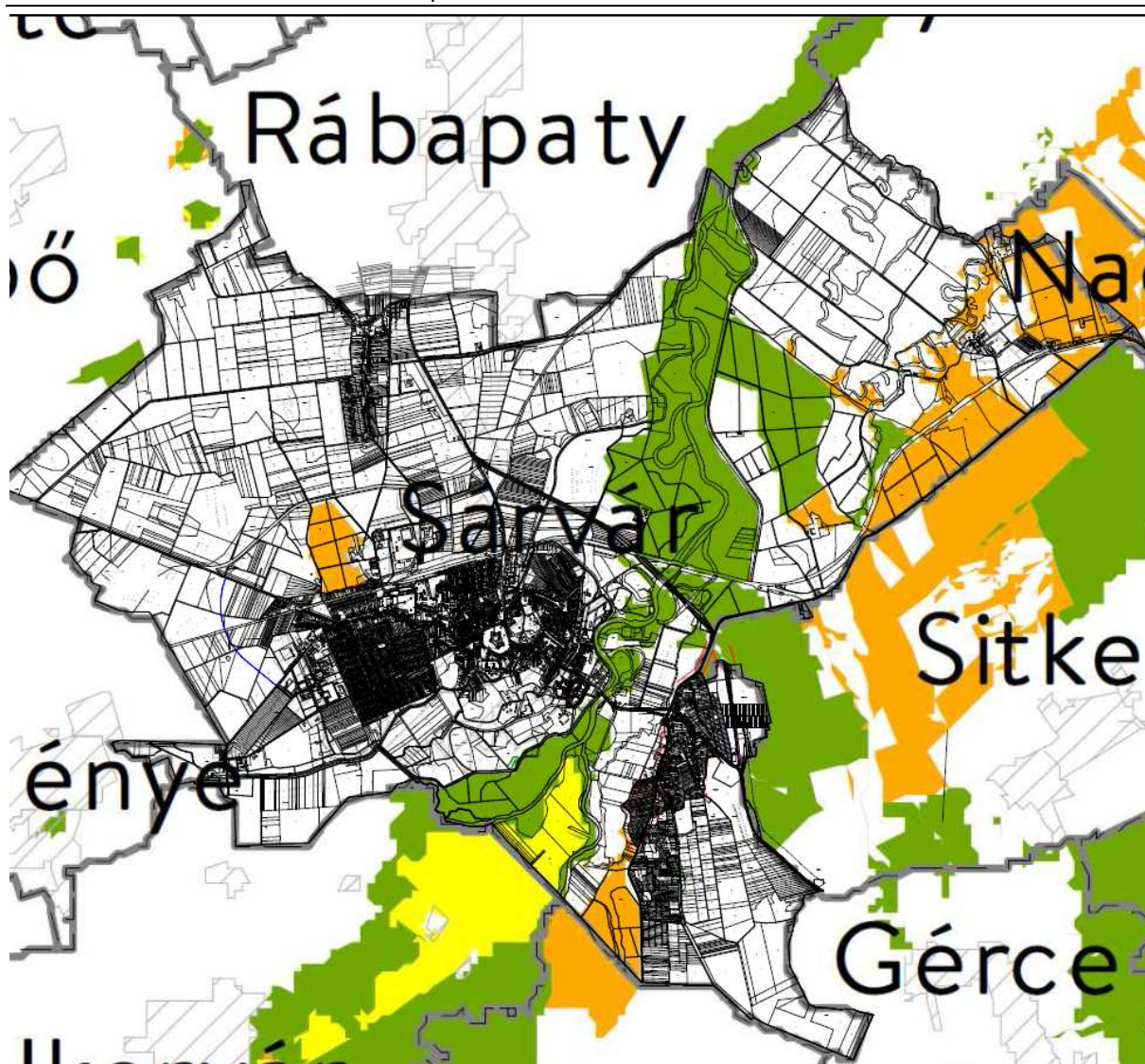


Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2025.)		Módosított településszerkezeti terv (2026)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	1063,34 ha	999,378 ha	93,98	998,1057 ha (-1,2723)	93,86
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1826,3605ha	98,66	1826,3605ha	98,66
Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3452,8715 ha	99,03	3454,1438 ha (+1,2723 ha)	100,03
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

A hatályos Országos területrendezési terv és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat övezete

Ökológiai hálózat magterületének övezete: 832,34 ha.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 431,94 ha.

Ökológiai hálózat puffterületének övezete: 65,44 ha.

A város tervezés alá vont tervezési területei közül egyik sem érinti a térségi övezetet.

A város külterületét érintő **kiváló termőhelyi adottságú szántók** övezete. Jelen eljárás nem érint kiváló termőhelyi adottságú szántó területet.

2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”



2018. évi CXXXIX. törvény 3/2 melléklete - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Sárvár város közigazgatási területén

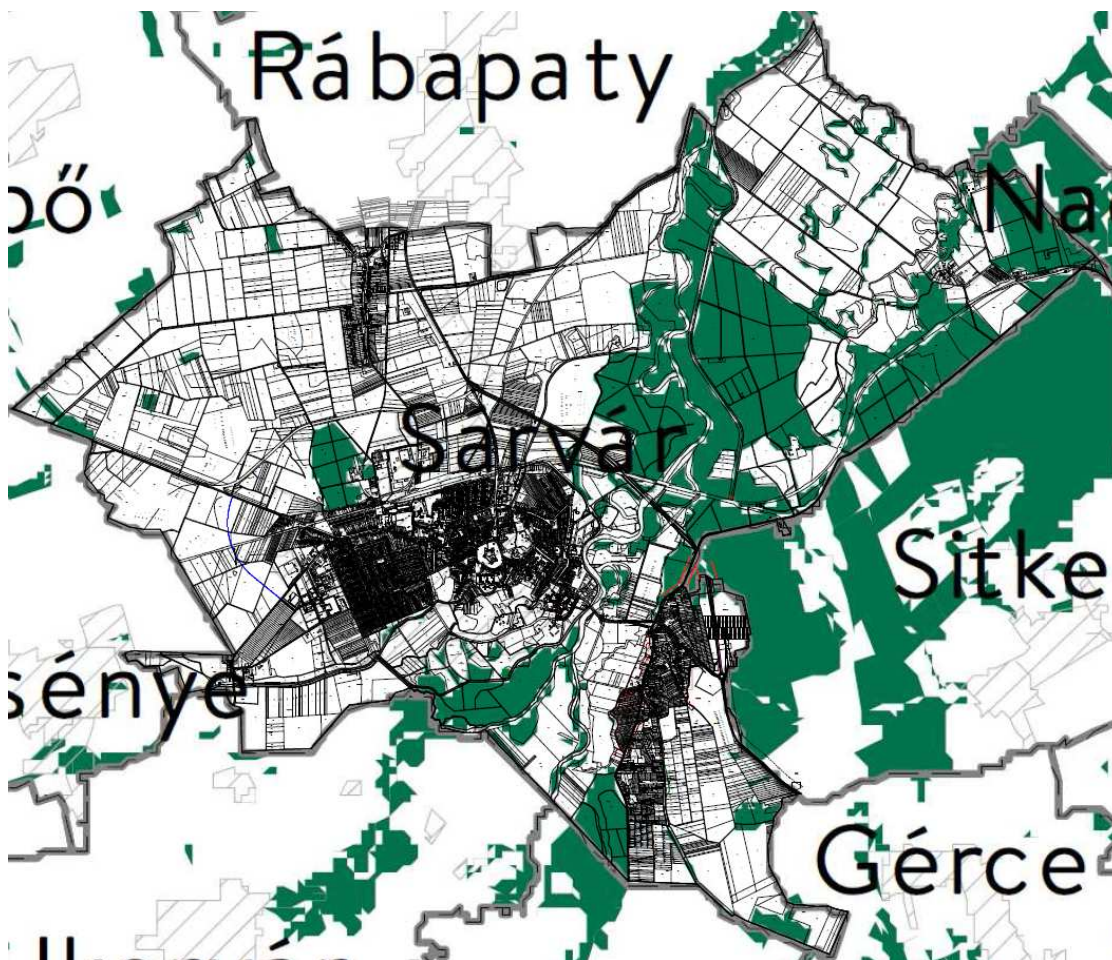
A város területét érinti az **erdők övezete** 1307,89 ha nagyságban. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 95 %-ban lehatárolta az erdőterületeket.

Az erdők övezetét nem érintik az 1-18. pont változásai.

17. Erdők övezete

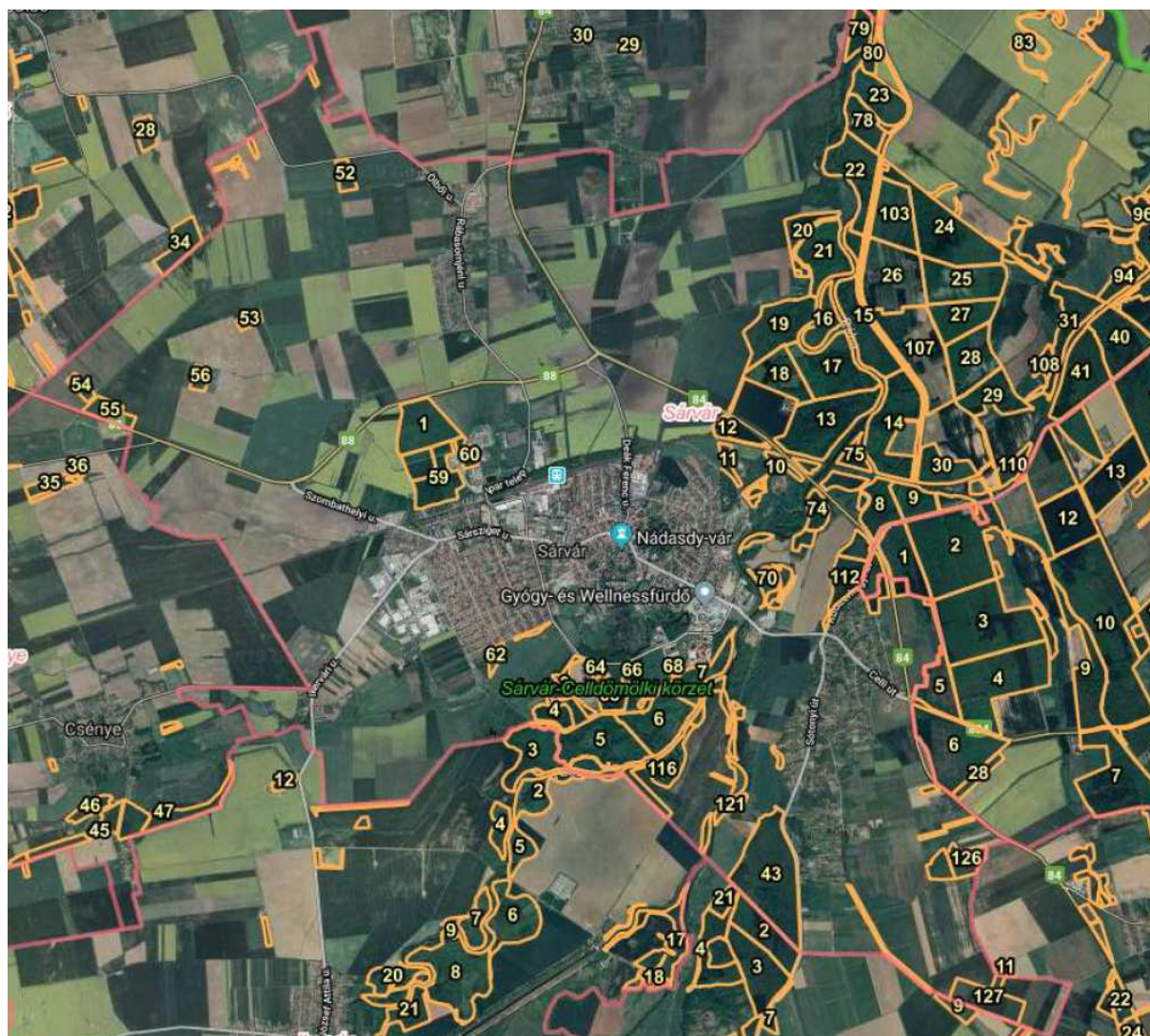
2018. évi CXXXIX. tv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

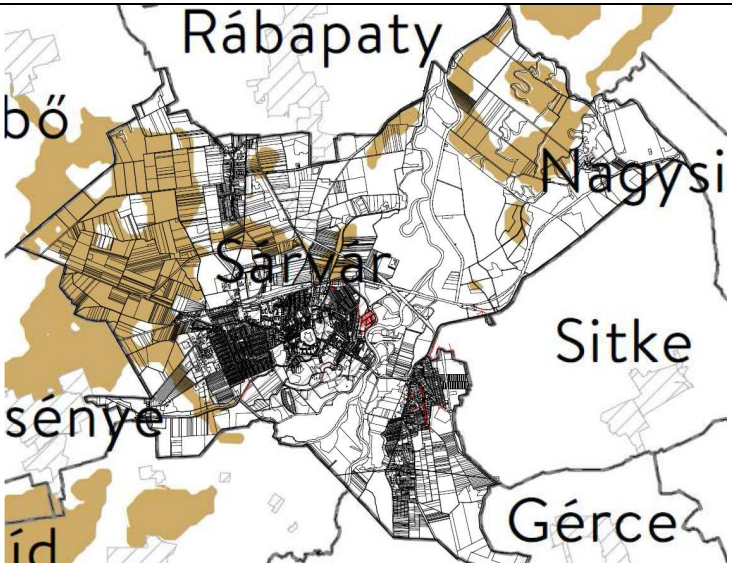
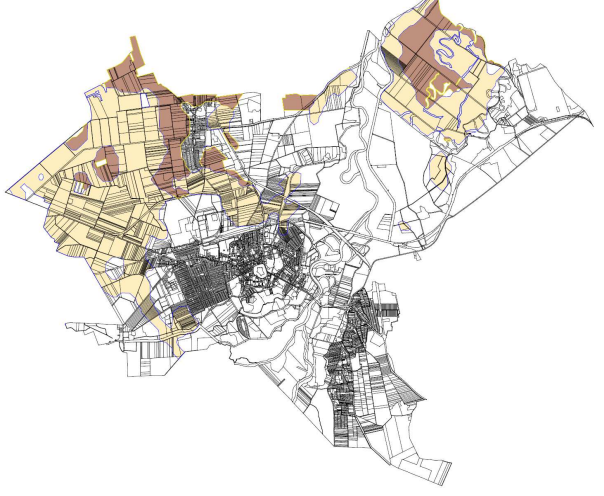
Erdőtervezett területek Sárváron:

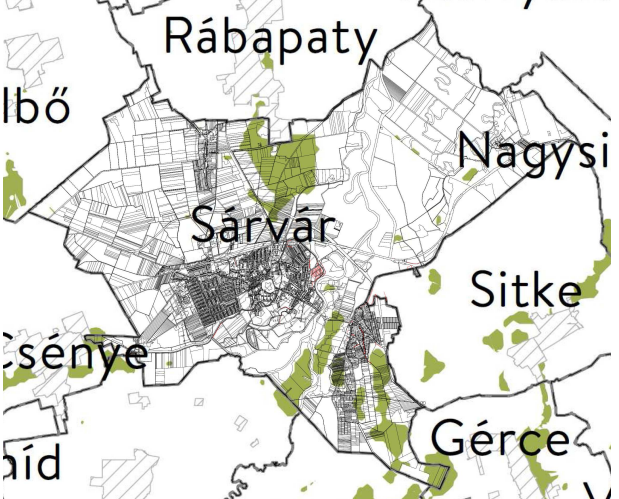




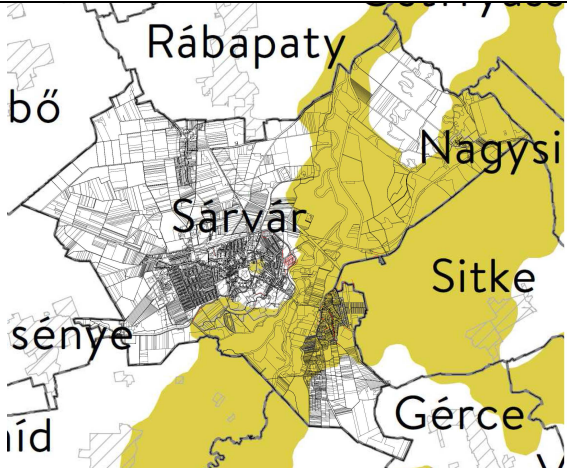
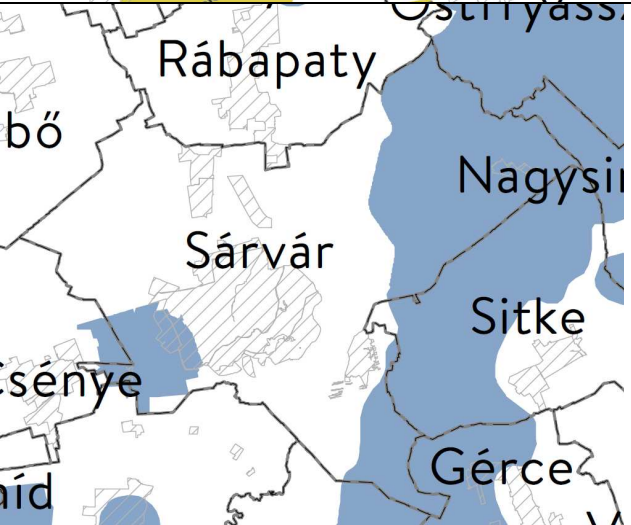
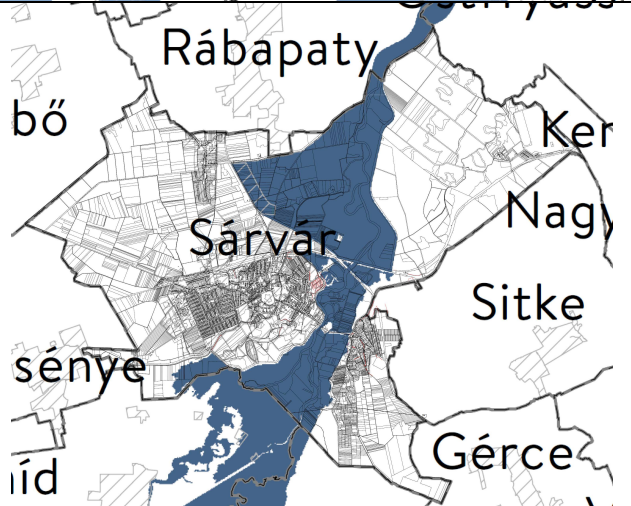
The map shows the study area (shaded with diagonal lines) consisting of Rábapaty, Sárvár, and Sitke. Neighboring municipalities are labeled: Zsepe, Ölbő, Csénye, Ikervár, Sótorny, Óstfaya, Nagys, and Vás.

2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján a 20-as TE módosítással módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	1533,23	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MATRT	Nem érinti	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Nem érinti.	516,56	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján 20-as (-1,08 ha) és 23-as (-1,1 ha), 29-es (-0,136667 TE) módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,3152 -2,316667 ha 513,998533 ha	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3. 8., 10., 12., 14., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 17., 18. sorszámú tervezési területet	2226,46	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	

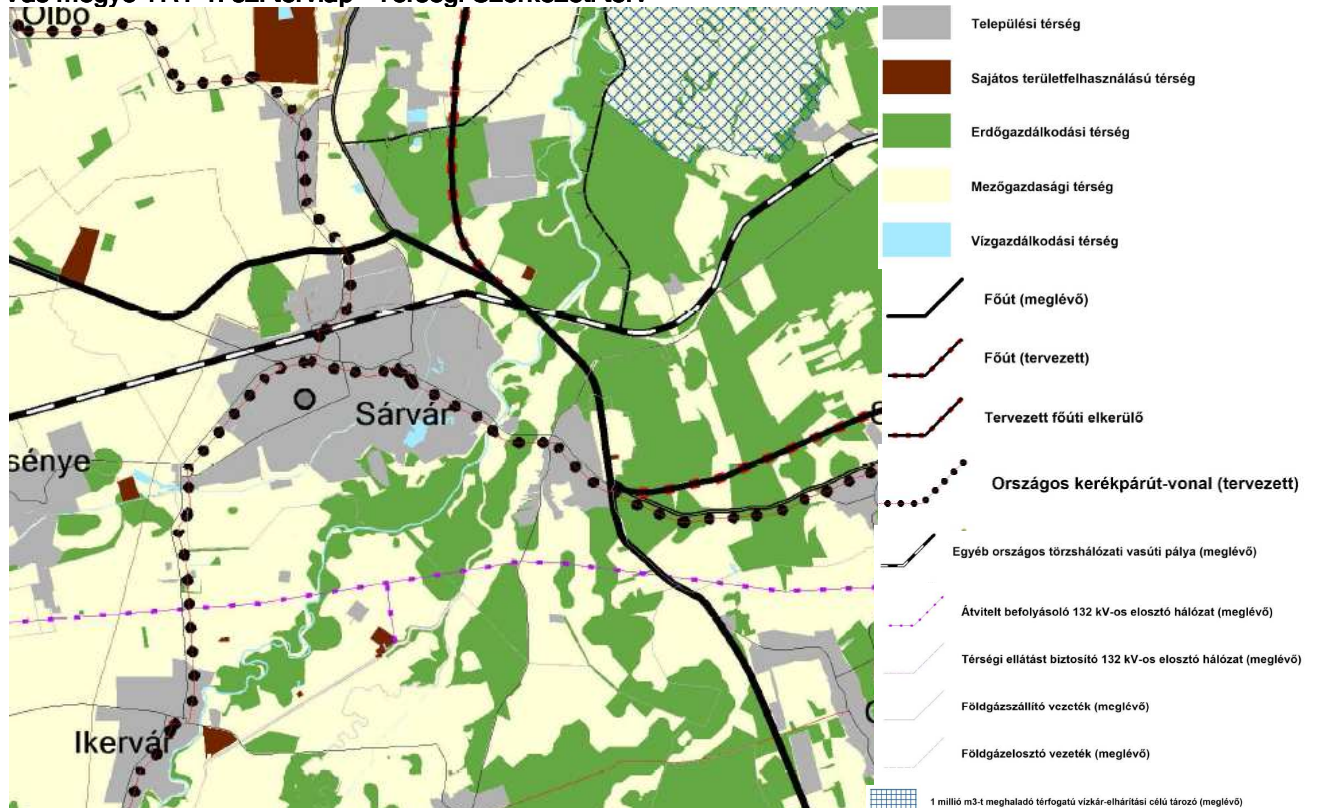
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
---------------------	------------	---	--

1.4.) Vas megyei Területrendezési terv

Vas megye területrendezési terve (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) Sárvár város területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap

Vas megye TRT 1. sz. tervlap - Térségi Szerkezeti terv



Vas megye térségi szerkezeti terve

A hatályos Vas megye szerkezeti terve alapján a tervezési területek közül az 1-3. és az 5-18. sorszámú változás települési térségben fekszik. A 4. sorszámú módosítás mezőgazdasági térségben található.

1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1.2. Főutak

1. Meglévő főutak

1.4. 84. sz. főút: (Balatonederics (71. sz. főút) - Sárvár - (Sopron) - (Ausztria)

1.7. 88. sz. főút: Vát (86. sz. főút) - Sárvár (84. sz. főút)

1.9. 834. sz. főút: (Pápa (83. sz. főút) - Nemesszalók) - Celldömölk - Sárvár (84. sz. főút)

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.72. 84150 j. út Sárvár bek. út

1.73. 84151 j. út Sárvár [Rábasömjén] bek. út

1.86. 8439 j. út Sárvár - Kám

1.92. 8446 j. út Sárvár - Szeleste

1.96. 8451 j. út Sárvár - Ostffyasszonyfa - Kenyeri

1.96. 8451 j. út Sárvár - Ostffyasszonyfa - Kenyeri

1.133. 8701 j. út Sárvár - Rum - Rábahídvég

1.175. 88100 j. út Sárvár - 88. út

1.199. Sárvár

1.2. Vasúthálózat

1.2.1. Meglévő országos törzshálózat vasúti pályák

5. 20. sz. (Székesfehérvár) - Szombathely

1.4. Kerékpárút hálózat elemei

1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei
(meglévő szakaszokkal)

4. 82. Termál kerékpárút:

- 82.A: (Zalabér) - Kám - Rum - Sárvár - Szeleste - Bük - Csepreg

5. 83. Rába - Bakonyalja kerékpárút

- Sárvár - Celldömölk - Mersevát - (Pápa)

1.4.2. Tervezett térségi jelentőségű kerékpárutak

(meglévő szakaszokkal)

5. Sárvár [Rábasömjén] - Uraiújfalu

1.9. Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték

1.9.1. Meglévő földgázszállító vezeték:

6. 611-01 Meggyeskovácsi - Sárvár

1.9.2. Meglévő földgázelosztó vezeték:

17. Sárvár - Rábapaty

18. Sárvár - Ölbő - Szeleste - Vát - Vasszilvagy - Acsád

19. Sárvár - Csénye - Bögöt - Porpác - Pecöl

1.10. Országos vízi létesítmények

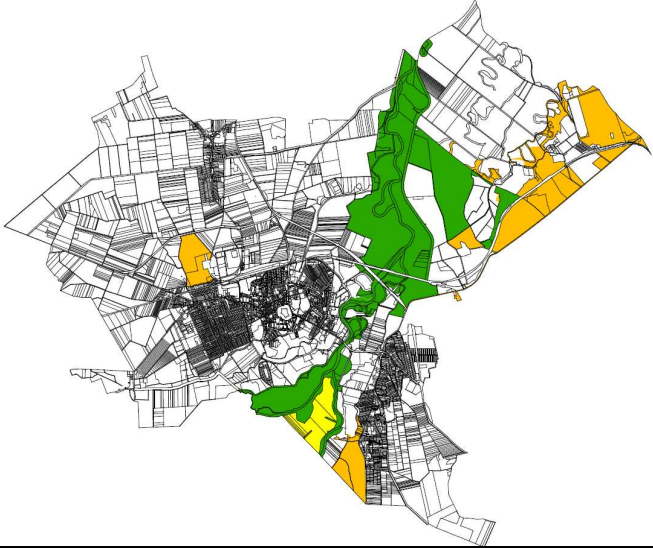
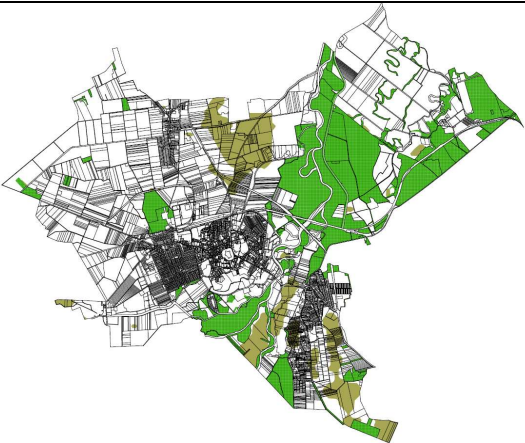
1.10.1. Meglévő országos
vízkár-elhárítási célú tározók:

Megnevezés

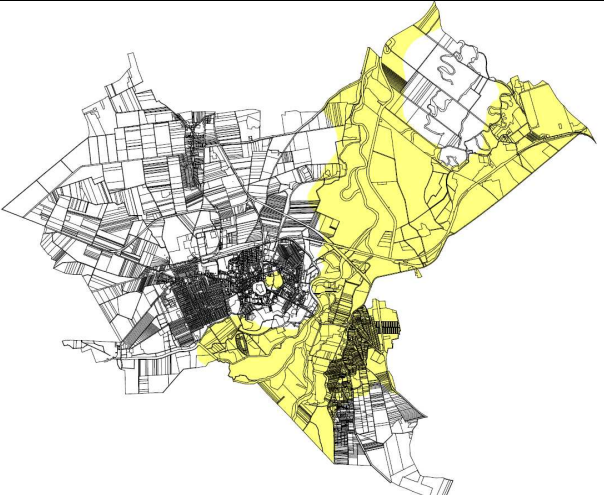
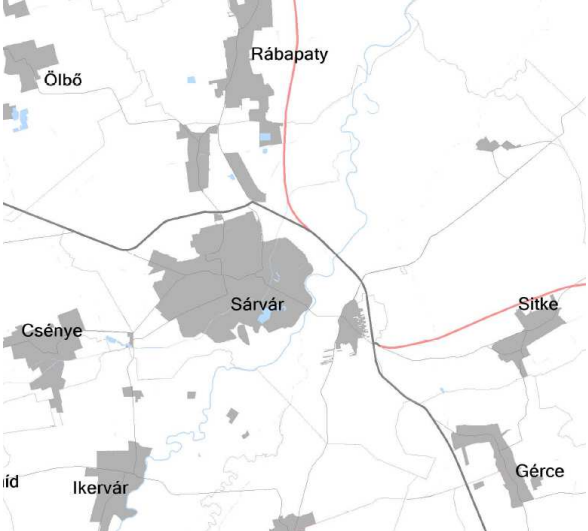
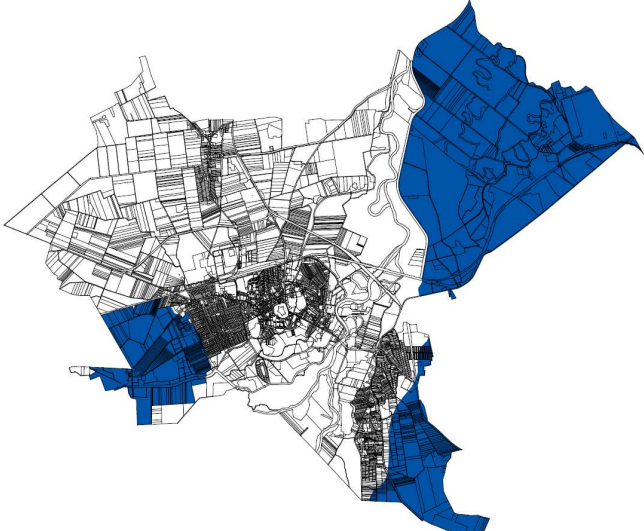
1.	Rábamenti	Rába	Sárvár, Ostffyasszonyfa, Csöngye, Kenyeri, Pápoc
----	-----------	------	---

Megyei övezetek

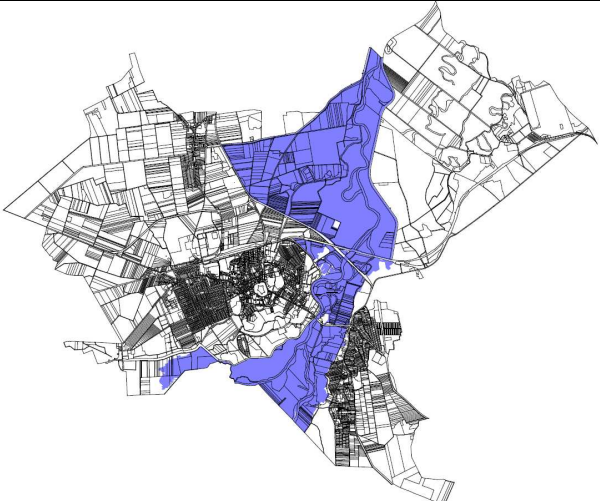
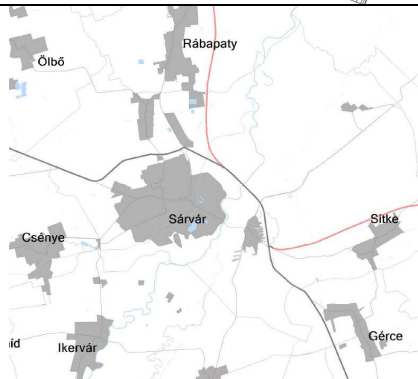
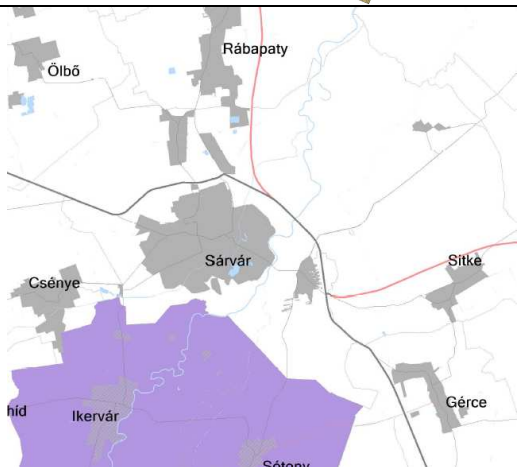
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti Nem érinti Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti Nem érinti	

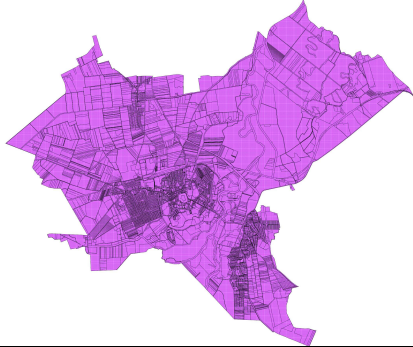
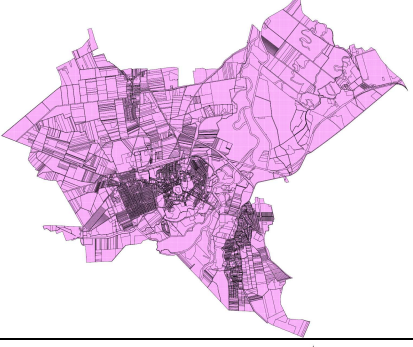
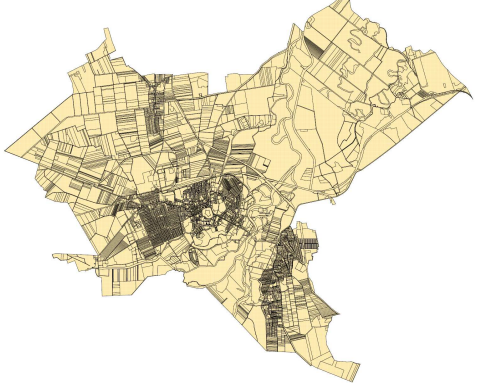
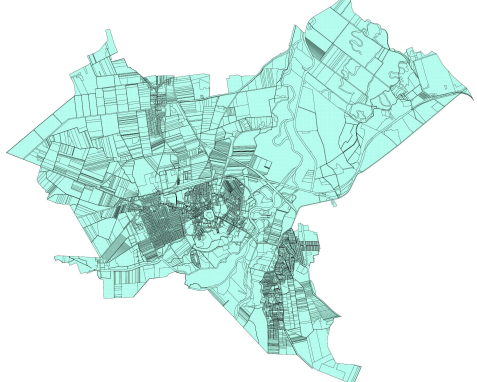
Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3. 8., 10., 12., 14., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 17., 18. sorszámú tervezési területet	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

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	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

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

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	1063,34 ha	998,1057 ha (-1,2723)	93,86
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1826,3605ha	98,66

Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3454,1438 ha (+1,2723 ha)	100,03
Vízgazdálkodási térség	63,25 ha	185,72 ha	293,62
Közigazgatási terület	6464,33 ha	6464,33 ha	-
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	832,34	832,34	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	431,94	431,94	100
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	65,44	65,44	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	518,1342	518,1342	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	1533,23	1533,23	100
3.6. Erdők övezete	1307,89	1307,89	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	514,1352	514,1352	100
3.8 Tájképvédelmi terület övezete	2566,21	2566,21	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete	2226,46	2226,46	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	1382,59	1382,59	100
3.12 Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	6464,33	6464,33	100
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Egyedi övezetek			
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	6464,33	6464,33	100
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	6464,33	6464,33	100
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	6464,33	6464,33	100
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	6464,33	6464,33	100

II. Alátámasztó munkarész

2. Területfelhasználás változásai

2.1. Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan Ge (egyéb ipari terület) építési övezetbe történő átsorolása

A Sárvár 3868/21 hrsz-ú (természetben az Ikervári útnak az Ipari parkhoz bevezető szakasza mellett elhelyezkedő) ingatlan tulajdonosa Csejtei Tamás (2462 Martonvásár, Orgona utca 35.) kérelemmel fordul az önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló jelenleg közlekedési célú közterület övezeti besorolású ingatlant az önkormányzat a szomszédos ingatlannal azonos Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók (Ge-56876) előírása mellett.

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 oka fogyottá 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 fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Az új R. 78/D. § (4) bek. 2026. január 14-től hatályos rendelkezései szerint:

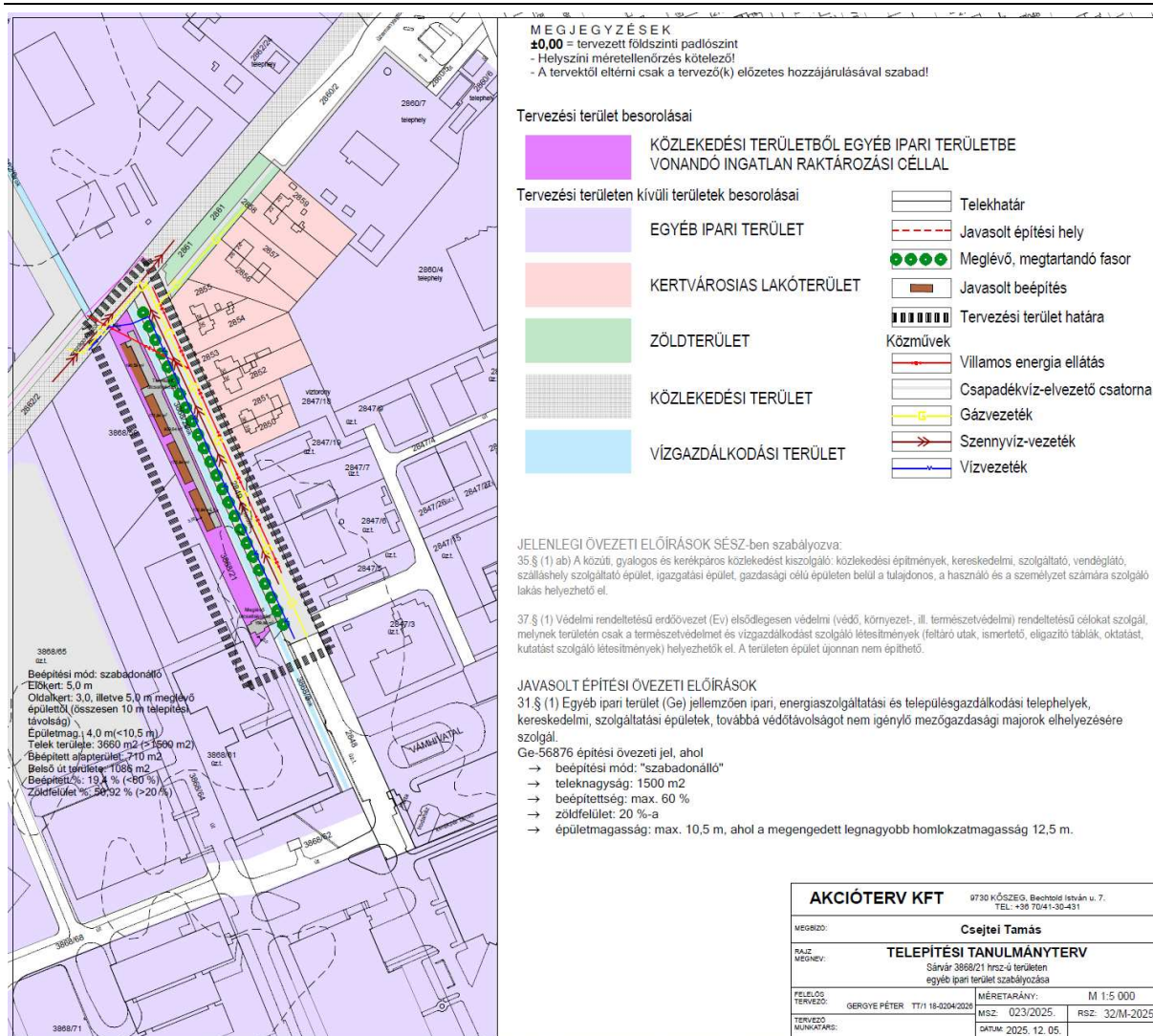
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek..

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

Fenti jogszabályhelyek, valamint az új R.78/E. §-a - mely alapján az új R. 78/D. §-a a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - a közlekedési célú közterület megszüntetése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, így a MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerinti csereterület kijelölése sem szükséges.

A területre telepítési tanulmányterv készült.

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása



A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

„35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Elkészítettük a terület adottságait figyelembe vevő lehetséges beépítést, amelynek keretében több ütemben, összesen akár 4 épület elhelyezésére lenne mód. Mivel az árok felett kötött a bejárás a meglévő déli és tervezett északi útsatlakozás miatt, így ezt is figyelembe vettük.

A javasolt beépítés adatai:

Beépítési mód: szabadonálló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévőépülettől (összesen 10 m telepítési távolság)

Épületmag.: 4,0 m (<10,5 m)

Telek területe: 3660 m² (>1500 m²)

Beépített alapterület: 710 m²

Belső út területe: 1086 m²

Beépített %: 19,4 % (<60 %)

Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %).

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A 3868/21 hrsz ingatlan beépítése nem zárt sorú, ennek szellemében a szomszédos, tőle délnyugatra lévő ingatlanok építési övezeti előírásait kapja meg, azaz közlekedési terület helyett Ge-56876 jelű építési övezeti besorolást.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

- *beépítési mód: "szabadonálló"*
- *teleknagyság: 1500 m²*
- *beépítettség: max. 60 %*
- *zöldfelület: 20 %-a*
- *épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.*

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra.

Előkert 5 m. Mivel sarok telek, hátsókert nincsen.

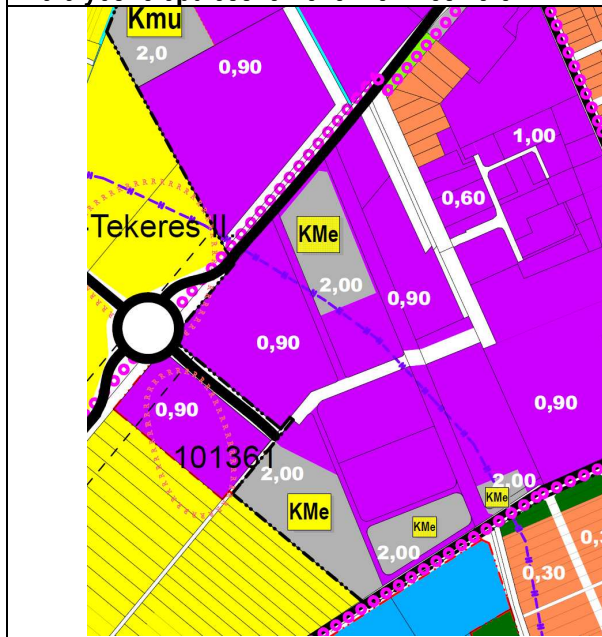
Az oldalkert mérete legalább 3 m, mely a szabályozási tervlapon kerül feltüntetésre.

A Méptv. 8.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt követelményeknek való megfelelést az Önkormányzat külön határozattal igazolta.

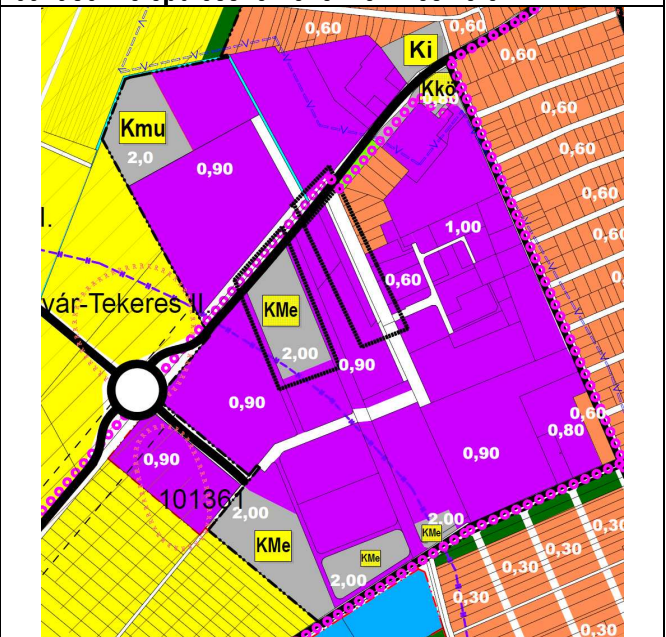
A területfelhasználás változása:

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m² nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.

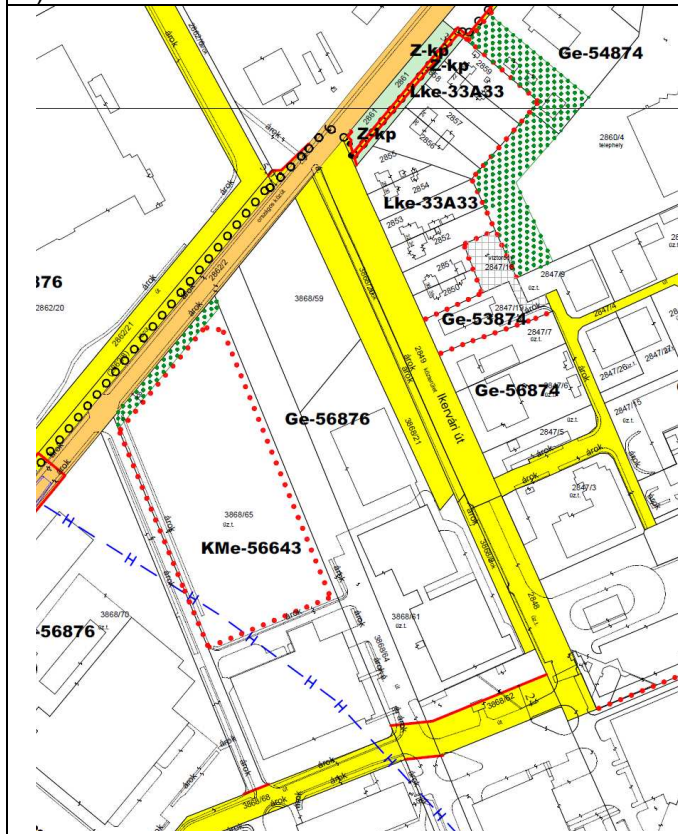
Hatályos településszerkezeti terv részlete



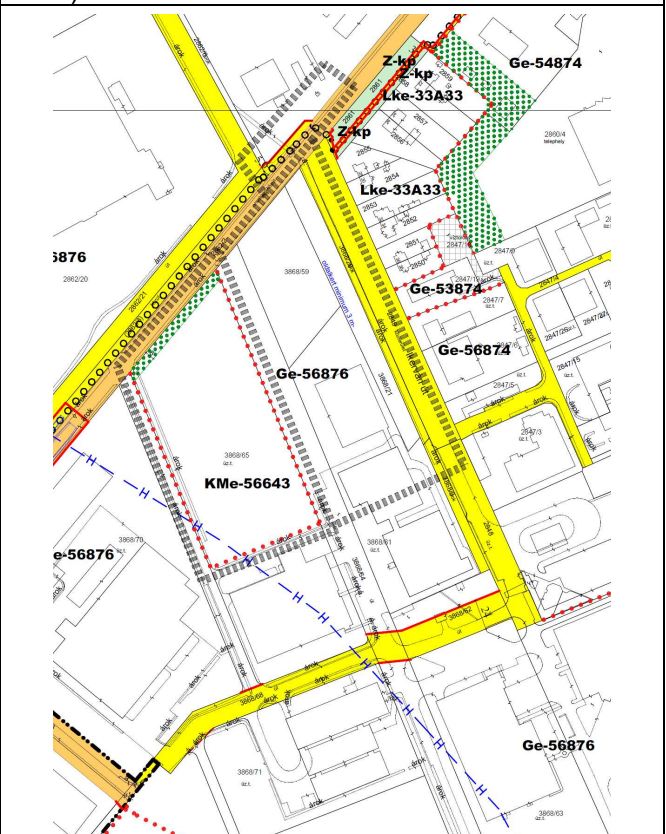
Javaolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)



Javaolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)





A 3868/21 hrsz fényképei

A javasolt legnagyobb beépítettség mértéke 60 %, amely eltér az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Ge jelű egyéb ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %-tól, ezért szükséges az állami főépítész hozzájárulásának megkérése.

A Vas megyei Állami főépítész 2016. november 24-én elfogadott településrendezési eszközök esetében hozzájárulást adott Sárvár város egyéb iparterületire a 60 %-os beépítési intenzitás, és a 20 % minimális zöldfelületi mutató alkalmazására.

Jelen településrendezési eszköz módosítása a 3868/21 hrsz ingatlant is magába foglaló Ge (egyéb ipari) építési övezetet érinti.

Az érintett ingatlanokat magába foglaló tömbterületek egyéb ipari (Ge jelű) építési övezeteiben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének egységes biztosítását. A tervezési területekkel kiegészült egyéb ipari területek egységes szabályozási elvek szerint lefedik Sárvár város teljes ipari célú területeit. Az itt kialakult vállalkozások területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni, szükséges az építési övezet bővítése.

Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Ge jelű egyéb ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű - tipikusan ipari - funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az egyéb ipari gazdasági terület terület-felhasználás megtartását.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (6) bekezdése alapján és az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott egyéb ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől. Sárváron a zavaró hatású ipar alatt a

hagyományos ipari területeket kell érteni, ahol jelentős zavaró hatású tevékenység továbbra sem helyezhető el.

Az OTÉK 111. § (1) *„Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.*

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen vannak Sárvár és térsége legnagyobb és dinamikusan fejlődő munkáltatóinak telephelyei is. A kialakult beépítettség sok esetben elérte a Kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. A használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált az egyéb ipari területek kijelölése és egységesítése az egymással szomszédos területek esetében. A 60 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Az eltérés során szintén egységesítésre kerül a minimális zöldfelületi mutató, melynek értéke az eltérési engedély birtokában 20 %.

2.2. A Hegyközségben lévő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) szabályozási vonalainak felülvizsgálata az úttal határos ingatlanok beépíthetőségének optimalizálása végett és a tényleges, ingatlan-nyilvántartási telekhatárhoz igazodó szélességi méret hatályban tartása

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

A felülvizsgálat a lakó-és kiszolgáló utak vonatkozásában a szabályozási terv teljes egészének tekintetében a 156/2023. (IX.29.) számú képviselő-testületi határozattal megtörtént, ettől függetlenül az önkormányzat fontosnak tartja, folyamatosan vizsgálja az egyes szabályozási vonalak, ehhez kötődően a magántulajdonú ingatlanok, illetve ingatlanrészek közérdekű igénybevételének szükségességét, és azokban az esetekben, amelyekben már nem, vagy csak részben áll fenn a közérdekű indok, ott szükséges módosításokra mielőbb sor kerüljön.

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 az útszélesítés említett fenntartása 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 Tölgyfa utca aszfaltburkolattal ellátott, az Almáskerti utca jelenleg még burkolat nélküli javított út.

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.

A R. 78/D § (4) bekezdése szerint

„ Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

(...)

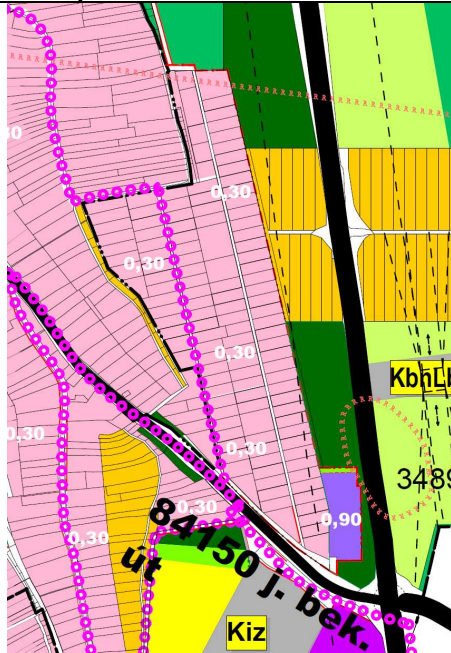
ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” (4a) ⁵ A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem függő új beépítésre szánt terület kijelölésének.”

A fentiekre tekintettel az önkormányzat megvizsgálta 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 szükségességét. Az Almáskerti utca szabályozási szélessége kialakult módon jellemzően 4,0 m most és marad is. A Tölgyfa utca szabályozási szélessége kialakult módon változatlanul 4-4,5 m marad.

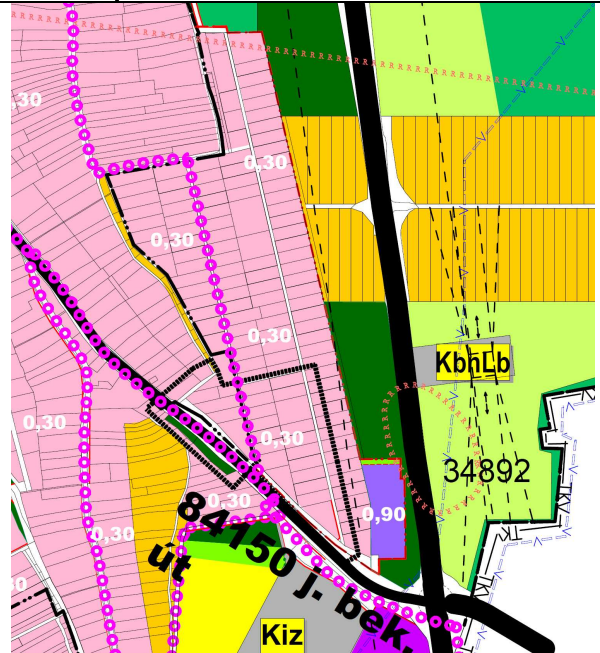
A területfelhasználás változása során:

→ Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz) esetében közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre 2430 m² nagyságban.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



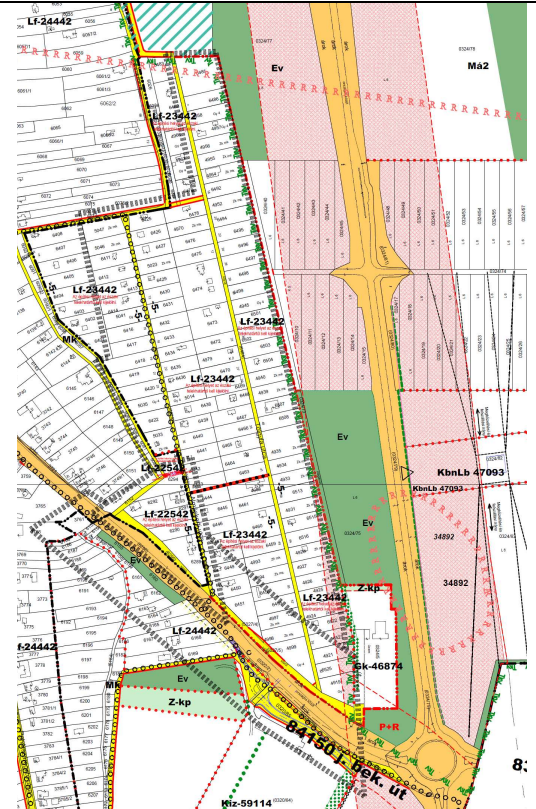
Javaolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-1, E4-3)

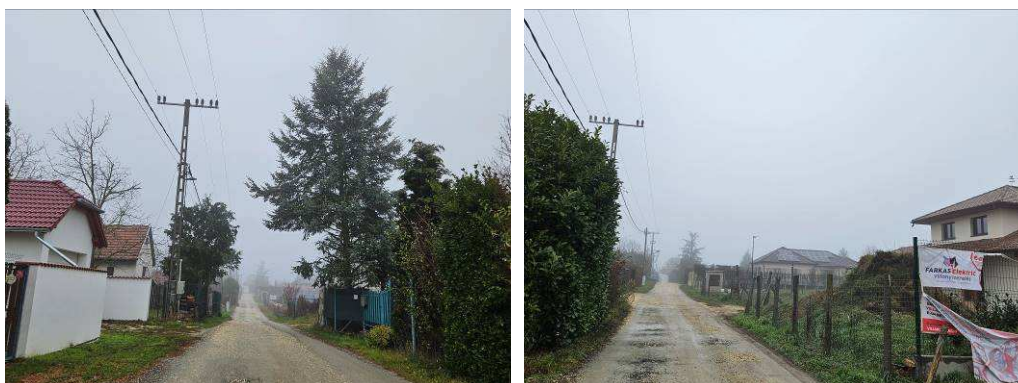


Javaolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-1, E4-3)





Az Almáskerti utca fényképei



A Tölgyfa utca fényképei

2.3. A Sárvár Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési célú közterület módosítása a 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében

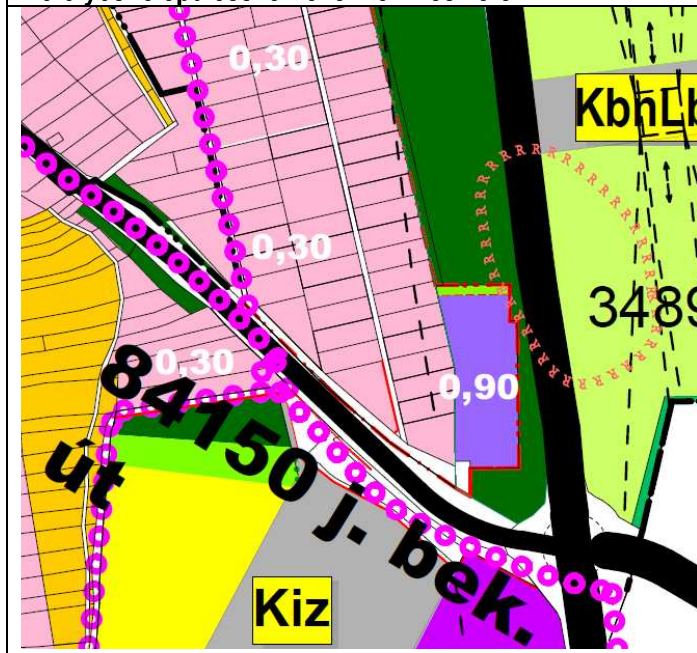
A Hegyközségben lévő, Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, természetben a Tölgyfa utca és Almáskerti között az Újhegy utca egy szakasza halad rajta. Megállapítást nyert, hogy az út természetbeni nyomvonala egy szakaszon eltér a SÉSZ szabályozási tervlapján közlekedési célú közterületként szabályozott ingatlanon jelölt nyomvonalától, és a Sárvár 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanok területét (mindösszesen cca. 68 m² 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 autóbusz 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.

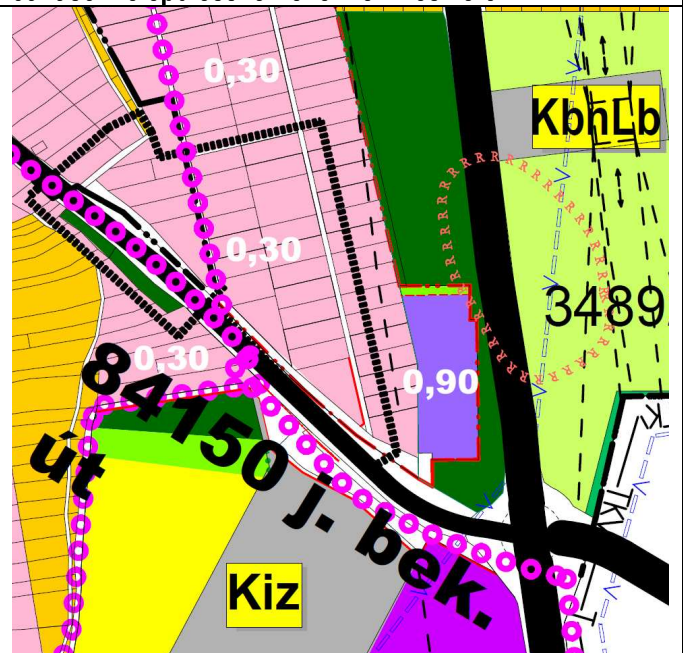
Az önkormányzat kezdeményezi a Sárvár, Újhegy utca (6295 hrsz) szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálatát és a közlekedési célú közterület övezet határát az utca kialakult, természetbeni nyomvonalához igazítását, ennek keretében a Sárvár 4998, 4999, 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon szabályozási vonal feltüntetésével kijelöli a magántulajdonú ingatlanokból közlekedési célú közterület céljára igénybe veendő területrészeket. A módosítás szükségességét megerősítette egy geodéziai felmérés és kitűzés a helyszínen.

A falusias lakóterület nagysága az alábbiak szerint változik. Falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében 68 m² nagyságban.

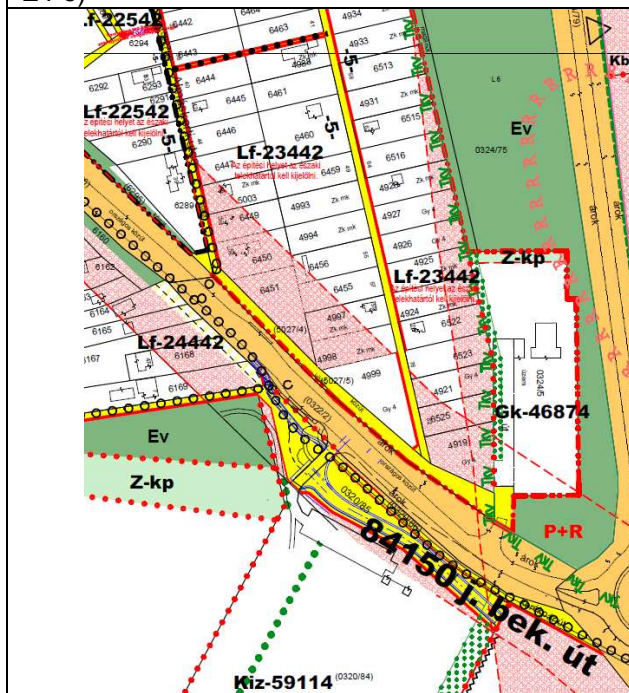
Hatályos településszerkezeti terv részlete



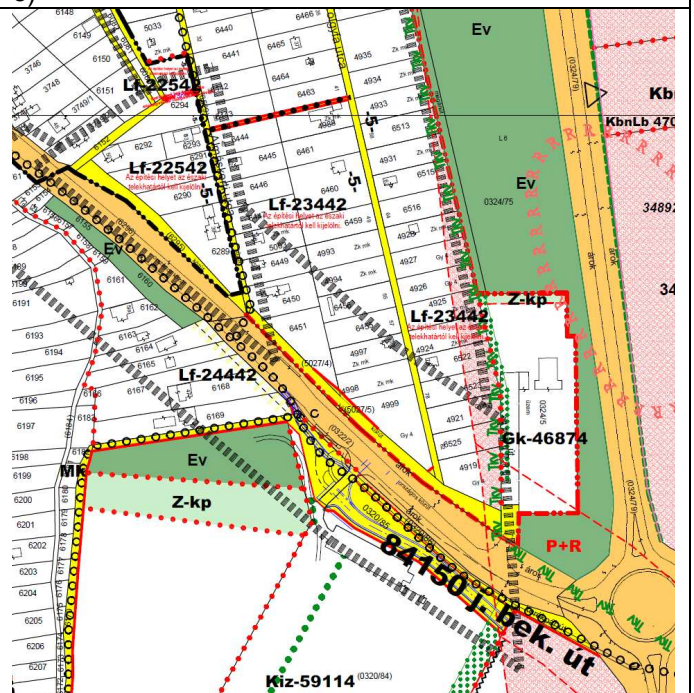
Javaolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)



Javaolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)





Az Újhegy utca 6295 hrsz fényképei a kitűzéssel együtt

2.4. A Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlannak új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.

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.



Sárvár 0155/5 hrsz. telek az E-közmű térképen

Megrendelő itt szeretne egy új - a település jelenlegi iparterületeinél minden ágazati szempontból kedvezőbb beruházási lehetőséget nyújtó iparterületet kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre nem szánt területbe tartozik, **Má - általános mezőgazdasági terület** - területfelhasználásban van. Itt a mezőgazdasági hasznosítást

(növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

Meglévő övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m. (OTÉK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m
- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m² alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet északról a 88-as számú országos főút - Sárvár elkerülő - nyugatról egy árok - rendezési terven kerékpárútként jelölt - határolja. Kelet és dél felől egyéb iparterületek szegélyezik. A határos iparterületek fejlesztései már megkezdődtek. Ezen területekhez csatlakozva készül a tervezett új iparterület, a jelenlegi megkezdett fejlesztésekhez kapcsolódó társberuházások, beszállítók és raktárak számára fejlesztve. A területek közelsége biztosíthatja a könnyű és gyors átjárást a különböző területek között a városi közutak használata nélkül.

A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A meglévő környező iparterületek kiszolgálása és fejlődése érdekében javasolt a tervezett terület átsorolása beépítésre szánt egyéb ipari területbe, és a belterületi határnak a beépítésre szánt terület határához történő kiterjesztését. Ezzel a terület olyan hasznosításba kerül, ami a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását tudja majd várhatóan biztosítani. Lehetőség nyílik akár egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására is több szereplő bevonásával.

A módosítás során változik a város településszerkezeti terve és a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

A terület tervezett előírásai:

Megrendelő a változtatással érintett ingatlant beépítésre szánt területre szeretné módosítani, **Ge - egyéb ipari terület** - területfelhasználással.

A terület javasolt új besorolása:

Az önkormányzat kezdeményezte a fentiek alapján 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 határoztuk meg: Ge-26845

- oldalhatáron beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m²
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást minden esetben saját területen kell biztosítani.

A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése a jelenleg épülő ipari feltáráról lehetséges. A területen belül kialakított magánutak segítségével a teljes ingatlan feltárható. A kialakuló közlekedési utakról lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit is megközelíteni.

A telekosztás a magánutakra felfűzve a befektetői igények szerint alakítható. Várhatóan 1500-2500 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Ezt modellezi a beépítési koncepció is. Így ~50 db önálló ipari telket lehet kialakítani a területen.

A terület beépítési lehetősége:



Látványterv

A MaTrt. előbbieken idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

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

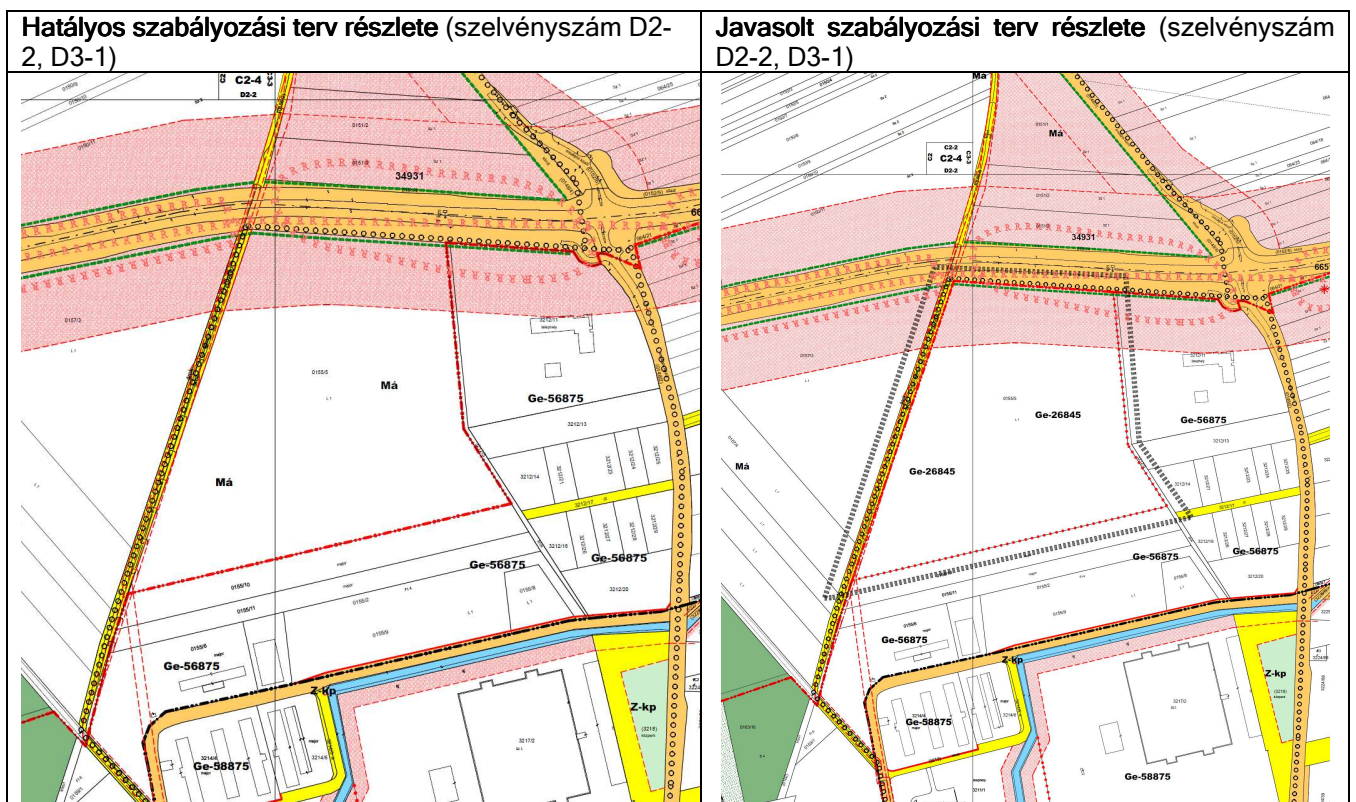
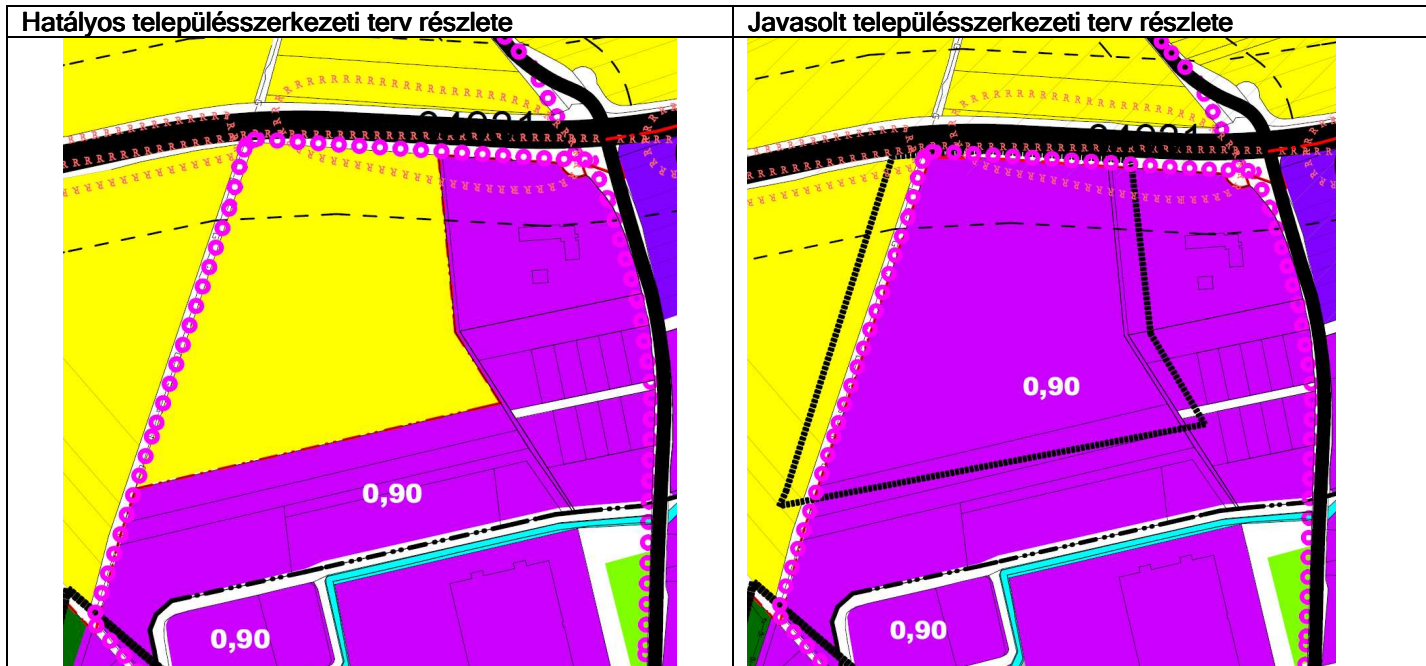
A Méptv. 81.§ (3) bekezdése alapján „...A települési önkormányzat a helyi építési szabályzatát legalább hétévente felülvizsgálja, és dönt annak változatlan tartalommal való hatályban tartásáról vagy módosításáról.” Ennek kapcsán a csereterületként kijelölt ingatlanrész vonatkozásában felülvizsgálatra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

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 területrészt övezeti visszasorolása történik Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

A területfelhasználás változása:

- A 0155/5 hrsz ingatlan területe 92.035 m² nagyságban általános mezőgazdasági területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.

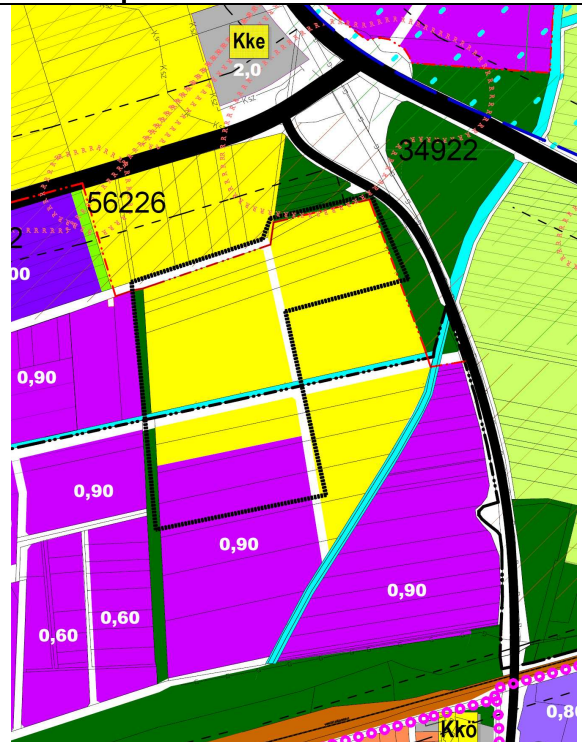


Az önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezetbe sorolt Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrészt, övezeti besorolásaként Má (mezőgazdasági általános) övezetet határoz meg 9,2035 ha nagyságban.

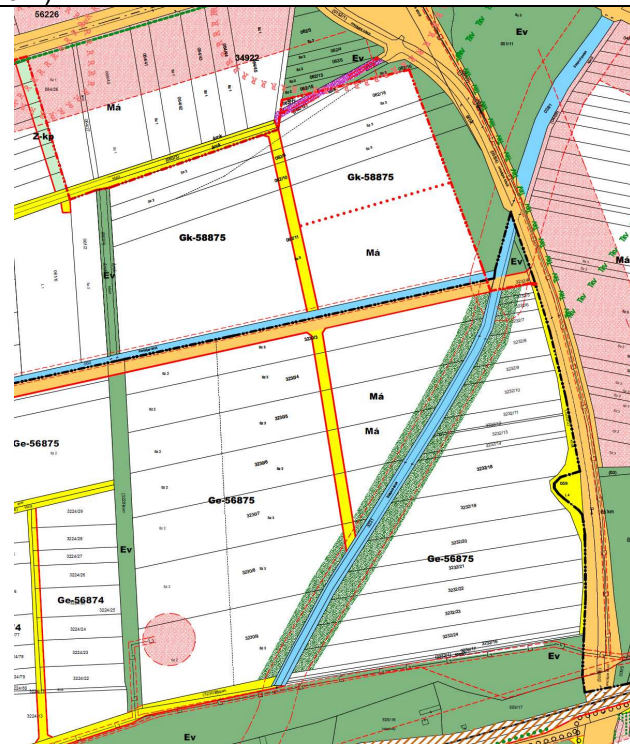
Hatályos településszerkezeti terv részlete



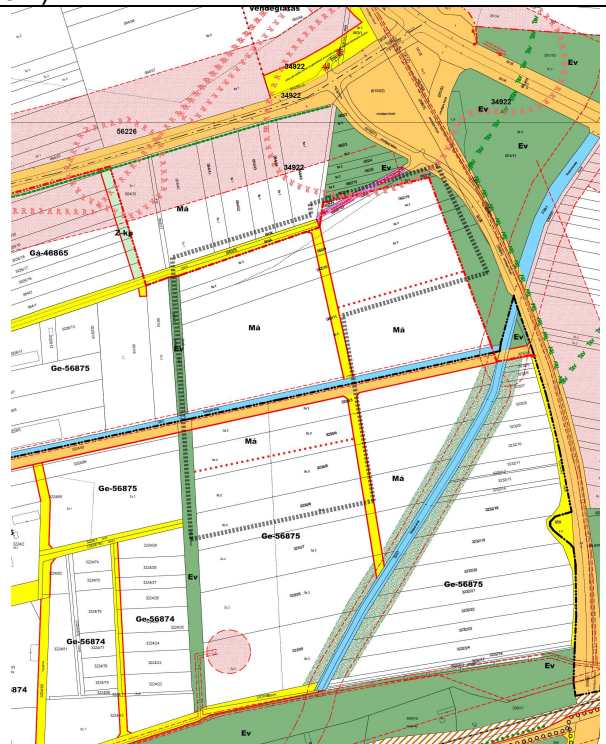
Javaolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám D3-1)



Javaolt szabályozási terv részlete (szelvényszám, D3-1)



A MATRT 12. §-a alapján általános mezőgazdasági területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0155/5 hrsz-ú ingatlanok 2230 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere terület rendelkezésre áll: az új egyéb ipari terület csere területeként kereskedelmi, szolgáltató területből általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra 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 területrész övezeti visszasorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



0155/5 hrsz terület és környezetének fényképei

A javasolt legnagyobb beépítettség mértéke 60 %, amely eltér az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Ge jelű egyéb ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %-tól, ezért szükséges az állami főépítész hozzájárulásának megkérése.

A Vas megyei Állami főépítész 2016. november 24-én elfogadott településrendezési eszközök esetében hozzájárulást adott Sárvár város egyéb iparterületire a 60 %-os beépítési intenzitás, és a 20 % minimális zöldfelületi mutató alkalmazására.

Jelen településrendezési eszköz módosítása a 0155/5 hrsz ingatlant is magába foglaló Ge (egyéb ipari) építési övezetet érinti.

Az érintett ingatlanokat magába foglaló tömbterületek egyéb ipari (Ge jelű) építési övezeteiben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének egységes biztosítását. A tervezési területekkel kiegészült egyéb ipari területek egységes szabályozási elvek szerint lefedik Sárvár város teljes ipari célú területeit. Az itt kialakult vállalkozások területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni, szükséges az építési övezet bővítése.

Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Ge jelű egyéb ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű - tipikusan ipari - funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az egyéb ipari gazdasági terület terület-felhasználás megtartását.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (6) bekezdése alapján és az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott egyéb ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől. Sárváron a zavaró hatású ipar alatt a hagyományos ipari területeket kell érteni, ahol jelentős zavaró hatású tevékenység továbbra sem helyezhető el.

Az OTÉK 111. § (1) „Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen vannak Sárvár és térsége legnagyobb és dinamikusan fejlődő munkáltatóinak telephelyei is. A kialakult beépítettség sok esetben elérte a Kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. A használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált az egyéb ipari területek kijelölése és egységesítése az egymással szomszédos területek esetében. A 60 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Az eltérés során szintén egységesítésre kerül a minimális zöldfelületi mutató, melynek értéke az eltérési engedély birtokában 20 %.

2.5. A Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészének átsorolása Vt jelű (településközponti vegyes) építési övezetbe

2025 novemberében Sárvár, Rábasömjén városrész területén, az Orgona utcától keletre kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja a 3343/28 hrsz ingatlanon lévő kiszolgáló út közlekedési terület szükségességének felülvizsgálatára és ezekkel összefüggésben a telektömb egészét nézve az egységesebb területhasználatot elősegítő településközpont vegyes terület kialakítása.

A tervezéssel érintett területet nyugatról az Orgona utca 3343/18-21 hrsz lakótelkei, északról a 3343/26 és 081 hrsz út, keletről a 3343/29 hrsz településközpont vegyes területbe sorolt autós kiszolgáló egység, délkeletről a 3343/30 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délről a 3343/28 hrsz út közlekedésben maradó része határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja a jogszabályi előírásokkal összhangban a 3343/17 és 3343/28 hrsz ingatlanokat. Az övezeti előírás változása érinteni fogja a 3343/28 hrsz északi 3343/27 hrsz-el határos szakaszát.

A terület beépítése az 1913-ban átadott vasútállomással kezdődően beépült. A vasút megszűnte után a vasútállomás lakóházzá alakult át. A közelmúltban az Orgona utcában családházaz beépítéssel új lakóterület és lakóházak létesültek. Keletre halad el a 84-es főút nyomvonala, amely mentén a főút kedvező adottságát kihasználva a 3343/29 hrsz ingatlanon településközpont vegyes terület létesült

beépítéssel, illetve alatta a 3343/30 hrsz ingatlanokon telephely számára kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lett kijelölve.

A kialakult beépítések alapján ma már látszódik, hogy az Orgona utca 3343/18-21 hrsz ingatlanjainak keletről közlekedési területtel való feltárása nem indokolt.

Úthálózata kialakult telektömböknek. A 3343/29 hrsz terület a 081 és 03343/6 hrsz út felől két jól kiépített útkapcsolattal is rendelkezik, nem igényel egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út kialakítását.

A 3343/30 hrsz telek megközelítését a 3343/28 hrsz út déli szakasza biztosítja a 3343/21 és 3343/22 hrsz között. Ez az út darab a jövőben is megmarad közlekedési területként, viszont az északi kikötése megszűnik.

Az Orgona utca végfordulóval ellátott jelenleg murvás kiszolgáló út, az ott lévő 16 db építési telek megközelítése nem igényli keletioldalon egy párhuzamos új, 16 m szélességű út kialakítását a jövőben.

A módosítási célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv Ev jelű véderdőként van a 3343/27 hrsz telek besorolva.

A 3343/28 hrsz északra menő ága jelenleg kiszolgáló út, közlekedési terület besorolással.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a közlekedési területet szabályozza

SÉSZ „35.§ (1) Általános közlekedési övezet (Köa) közúti közlekedés céljára kijelölt terület: út, gyalogos út, kerékpárút. (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.”

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet Ev jelű véderdőt szabályozza:

SÉSZ „37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Sárvár város településszerkezeti tervét 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadták el. A készítésének megfelelő időállapotú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11.§-a - a településszerkezeti terv elfogadáskori időállapota szerint a településszerkezeti tervre az alábbi kötelezettségek és előírások vonatkoztak.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok” elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján - csak a helyi gyűjtő út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért jelen módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem vált szükségessé.

Ennek megfelelően a 3343/17 hrsz Orgona utca és a 3343/28 hrsz út kiszolgáló közlekedési területként való jelölése nem szükséges, sőt ellent mond a hatályos előírásoknak, mivel nem hálózati értékű közlekedési területet a településszerkezeti terv nem ábrázol.

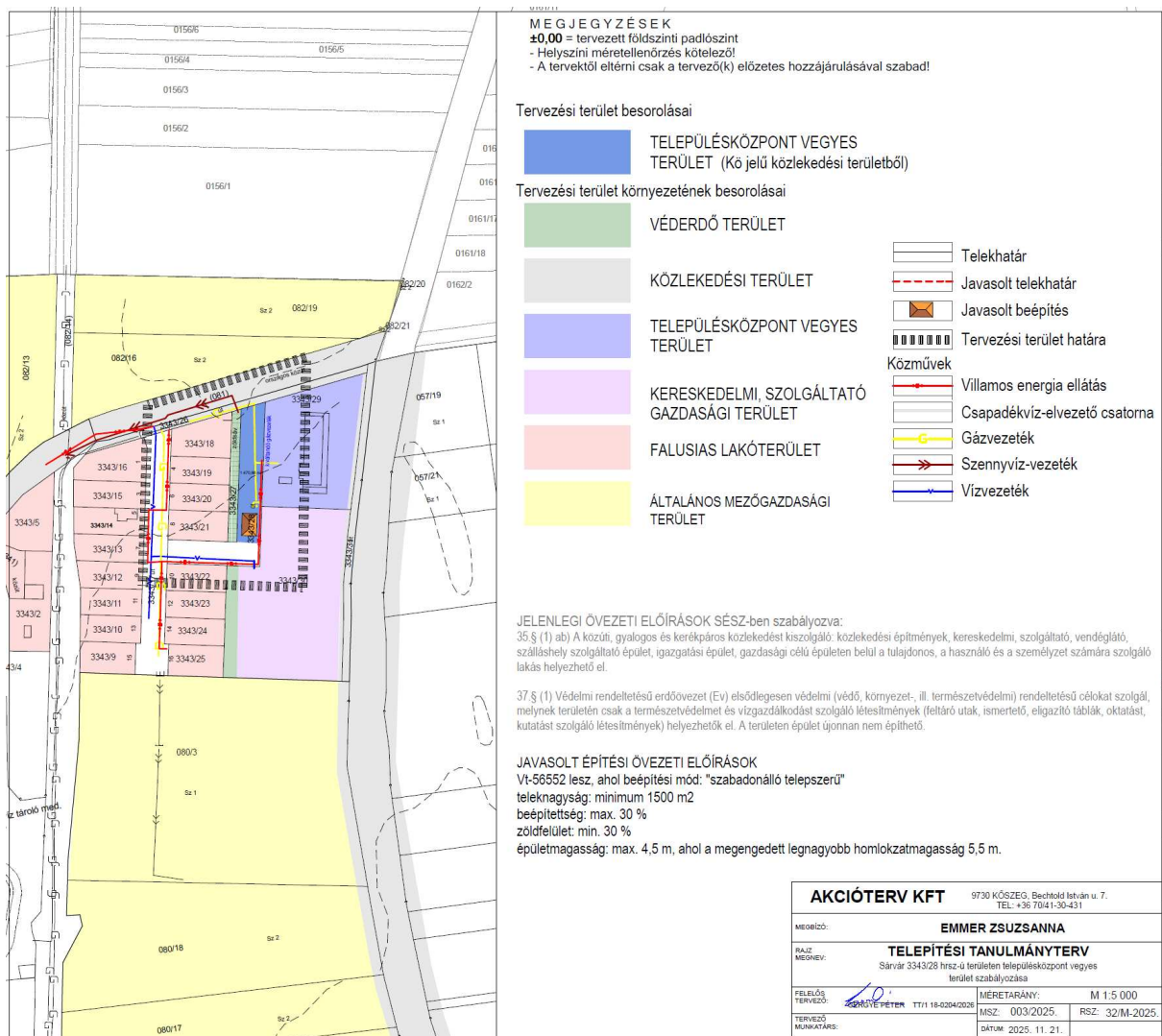
Az új R. 78/D. § (4) bek. 2026. január 14-től hatályos rendelkezései szerint:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek..

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

Fenti jogszabályhelyek, valamint az új R.78/E. §-a - mely alapján az új R. 78/D. §-a a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható - a közlekedési célú közterület megszüntetése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, így a MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerinti csereterület kijelölése sem szükséges.

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása



Telepítési tanulmányterv

Településszerkezeti terv szerinti változások:

→ Javasoljuk a 3343/28 hrsz út északi részét ingatlant közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolni ~1470 m² nagyságban.

A 3343/27 hrsz véderdő átsorolása nem lehetséges, mivel a 2018. évi CXXXIX. tv - MATRT - 12.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási határtól 250 m-en belül van (100 m-re).

Javasolt településközpont vegyes területként új építési övezeti előírása, mely megegyezik a tőle keletre lévő 3343/29 hrsz ingatlan építési övezeti előírásával.

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

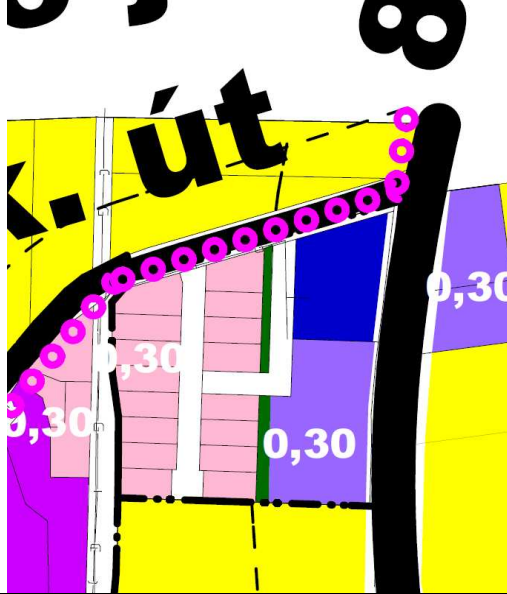
teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

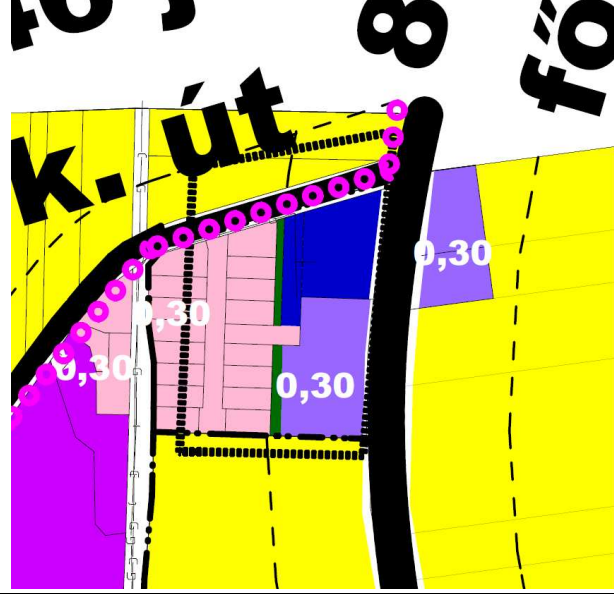
zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

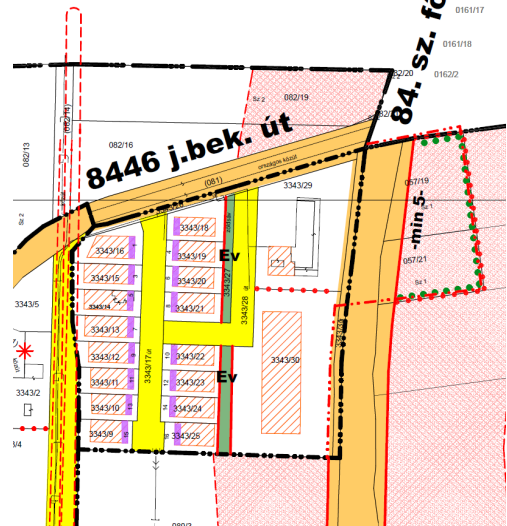
Hatályos településszerkezeti terv



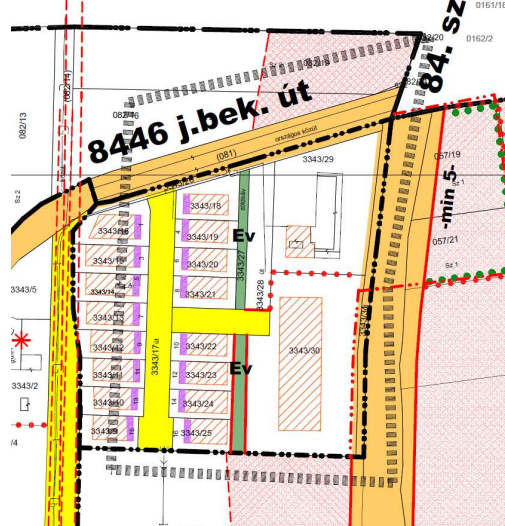
Javasolt településszerkezeti terv



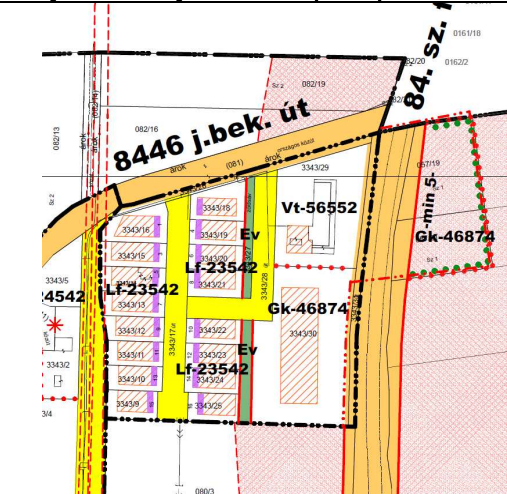
Hatályos szabályozási terv (B3)



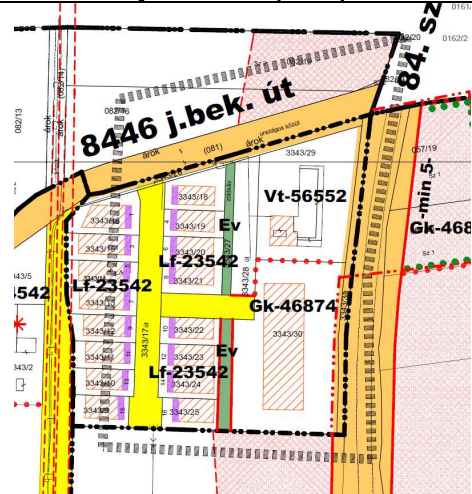
Javasolt szabályozási terv (B3)



Hatályos szabályozási terv (C3-1)



Javasolt szabályozási terv (C3-1)





A tervezési terület fényképei

2.6. A Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása

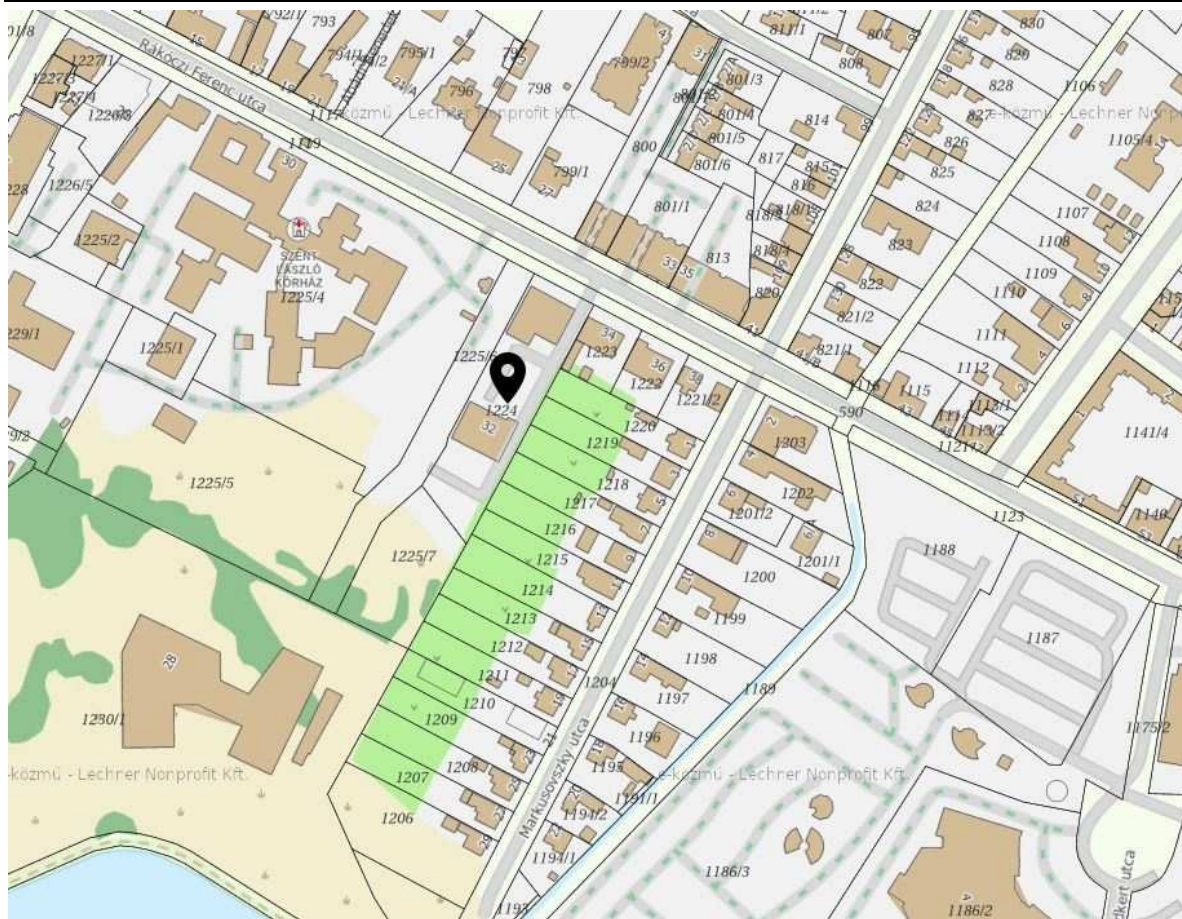
Az önkormányzat kiemelt céljai között szerepel az város turisztikai, idegenforgalmi vonzerejének bővítése különféle szolgáltatások bevezetésével, a meglévő szolgáltatások bővítési lehetőségének biztosításával, a befektetők ösztönzése a jogi háttér megteremtésével.

Az érintett terület - Sárvár, Rákóczi F. u. 32 hrsz.: 1224 - Sárvár központi részén fekszik a város fő utcájában, a Rákóczi utcában. Az érintett ingatlan a Szent László Kórház és a Termálfürdő között található. A terület könnyen elérhető és jó csatlakozással rendelkezik a közterülethez.

A terület teljes közművel ellátott.

A terület beépített. A telken álló két különálló épületben az Onyx Luxury szálloda - apartman és kiszolgáló egységei, például az Onyx Garden étterem áll. A szálloda 93 apartmannel rendelkezik. Az üzemeltetés a sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő idegenforgalmi vonzerejére alapozva történik.

A terület nagysága: 3.203 m²



Sárvár Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1224 telek az E-közmű térképen

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre szánt területbe tartozik, **Vt - településközponti vegyes terület** - területfelhasználásban van. Itt a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek helyezhetők el (pl. lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű)

Meglévő övezeti előírások (Vt-50655)

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet észak-nyugatról a Szent László Kórház, dél-keletről lakóterület, dél-nyugatról egy szálloda, észak-keletről pedig a Rákóczi utca határolja.

A kórház és a szomszédos szálloda különleges intézmény területfelhasználásban áll, a lakóterület jellemzően kisvárosias lakó területfelhasználást kapott, az utca túloldalán jellemzően településközponti vegyes területfelhasználás található.

Ezekhez a területekhez szervesen csatlakozik a tervezéssel érintett településközponti vegyes terület.



A tervezési terület fényképei

A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A szálloda-apartman tulajdonosai kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva szolgáltatásaikat - saját vendégeik részére - wellnes épületrésszel bővíteni szeretnék, mert ezen szolgáltatás hiánya tapasztalható. Az új épületrészt a jelenlegi épületek közé építenék be, ezt azonban terület övezeti előírásai gátolják. A földszinti parkolók a mélygarázsban kerülnének elhelyezésre. A módosítás során változik a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A terület tervezett előírásai:

A változtatással érintett ingatlant továbbra is Vt - településközponti vegyes területfelhasználásba marad, csak a terület övezeti előírásai változnának.

épületmagasság szintén nem változna. Az OTÉK előírásai szerint az övezetben a legnagyobb megengedett beépíthetőség 80% lehet, a legkisebb zöldterület 10%.

A hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési övezeti jel: Vt-50655 településközpont vegyes terület, ahol:

- szabadonálló- telepszerű beépítési mód,
- legkisebb teleknagyság adottságtól függő
- megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%,
- legkisebb zöldfelület 30%,
- épületmagasság 9,0 m, ahol a homlokzatmagasság 10,5 m.

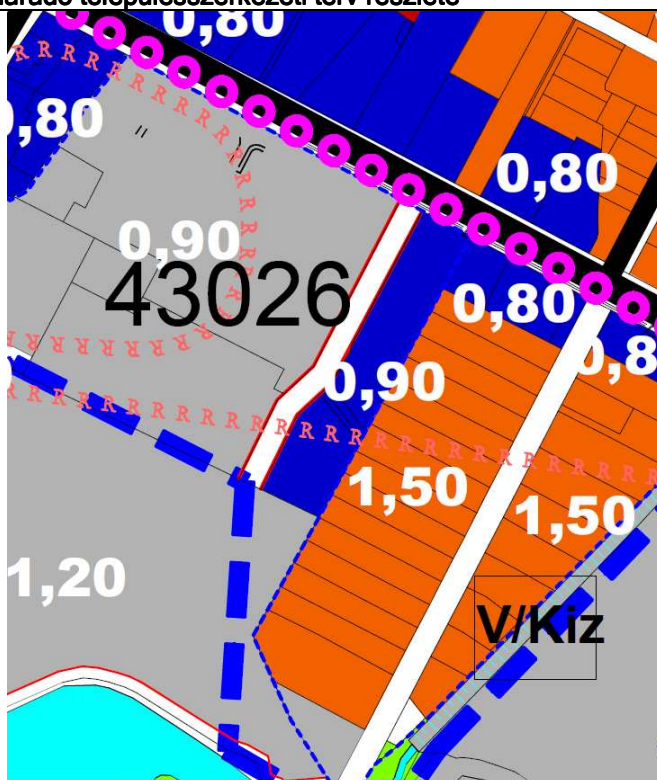
A legnagyobb beépíthetőség növekedne 60%-ra, a legkisebb zöldterület pedig csökkenne 10 %-ra. Az épületmagasság szintén nem változna. Az OTÉK előírásai szerint az övezetben a legnagyobb megengedett beépíthetőség 80% lehet, a legkisebb zöldterület 10%.

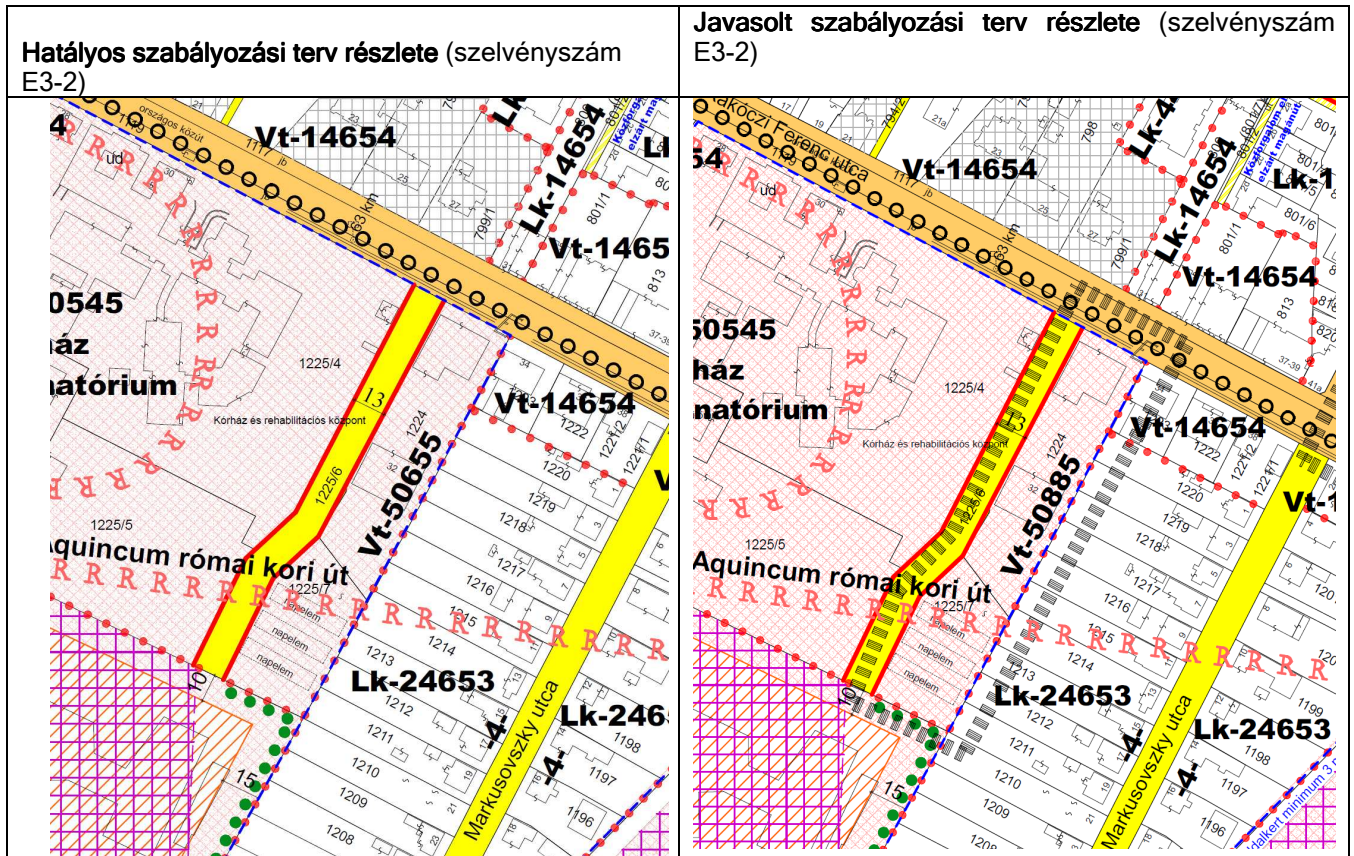
A javasolt új építési övezeti jel: Vt-50885 településközpont vegyes terület, ahol:

- szabadonálló- telepszerű beépítési mód,
- legkisebb teleknagyság adottságtól függő
- **megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%**
- **legkisebb zöldfelület 10%,**
- épületmagasság 9,0 m, ahol a homlokzatmagasság 10,5 m.
- Az előkert legkisebb mérete: kialakult
- Legkisebb oldalkert mérete 4,5 m.
- Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.
- A szükséges parkoló ellátást a HÉSZ 24.§-a szerint kell biztosítani.

A módosítási célt bemutató tanulmányterv rendelkezésre áll. A korábban idézett jogszabályi helyek alapján a telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv részlete





2.7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása

A 0239/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak meghatalmazásából Tischler Balázs (9600 Sárvár, Hársfa u. 36.) 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 fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.



A MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerint „A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését,

A MaTrt. idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági övezetbe sorolt területrésszel megegyező nagyságú ún. csereterület visszasorolása is szükséges a településrendezési eszközök módosítása során.

A MaTrt.12.§ (3) bekezdés a) pontjának megfelelően csereterületként kijelölt ingatlanrészek Má (általános mezőgazdasági) övezetbe történő átsorolása megfelel az ingatlanok jelenlegi használati módjának (szántó), továbbá az ingatlan-nyilvántartási megnevezésének (rét), emellett az ingatlanok Lke (kertvárosi lakó) övezetkén történő igénybevitelére 2005 óta nem került sor.

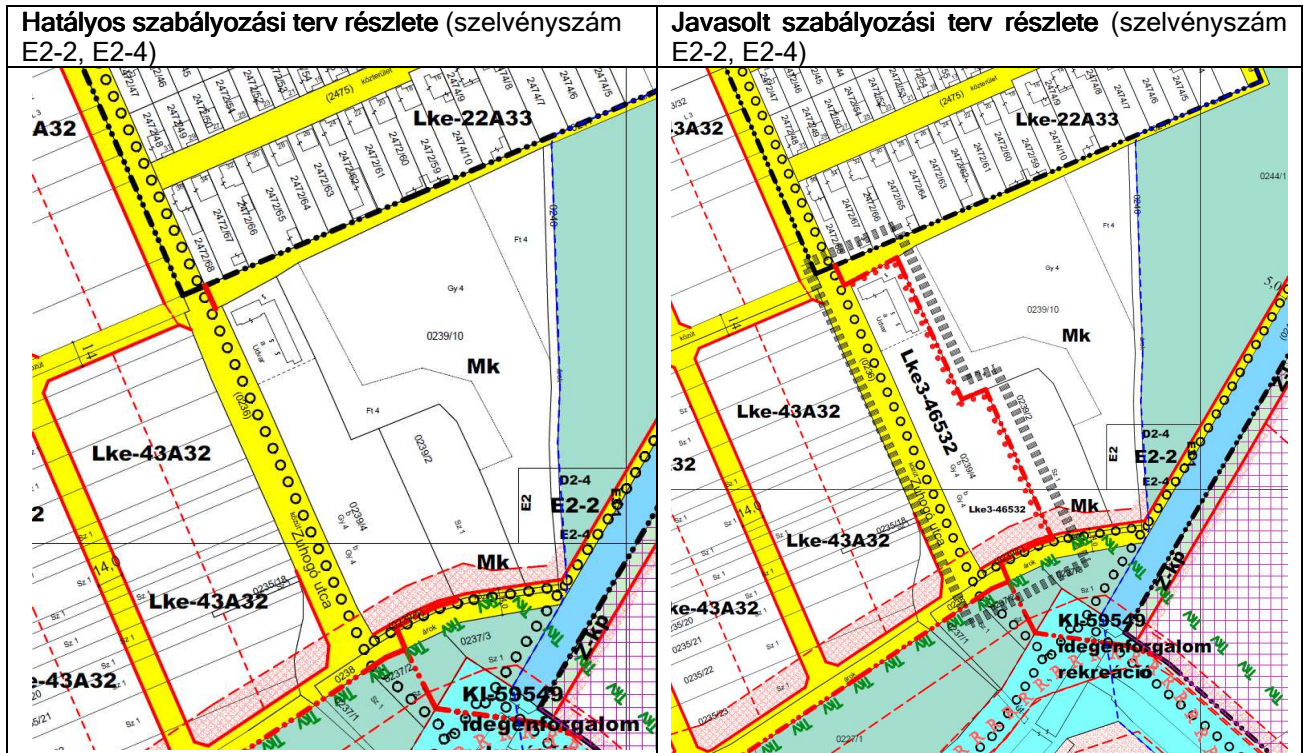
Az önkormányzat kezdeményezte a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke3-46532 jelű építési övezetben, ahol Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolását szabadon álló beépítési mód, minimum 1500 m² teleknagyság, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50% minimum zöldterület, 4,5 m megengedett épületmagasság meghatározása mellett. Az Lke3 jelű építési övezetben kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 5 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db.

Csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból azonos nagyságú területrész övezeti visszasorolását kezdeményezi Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.

Területfelhasználás változása:

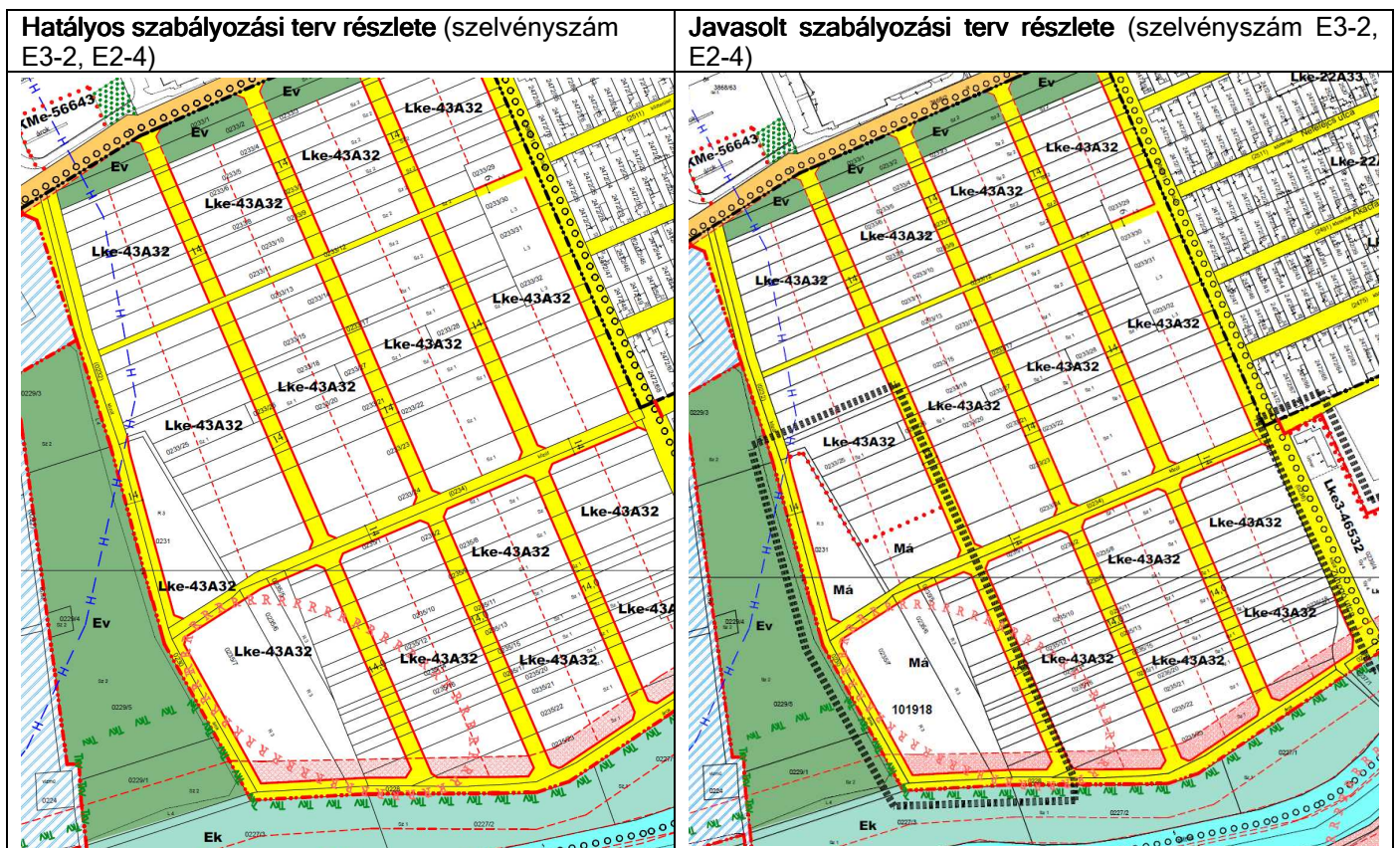
- Kertes mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 0239/11 hrsz ingatlanon 8411 m² nagyságban. A 0239/11 hrsz belterületbe vonásra javasolt földrészletként kerül jelölésre.





A 0239/11 hrsz ingatlan fényképei

A MATRT 12. § (3) bekezdés szerinti csereterület a 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre, ahol kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági terület kerül visszasorolásra 1,95 ha nagyságban. A csereterület nagyságát nem az azonos területméret, hanem a BIA számítás alapján kellett meghatározni, amely miatt nem volt elég szimplán a 8411 m² csereterület alkalmazása.



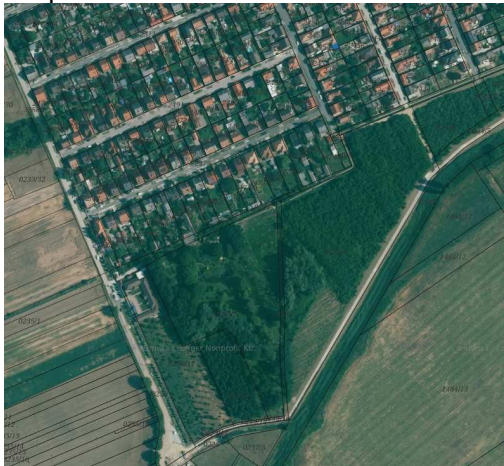
A MATRT 12. §-a alapján kertes mezőgazdasági területen kijelölendő új kertvárosias lakóterületi építési övezetnek meg kell felelnie

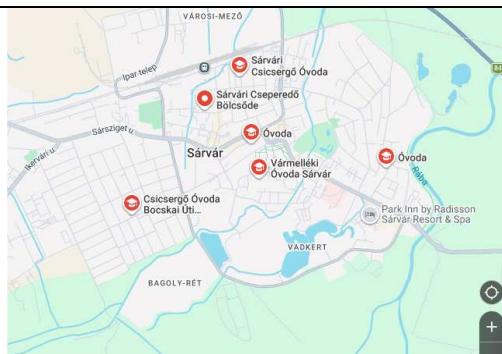
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0239/11 hrsz-ú ingatlan 607 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere terület rendelkezésre áll: az új kertvárosias lakóterület csere területeként kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokon BIA számítás szerint 1,95 ha nagyságban.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

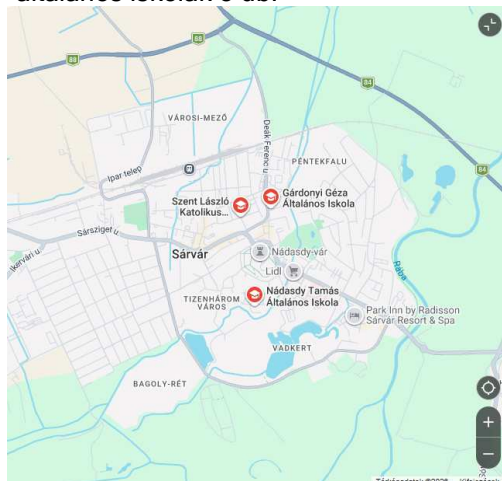
A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Méptv. 8. § (2) bek a) pont, és 8.§ (3) bek. c) pont megfelelés igazolása:

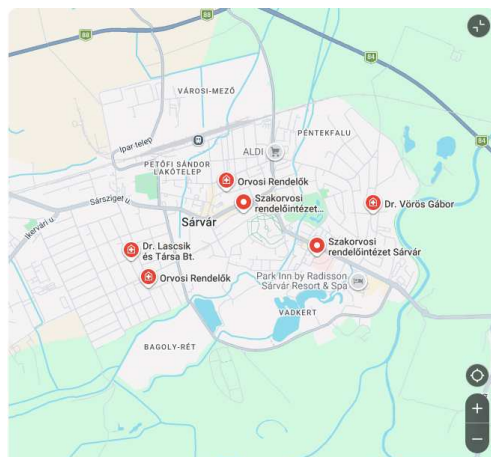
Méptv 8. § (2) bek. a) pont előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A tervezési területtől északra Sárvár Kertváros városrésze található, amely közvetlenül határos a Hársfa és Jókai utca környezetének meglévő, több évtizedes beépítésével. 	Igen
Méptv 8. § (3) bek. c) pont előírása c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A területen a Zuhogó utca kialakítása megtörtént:  Az ekozmu.hu nyilvántartása alapján a terület közművel teljesen ellátott, rácsatlakozás kiépített: víz, szennyvíz, elektromos, gáz, csapadékvíz-elvezetés, hírközlés  Óvodai ellátás a központi belterületen 6 helyen érhető el:	Igen



-általános iskolák 3 db:



-egészségügyi alapellátás a településen
(Kassa utca 6., Széchenyi utca 13. körzeti
orvosi rendelők)



2.8. Az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével

A Sárvár 0299/27 hrsz-ú, természetben a Sótónyi út nyugati oldalán található ingatlan tulajdonosa dr. Deák György András (1141 Budapest, Vadvirág u. 17.) 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 előadta, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon beruházást tervez, 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.

A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

A hatályos településszerkezeti terven a terület besorolása kertes mezőgazdasági terület. Ez nem a tényleges mezőgazdasági használat miatt került kijelölésre, hanem épp a korábbi helyi igényeket kiszolgáló, anyagbánya terület rekultivációja és lehetséges újrahásznosítása érdekében.

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Időközben a 6610 hrsz-en elkészültek egy 2x14 szálláshelyet tartalmazó épület tervei, amelynek kidolgozása során cél volt a saját telken belüli parkoló kialakítása. Ehhez a területtel nyugatról szomszédos 0299/27 hrsz megfelelő területnek látszott.



A terület műholdképe. 2000 és 2005 (ekozmu.hu)



A terület műholdképe. 2015 és legfrissebb (ekozmu.hu)

A műholdképek mutatják, hogy a 0299/27 hrsz ingatlan vonatkozásában 25 év alatt a terület használat megváltozott és területrendezése után a takart terület növényzettel fedett lett, de beépítésre a feltöltés miatt nem alkalmas. Viszont parkoló és zöldfelületi funkciót kiválóan be tud tölteni.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

„38. § (1) Mezőgazdasági kertes területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen - a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigépj-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

(2) A termőföldnek minősülő ingatlanok esetén a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágakban nyilvántartott.

(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.

(4) Termőföldnek minősülő ingatlan új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) akkor építhető be, ha

a) művelési ága szőlő, gyümölcsös, szántó, intenzív hasznosítású kert, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 14 m,

c) telekterülete legalább 6.000 m²,

d) a beépítettség legfeljebb 5 % azzal, hogy azon a telken, melynek csak egy része tartozik a (2) a bekezdés szerinti művelési ágba, az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

e) épületmagassága legfeljebb 4,5 m.

(5) Termőföldnek minősülő ingatlan gazdasági épülettel akkor beépíthető, ha

a) művelési ága kert, szőlő, gyümölcsös, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 8 m,

c) épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

Azon telken, melynek csak egy része tartozik a beépítés szempontjából megfelelő művelési ágba, az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

a) lakó- és mezőgazdasági építmény,

b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,

c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,

d) nettó 20 m² alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,

- e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
- f) ideiglenes fedett lovarda,
- g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m² alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,
- h) bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,
- i) sport szabadidős célú építmény
- helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.”

A javasolt falusias lakóterület előírásai és annak kiegészítése, amely lehetővé teszi a Sótónyi út nyugati oldalán a szálláshely kialakítását is a 6610 hrsz-en:

SÉSZ „27.§ (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 - a Sótónyi út 0299/3-0299/19 hrsz közötti építési övezett területének kivételével - 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.
- (5) A falusias, a kertvárosi lakó építési övezetekben munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

Annak érdekében, hogy 4-nél több szálláshely itt lehelyezhető legyen kiegészítő szabályozásként lehetőséget írunk elő a Sótónyi út 6603/1 -0299/19 hrsz ingatlanok által körülvárt építési övezetben arra, hogy rendeltetési egység megkötése nélkül 4-nél több szálláshely is elhelyezést kaphasson.

A javasolt beépítés adatai

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Előkert: 5,0 m
- Oldalkert: 4,0 m
- Épületmag.: 4,5 m (> 4,42 m)
- Beépítettség: 14,77 % <25%
- 0299/27 hrsz telek területe: 3755 m² (>900 m²)
- 0299/27 és 6610 hrsz összevont telek területe: (3755+3335=) 7090 m²
- Beépített alapterület a 6610 és 0299/27 hrsz összevonása után: 492,56 m²
- Belső út területe: 930 m²
- Beépített %: 19,4 % (<25 %)
- Zöldfelület %: 76,4 % (>40 %).
- Épületmagasság: < 4,50 m 4,42 m
- Alapterület bruttó földszint: 492,56 m²

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

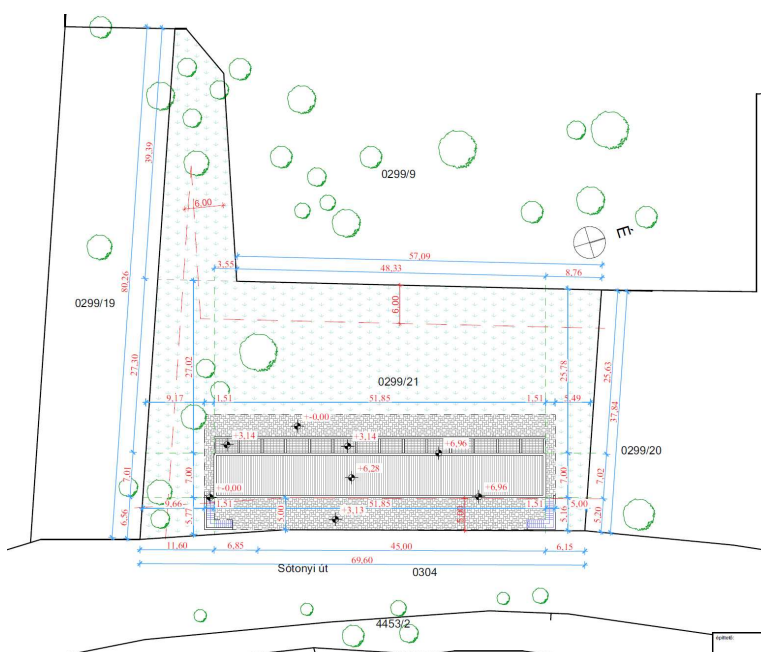
A 0299/27 hrsz ingatlan beépítése a tőle keletre lévő falusias lakóterület építési övezeti előírását fogja kapni, mivel szükség van a 6610 hrsz-en tervezett szálláshely kiszolgálására. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet helyett az új építési övezet jele Lf-24442 építési övezeti jel lesz, ahol

- beépítési mód: "oldalhatáron álló"
- teleknagyság: 900 m²
- beépítettség: max. 25 %
- zöldfelület: 40 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra. A 28 db szálláshelyhez előíráson felül minden apartman kap egy-egy parkolót. Ez saját területen belül nem biztosítható, erre a zöldfelület biztosítása mellett a 6610 hrsz-en sincsen lehetőség. A 6610 hrsz-en a teraszok előtt pedig olyan hasznos, sportolásra is alkalmas terület alakulhat ki, amely összefüggő és egyben jól használható lesz.

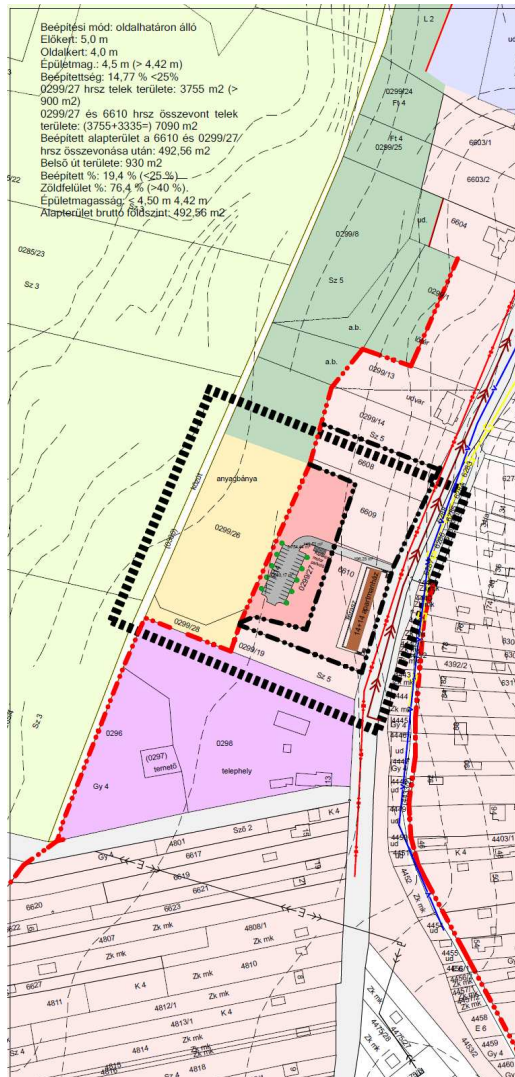
Előkert 5 m. Hátsókert 6 m.

A 0299/27 hrsz ingatlan területe 3755 m² nagyságban kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.



A 6610 hrsz és a vele szomszédos 0299/27 hrsz ingatlanokon tervezett kereskedelmi szálláshely épület

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása



MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszintű padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- Telekhatár
- Parkolófásítás
- Parkoló férőhellyel
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SZÉSZ-ben szabályozva:

38 § (1) Mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kislelték, kisüzemi művelési, hagyományosan kertgazdálkodási területek (többeságban volt zártkerti területek) tartoznak. A területen – a (2) (b) bekezdésben foglaltak szerint – földszintes lakó- és gazdasági épületek (piéskáz, szerszám-, vegyszer-, kerti-, terménytároló), illetve földdel borított pinces helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telken saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

LF-24442 építési övezeti jel lesz, ahol

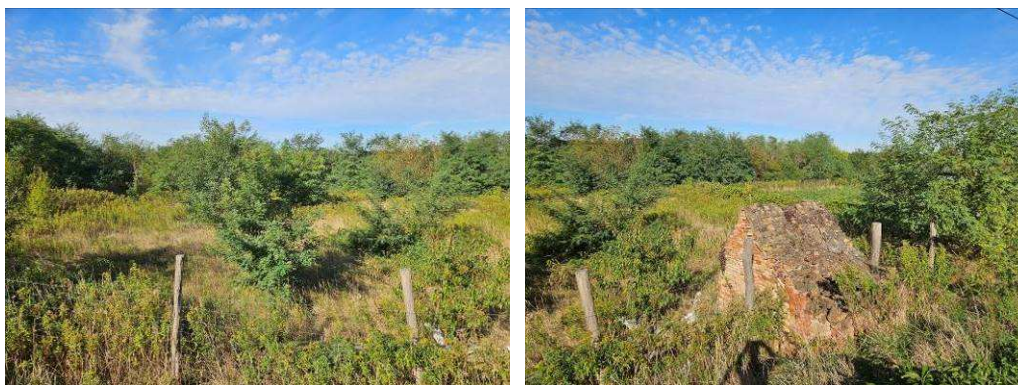
- beépítési mód: "oldalhatáron álló"
- telek nagyság: 900 m²
- beépítettség: max. 25 %
- zöldfelület: 40 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖSZEG, Bechtold István u. 7.
 TEL: +36 70/41-30-431

MÉRŐDŐ:	Dr. Deák György		
RAJZ MÉRŐDŐ:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		
	Sárvár 0299/27 hrsz-ú területén		
	falusias lakóterület szabályozása		
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGELY PÉTER	TT/1 18-0204/2025	MÉRÉRTARÁNY: M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Gy 4	MSZ: 025/2025.	RSZ: 32/M-2025.
		DATUM: 2025. 12. 08.	





A 0299/27 hrsz ingatlan fényképei a Sótónyi útról

Területfelhasználás változása:

- Kertés mezőgazdasági területből falusias lakóterület kerül kijelölésre a 0299/27 hrsz ingatlanon 3755 m² nagyságban. A 0299/27 hrsz belterületbe vonásra javasolt földrészletként kerül jelölésre.



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)	Javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)

A MATRT 12. §-a alapján általános mezőgazdasági területen kijelölendő falusias lakó építési övezetnek meg kell felelnie

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett falusias lakóterület bővítés megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0299/27 hrsz-ú ingatlan 1730 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterület/erdőterület nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területeként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanból azonos nagyságú terület rész övezeti visszasorolását javasolom Má (mezőgazdasági általános) övezetbe.	Igen

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

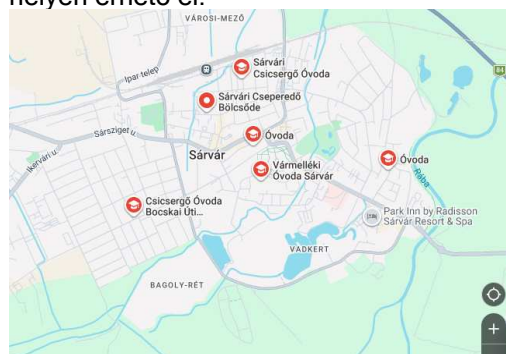
kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.		
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

Méptv. 8. § (2) bek a) pont, és 8.§ (3) bek. c) pont megfelelés igazolása:

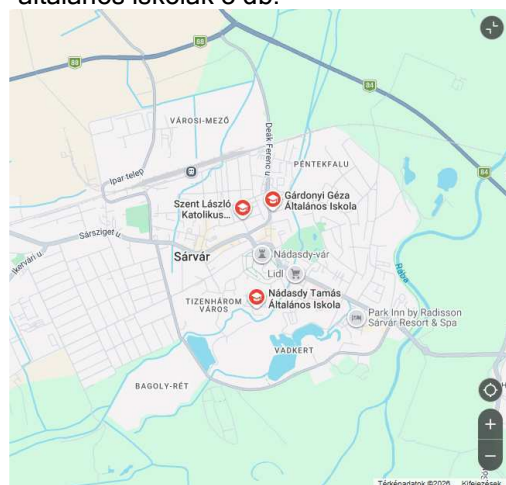
Méptv 8. § (2) bek. a) pont előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A 0299/27 hrsz ingatlan keletről a 6609 és 6610 hrsz falusias lakóterületbe sorolt és belterületbe is vont területhez kapcsolódik, azokra rásimul. 	Igen
Méptv 8. § (3) bek. c) pont előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A területen a Sótónyi utca kialakítása megtörtént, állami közút. A 0299/27 hrsz, mint falusias lakóterület összevonásra és egyesítésre kerül a 6610 hrsz ingatlannal, amely így a szilárd burkolatú útként kiépített, az állami közúthálózat részét képező 8439 jelű összekötő útról érhető el. Közművek a terület előtt rendelkezésre állnak: vízellátás, szennyvíz-elvezetés, elektromos és hírközlési hálózat, gázvezeték, csapadékvíz-elvezetés.	Igen



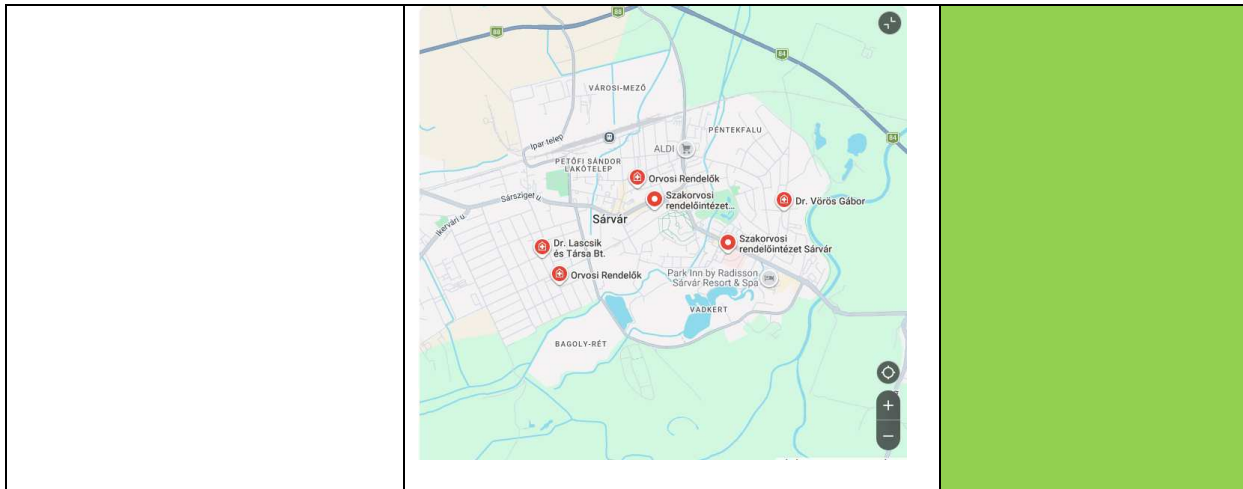
Óvodai ellátás a központi belterületen 6 helyen érhető el:



-általános iskolák 3 db:



-egészségügyi alapellátás a településen
(Kassa utca 6., Széchenyi utca 13. körzeti
orvosi rendelők)



A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak jobban megfelel. A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelepek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

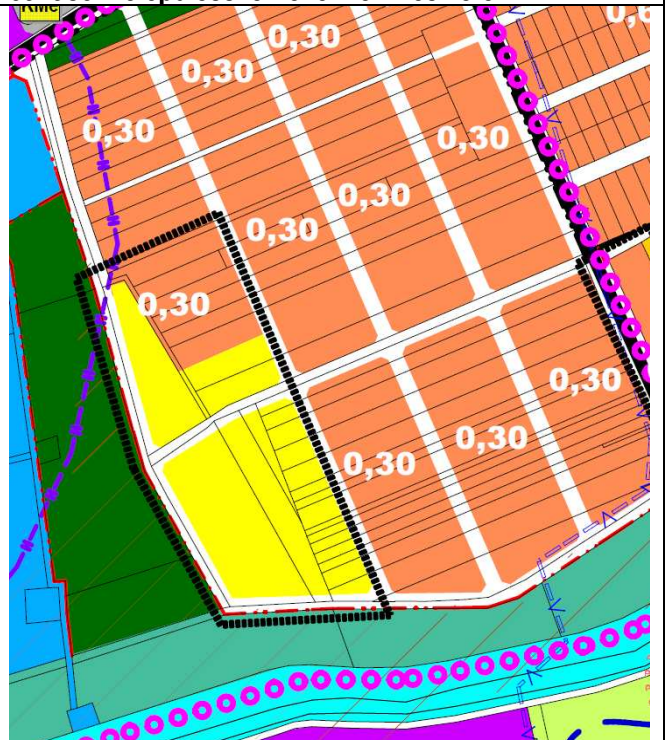
A MATRT 12. § (3) bekezdés szerinti csereterület a 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre, ahol kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági terület kerül visszasorolásra 1 ha nagyságban. A csereterület nagyságát a BIA számítás figyelembevételével határoztuk meg, amely nagyobb területet igényelt, mint az új beépítésre szánt terület kijelölése (a kertes mezőgazdasági terület szorzója nagyobb, mint az általános mezőgazdasági területbe visszasorolandó terület BIA szorzójának értéke)

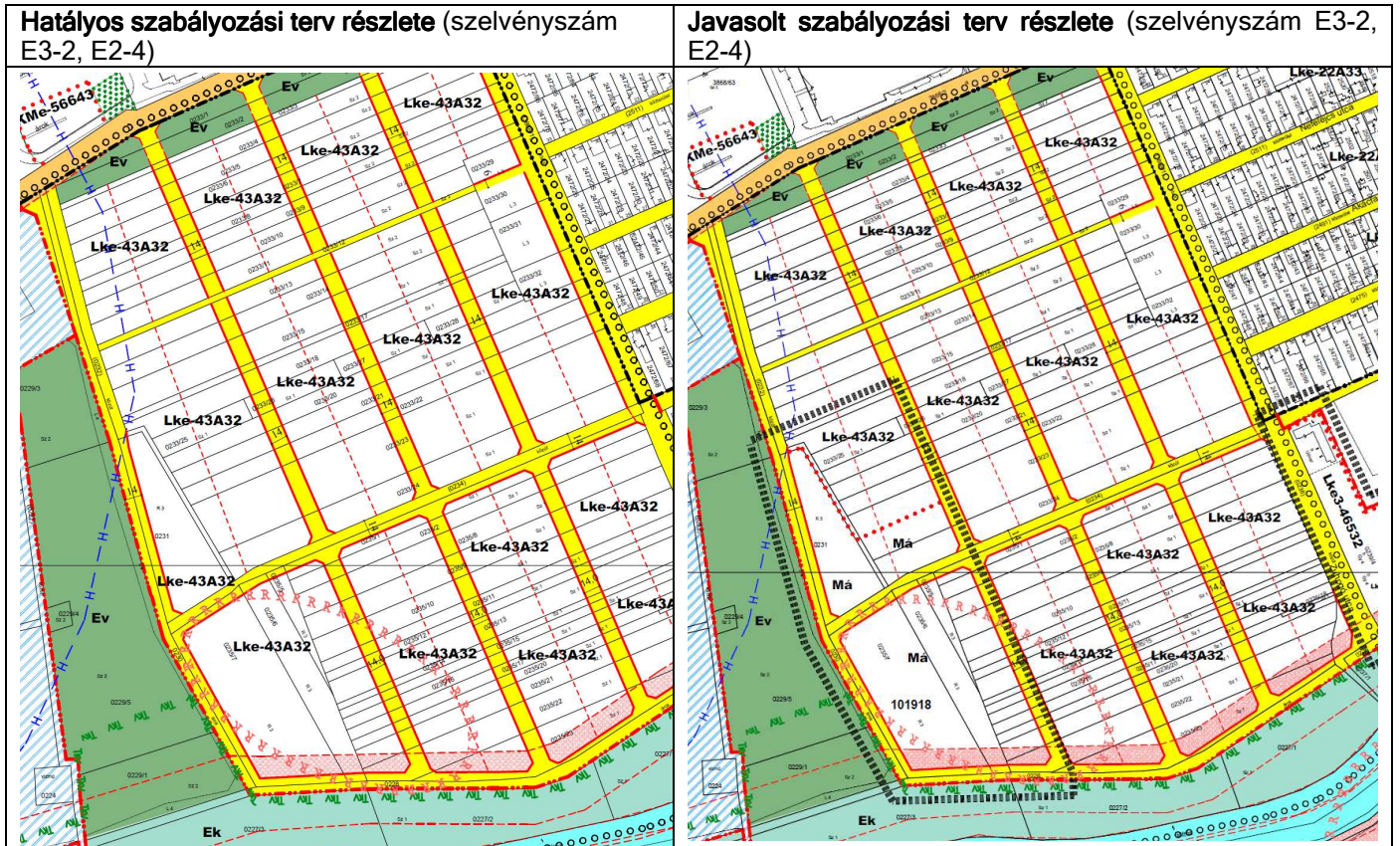
A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Hatályos településszerkezeti terv részlete



Javaolt településszerkezeti terv részlete





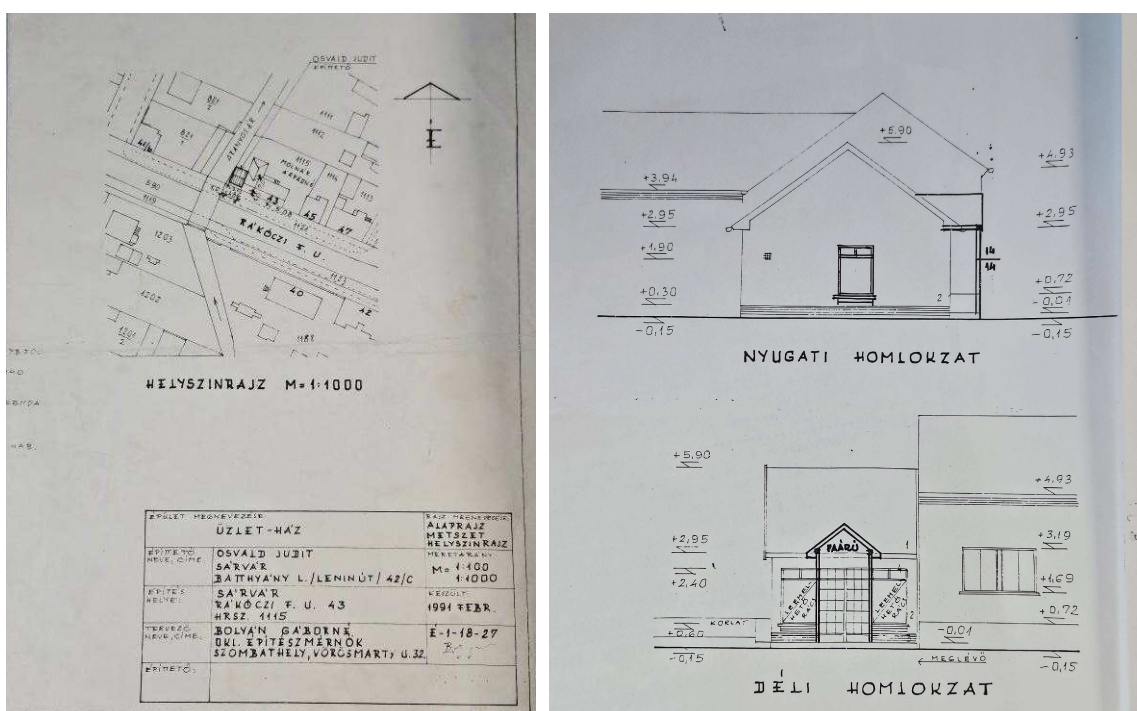
2.9. A Sárvár, 1106 hrsz-ú és 1116 hrsz-ú ingatlanokat érintően kétszintű övezeti besorolás meghatározása

A módosítás célja a Rákóczi Ferenc utca keleti oldalán lévő üzlethelyiségek és telkének kialakult állapot szerinti rendezése.

A terület észak felől a Fekete-híd utca, keletről a Szatmár utca, délről, délnyugatról a Rákóczi Ferenc utca határolja.

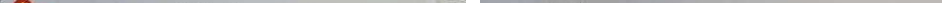
A településszerkezeti terv változása érinteni fogja az 1116 hrsz ingatlant, illetve az 1106 hrsz ingatlant, mindkettő önkormányzati tulajdonban van és az Aranyos-ér medrét jelenti, amely természetben lefedett csatorna.

A terület beépítése 1991-ben kezdődött, amikor az 1115 hrsz ingatlanon, az Aranyos ér jobb partján kis üzlethelyiség kapott jogerős építési engedélyt az építési hatóságtól.



Részlet az 1991. februári építési engedélyezési tervdokumentációból

1993-ban építési engedélyezési terv készült fémszerkezetű raktár és eladó tér kialakítására az Aranyos ér feletti szakaszra, amelynek megvalósítása után az önkormányzat 1993. december 21-én fennmaradási engedélyt adott.



A Rákóczi utcai Aranyos ér híd 1942-ben épült a hidatok.hu adatbázisa szerint: felsőpályás, a nyílás statikai rendszere: gerenda (lemez, rácsos gerenda főtartó is), a nyílás felszerkezete: monolit vasbeton lemez. A híd jelenleg a „Sárvári Aranyos-ér-híd” néven van nyilvántartva és a 84150 Sárvár II. bekötő út 2+466 k szelvényében található.

A híd nyomai a közút területén alig láthatóak, mivel az Aranyos ér befedésre került több szakaszon, a hídkorlátokat pedig elbontották.



Híd korlát helye a Rákóczi utca déli oldalán



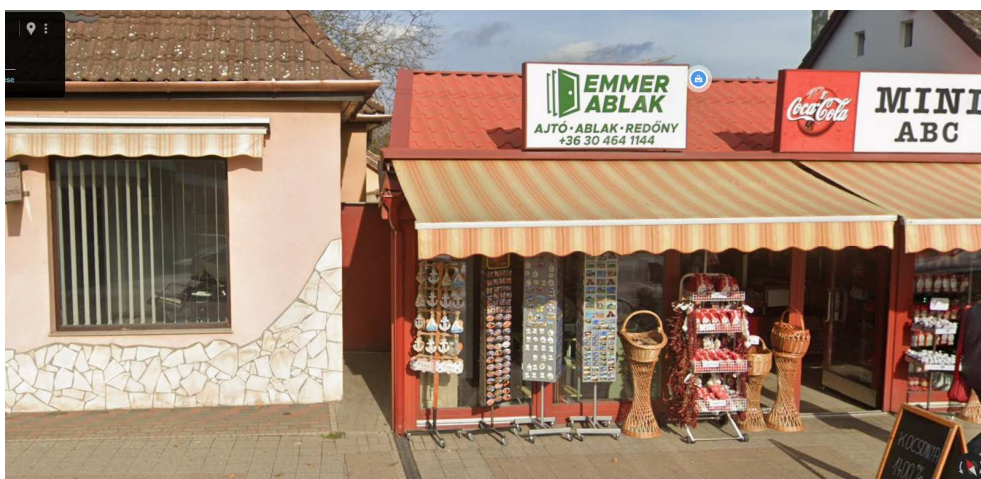
A 84150 Sárvár II. bekötő út az Aranyos érnél

Az Aranyos ér mentén két tisztító nyílást, lebúvó nyílást találtunk, a Rákóczi utca déli oldalán és a 821/2 hrsz mögött, a jövőbeni telekhatáron kívül, az árok területén.



Az Aranyos ér tisztító nyílása balra a Rákóczi úton az 1189 hrsz ingatlanon, illetve jobbra a 821/2 hrsz ingatlan mögött az 1106 hrsz-en.

Az árok megközelítését az 1116 hrsz-en álló kis üzlet és a 821/1 hrsz között meglévő gyalogos bejárat is biztosítja.



Gyalogos megközelítése az udvarnak

A fejlesztési célt bemutató telepítési tanulmányterv rendelkezésre áll. A telepítési tanulmányterv megelőző eljárásban történő jóváhagyására nincs szükség, mivel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területként van az 1106 és 1116 hrsz telek besorolva.

Az 1116 hrsz és részben érintve az 1106 hrsz az Aranyos ér területét a meglévő üzlethez igazodóan a vízgazdálkodási terület besorolás módosítását kezdeményezzük.

Területfelhasználás változása

- Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~176 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§

(6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Vt településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

A településközpont vegyes terület kijelölése illeszkedik a Szatmár utca már kialakult beépítéséhez és településközpont vegyes terület besorolásához. A Rákóczi Ferenc utca ezen szakaszán a településközpont vegyes terület a jellemző az itt elhelyezett szolgáltatások, kereskedelem, szálláshelyek és lakások együttese alapján. A tulajdoni viszonyok alapján az 1115 hrsz ingatlanon lévő dohánybolt területe és az Aranyos ér felett létesült üzlet, raktár

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
- a használt telekrész nagysága: ~176 m²
- a meglévő beépített alapterület: 90 m² üzlet+raktár, 16 m² fedett tároló = 106 m²
- a meglévő beépítettség $106/176 = 60,2 \%$.
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

A többszintes területfelhasználás mellett a vízgazdálkodási terület övezete mellett a településközpont vegyes területbe bevonandó új terület a tőle keletre lévő Szatmár utcai ingatlanok hasonlóan, de a speciális telekhez és többszintes területfelhasználáshoz igazodóan egyedi építési övezeti előírását kapja:

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

Terepszinten Vt-10992 lesz, ahol

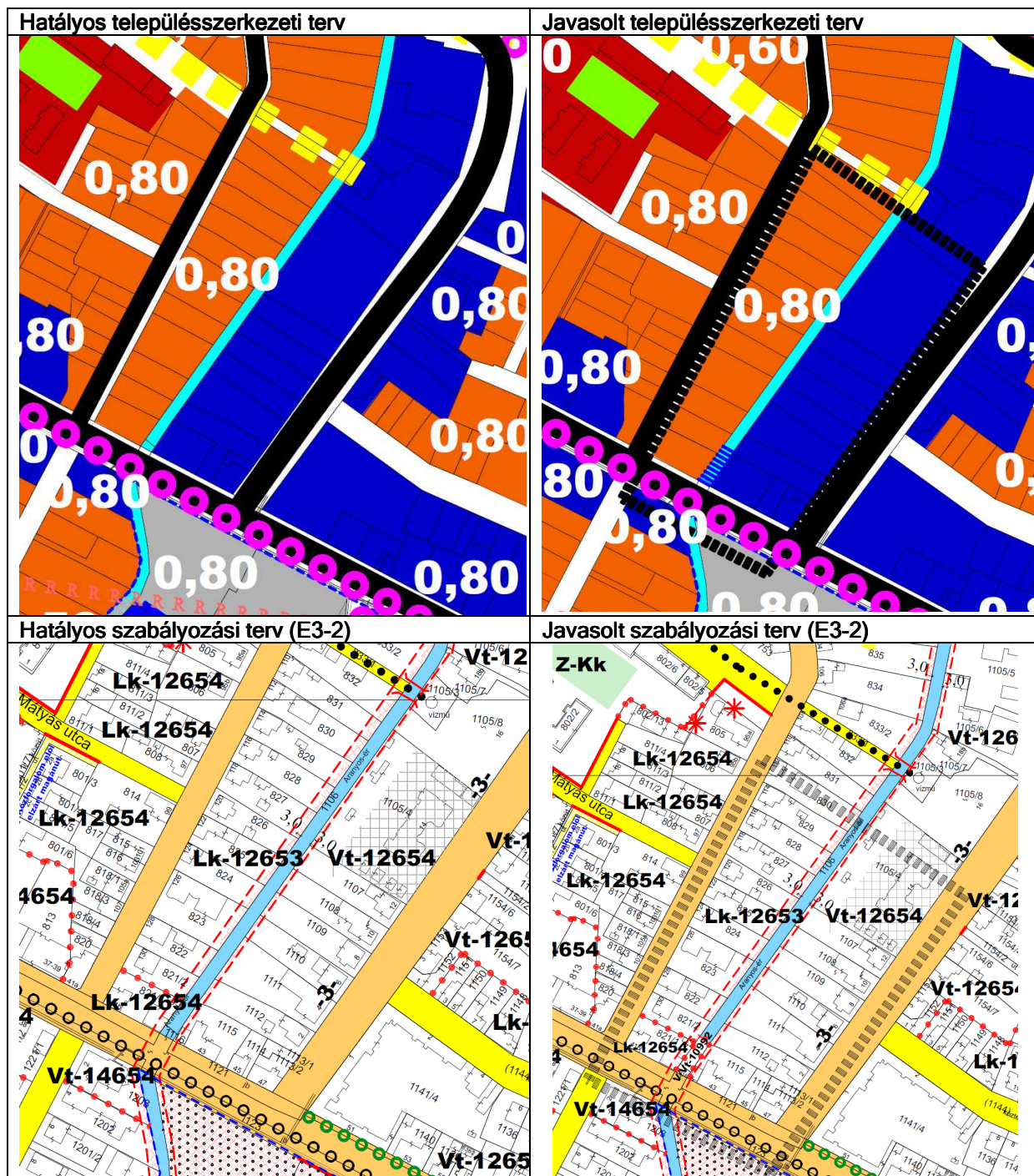
- beépítési mód: "zárt sorú"
- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.
- beépítettség: max. 80 %
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

A tervezési területen saját telken belül parkoló nem található, parkolásra a Rákóczi Ferenc utcán az utcával párhuzamosan kialakított felszíni parkolók szolgálnak. Gépjárművel a telek hátsó része - udvara - nem közelíthető meg, Az üzlet kialakítását követően a Rákóczi utcában az üzlet előtt saját költségfordítás mellett létesült úttal párhuzamos parkoló, jelenleg is ezt használják.

A SÉSZ kiegészítését javasoljuk ezért azzal, hogy a V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

A V/Vt-10992 és a Vt-12654 jelű építési övezetek határát a 1115 hrsz telek esetében a meglévő üzlet északi határa mentén kívánjuk meghúzni kissé délebbre, mint az Aranyos ér telekhatára (eltérés mértéke kb. 1 m).



A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



A tervezési terület Rákóczi Ferenc utca felőli fényképei



A tervezési terület udvar felőli fényképei

2.10. A Sárvár 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 meghatározása

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-től hatályos 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.

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 úgy, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.

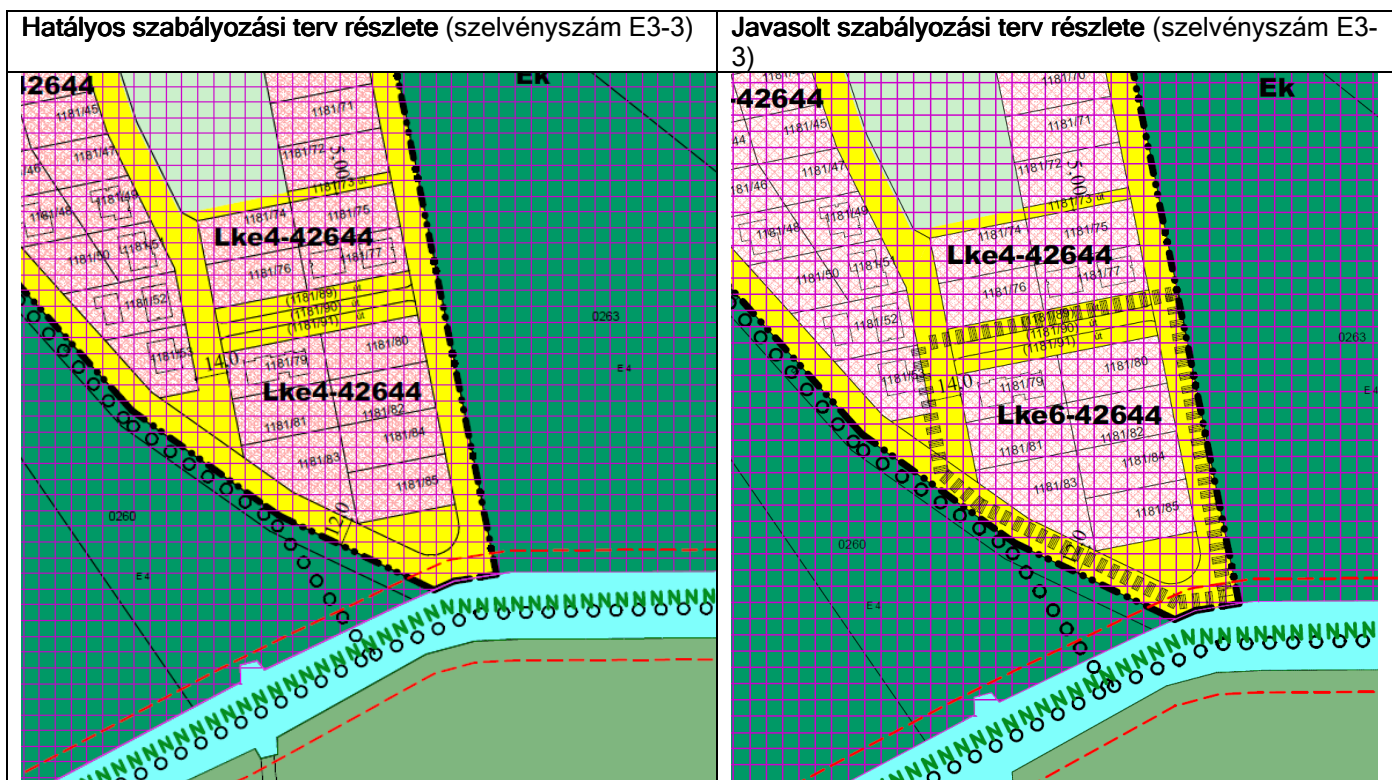
A hatályos SÉSZ 27.§ (3) bekezdés szerint Lke4 jelű építési övezetben:

da)³³ az Lke és Lke4 jelű építési övezetben kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db

A javasolt SÉSZ 27.§ (3) bekezdés szerinti új Lke6 jelű építési övezetben, egy új dd) pont előírásával:

„dd) Lke6 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, telkenként legfeljebb 4 lakás rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.”







1181/79-85 hrsz-ú ingatlanok fényképei

2.11. A Sárvár 1259/6 és 1259/7 hrsz-ú ingatlanokon a jelenleg Z-kp (zöldterület, közpark) övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt lovarda övezetbe történő átsorolása

A 22/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi határozat alapján jelen eljárásban nem kerül kidolgozásra.

2.12. A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozása érdekében jelenleg zöldterületi övezeti besorolás módosítása közlekedési célú közterület besorolásra

A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan Sárvár Város Önkormányzatának tulajdonában van, jelenleg a SÉSZ szabályozási tervlapja szerint - bár övezeti jelölést és megírást nem tartalmazott véderdőként azonosítható a színkód alapján, 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 **véderdőterületbe** sorolt ingatlanrész.

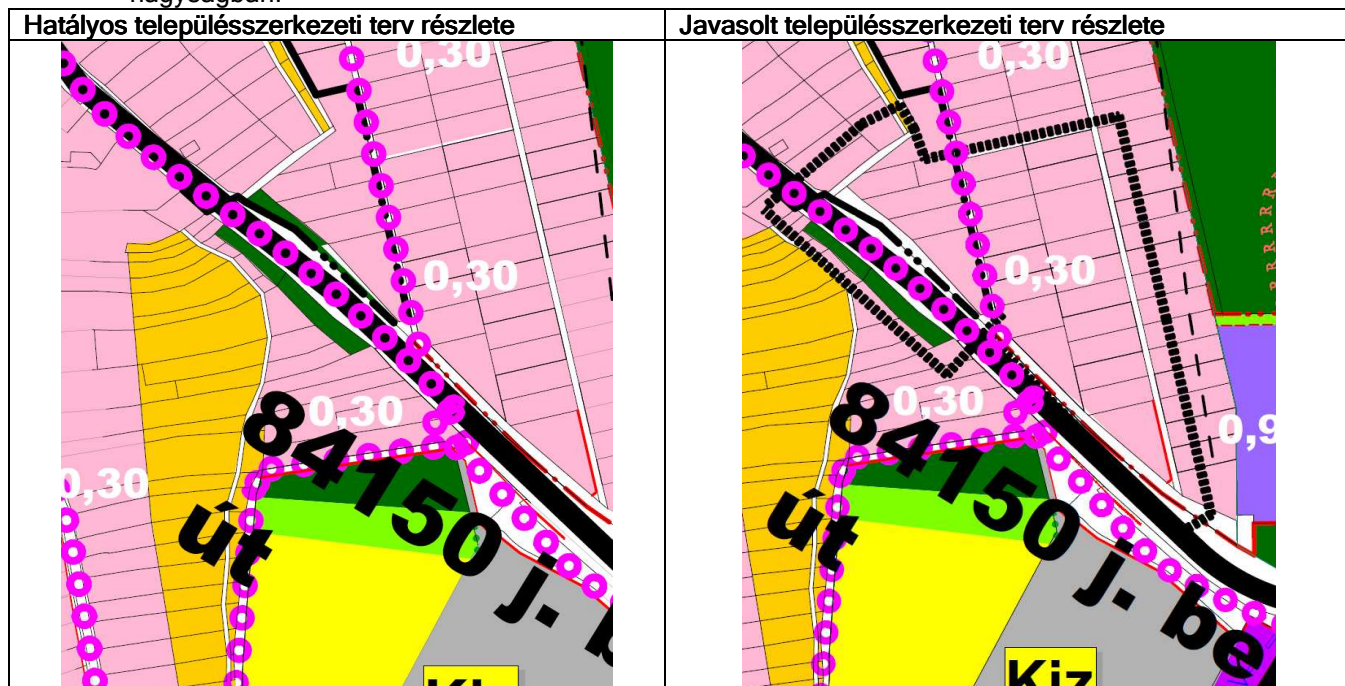
Mivel újonnan beépített terület a módosítással nem kerül kijelölésre, így a MaTrT 12. §-a szerint csereterület kijelölésére nincs szükség.

A terület egységes közlekedési területbe való besorolása a közterület jellegén nem változtat, azonban biztosítja a közlekedési terület kialakítását és használatát, az ingatlanok gépjárművel való megközelítését.

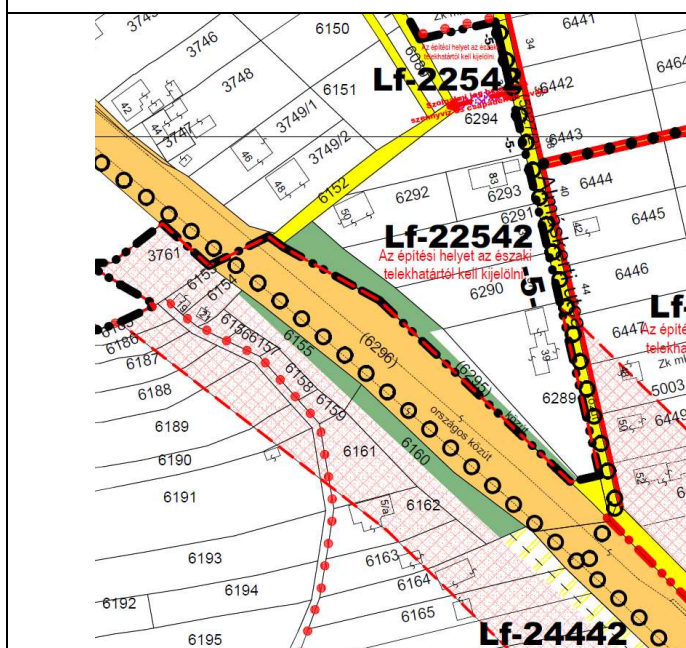
A rajzi feldolgozásból eredő hiba okán a 84150 számú bekötőút déli oldalán a 6155 és 6160 hrsz -ú ingatlanok hiányzó övezeti jele helyesen a színkód alapján „Ev” védelmi rendeltetésű erdő. Az ingatlanok területét eddig részben kitakarta a korábbi országos közút - jelenleg 84150 számú bekötőút - 50 m-es védőtávolságának jelölése, azonban a két ingatlan teljes területére kiterjed a védelmi rendeltetésű erdő nagysága. A 6155 és 6160 hrsz-ú ingatlanok esetében a hatályos településszerkezeti terv a teljes telekterületre ábrázolta a sötét zöld színű - véderdőként azonosított kitöltést, egyben területfelhasználást. A szabályozási tervlap E4-3 szelvényén a korábbi országos közút 50 m-es védősávját mutató kitöltés a rajzi elemek egymásra rakódása okán a szerkezeti tervtől eltérő képet mutatott, amelyet a kitöltés megszüntetésével az ingatlanok teljes területére kiterjedő véderdő vált. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban kerül véglegesítésre.

Területfelhasználás változása:

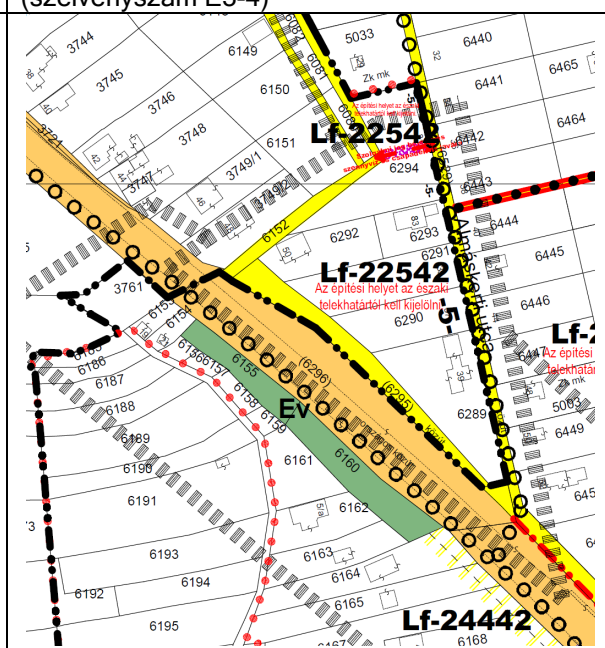
→ Véderdőterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 6295 hrsz ingatlan területén ~790 m2 nagyságban.



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E3-4)



javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E3-4)



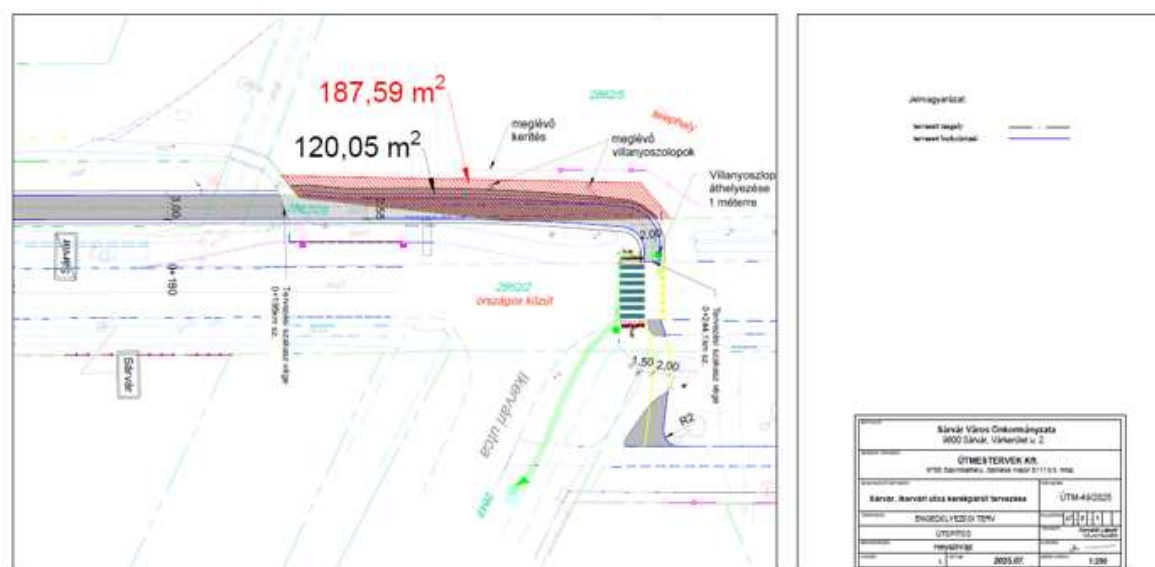
2.13. A turisztikai célú közlekedési területek - kerékpárutak - további fejlesztése, megvalósítása érdekében annak vizsgálata, hogy a hatósági előírások teljesítése érdekében az Ikervári út melletti kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület szabályozási szélessége megfelelő-e

A módosítás indoka: Az Ikervári útfolytatásaként a 8701 számú Rábahídvég- - Sárvár összekötő út és a vele szomszédos Má (mezőgazdasági általános) területek igénybevételével a Csényei bekötő útig a SÉSZ tervlapjai kerékpárút céljára szolgáló közlekedési terület nyomvonalát tartalmazták. A Versenyképes Járások 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. A területigényt a felszámolás alatt álló HUKÉ telephely területéből lehetne biztosítani. Itt a meglévő és megtartandó árok, buszmegálló, illetve közművezetékek és útügyi előírások alapján vált kismértékben szükségessé a közlekedési terület bővítése északi irányban. A bővítés csak a legszükségesebb nagyságra terjed ki.

Területfelhasználás változása:

A módosítás során a 2862/5 hrsz Sárvár HU-KE Kft. telephely területéből kerül sor a megtervezett kerékpárút terület növelésére 189 m² nagyságban, azaz egyéb ipari területből közlekedési terület kerül kijelölésre 189 m² nagyságban.

Kerékpárút nyomvonal

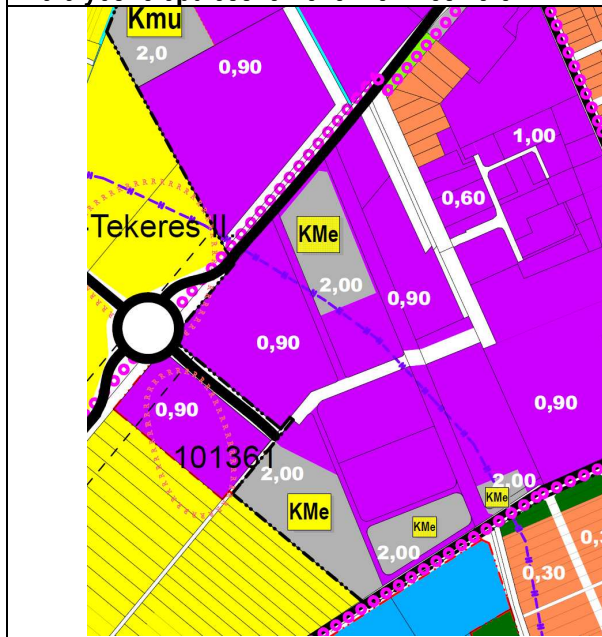


ÜTMESTERK Kft kerékpárút építési engedély részlete

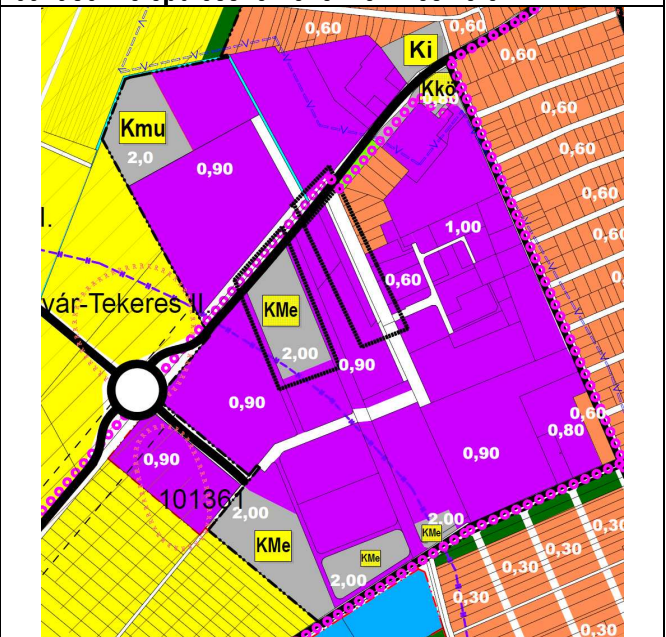


A 189 m²-es terület igény a 2862/5 hrsz-ból

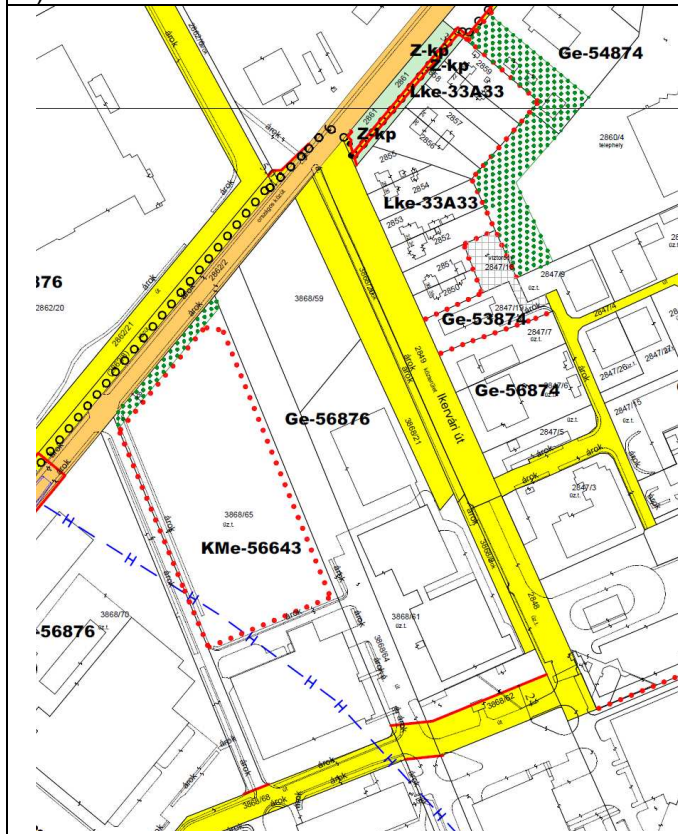
Hatályos településszerkezeti terv részlete



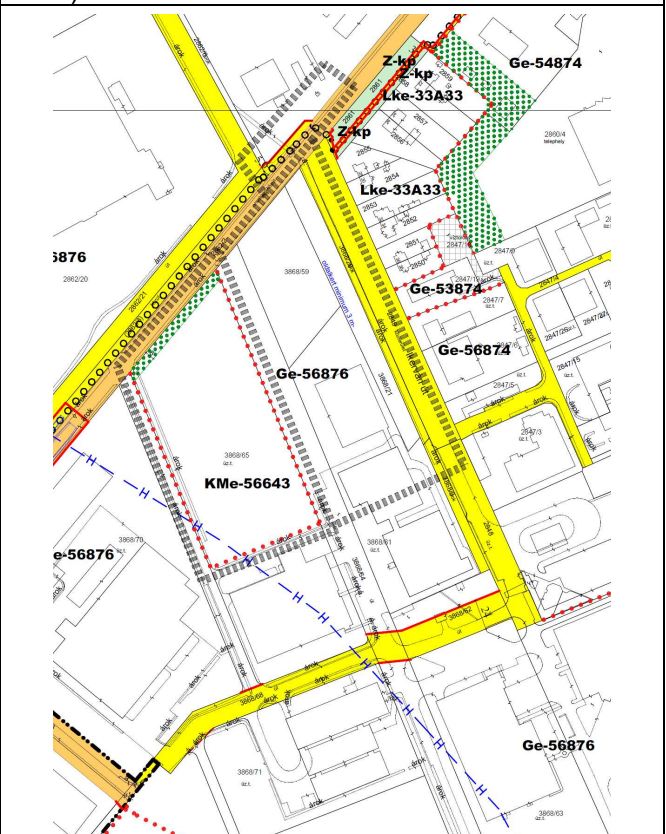
Javaolt településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)



Javaolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)



2.14. A SÉSZ módosítása a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetősége tárgyában

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

Az Inytv. 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 Inytv. 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.

A hatályos SÉSZ 38.§ (6) bekezdésének előírásai:

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

- a) lakó- és mezőgazdasági építmény,*
 - b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,*
 - c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,*
 - d) nettó 20 m² alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,*
 - e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozáttal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,*
 - f) ideiglenes fedett lovarda,*
 - g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m² alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,*
 - h) bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,*
 - i) sport szabadidős célú építmény*
- helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépíthetőséggel.*

A SÉSZ 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén a beépítési mód szabadon álló, ahol az oldalkert mérete 3 m, a telekszélesség az építési hely közterület felőli határán minimum 14 m.”

2.15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele

A Sárvár, 4475/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Horváth József (9600 Sárvár, Százszorszép u. 3.) azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonában álló ingatlanon a meglévő épület feltüntetését tegye lehetővé, mivel az épület annak elkészülte után az ingatlannyilvántartásban 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, ezért a SÉSZ hatályba lépése előtt létesült épületek vonatkozásában a 3 méter oldalkert biztosításának szükségességétől az önkormányzat eltekint, ha a meglévő épület az egyéb építési előírásoknak egyébként megfelel.

A módosítás érinti a többi kialakult beépítéssel bíró hasonló adottságú területet is.

Az önkormányzat kezdeményezi a SÉSZ hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásaiban meghatározott 3 méter oldalkert előírásának alkalmazása alól a SÉSZ módosítása révén adjon felmentést, és ezzel tegye lehetővé az egyéb építési előírásoknak megfelelő építmények ingatlannyilvántartási feltüntetését.

A hatályos SÉSZ 38. § (3) bekezdésének előírása:

„(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.”

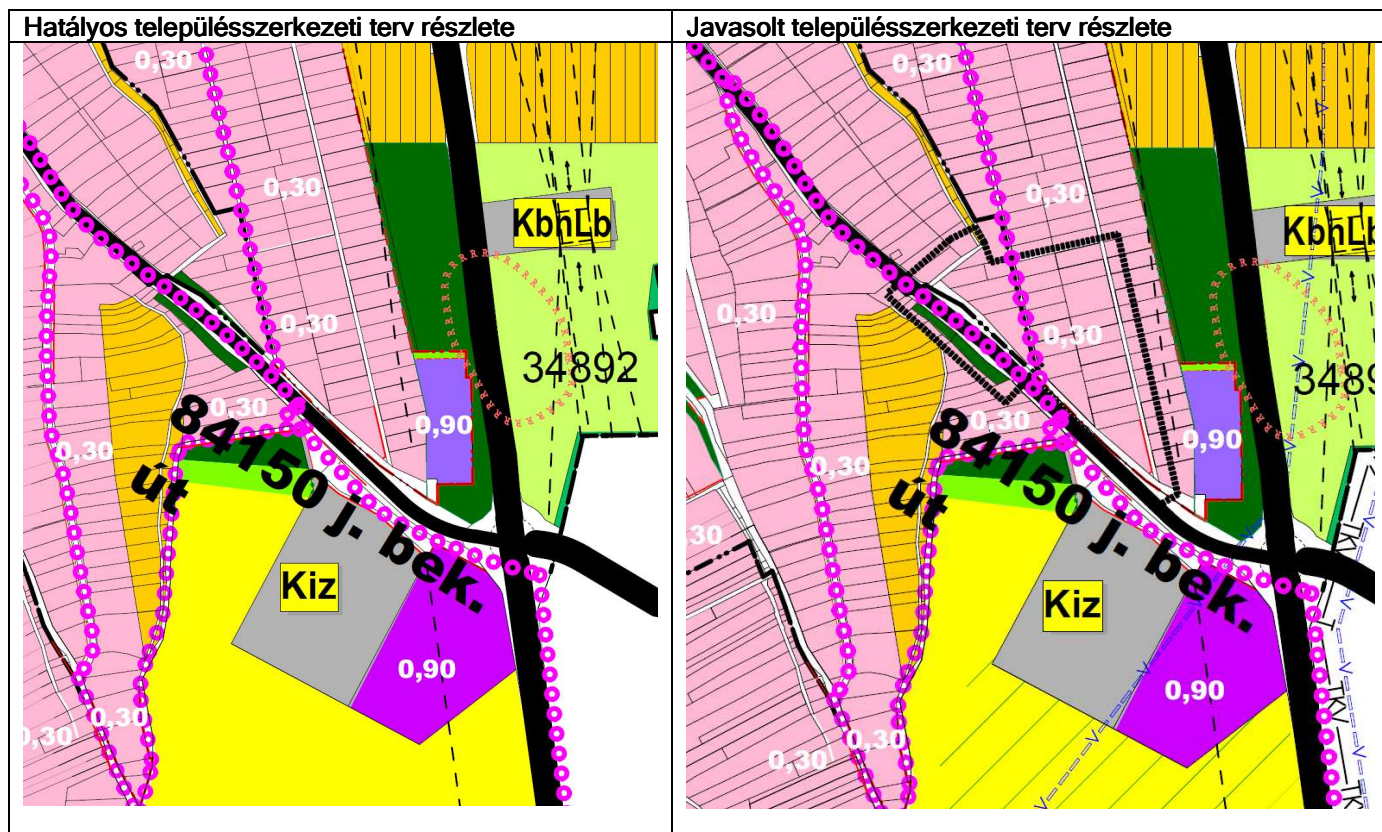
A javasolt SÉSZ 38. § (3) bekezdésének javasolt kiegészítése:

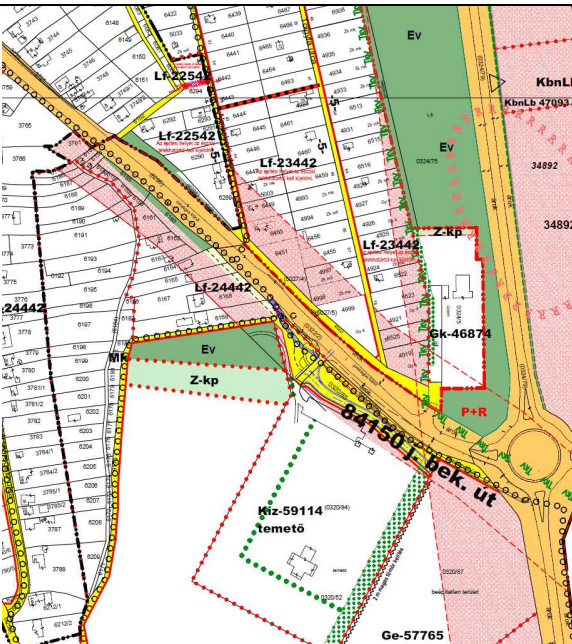
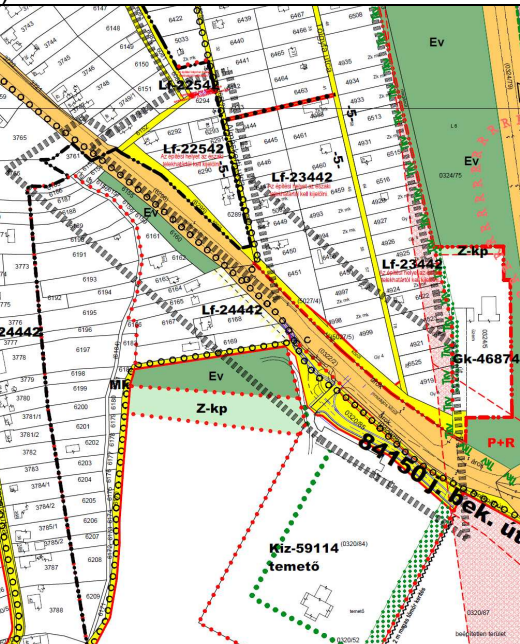
„(3) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, a már kialakult előkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Az oldalkertre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni a rendelet hatályba lépése (2017. január 1.) előtt az Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben létesített építmények vonatkozásában.”

2.16. a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlése a szabályozási tervlapról.

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 taxative 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.

A fentiek alapján a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezettel érintett ingatlanok esetében a védő-és korlátozási övezet törlésre kerül a szabályozási tervlapról.



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)	Javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E4-3)
	

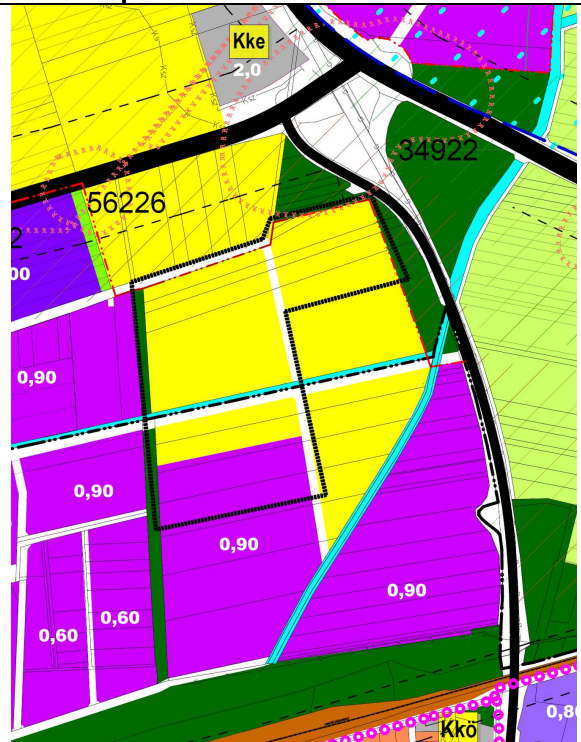
2.17. Új beépítésre szánt terület kijelölés 4. 7. 8. pont szerinti csereterület kijelölés a MaTrt 12§ (2)-(3) bekezdése alapján

Az Önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét jelöli ki, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet határozza meg a **4. ponthoz** kapcsolódóan.

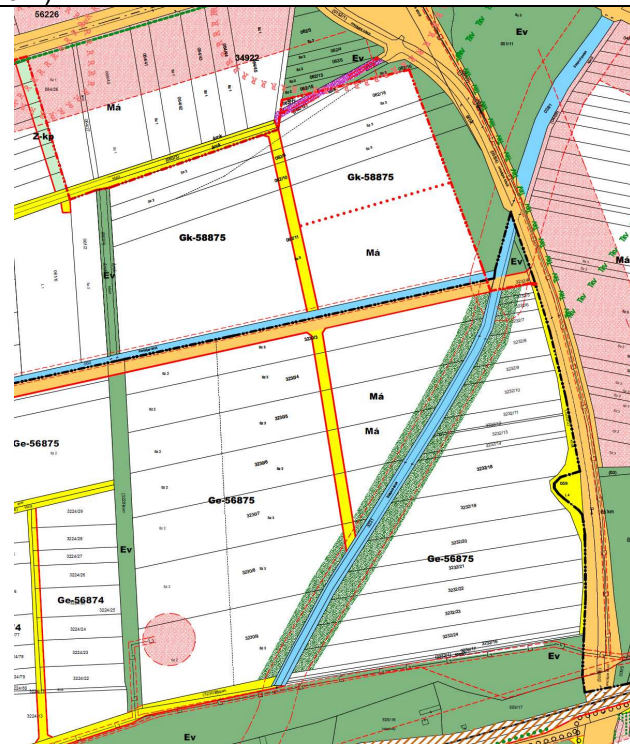
Hatályos településszerkezeti terv részlete



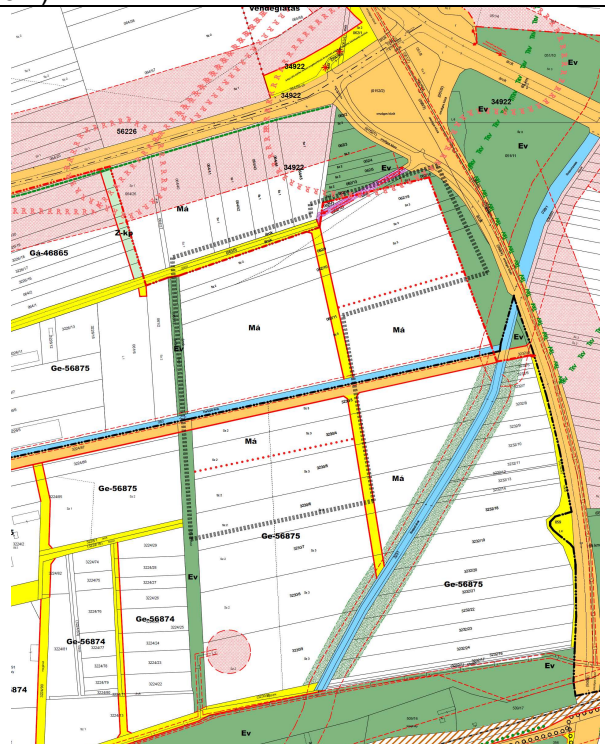
Javaolt településszerkezeti terv részlete



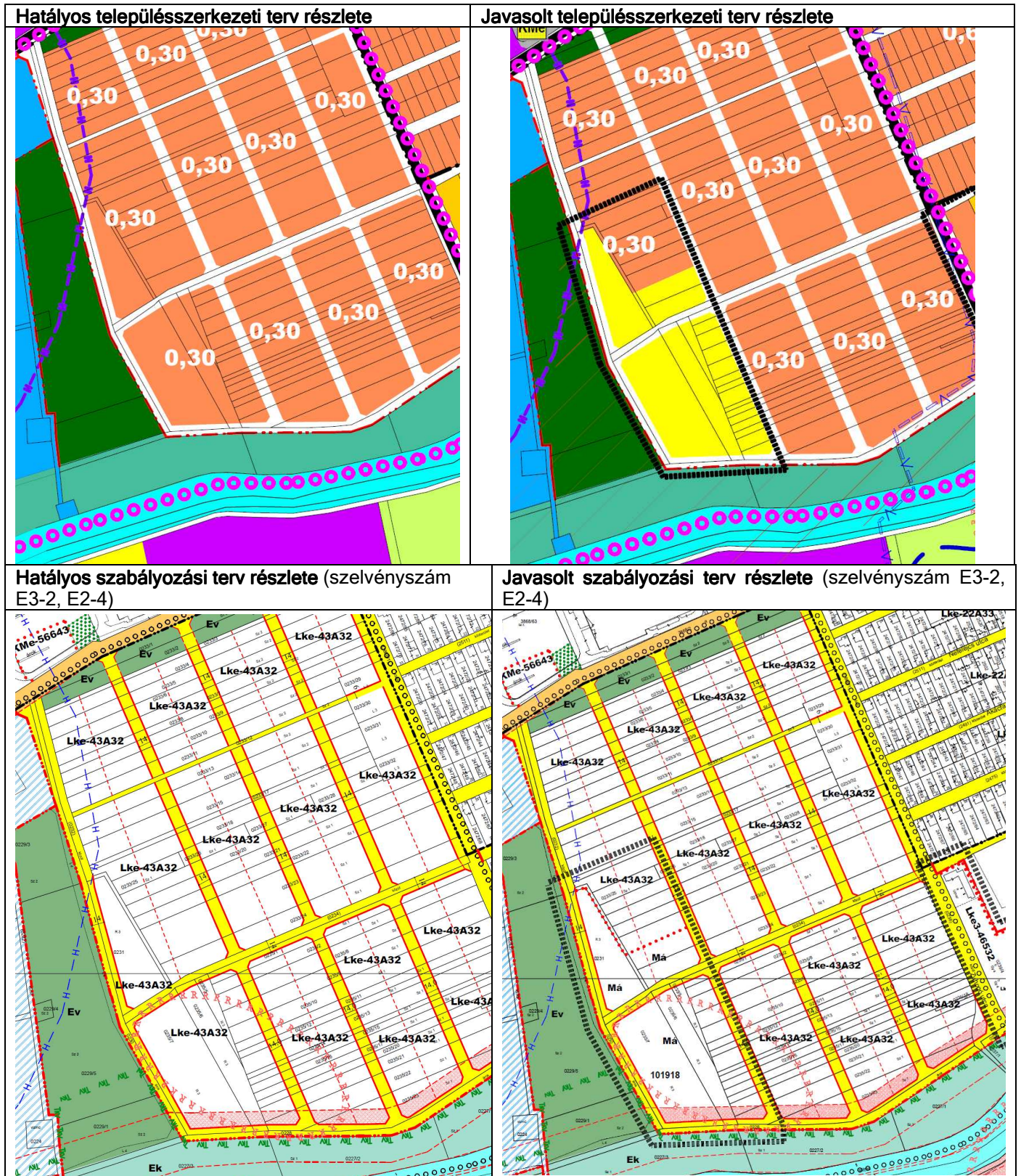
Hatályos szabályozási terv részlete (szelvénytűszűm D3-1)



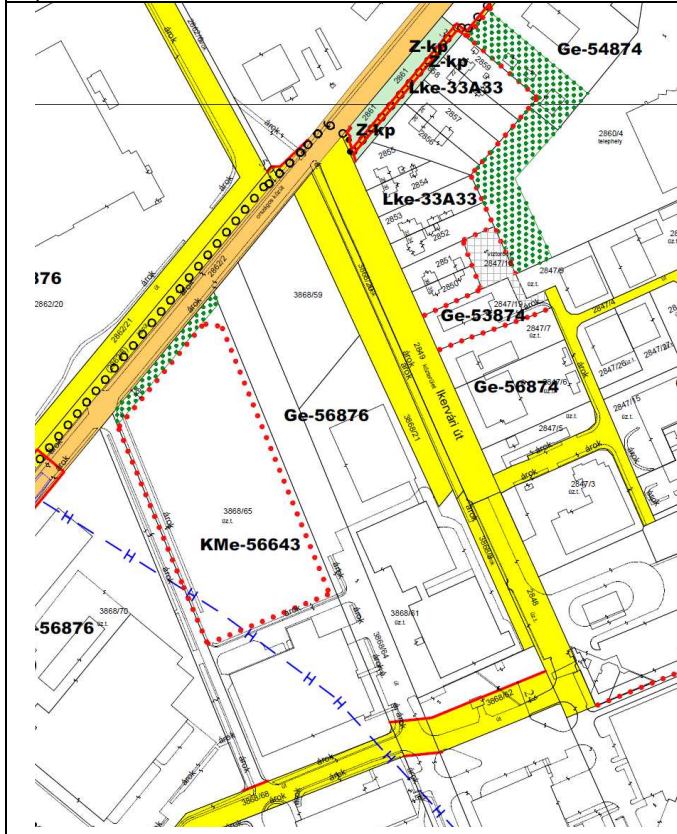
Javaolt szabályozási terv részlete (szelvénytűszűm D3-1)



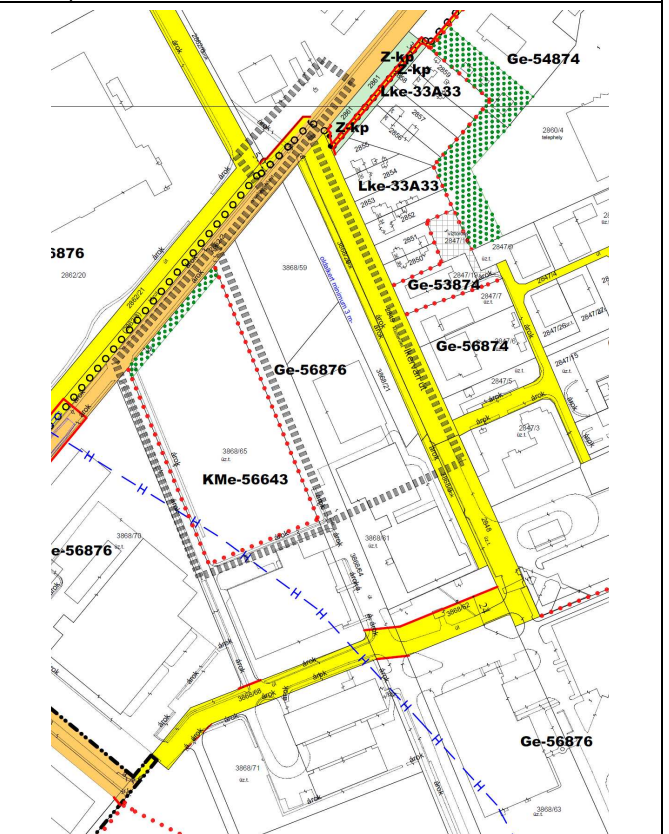
Az Önkormányzat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű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



Hatályos szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)



Javasolt szabályozási terv részlete (szelvényszám E2-2)



2.2. A tájrendezés és természetvédelem

A munkarész 2016-ban az településrendezési eszközök elfogadásakor és Sárvár 26. sorszámu módosítás a során elkészítésre kerültek.

Jelen munkarész csak jelen eljárásban érintett területek változásait tartalmazza.

Tájhasználat értékelése

Sárvár igazgatási területe a következők szerint oszlik meg:

közigazgatási terület: 6464,5031 ha

belterület: 933,7084 ha

külterület: 5440,8582 ha

zártkert: 89,9365 ha

A közigazgatási területen a művelési ágak jelenlegi megoszlását a következő táblázat foglalja össze:

művelési ág	2025 évi területnagyság (ha)	%-os arány
szántó	3231,1460	49,98
gyep (legelő)	219,5994	3,40
gyep (rét)	73,0983	1,13
gyümölcsös	44,9041	0,69
kert	10,4030	0,16
szőlő	9,5858	0,15
erdő	1305,2280	20,19
fásított terület	26,1038	0,40
kivett	1540,0403	23,82
halastó	4,3944	0,07
összesen	6464,5031	100,00

forrás: https://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p2.kozseg_adat?kozsegkod=3692 (2025.06.30.)

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek országos viszonylatban közepes minőségűnek tekinthetők. A szántó művelési águ területek az igazgatási területnek közel felét alkotják. A szántóterületen a gazdálkodók általában kalászosokat (őszi búzát, őszi árpát), repcét, kukoricát és egyebet (lucernát, vöröshérét stb.) termesztnek. A szántók nagyrésze monokultúras, nagykiterjedésű tábla. Mezővédő erdősávok a belterületől délre, délkeletre kisebb foltokban található, másutt nem jellemző.

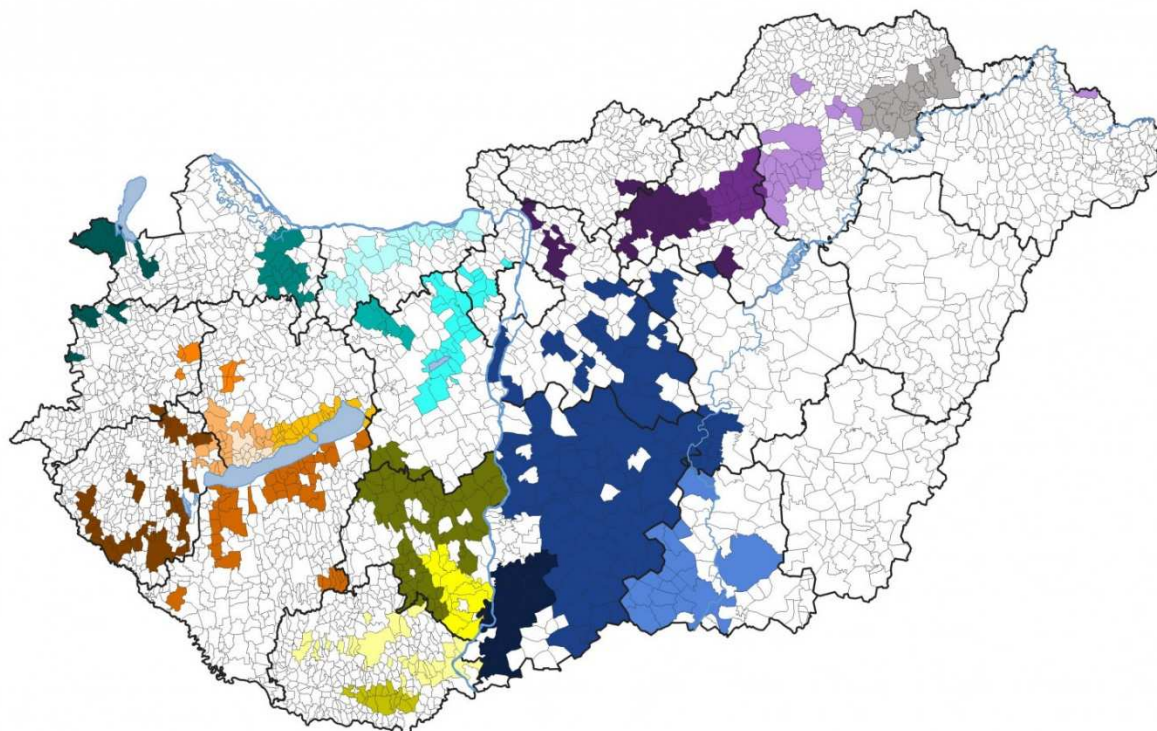
Sárvár városban pl. a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 28,29 AK (ami annyit jelent, hogy - az előző bekezdést figyelembevéve - 4. minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

A gyepművelésű területek aránya a történeti időkben jelentős kiterjedésével szemben napjainkra szinte elenyésző mértékű: 4,53 %-ot mondhatnak magukénak. A gyümölcsös, szőlő és kert művelésű területek szinte teljesen eltűntek a település területéről. A három kategória összesen 1%-os részesedésben van jelen a településen.

A mezőgazdasági területek földutakon megközelíthetők.

Az új beépítésre szánt területek borszőlő termőhelyi és Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata:

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék		Duna borrégió	Csongrádi borvidék	
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükk-i borvidék	
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	
	Zalai borvidék			Mátrai borvidék	
Felső-Pannon borrégió	Neszmélyi borvidék		Pannon borrégió	Pécsi borvidék	
	Etyek-Budai borvidék			Szekszárdi borvidék	
	Móri borvidék			Villányi borvidék	
	Pannonhalmi borvidék		Tokaji borrégió	Tolnai borvidék	
	Soproni borvidék			Tokaji borvidék	

Borvidéki települések - Sárvár nem érintett

Hegyközségek Nemzeti Tanácsa
Dézsenyi Franciska hegybíró
Soproni Borvidék Hegyközsége
9730 Kőszeg, Várkör 54

Iktatási szám: 1201/12-2/2026

Ügykör: 606

Ügyfél neve: Sárvár Város Önkormányzata
Ügyfél címe: 9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

Tárgy: tájékoztatás borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozásról
Ügyintéző: Dézsenyi Franciska hegybíró

A kérelmezőt a 2026. január 22. napján benyújtott kérelme tárgyában a VINGIS Rendszer 2026. január 30. napján hatályos adatai alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A SÁRVÁR helység, 3343/28, 3868/21, 0155/5, 0239/11, 0299/27 helyrajzi
számú ingatlanok a borszőlő termőhelyi kataszterében

nem nyilvántartottak.

A tájékoztatást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 94.-95. §-a alapján állítottam ki.

Kelt: Kőszeg, 2026. január 30.




Dézsenyi Franciska
hegybíró

Kapják:
1.: Sárvár Város Önkormányzata
2.: Irattár

Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata

- **Sárvár város területén a Termőhelyi kataszter a Nébih által bejegyzett területekről (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva**
- **Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján** a sárvári új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett 062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 és 064/59 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

ssz_x	TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Régi helyrajzi szám	Ter_teljes	Ter_alkalmas	Ter_feltételelesen	Fajok	Forrás_év
2761	SÁRVÁR	0473	0	66	66	0	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2762	SÁRVÁR	0475	0	19	19	0	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2763	SÁRVÁR	0488	0	22	22	0	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2764	SÁRVÁR	0489	0	25	25	0	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2765	SÁRVÁR	0497	0	16	16	0	ALMA, KÖRTE, SZILVA, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2755	SÁRVÁR	0193/1	0	36	36	0	ALMA, KÖRTE, GESZTENYE, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2756	SÁRVÁR	0196/1	0	56	56	0	ALMA, KÖRTE, GESZTENYE, MÁLNA, PIROS	1981

							RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	
2757	SÁRVÁR	0207	0	21	21	0	ALMA, KÖRTE, CSERESZNYE, MEGGY, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
2759	SÁRVÁR	0305/2-152	0212, 0214/1	45	45	0	ALMA, KÖRTE, CSERESZNYE, MEGGY, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	2015
2766	SÁRVÁR	3616/2-3	0	1,1	1,1	0	ALMA	2003
2758	SÁRVÁR	0287/7	0	11,8	11,8	0	PIROS RIBISZKE	1996
2760	SÁRVÁR	0320/6/5	0	2,5	2,5	0	DIÓ	1994

Erdőgazdasági területek

Sárvár területén összefüggő, nagy kiterjedésű erdőfoltokhoz jellemzően a Rába-menti galériaerdők tartoznak, illetve a település északkeleti részén, Lánkapusztán vannak kiterjedt erdőségek. Ezeken kívül kisebb foltokban több helyen is megjelennek erdők, amelyek egy része védelmi, tagoló funkciót tölt be. A belterületől északra elhelyezkedő, illetve a nyugati közigazgatási határ menti területek erdőborítottság szempontjából a legszegényebbek.

Sárvár üzemtervezett erdőterülete az erdészeti hatóság tájékoztató adatbázisa alapján: 1302,07 ha.

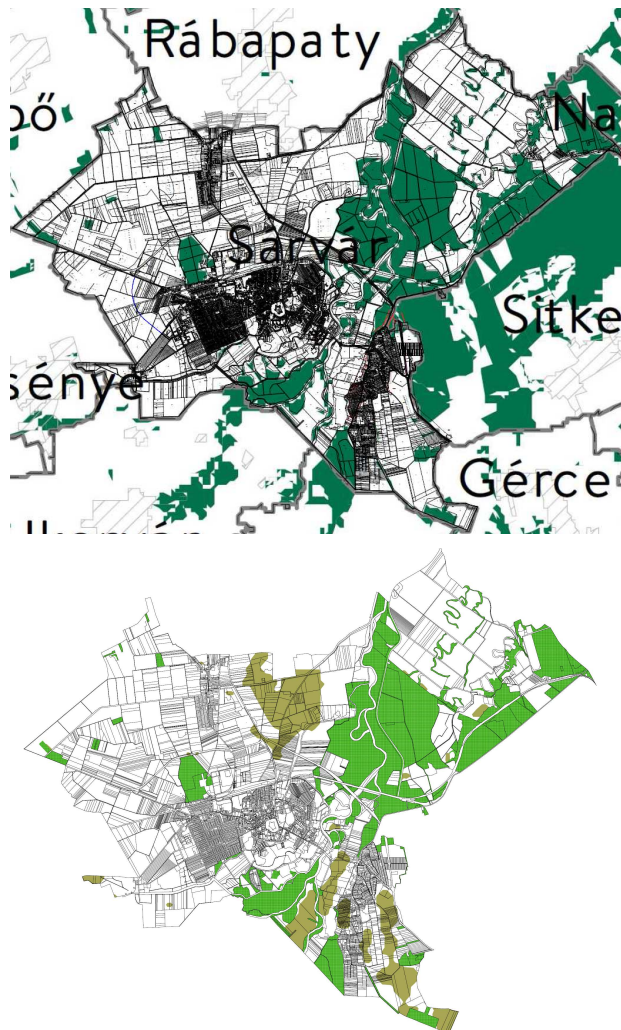
Helység	Erdőrészletek					
	Elsődleges rendeltetés szerint (ha)					
Név	Védelmi	Gazdasági	Közjóléti	Összesen	Egyéb részletek	Mindösszesen
Sárvár	481,49	609,96	14,43	1105,88	196,19	1302,07

Az erdők meghatározó többsége, közel 80%-a (1038,21 ha) állami tulajdonú, csaknem 20%-a (258,96 ha) magántulajdonú, míg négy erdőrészt közösségi tulajdonban van, amelyek összterülete 4,9 ha. Az erdőterületek a Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességi köréhez tartoznak. Az erdőtervezett területeken a Sárvár-Celldömölki Erdőtervezési Körzet erdőterve szerint folytatják az erdőgazdálkodást.

Erdőterületek érintő változás

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

Az erdők övezete

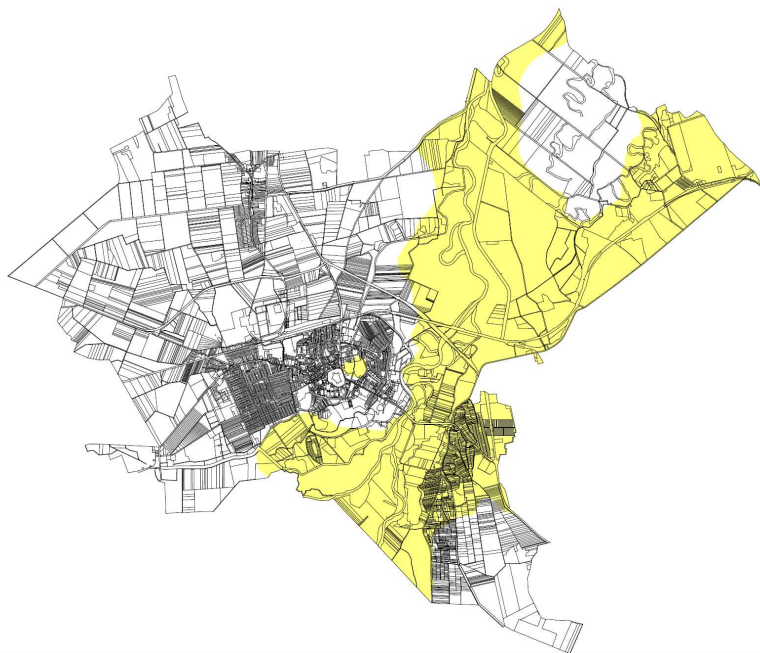


Az erdők övezete (MATrT és VTRT)

2.2.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

2.2.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

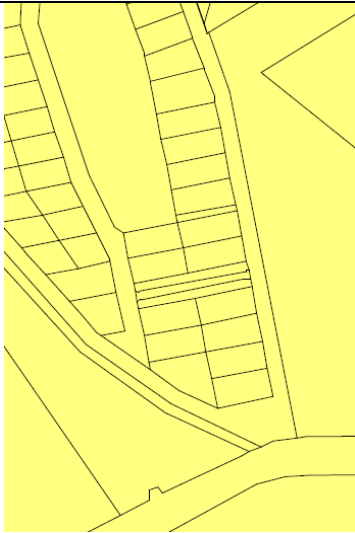
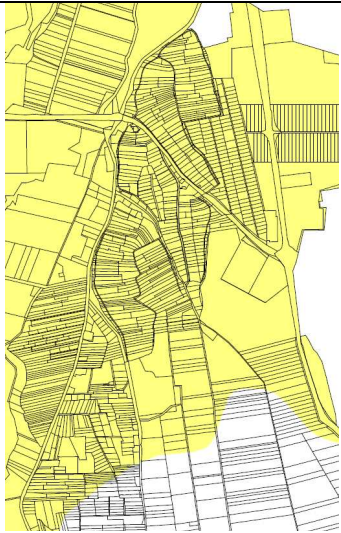
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, 3. számú melléklete alapján Sárvár közigazgatási területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, amelybe főként a vízfolyások menti, így kiemelten a Rába és a Lánka-patak menti területek,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

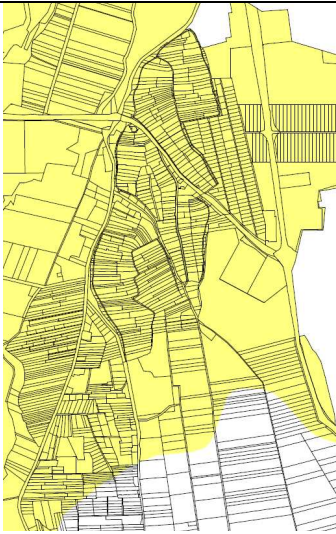


VTRT tájképvédelmi övezet területe

A tájképvédelmi területek a 2., 3. 8., 10., 12., 14., 15., 16. sorszámú tervezési területek vonatkozásában érint.

2. sorszám: Tölgyfa utca és Almáskerti utca szabályozásának felülvizsgálata	3. sorszám Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanokat érintő Újhegy utcai útszabályozás	8. sorszám. 0299/27 hrsz Mk kertés mezőgazdasági terület belterületbe vonása és falusias lakóövezetbe sorolása

		
10. sorszám A Krisztina park Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe sorolt 1181/79-85 hrsz-ú ingatlana	12. sorszám: A Sárvár 6295 hrsz-ú ingatlan az Újhegy utca egységes szabályozása	14. sorszám: SÉSZ módosítás a zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatosan

	
15. sorszám A Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben létesített építmények vonatkozásában a SÉSZ előírásainak módosítása	16. sorszám: a 84150 számú bekötő út (Celli út) mellett található védő-és korlátozási övezet törlése

A tervezett módosítások nem ellentétesek a 9/2019.(VI.14.) MVM rendelet 4.§-ának előírásaival, bányaterület létesítése nem tervezett, a változások a beépítés magasságát nem növelik, új tájképi elem megjelenésével nem járnak. A jogszabályi meghatározás így szól:

*„4. § (1) *A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

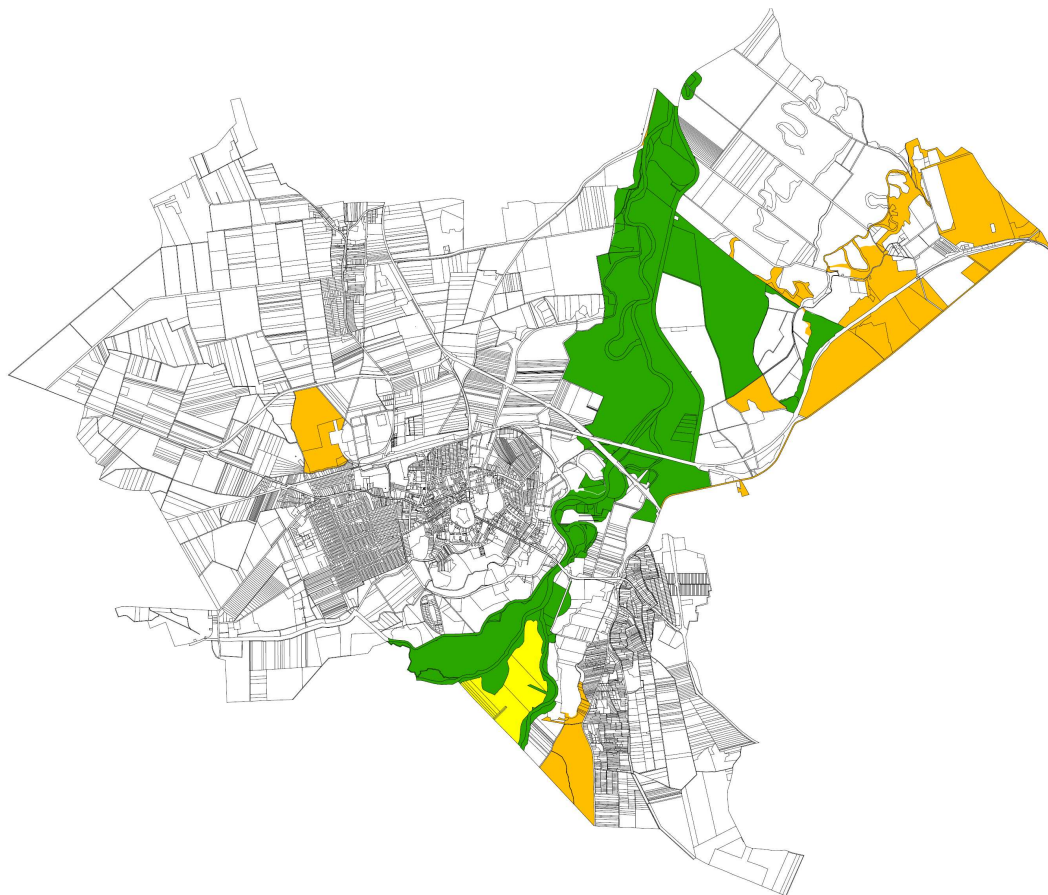
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."

2.2.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Az 1-18. sorszámú tervezési területet a hazai vagy nemzetközi jogszabály alapján védett természetvédelmi területek, ökológiai hálózat övezeteit nem érintik.



VTRT ökológiai hálózat övezetei

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek

A város belterületén, a Várkerület utcából, illetve annak folytatásaként a Rákóczi utcából megközelíthető arborétum természetvédelmi terület. 1952-ben nyilvánították védetté Sárvári arborétum Természetvédelmi Terület néven, területe mintegy 9,2 ha. Az 579, 599/1 és 605/1 hrsz-ú telkek tartoznak a természetvédelmi területhez.

A település az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság működési területéhez tartozik.



Sárvári arborétum Természetvédelmi Terület

A Sárvári arborétum TT természetvédelmi területet a változások nem érintik.

Törzskönyvi szám: 39/TT/52

Megye: Vas

Település: Sárvár

Védettségi szint: országos jelentőségű, egy

Védelmi kategória: TT

Kiterjedése: 9,2 hektár

Ebből fokozottan védett: 0 hektár

Hatályba lépés éve: 1952

114/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet - a Sárvári arborétum természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról a Sárvári arborétum természetvédelmi terület - Sárvár 579, 599/1, 605/1 helyrajzi számú területekre jelölte ki.

1. „Sárvár- Arborétum” - engedély szám: KEF-12952-5/2012
2. „Sárvár-Gyógyvarázs” - engedély szám: KEF-12953-5/2012

Ex lege védett területek

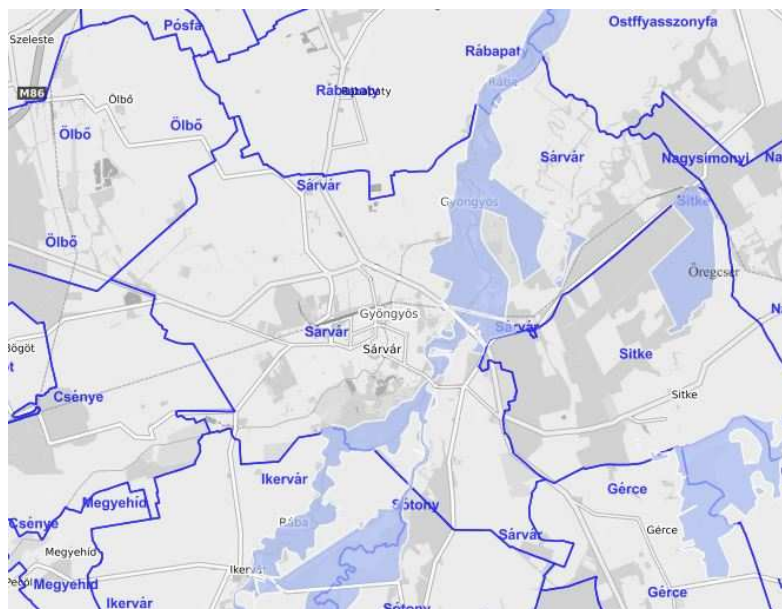
A település északi részén, külterületen, a Rába jobb partján elterülő erdő határában Saroltamajor néven tart nyilván a Nemzeti Park Igazgatóság egy földvárat (0415 és 0417 hrsz-ú telkek határán).



Saroltamajor elnevezésű ex lege védett földvár

NATURA 2000 területek

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

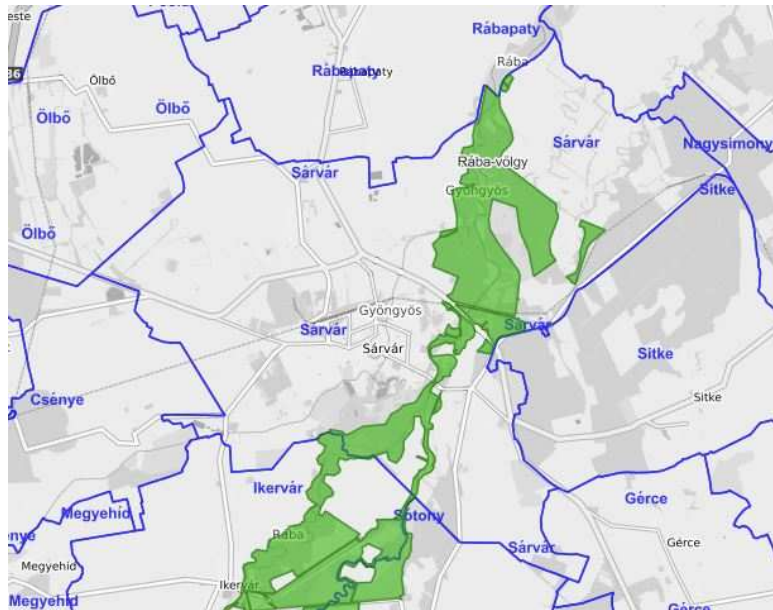


HUON20008 Rába és Csörnöc-völgy Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek

Egyéb, kiemelt oltalom alatt álló természeti területek

A táji és természeti örökség megőrzését elősegítő területi kategóriák közül a Ramsari terület érinti Sárvárt. A Rába-völgy elnevezésű mintegy 9552,13 ha-os területet fed le, Sárvár Rába-menti galériaerdeit fedi le. Kijelölése 2006-ban történt. A Ramsari területek a nemzetközi jelentőséggel bíró

vadvizek védelmét szolgálják, a Rába-völgy terület annak természetessége, a folyó ezen szakaszon tapasztalható közel eredeti állapota, szabályozatlansága, erős meanderezése miatt került a kiemelt oltalom kategóriába. Jelen eljárás nem érinti a védett területeket.



Rába-völgy Ramsari területek

Egyedi tájértékek

Sárvár területén az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság még nem készített egyedi tájérték katasztert.

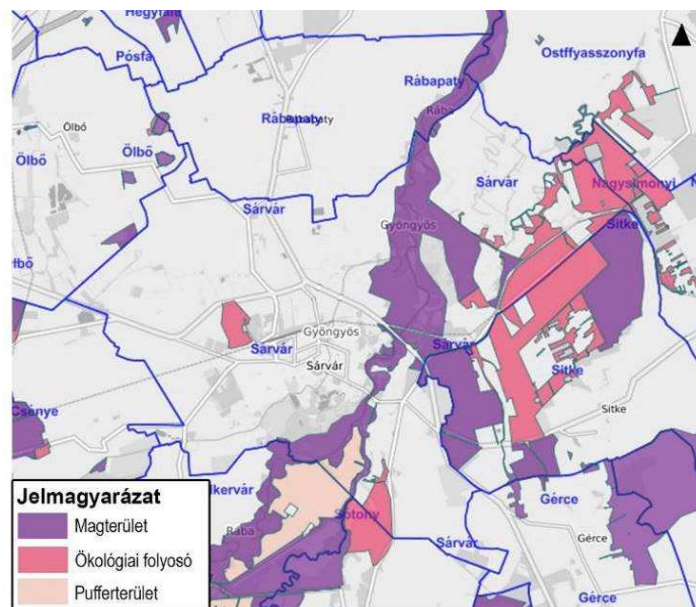
A hazai tájérték kataszterezés egyik eredményeként elkészült TÉKA egyedi tájérték rendszerben több értékes épített örökségelem is feltüntetésre kerül Sárváron, amelyeket az alábbi térkép jelenít meg. Jól látható, hogy a felvett értékek többsége a jelentős történelmi múlttal rendelkező települési belterületen koncentrálódik.

A tervezési terület közelében lévő, azon kívül lévő álló kút és Sárvár külső kereszt egyedi tájértéket nem érinti a beruházás.

Kultúrtörténeti egyedi tájérték	
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték	
<i>Mindennapi élettel kapcsolatos építmény, állandó (művészeti) alkotás</i>	
1.	Anya gyermekével szobor
2.	Gyászoló nő szobra
3.	Állatfigurás szökőkút
<i>Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín</i>	
4.	Lovas ház keresztje (Rábasömjén)
5.	Temető kereszt (Rábasömjén)
6.	„Kanyar-kereszt” (Rábasömjén)
7.	Szent Márk római katolikus templom (Rábasömjén)
8.	Missio-kereszt (Rábasömjén)
9.	Kupi-kereszt (Rábasömjén)
10.	Csipkebogyós-kereszt (Rábasömjén)
11.	Sárvári elkerülő kereszt
12.	Álló-kúti kereszt
13.	Szalai-kereszt
14.	Temető kereszt

Egyéb emberi tevékenységhez, eseményhez kapcsolódó egyedi tájérték			
Történelmi vagy kulturális eseménnyel, illetve jelentős személlyel kapcsolatos egyedi tájérték			
15.	Mindszenty-szobor (Rábasömjén)		
16.	Szent Imre szobra (Rábasömjén)		
17.	Hősi emlékmű (Rábasömjén)		
18.	Szent Flórián szobra		
19.	Batthyány-szobor		
20.	Petőfi-mellszobor		
21.	Hősi emlékmű (belváros)		
22.	Tinódi Lantos Sebestyén szobor		
			
	Álló-kúti kereszt	Gyászoló nő szobra	Szent Flórián szobra
			
	Mindszenty szobor	Petőfi Sándor mellszobra	Állatfigurás szökőkút

2.2.3.3. Ökológiai hálózat



Ökológiai hálózat övezete

Sárvár közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat övezete.

Az 1-18. sorszámú tervezési területeket nem érintik az ökológia hálózat övezetei.

A vízfolyások, így különösen a Rába-menti, valamint a Gyöngyös-patak, a Lánka-patak és Csörnőc-Herpenyő menti területek tartoznak a magterület övezetbe. A település északkeleti határában elterülő erdők, délen, a Csörnőc-Herpenyő és a Hegyközség közötti területek, valamint a belterületet nyugatról határolva a vasút mentén egy nagyobb erdőfolt az ökológiai folyosó részét képezi. Pufferterület kisebb arányban van jelen a város területén, a Rába folyó és a Csörnőc-Herpenyő közötti kisebb erdők és művelt területek alkotják.

Ökológiai hálózat magterületének övezete: 832,33 ha

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 65,44 ha

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 432 ha

Gyógyhely

A tervezési területet a gyógyhely területe nem érinti.

A természetes gyógytényezőkről szóló 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 8. § (1) bekezdése szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalmát zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyenek különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal, valamint a növényállomány és domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek”

Gyógyvizes kutak:

Kútkataszteri OKK	sorszám	Felhasználási mód	Engedélyszám
K-53		K (fürdési célú)	BP/FNEF-TKI/02054-17/2019.
K-36		K (fürdési célú)	KEF-11312-2/2012.
K-67		K (fürdési célú)	KEF-1814-15/2013.
B-65		K (fürdési célú)	40-4/OTH/2012.
B-7		K (fürdési célú)	64-3/OTH/2010.
B-35/a		K (fürdési célú)	85-3/OTH/2012.
B-44		K (fürdési célú)	81/OTH/2010.
B-66		K (fürdési célú)	38-4/OTH/2012.

Ásványvizes kút:

Kútkataszteri szám OKK	Felhasználási mód	Engedélyszám
B-62	K (fürdési célú)	KEF-7460-9/2013.
B-63	B (ivási célú)	KEF-7414-7/2013.

B-68	PC (palackozási célú)	KEF-892-3/2015.
B-68	B (ivási célú)	KEF-902-3/2015.

Gyógyfürdő:

1. Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő - engedélyszám: 376/Gyf/2003

Gyógyszálló:

1. Spirit Hotel Thermal Spa ***** - engedélyszám: KEF-22980-3/2013
2. Danubius Thermál Hotel Sárvár - engedélyszám: KEF-17654-2/2016

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint a gyógyvizet és ásványvizet kutak védőterületét, védőidomát a módosítás során figyelembe kell venni.

A területen a 74/1999.(XII.25.) EüM. rendelet előírásai érvényesek.

2.3. Zöldfelületi rendszer**2.3.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei**

A tervezett módosítások zöldterületbe sorolt területet nem érintenek.

A Méptv 8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) bekezdése a) pontja alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése során általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület és vízgazdálkodási terület esetében került sor egyéb ipari terület, településközpont vegyes terület, kertvárosias lakóterület és falusias lakóterület kijelölésére.

A változás nem érint zöldterületet, erdőterületet és természetközeli területet sem. A csereterületek nagysága nagyobb, mint az újbeépítésre szánt területek nagysága, ez a BIA számítás és szintentartás miatt fordulhatott elő.

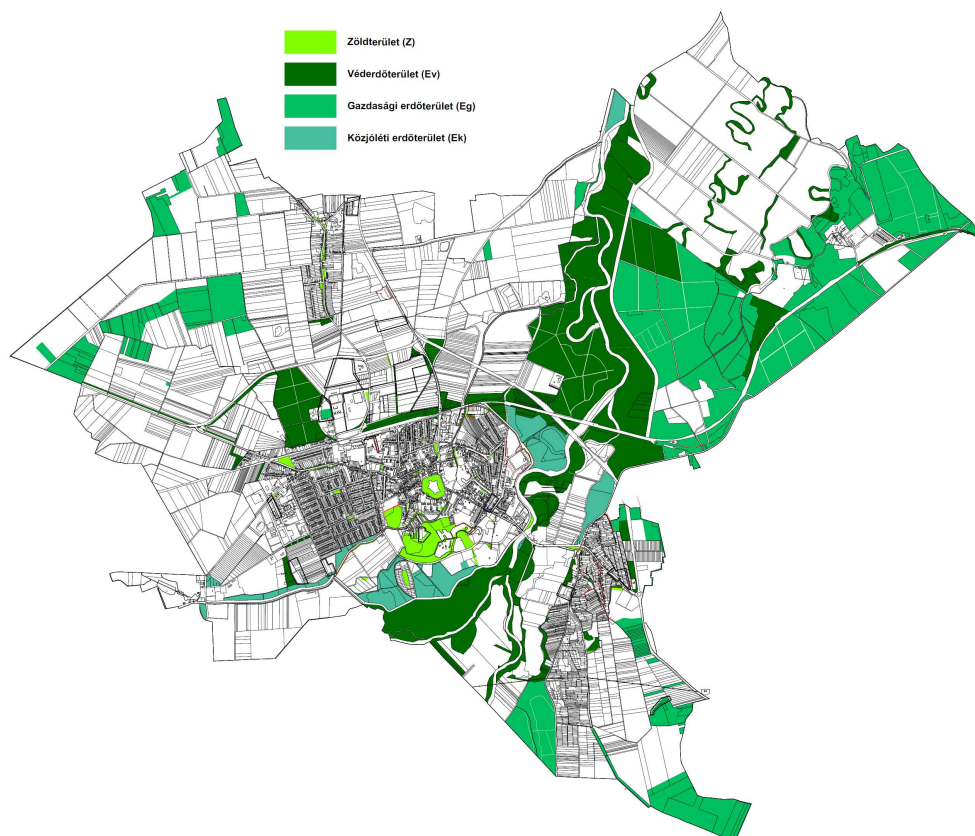
TSZT módosítás			Terület (ha)
Terület	Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
Beépítésre szánt terület növekménye: 10,8812			
Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz (2. mód)	Közlekedési terület	falusias lakóterület	0,243
4998, 4999 és 6451 hrsz (3. mód)	falusias lakóterület	közlekedési terület	0,0068
0155/5 hrsz (4. mód)	általános mezőgazdasági terület	egyéb ipari terület	9,2035
0239/11 hrsz (7. mód)	Mk mezőgazdasági kertes terület	Kertvárosias lakóterület	0,8411
3868/65 hrsz (18. mód)	egyéb ipari terület	Különleges energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	0,1924
0299/27 hrsz (8.mód)		Lf falusias lakóterület	0,3755

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

	Mk mezőgazdasági kertes terület		
2862/5 hrsz (13.mód)	Egyéb ipari terület	Közlekedési terület	0,0189
Csereterület kijelölése - beépítésre nem szánt kijelölése: 12,1535 ha			
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3- 6 hrsz (4. csere területe)	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	általános mezőgazdasági terület	9,2035
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0239/11 hrsz csere területe)	Lke kertvárosias lakóterületből	általános mezőgazdasági terület	1,95
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz (0299/27 hrsz csere területe)	Lke kertvárosias lakóterületből	általános mezőgazdasági terület	1

A Méptv 8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) bekezdése b) pontja alapján a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - a zöldterület nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (2a) bekezdése alapján zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni. Sárvár város területén a zöldterületnagysága ennek megfelelően a beépítésre szánt területhez képest 188,34 % mértékű - megfelel. (>3 %).

Beépítésre szánt terület nagysága	Zöldterület (közpark, közkert)	Zöldterület nagysága (419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (2a) szerint	Zöldterület % aránya a beépítésre szánt területekhez képest
998,1057 ha	57,17074 ha (5,7 %>3%)	1885,85534 ha	3 % < 188,94 % Megfelel!



Zöldterület kiterjedése Sárváron (419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (2a) szerint)

2.3.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A városi zöldfelületi rendszere sokrétű. Összességében elmondható mind a belterületi rész, mind a külterület gazdag zöldfelületekben, amelyek a vízfolyásokat kísérő galériaerdők révén zöldinfrastruktúra hálózatba is kapcsolódnak. Az elmúlt években számos zöldterületi fejlesztés indult meg a városban, amelyek eredményeként megújultak korábbi közparkok, játszóterek, fásított közterek és intézményi zöldterületek. A település jelentős közösségi használatú zöldfelületeinek összességét 525.400 m². A 13591 fő lakónépességgel (2025. január 1-jei adat) számolva 35 m² közkert jut, amely rendkívül kedvező érték. Ebbe a számadatba nem is tartoznak be a lakókerterek zöldfelületei, illetve a külterületi galériaerdők területe, ami tovább növeli Sárvár zöldfelületi mutatóját.

2.3.3. Biológiai aktivitási érték számítás (32. sorszámú módosítás)

A biológiai aktivitási érték a változást követően nem csökkenhet Sárvár város közigazgatási területén. A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásértéket fenn kell

tartani.

Az itt felsorolásra kerülő táblázatok a korábbi településrendezési eszközök módosításai során keletkezett biológiai aktivitási érték számítás eredményeit tartalmazza.

Sárvár 2-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	<i>Lakóterület</i>							
4.	kertvárosias	2,7	0,77	2,079	zöldterület	6,0	0,77	4,62
	<i>BA kompenzáció</i>							
Ungvár utca déli szakasza	Egyoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért közút	1,5	1,7	2,55				
Összesen				4,629				

A 2-es módosítás többlet pontérték nem keletkezett.

A 3-as településrendezési eszköz módosítás során nem kellett biológiai aktivitási értékszámítást elvégezni, többlet pontérték nem keletkezett.

Sárvár 4-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	<i>Lakóterület</i>							
3.	kertvárosias	2,7	0,13	0,351	zöldterület	6,0	0,13	0,78
	<i>BA kompenzáció</i>							
XIII. Város utca déli szakasza	Egyoldali - nagy lombkoronájú - fasorral 70 fm hosszan kísért közút	1,5	0,286	0,43				
Összesen				0,781				0,78

A 4-es módosítás többlet pontérték nem keletkezett.

Sárvár 5-ös módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	<i>Lakóterület</i>							
1.	kertvárosias	2,7	0,0644	0,174	zöldterület	6,0	0,0644	0,38

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

2.	kertvárosias	2,7	0,1076	0,29	zöldterület*	2,7*	0,1076	0,29
3.	különleges intézményi terület nagyterjedésű zöldfelülettel	3,0	0,1520	0,456	közműterület**	3**	0,1520	0,456
	BA kompenzáció							
XIII. Város utca déli szakasza	Egyoldali - nagy lombkoronájú - fasorral 35 fm hosszan kísért közút	1,5	0,138	0,207				
Összesen				1,127				1,126

Az 5-ös módosítás többlet pontérték nem keletkezett.

A 6-os településrendezési eszköz módosítás során nem kellett biológiai aktivitási értékszámítást elvégezni, többlet pontérték nem keletkezett.

Sárvár 7-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték- mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték- mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	Lakóterület							
1.	falusias	2,4	0,95	2,28	kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,95	4,75
2.	kertvárosias	2,7	0,023	0,0621	közműterület	0,6	0,023	0,0138
3	ipari	0,4	2,98	1,192	közműterület erdőterület	9,0	2,98	26,82
	BA kompenzáció			3,5341				31,558
0427/3 hrsz Sz6: 4,87 ha 0428/12 hrsz „b” erdő alrészlete és további ~0,63 ha nagyságú terület.	Erdőterület kijelölése	9	5,5	49,5	általános mezőgazdasági terület	3,7	5,5	20,35
Összesen				53,0341				51,908

A 7-es módosítás többlet pontértéke 0 pontértékről kiindulva: +1,1261

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +1,1261

A 8-as településrendezési eszköz módosítás során nem kellett biológiai aktivitási értékszámítást elvégezni, többlet pontérték nem keletkezett. A 7-es módosításról áthozott többletpontérték: +1,1261

Sárvár 9-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása

	átminősítés utáni aktivitásérték	átminősítés előtti aktivitásérték
--	----------------------------------	-----------------------------------

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
Beépítésre szánt					Beépítésre nem szánt			
Lakóterület								
1.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,9953	1,19436	különleges intézmény terület	1,5	0,9953	1,49295
2.	kertvárosias lakóterület	2,7	4,1269	11,14263	különleges intézmény terület	1,5	4,1269	6,19
3	közlekedési terület	0,6	2,67	1,602	különleges intézmény terület	1,5	2,67	4,005
4	zöldterület 1181/7 hrsz-en belül	6	1,33	7,98	különleges intézmény terület	1,5	1,33	1,995
Összesen				22,66899				13,6833
A 9-es módosítás többlet pontértéke - 7-es pontértékből kiindulva (+1,1261) pontértékről kiindulva: +10,11179								
A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: 10,11179 a 7-es módosításból eredően (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), illetve a 9-es módosítással együtt: (+8,98569+1,1261=+10,11179)								

A 10-es településrendezési eszköz módosítás során nem kellett biológiai aktivitási értékszámítást elvégezni, többlet pontérték változatlan maradt: +10,11179

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +10,11179

Sárvár 11-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
Beépítésre szánt					Beépítésre nem szánt			
1.	kertvárosias	2,7	0,075	0,2025	Közjóléti erdő	9,0	0,075	0,675
2.	falusias lakóterület	2,4	1,1	2,64	Véderdő terület	5,0*	1,1	5,5
3.	ipari	0,4	0,44	0,176	közlekedési terület	0,6	0,44	0,264
3.	ipari	0,4	0,3	0,12	vízgazdálkodási terület	6,0	0,3	1,8
4.	kereskedelmi, szolgáltató	0,4	0,53	0,212	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,53	1,951
5.	településközpont terület	0,5	0,0022	0,0011	közlekedési terület	0,6	0,0022	0,00132
5.	településközpont terület	0,5	0,0204	0,0102	zöldterület	6,0	0,0204	0,1224
Összesen				3,3618				10,31372
BA kompenzáció								
10-es módosítás többlet értékéből figyelembe vett pontérték				6,95192				
Kompenzációt követően összesen				+3,15987				

A 11-es módosítás többlet pontértéke 0 pontértékről kiindulva: +3,15987

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +3,15987
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192) többlet pontértéke = **+3,15987**

Sárvár 13-as módosítás biológiai aktivitási érték számítása

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1.	Lf (falusias lakóterület)	2,4	4,4	10,56	Mk (kertes mezőgazdasági terület)	5	4,4	22
	BA kompenzáció							
0427/3 és 0428/12 hrsz	Erdőterület kijelölése	9	2,2	19,8	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,2	8,14
Összesen				30,34				30,14

A 13-as módosítás többlet pontértéke 0,20.

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +3,35987
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20) = **+3,35987**

Sárvár 12-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1.	ipari	0,4	0,1458	0,05832	falusias lakóterület	2,4	0,1458	0,034992
1,	ipari	0,4	0,11	0,044	zöldterület	6	0,11	0,66
1.	ipari	0,4	0,0305	0,122	közlekedési terület	0,6	0,0305	0,0183
2.	ipari	0,4	0,4715	0,1886	falusias lakóterület	2,4	0,4715	1,1316
2.	közlekedési terület	0,6	0,0205	0,0123	falusias lakóterület	2,4	0,0205	0,0732
	BA kompenzáció							
Eredmény				0,42522				1,9218
13-as módosítás többlet értékéből figyelembe vett pontérték				1,49658				-
Kompenzációt követően összesen				1,9218				1,9218

Új többlet pontértéke nem keletkezett.

A többlet pontértékből felhasználásra került 1,49658.

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +1,86329
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket követően **+1,86329** (+3,35987-1,49658 = +1,86329)

Sárvár 14-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
8.	Vt (településközpont terület)	0,5	0,0072	0,0036	Közlekedési terület	0,6	0,0072	0,00432
6.	Ge (egyéb ipari terület)	0,4	0,356	0,1424	Köv kötőtpályás vasúti terület	0,6	0,356	0,2136
4.	Közlekedési terület	0,6	0,054	0,0324	Vt (településközpont terület)	0,5	0,054	0,027
				0,1784				0,24492
	BA kompenzáció							
12-es módosítás többlet értékéből figyelembe vett pontérték				0,06652				
Összesen				0,24492				0,24492

Új többlet pontértéke nem keletkezett.

A többlet pontértékből felhasználásra került 0,06652

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +1,79677
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően **+1,79677** (1,86329-0,06652=+1,79677)

Sárvár 15-ös módosítás biológiai aktivitási érték számítása

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
6.	Lk, Kisvárosias lakóterület terület	1,2	0,032	0,0384	Közlekedési terület	0,6	0,032	0,0192
Összesen				+0,0064				

Új többlet pontértéke keletkezett: +0,0064

A többlet pontértékből felhasználásra nem került.

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: +1,80317
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a

Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkal növekedett és összesen **+1,80317 pontérték lett** (+1,79677+0,0064=+1,80317)

Sárvár 18-as módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1.	Gk kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,5	0,2	Eg jelű gazdasági erdőterület	9	0,5	4,5
3.	Gá általános gazdasági terület	0,4	5,355	2,142	általános mezőgazdasági terület	3,7	5,355	19,8135
				2,342				24,3135
	BA kompenzáció							
Zöldterület kijelölése MaTrT alapján 1. sorszámú terület	Z-Kp	6	0,025	0,15	Eg jelű gazdasági erdőterület	9	0,025	0,225
Zöldterület kijelölése MaTrT alapján 3. sorszámú terület	Z-kp	6	0,2678	1,6068	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,2678	0,99086
Javasolt védelmi célú erdőterület 0314/2 hrsz-ú ingatlanon (Ev)	Ev	9	3,704	33,336	általános mezőgazdasági terület	3,7	3,704	13,7048
Sárvár 1-17. sorszámú településszerkezeti terv módosításainak biológiai aktivitási érték többlete				+1,80317				
Összesen				39,23797				39,23416

A Sárvár város településszerkezeti terveinek többlet pontértéke, amely a jövőben felhasználható: 0,00381
a Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkal növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett (+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. Új többlet pontérték: **0,00381** maradt, amely felhasználható a soron következő módosítások esetén.

Sárvár 19-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

száma								
	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt						
2.	Gk kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,7927	0,31708	Véderdő terület	9	0,7927	7,1343
4.	Vt településközpont terület	0,5	0,4063	0,20315	Közlekedési terület	0,6	0,4063	0,24378
4.	Vt településközpont terület	0,5	0,4296	0,2148	Zöldterület	6,0	0,4296	2,5776
5.	Ge egyéb ipari terület	0,4	0,0422	0,01688	Közlekedési terület	0,6	0,0422	0,02532
6.	Ge egyéb ipari terület	0,4	0,1013	0,04052	Közlekedési terület	0,6	0,1013	0,06078
8.	Vt településközpont terület	0,4	0,0092	0,00368	Közlekedési terület	0,6	0,0092	0,00552
9.	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,0005	0,0006	Közlekedési terület	0,6	0,0005	0,0003
10.	Lf falusias lakóterület	2,4	0,1164	0,27936	Közlekedési terület	0,6	0,1164	0,06984
11.	Vt településközpont terület	0,4	0,2224	0,08896	Zöldterület	6,0	0,2224	1,344
12.	Vt településközpont terület	0,4	0,0765	0,0306	Közlekedési terület	0,6	0,0765	0,0459
16.	Ge egyéb ipari terület	0,4	2,1095	0,8438	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,1095	7,80515
19.	Vi intézmény terület (Intézményterület 10% zöldfelülettel értéket figyelembe véve)	0,5	1,71	0,855	Ek közjóléti erdő	9	1,71	15,39
				2,89443				34,70249
	BA kompenzáció							
Zöldterület kijelölése MaTrT alapján a 1104/24 hrsz területen	Z-Kp	6	0,0555	0,333	Vt településközpont terület	0,4	0,0555	0,0222
Zöldterület kijelölése MaTrT alapján a 0315/13 és 0314/2	Z-Kp	6	0,21995	1,3197	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,21995	0,813815

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

hrsz területen								
Javasolt gazdasági célú erdőterület 0421 hrsz-ú ingatlanon (Eg)	Eg	9	1,3**	11,7	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,3**	4,81
Javasolt védelmi célú erdőterület 0440 hrsz-ú ingatlanon (Ev)*	Ev	9	1,8663*	16,7967	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,8663	6,90531
0262/1 hrsz területének 15 %-án Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2, vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet	Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2, vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet	6	0,2565	1,539				
Javasolt gazdasági célú erdőterület 0449 hrsz-ú egészben és a 0446 hrsz részben ingatlanon (Eg)	Eg	9	2,4	21,6	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,4	8,88
Sárvár 1-19. sorszámú településszerkezeti terv módosításainak biológiai aktivitási érték többlete				0,00381				
Összesen				56,18664				56,133815
A többlet pontérték összege: 0,052825, amely a soron következő településszerkezeti terv módosítása során								

felhasználható.

A Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkel növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett (+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. A 2018-as módosításából eredő többlet pontérték: 0,00381 a 19-es sorszámú módosításnál beszámításra került, a számítás eredményeként keletkezett többlet pontérték: **0,052825** felhasználható a soron következő módosítások esetén.

Sárvár 20-as módosítás biológiai aktivitási érték számítása

	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítás sal érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték- mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték- mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1.	Gip ipari terület	0,4	11,1516	4,46064	Véderdő terület	9	11,1516	100,3644
1.	Gip ipari terület	0,4	5,6026	2,24104	általános mezőgazdasági terület	3,7	5,6026	20,72962
1.	Gip ipari terület	0,4	0,0946	0,03784	közlekedési terület	0,6	0,0946	0,05676
2.	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,323	34,4951	különleges temető terület	3	9,323	27,969
				41,23462				149,11978
	BA kompenzáció							
Zöldterület kijelölése MaTrT alapján a 0320/78 hrsz területen	Z-Kp	6	0,4213	2,5278	különleges temető terület	3	0,4213	1,2639
				47,55412				151,645758
Javasolt gazdasági célú erdőterület 030/5, 027/12, 0400/1-2, 0320/17, 0320/36, 0320/47; 0324/78; 0324/67- 68 hrsz-ú ingatlanon (Eg)	Eg	9	19,7	177,3	általános mezőgazdasági terület	3,7	19,7	72,89

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

Sárvár 1-20. sorszámú településszerkezeti terv módosításainak biológiai aktivitási érték többlete				0,371187				
Összesen				224,906945				224,535758

A többlet pontérték összege: 0,371187.

A Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkal növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett (+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. A 2018-as módosításából eredő többlet pontérték: 0,00381 a 19-es sorszámú módosításnál beszámításra került, a számítás eredményeként keletkezett többlet pontérték 2019-ben: 0,052825 felhasználható a soron következő módosítások esetén. A Sárvár 20 módosítása után a során következő településrendezési eszköz módosítása során felhasználható többlet pontérték: 0,371187.

Sárvár 21-es módosítás biológiai aktivitási érték számítása

	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
10.	Gksz terület	0,4	0,1674	0,06696	Közlekedési terület	0,6	0,1674	0,10044
Összesen:				0,1081				0,1497
	BA kompenzáció							
3.sorszámú terület Patkó tó Zöldterület kijelölése	Z-Kp	6	0,1192	0,7152	különleges intézményi strand-kemping terület*	1,5	0,1192	0,1788
Sárvár 1-20. sorszámú településszerkezeti terv módosításainak biológiai aktivitási érték többlete				0,371187				
Összesen				1,261447				0,42894

A többlet pontérték összege: 0,832507.

A Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkel növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett (+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. A 2018-as módosításából eredő többlet pontérték: 0,00381 a 19-es sorszámú módosításnál beszámításra került, a számítás eredményeként keletkezett többlet pontérték 2019-ben: 0,052825 felhasználható a soron következő módosítások esetén. A Sárvár 20 módosítása során keletkezett és felhasználható többlet pontérték: 0,371187, amely a 21-es módosítás során 2021-ben beszámításra került. A többletpontérték a 21-es módosítás eredményeként: 0,832507 többlet pontértékre változott, amely a soron következő eljárásokban vehető majd figyelembe.

A biológiai aktivitási érték számítás eredménye a 2021-es 22. számú módosításhoz, MaTrT szerinti zöldterület kijelölésének figyelembevételével:

Sárvár város 22. településrendezési eszközeinek módosítása								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
1225/4-5 hrsz ingatlanon különleges intézményi kórház, szanatórium terület kijelölése (1.ssz)	különleges (egészségügyi) terület	3	0,016	0,048	közlekedési területből	0,6	0,016	0,0096
1224 hrsz ingatlan településközpont terület kijelölése (1.ssz)	településközpont terület	0,5	0,014	0,007	közlekedési területből	0,6	0,014	0,0084
3213 hrsz út egyéb ipari terület kijelölése (3.ssz)	egyéb ipari terület	0,4	0,0737	0,02948	közlekedési területből	0,6	0,0737	0,04422
3232/5-24 hrsz ingatlan keleti oldalán egyéb ipari terület kijelölése (4.ssz)	egyéb ipari terület	0,4	1,828	0,7312	véderdő területből	9	1,828	16,452
3232/16-24 hrsz ingatlan nyugati oldalán egyéb ipari terület kijelölése (4.ssz)	egyéb ipari terület	0,4	0,3314	0,13256	közlekedési területből	0,6	0,3314	0,19884
779/5 hrsz ingatlanon zöldterület kijelölése (5.ssz)	zöldterület	6	0,1506	0,9036	nagyvárosias lakóterület	0,6	0,1506	0,09036
1205 hrsz ingatlanon különleges intézményi funkciójú, szálloda, hotel terület kijelölése (7.ssz)	különleges (egyéb, helyi sajátosságot hordozó) terület	1,5	0,0021	0,00315	nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0021	0,00126
		1,85499						16,80468
BA kompenzáció								
Többlet pontérték				0,832507				

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

a 2021-ben elfogadott „21”-es településrendezési eszközökből								
Javasolt gazdasági célú erdőterület 0287/12 hrsz-ú ingatlanon (Eg)		9	2,7	24,3	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,7	9,99
Összesen				26,987497				26,79468

A többlet pontérték összege: 0,244077

A Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkal növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett (+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. A 2018-as módosításából eredő többlet pontérték: 0,00381 a 19-es sorszámú módosításnál beszámításra került, a számítás eredményeként keletkezett többlet pontérték 2019-ben: 0,052825 felhasználható a soron következő módosítások esetén. A Sárvár 20 módosítása során keletkezett és felhasználható többlet pontérték: 0,371187, amely a 21-es módosítás során 2021-ben beszámításra került. A többletpontérték a 21-es módosítás eredményeként: 0,832507 többlet pontértékre változott, amely a 22-es eljárásban figyelembevételre került. A Sárvár 22-es módosítási eljárás többlet pontérték: 0,192817, amely a soron következő településrendezési eszközök módosítás során felhasználható.

Erdősíteni kell 2,7 ha nagyságú mezőgazdasági területet annak érdekében, hogy a biológiai aktivitási érték szinten maradjon Sárvár közigazgatási területén az új beépítésre szánt területek kijelölését követően is.

Sárvár város 23. településrendezési eszközeinek módosítása								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
074/1 hrsz ingatlanon zavaró hatású ipari terület kijelölése (5.szsz)	ipari terület	0,2	3,79	0,758	általános mezőgazdasági területből	3,7	3,79	14,023
1487/28, 1488 hrsz ingatlan zöldterület kijelölése (7.szsz)	zöldterület	6	5,388	32,328	különleges intézményi jelentős zöldfelülettel sportterületből*	3	5,388	16,164
				33,086				30,187
BA kompenzáció								
Többlet pontérték a 2022-ben elfogadott „22”-es településrendezési eszközökből				0,192817				
Összesen				33,278817				30,187

A többlet pontérték: 3,143077,

A Sárvár 7-es módosítás (+1,1261), a Sárvár 8-as (változatlan), a Sárvár 9-es (+8,98569) a Sárvár 10-es (változatlan) településrendezési eszköz módosítás során keletkezett többlet pontérték, a Sárvár 11-es módosításánál felhasznált (-6,95192), továbbá a Sárvár 13-as módosítás többlet pontértéke (+0,20), majd a Sárvár 12-es módosítás során felhasznált -1,49658 pontértéket, a Sárvár 14-es módosítás során felhasznált -0,06652 pontértéket követően, a 15-ös módosítás során további +0,0064 pontértékkal növekedett és összesen +1,80317 pontérték lett

(+1,79677+0,0064=+1,80317). A 18-as módosítás során felhasználásra került a +1,80317 pontérték. A 2018-as módosításából eredő többlet pontérték: 0,00381 a 19-es sorszámú módosításnál beszámításra került, a számítás eredményeként keletkezett többlet pontérték 2019-ben: 0,052825 felhasználható a soron következő módosítások esetén. A Sárvár 20 módosítása során keletkezett és felhasználható többlet pontérték: 0,371187, amely a 21-es módosítás során 2021-ben beszámításra került. A többletpontérték a 21-es módosítás eredményeként: 0,832507 többlet pontértékre változott, amely a 22-es eljárásban figyelembevételre került. A Sárvár 22-es módosítási eljárás többlet pontérték: 0,192817, volt, amelyet a 23-as módosításnál beszámítottak. A 23-as módosítás többletpontértéke végezetül: 3,091817, amely a soron következő módosításnál vehető figyelembe.

* „Nagy kiterjedésű sportolási célú terület” értékét vettük figyelembe

Sárvár város 25. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
3185/5 hrsz ingatlanon nagyvárosias lakóterület kijelölése (1.ssz)	nagyvárosias lakóterület	0,6	0,45	0,27	kereskedelmi, szolgáltató területből	0,4	0,45	0,18
3185/5 és 3185/6 hrsz ingatlan területén nagyvárosias lakóterület kijelölése (1.ssz)	nagyvárosias lakóterület	0,6	4,8874	2,93244	ipari területből	0,2	4,8874	0,97748
				3.63244				1.15748
BA kompenzáció								
Többlet pontérték a 2022-ben elfogadott „23”-as településrendezési eszközökből				3,091817				
Erdőterület kijelölése részben a 0320/50 hrsz ingatlanon	Gazdasági erdőterület	9	0,4409	3,9681	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,4409	1,63133
Összesen				10,6923507				2.78881
A többlet pontérték: +7.9503547								

Sárvár város 26. 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
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
091/4 hrsz	Gép ipari gazdasági terület	0,2	18,1586	3,63	általános mezőgazdasági terület	3,7	18,1586	67,19
	BA kompenzáció							
Megszűnő Gk gazdasági terület 052/15, 052/16,	Má	3,7	18,4	68,08	Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és	0,4	18,4	7,36

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

052/17, 052/47, 052/48, 052/49, 052/50, 052/23, 052/22, Ge egyéb ipari 3230/3, 3230/4, 3230/5, 3230/6, 3230/7, 3230/8 hrsz-ú ingatlanok területén.					Ge jelű egyéb ipari területből			
MaTrT 12.§ alapján az új beépítésre szánt terület 25 %-a szerinti Eg jelű erdőterület, egyben a 25 m széles véderdő sáv (1605 m ² -el nagyobb is)	Eg	9	4,62	41,58	általános mezőgazdasági terület	3,7	4,62	17,094
Sárvár 1-25 településszerkezeti terv módosításainak biológiai aktivitási érték többlete				7.9503547				
Összesen				121,193547				91,644

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás után a többletpontértéke +29,549547., amely a soron következő településrendezési eszköz módosításakor majd figyelembe vehető.

Sárvár 27-es számú módosítása során nem változott a biológiai aktivitási érték, a 26-os módosításból áthozott többletpontérték: +29,549547.

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	2,2	1,72	3,784	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,72	6,364

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

	terület							
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

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

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.

Sárvár város 29. településrendezési eszközeinek módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték- mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték- mutató	terület	érték
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	2,0655	3,09825	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,0655	7,64235
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	különleges kereskedelmi terület	1,5	0,0245	0,03675	közlekedési terület	0,6	0,0245	0,0147
062/1; 063/4; 064/46; 064/38; 064/58 hrsz (1.)	közlekedési terület	0,6	0,93	0,558	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,93	3,441
3864 hrsz (2.)	Zöldterület	6	0,0056	0,0336	Közlekedési terület		0,0056	0,00336

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

						0,6		
3864 hrsz (2.)	Közlekedési terület	0,6	0,0198	0,01188	Zöldterület	6	0,0198	0,1188
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,3584	6,36768	Településközpont vegyes terület	0,5	2,3584	1,1792
Szatmár utca és környezet (6.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,224	6,0048	Kisvárosias lakóterület	1,2	2,224	2,6688
805 hrsz (7.)	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,0335	0,0402	Közlekedési terület	0,6	0,0335	0,0201
805 hrsz (7.)	kisvárosias lakóterület	1,2	0,0057	0,00684	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0,0057	0,00342
1154/2 hrsz (8.)	Településközpont vegyes terület	0,5	0,0251	0,01255	Közlekedési terület	0,6	0,0251	0,01506
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Kertvárosias lakóterület	2,7	11,074	29,8998	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	11,074	16,611
1484/30 hrsz (10.)	Vízmű vízgazdálkodási terület	7	0,043	0,301	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,043	0,0645
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Zöldterület terület	6	0,3366	2,0196	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,3366	0,5049
1484/3 - 1484/6 hrsz- ú és 1484/26-33 hrsz (10.)	Vízgazdálkodási terület	7	0,5613	3,9291	Ki különleges idegenforgalmi és rekreációs építmény és területből	1,5	0,5613	0,84195
4999 hrsz (13.)	Lf falusias lakóterület	2,4	0,151	0,3624	közlekedési terület	0,6	0,151	0,0906
27 hrsz (14.)	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	0,035	0,042	közlekedési terület	0,6	0,035	0,021
				52,72445				33,32234
	BA kompenzáció							
062/11 hrsz (1. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,09	7,733	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	2,09	0,836
062/11 hrsz (8. csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0251	0,09287	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0251	0,01004
062/11 hrsz (4999 hrsz csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,151	0,5587	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,151	0,0604

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

062/11 hrsz (Árpád utca csere területe)	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,035	0,1295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,035	0,014
062/11 805 hrsz csere-területe	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0335	0,12395	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,0335	0,0134
Összesen				61,36247				34,25618

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

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással 44,006666, ehhez jön a 29-es módosítás 27,10629 értéke.
 $44,006666 + 27,10629 = 71,11295$ többlet pontérték nagyságban használható fel.

Sárvár 30. és 31-es számú módosítása a biológiai aktivitási érték számítását nem kellett elvégezni, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.

Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye 32. - jelen eljáráshoz

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

Sárvár város 32. 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
0155/5 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				6,85357				40,13595
	BA kompenzáció							
062/9- 062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	9,2035	3,6814
0231, 0233/23-24 0235/1-22 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9- 062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0233/23-24	általános mezőgazdasági		1		Lke kertvárosias lakóterületből	2,7		

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

0235/1-22 hrsz	terület	3,7		3,7			1	2,7
				45,11595				11,6624
Összesen				51,96952				51,79835

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 32. sorszámú módosítás többletpontértéke 0,17117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással 44,006666, ehhez jön a 29-es módosítás 27,10629 értéke. $71,11295 + 0,17117 = 71,28412$ többlet pontérték nagyságban használható fel.

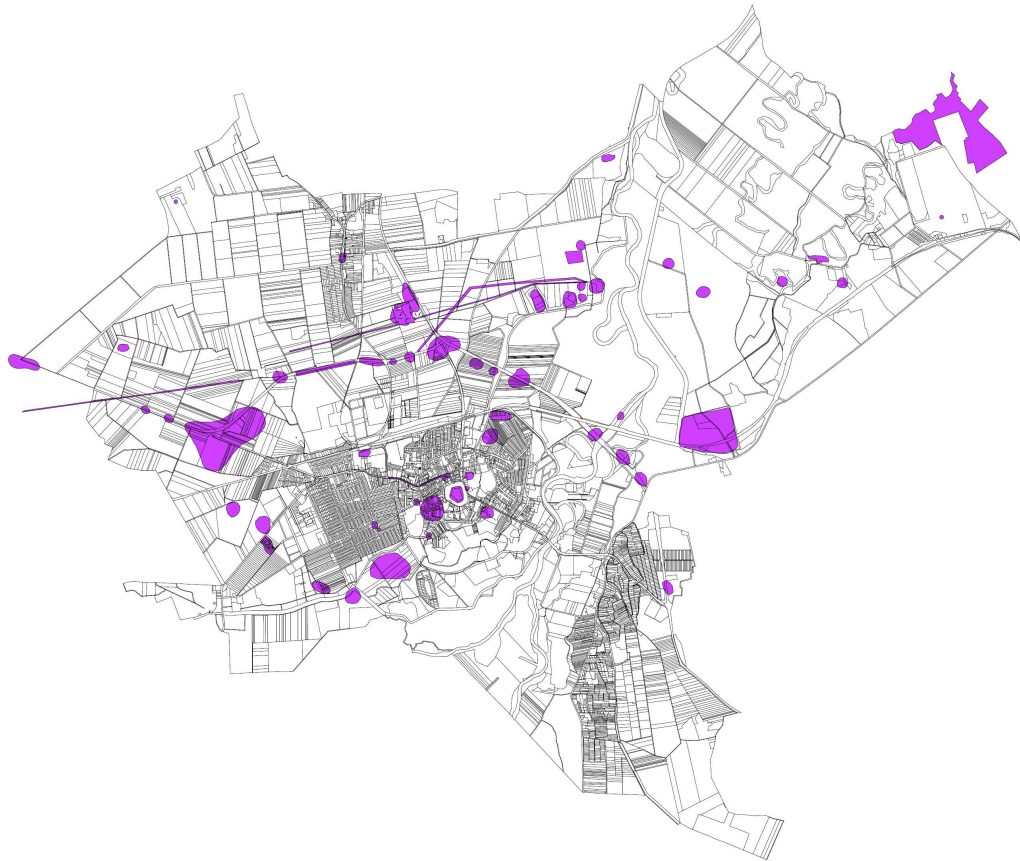
2.4. Örökségvédelem

2.4.1. Régészeti lelőhelyek

A tervezési területen régészeti érintettség áttekintésre került és a következő megállapításokat tettük: Sárvár város hatályos régészeti örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik (Készült: Kőszeg, 2016. május 12. Ilon Gábor régész (diploma: ELTE 1554/1986. sz.) szakértő (névjegyzéki eng. sorszáma: Sz-56/2001) 9730 Kőszeg, Várkör 18. Tel: 06-20/354-70-90). A régészeti örökség védelme érdekében *Előzetes régészeti dokumentáció készült 2025. január 31-én a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ közreműködésével.*

A régészeti adatszolgáltatás 2026. február 20-án frissítésre került.

Régészeti örökség



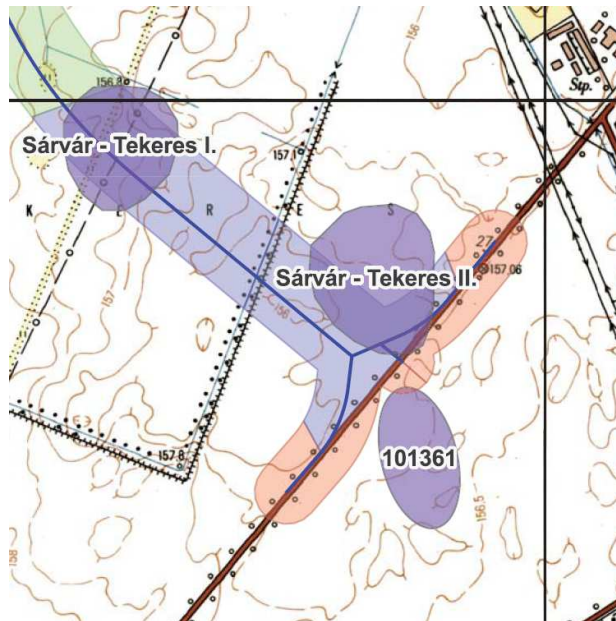
Sárvár város régészeti lelőhelyei (ETÉR téradata alapján)

Régészet

Az 1. sorszámú 3868/21 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület változása régészeti lelőhelyet nem érint. A szintén itt fekvő 13. sorszámú Ikervári út menti területek esetében régészeti lelőhely érinti a kijelölt kerékpárút nyomvonalát. A 18. sorszámú 3868/65 hrsz-t érintő változás lelőhelyet nem érint. 2025-ben a Magyar Nemzeti Múzeum a Pannonway Kft megbízásából készítette el az 1. és 13. sorszámú területek környékét feltáró, a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmánytervet, amely alapján régészeti lelőhely itt nem található.



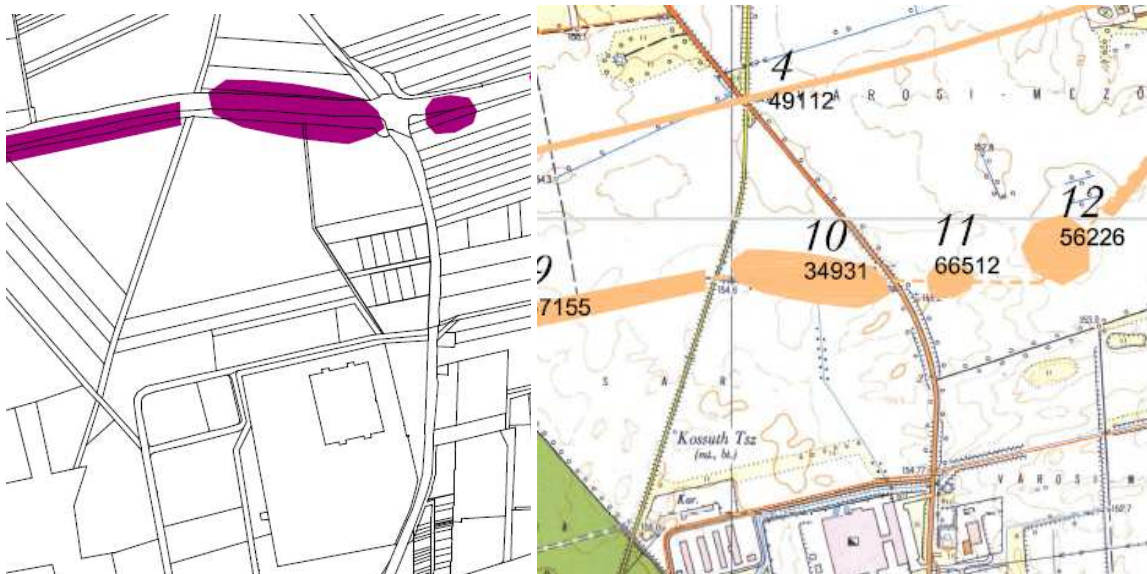
Régészeti lelőhelyek az Ikervári út menti ipari parkban



Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció régészeti (részlet)

A 4. sorszámú 0155/5 hrsz terület a 88-es főút kialakítása során nyilvántartásba vett 34931 azonosítójú régészeti lelőhely érinti északról. A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyen fekszik. Védett örökség neve: Dombai kereszt. Azonosító: 34931. Védés éve: 2002

10.	34931	Dombai kereszt	Út, római kor Település: római kor	52-132	0153/1, 0154, 0152, 0151/3-5	489166	215879	154
-----	-------	----------------	---------------------------------------	--------	---------------------------------------	--------	--------	-----



Régészeti lelőhely érintettsége ETÉR és az ÖHT alapján

Az 5. sorszámú Rákóczi u. 32. szám (1224 hrsz) alatt üzemeltett Onyx Luxury szálloda déli részét érinti a Sárvár-Arrabona közötti római út egy darabja. A terület beépült, és az építési övezeti előírás változása nem érinti a régészeti lelőhelyet.



		Sárvár) – Arrabona (Győr/) összekötő főközlekedési római út		52-131, 52-132, 52-141, 52-134, 52-143				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

A **17. sorszámú** kertvárosias lakóterület visszasorolást általános mezőgazdasági területbe, mint csereterülete az új beépítésre szánt területeknek ismert régészeti lelőhelyet érint: 101918 azonosítóval.

101361	Vas	Sárvár	65	Ipartelep	nyilvántartott
101918	Vas	Sárvár	66	Kertváros	nyilvántartott
102919	Vas	Sárvár	71	Lakóterület (szűkebb körű)	nyilvántartott

Érintett helyrajzi számok:

0228, 0235/10, 0235/11, 0235/12, 0235/13, 0235/14, 0235/15, 0235/16, 0235/17, 0235/20, 0235/21, 0235/22, 0235/23, 0235/5, 0235/6, 0235/7, 0235/8, 0235/9 hrsz.

2.4.2. Építészeti értékek védelme

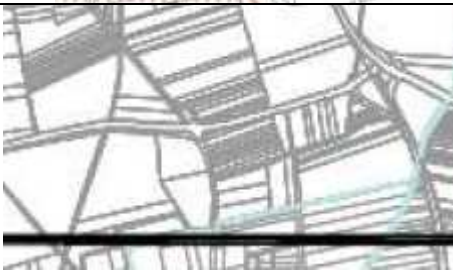
Műemlék - nemzeti emlék

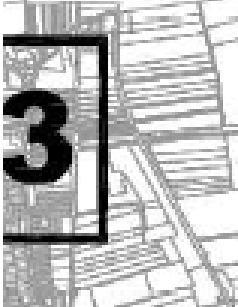
A tervezési területeken konkrét fejlesztési elképzeléssel járó építési övezeti vagy területfelhasználási változás az egyes ingatlanok vonatkozásban nem érint műemléki értéket.

Műemlék - helyi emlék

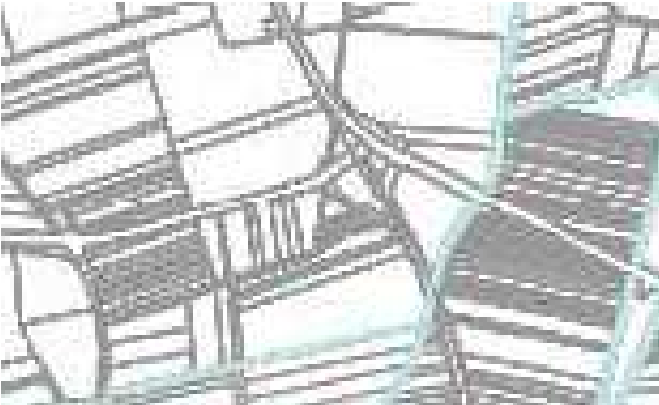
A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. Az 1.-18. sorszámú területekre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.

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

Tervezési feladat	Településképi rendelet szerinti érintettség	TKR térképi részlete
1. Közlekedési célú közterületbe sorolt 3868/21 (lkervári út, Ipari park mellett) hrsz-ú terület átsorolása Ge (egyéb ipari) építési övezetbe kialakítása érdekében	Nem érint helyi védett területeket	
2. Tölgyfa utca, Almáskerti utcát érintő szabályozási tervlapon kijelölt útszélesítés törlése sorszáma a Sárvár, 3864 hrsz-ú ingatlanon megvalósult kerékpárút nyomvonalának megvalósult állapot szerinti feltüntetése a SÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területeket	
3. Sárvár, Újhegy utca szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalának felülvizsgálata és a közlekedési terület kibővítése	Nem érint helyi védett területeket.	
4. 0155/5 hrsz-ú ingatlan (88-as számú főút D-i oldalán, az Axiál telephelye mellett) övezeti átsorolása Má (mezőgazdasági általános) övezetből Ge (egyéb ipari) építési övezetbe	Nem érint helyi védett területeket	
5. A közlekedési terület övezetbe sorolt Sárvár 3343/28 hrsz-ú ingatlan egy területrészének (Rábasömjén, volt Pagoda épület mögött) Vt	Nem érint helyi védett területeket	

(településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása		
6. Sárvár, 1224 hrsz-ú ingatlan (ONYX) beépítési mutatóinak módosítása	A HÉSZ előírás változása ugyan érint helyi védett területeket, de nem ellentétes annak a TKR-ben foglalt előírásaival. A tervezéssel érintett ingatlan szomszédságában a kórház épülete és telke egyedi védelem (HE1) alatt áll.	
7. A Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket	
8. A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása	Nem érint helyi védett területeket meghatározó területeket	

9. Aranyos ér Rákóczi úttól induló szakaszának (Sárvár, 1116 és 1106 hrsz egy szakasza) V (vízgazdálkodási) terület övezetről V/Vt építési övezetre történő módosítása (többszintes terület felhasználás), valamint a Sárvár 115 hrsz-ú ingatlan egy részének Vt (településközponti vegyes) építési övezetbe történő átsorolása	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
10. Sárvár, 1181/79-1181/85 hrsz-ú ingatlanok övezeti előírásainak módosítása (Krisztina park)	TM-3 megjelölésű Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges.	
11. Sárvár 1259/6-7 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Z-kp (zöldterület, közpark) övezetből különleges, beépítésre nem szánt (lovarda) terület övezetbe	-	Nem kerül kidolgozásra
12. Sárvár, 6295 hrsz-ú ingatlan teljes területének átsorolása közlekedési célú közterületté	Nem érint helyi védett területet	
13. Ikervári útra tervezett kerékpárút helyigényének feltüntetése a szabályozási tervlapon	Nem érint helyi védett területet	

14. Zártkerti művelés alól kivont Mk (mezőgazdasági kertes) övezetben található ingatlanok beépíthetőségének feltételei	Nem érint helyi védett területeket	
15. Mezőgazdasági kertes övezetben a helyi építési szabályzat hatályba lépése előtt létesült épületek ingatlannyilvántartási feltüntetésének lehetővé tétele	Nem érint helyi védett területeket	
16. 8415 számú bekötő út (Celli út) melletti ingatlanokról s védő-és korlátozási övezet törlése	TM-1 megjelölésű Hegyközségi területen helyezkednek el, a módosítás során a Tkr. előírásainak megváltoztatása nem szükséges	
17. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Gk (kereskedelmi, szolgáltató) építési övezet Sárvár 062/9-11 és 062/17-18 hrsz-ú ingatlan, valamint a jelenleg beépítésre szánt Ge (egyéb ipari) építési	Nem érint helyi védett területeket	

övezet Sárvár 3230/3-6 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 1., 4., és 5. pontokhoz kapcsolódóan. Magyarország és egyres kiemelt térsegeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a jelenleg beépítésre szánt Lke (kertvárosias lakó) építési övezet Sárvár 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlan szükséges mértékű ingatlanrészét javaslom kijelölni, övezeti besorolásaként „Má” (mezőgazdasági) övezetet javaslom meghatározni az 7. és 8. pontokhoz kapcsolódóan.		
18. Flextronics Kft napelempark	Nem érint helyi védett területet	

2.5. Közlekedés

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Az alátámasztó munkarész 2016-ban és a 26. sorszámú módosításnál 2024-ben elkészítésre kerültek. Jelen eljárásban csak a kiegészítéseket tettük meg.

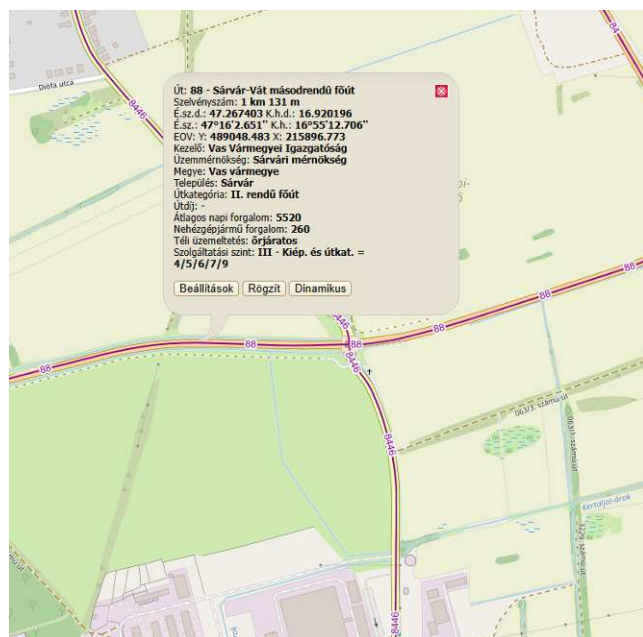
A tervezési területek közlekedési kapcsolatai

Az egyes közlekedési területek változásait az 1., 2. 3., 5., 9., 12., 13., 16., sorszámú tervezési területek vonatkozásában fejezetenként ismertettük. Egyik közlekedési terület sem jár országos közúthálózati elem módosításával.

A 4. sorszámú tervezési terület a 88. számú Sárvár - Vát másodrendű főút déli oldalán található. A 88-as főút ezen szakasza 2009. október 15-én került átadásra Sárvár északi elkerülőjének az építését követően. A 0155/5 hrsz területet egy vízelvezető árokrendszer és szervízút választja el a 88-as főúttól. Új útsatlakozás nem kerül a főút felé kialakításra.

A 2021. július 15-ei OTÉK 38.§ (8) és (9) bekezdései alapján új beépítésre szánt területet a közút tengelyétől mért 250 m-en belül gazdasági terület kijelölhető.

Az országos közút főúthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen, illetve az országos közút mellett, külterületen nem jelölhetők ki új rekreációs erdőterület és új zöldterület övezetek a főút tengelyétől számított 50-50 méter széles területen. A

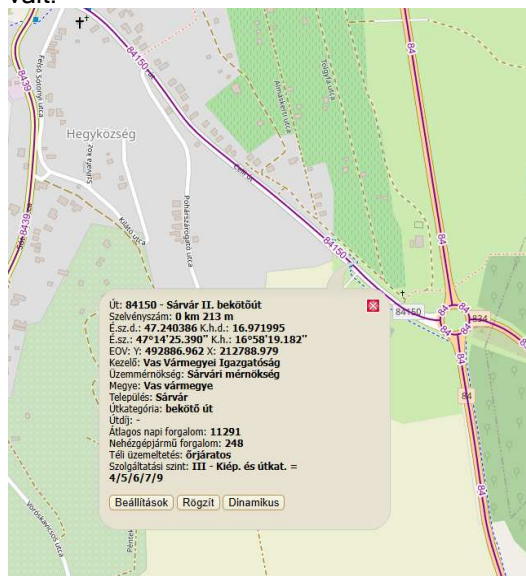


88-as főút forgalomszámlálási adatai és fényképe a tervezési terület közelében

Úthálózat: a telepítési tanulmány szerint 12 m szabályozási szélességű kiszolgáló szintű közforgalom számára megnyitott magánút hálózat épül. Az utak aszfaltozottak, egyoldali 1,50 m széles járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel. Az utak vonalában zöldfelületi elválasztás készül és egyoldali fasort ültetnek.

A 9. sorszámú tervezési terület a lakott területen belül, a Rákóczi utcai Aranyos ér híd mentén található. Az itt lévő üzlethelyiség kialakítása az 1942-ben épült „Sárvári Aranyos-ér-híd” és Aranyos ér lefedésével jött létre. A területen az Magyar Közút NZrt előírásai szerinti figyelembevételével és a vízfolyás tisztásának biztosításával van lehetőségével a területen kialakult állapot rendezésére.

A 16. sorszámú módosítás során a 84150 jelű Sárvár II. bekötő út mentén az OTÉK 38.§ (8) bekezdésében nincs meghatározott védőtávolság, mivel az csak a főúthoz és a gyorsforgalmi úthoz rendel védőtávolságot. Fentiek értelmében a védő-és korlátozási övezet feltüntetése okafogyottá vált.



84150 jelű Sárvár II. bekötő út forgalomszámlálási adatai és fényképe a tervezési terület közelében

2.5.3.1. Kötőpályás közlekedés

Sárvár területén a GYSEV ZRT 20 sz. Székesfehérvár - Szombathely fővonala halad át.

A vasútvonal a Dunántúl egyik legjelentősebb vasútvonala, legnagyobb részén egyvágányú, villamosított kiépítéssel. A vonal rendkívül túlterhelt, az óránként közlekedő IC vonatok mellett Szombathely - Veszprém személyvonatok is közlekednek. A Rábán vasúti híd található.

2.5.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Ikervári út esetében és a 88-as főút déli oldalán meglévő kerékpárút körforgalmi csomópont kijelölésével egyetemben kismértékben módosul, követve az új úthálózat kialakítását és a szükséges szintbeni útátvezetések létesítését.

2.5.5. Parkolás

A lakó- és gazdasági területek parkolási igényei telken belül kielégítettek, kielégíthetőek.

2.6. Közműellátás

A közműalátámasztó munkarész 2016-ban készült, majd a Sárvár 26. számú módosításnál 2024-ben a munkarész ismételt elkészítésre került.

Jelen eljárásban csak a változásokat ismertetjük.

Az 1. sorszámú és a 18. sorszámú A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Ikervári út 2849 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezeték, a bekötővezeték végpontján 0,80x1,00x1,20 m méretű előregyártott vízmérőakna.
- Nyomott szennyvízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezetékkel, telephatáron belül szakaszoló elzáró beépítéssel.

A villamosenergia ellátás lecsatlakozással biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízelvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.

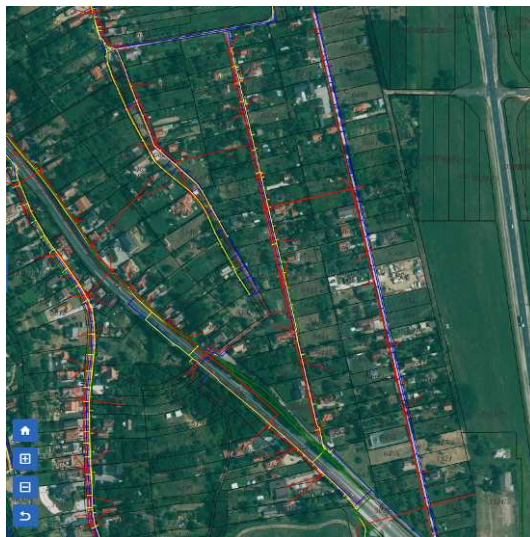


Villamosenergia és vízellátás, tűcsap kialakítás a 2849 hrsz Ikervár utca felől

A terület csapadékvíz-elvezetését egy önkormányzati árok rendszer biztosítja, amely a 2849 hrsz nyugati oldalán van kialakítva és a 3868/3, 3868/20 hrsz alatt találhatóak. Az árok felett egy meglévő áteresszel útcsatlakozás van, illetve SRV/8000-5/2024 ügyiratszámom egy tervezett és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulással rendelkező kapubejáró építési engedélye a 139/2024./VII.7./ számú bizottsági döntés alapján rendelkezésre áll.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A **2. sorszámú** Hegyközségben fekvő Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz és 6529 hrsz) utcák szabályozási vonalának kialakult állapot szerinti rögzítése a meglévő és tervezett közműellátást nem érinti hátrányosan. A területen a villamosenergia ellátás, a vízellátás, a szennyvíz-elvezetés kiépült, az Almáskerti utcában továbbá a gázellátás is kiépült.



Tölgyfa és Almáskerti utcák közműellátása (ekozmu.hu)

A **3. sorszámú** Hegyközségben fekvő Újhegy utca menti Sárvár, 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében a kialakult közlekedési terület rendezése, és ugyanitt **12. sorszámú** az Újhegy utca nyugati szakaszának egységes szabályozásának érdekében a jelenleg erdőterületi övezeti besorolás módosítása és közlekedési célú közterületbe való átsorolása besorolásra, továbbá a **16. sorszámú** Celli út menti védőtávolság törlése a közműellátást nem érinti hátrányosan. A területen a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Az Újhegy utca érintett szakaszán a villamosenergia, a gázellátás, a hírközlés, a vízellátás épült ki az út alatt.



Újhegy és Celli utcák közműellátása (ekozmu.hu)

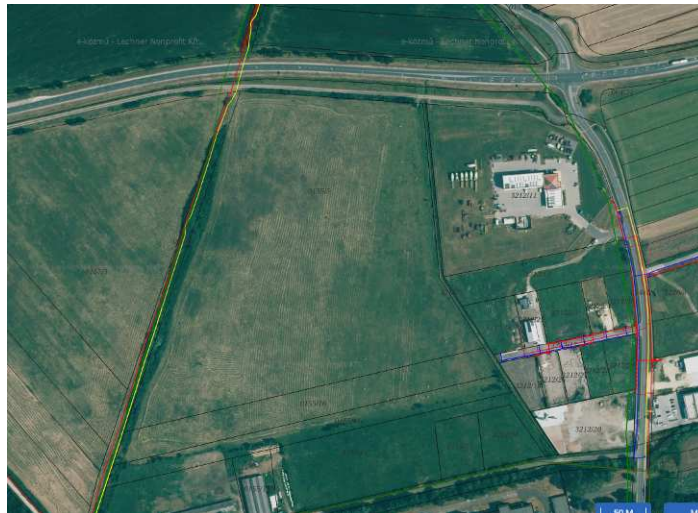
A **4. sorszámú** Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig. A szennyvíz-elvezető rendszer a 84-es főút keleti oldalán és a 88-as főút déli oldalának mentén is ki van alakítva, amelyre az Axiál telephely felől lehetne csatlakozást kialakítani.

Vízvezeték a tervezési területtől keletre a 3212/17 hrsz út felől érhető el a legközelebb. A tervezési területtől nyugatra lévő gázvezeték nagyközépnomású. A Rábasömjéni út mentén középnomású hálózat elérhető a gázvezeték tekintetében. Elektromos ellátás az energia igény ismeretében a környező utcák meglévő hálózatának bővítésével biztosítható, vagy új hálózat fejlesztés végrehajtásával.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia: telkenként - 1500 m² - 3×20 A.
- Ivóvíz hálózat: telkenként 4 m³-es vízóra az utcai meglévő D110 KPE gerincre csatlakoztatva.
- Szennyvíz-hálózat: a meglévő utcai D 200 KG szennyvíz hálózatra csatlakoztatva. Szennyvíz-átemelő szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetés: Összegyűjtve és a meglévő árokba - hrsz.: 3212/5 - elvezetve.

A csapadékvizek befogadója a Rába vízrendszeréhez tartozó, a tervezési területtől délre mintegy 185 fm-re található Szaput árok, amely nyugat-kelet irányban folyik és vezeti le a területek csapadékvizeit.



A terület meglévő közműhálózatai (ekozmu.hu)

Az **5. sorszámú** tervezési terület Rábásömjén északkeleti oldalán található. A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja.

A 3343/28 hrsz ingatlan módosítással érintett északi részét légvezetékű kifizűttségű hálózat 23 db beton oszlop alkalmazásával kiépített villamos hálózat érinti. A hálózat átépíthető, vagy a szükségtelen elemei bonthatóak.

A 3343/28 hrsz-t érinti földgázellátást szolgáló középnyomású hálózat, amely a 3343/29 hrsz beépítés energia ellátást biztosítja. A 3343/28 hrsz beépítése esetén a földgázvezeték nyomvonalába eső beépítések miatt a meglévő vezeték áthelyezése szükséges közterületre.



Közműellátás (elkozm.hu)

Vízellátás a terület határa mentén kiépült, a rákötés biztosítható. Szennyvíz-vezetés a környező 3343/26 hrsz út mentén elérhető, a meglévő hálózat bővítésével és arra való rácsatlakozással.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása a területtől délre folyó Rábasömjéni csatorna.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



Kékkel jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, piros nyíl jelöli a tervezési területet

A **6. sorszámú** Rákóczi Ferenc utca 32. szám alatti tervezési terület közművel teljesen ellátott, közműfejlesztést nem okoz az építési övezeti előírás módosítása.



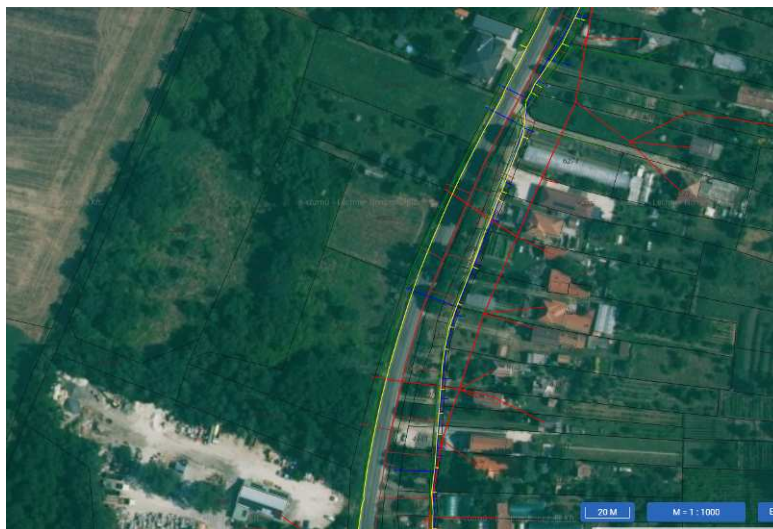
Az 1224 hrsz terület közműellátása (ekozmu.hu)

A **7. sorszámú** 0239/11 hrsz tervezési terület a Zuhogó utca déli végén található. A terület a szomszédos kertvárosias lakóterülettel együtt jelenleg is teljes körűen ellátott közművel. A csapadékvizeket a terület mellett a Gyöngyös műcsatorna közelmúltban felújított műtárgyainak segítségével gyűjtik és vezetik le a befogadóig.



A 0239/11 hrsz terület közműellátása (ekozmu.hu)

A **8. sorszámú** 0299/27 hrsz ingatlan kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása a Sótónyi út mentén közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az Hegyközség mezőgazdasági területeinek igényeit szolgálják.



Sótónyi út közműellátása (elozmu.hu)

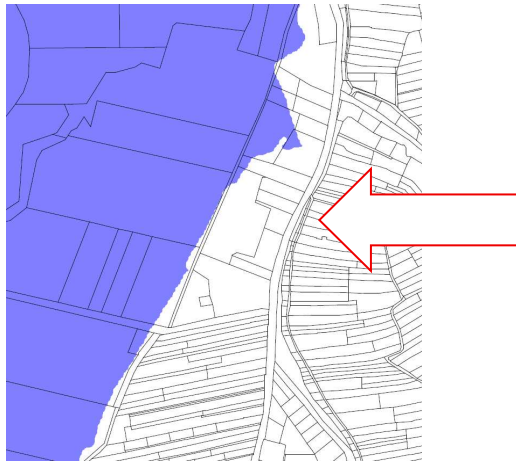
A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótónyi út és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés a Sótónyi út mentén kiépült a 6282 hrsz út nyomvonalát követve. Vízbázis nem érintett.
- Gravitációs szennyvíz-elvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült.

A villamosenergia ellátás biztosított csatlakozással (Mérőóra gyártási száma: 900 1319 2461 7391; felhasználó azonosító 2002054527; 37873370 számú felhasználási hely).

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.



Nagyvízi meder területe, nyíllal jelölve a tervezési terület

A **9. sorszámú** Rákóczi Ferenc utcai tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek lakóterületeinek és környező szolgáltatásoknak, szálláshelyeknek az ellátást szolgálják.



Rákóczi Ferenc utca közműellátása (ekozmu.hu)

A tervezéssel érintett 1116 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület közművel ellátott. Az Aranyos ér a terület csapadékvíz elvezetését biztosítja. A Rákóczi Ferenc út alatt egy monolit vasbeton híddal, más szakaszom csapadék csatorna kialakításával. Az Aranyos ér a Rába balparti mellékvízfolyása, amely a volt cukorgyár mellett keresztezi a Rába védtöltést és folyik a Rába folyóba.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A **10. sorszámú** Krisztina park 1181/79-85 hrsz-ú ingatlanai által alkotott déli telektömbjének közműellátása kiépült. A telkek nagy része beépült, két telek esetében várható a jelenlegihez képest két-két lakás eredményező fejlesztés. A meglévő teljeskörű közműellátás ezt biztosítani tudja.



A Krisztina lakópark déli végének közműellátása (ekozmu.hu)

A **13. sorszámú** tervezési terület - Ikervári út mentén tervezett kerékpárút - módosítása a meglévő közműellátást az alábbi szakágban érinti: gázellátás, vízelvezetés, villamosenergia ellátás, vízellátás. A tervezett kerékpárút kialakítása során a konkrét részlettervek ismeretében a közművek védőcsővezése, vagy kiváltása szükségessé válhat a műszaki tartalom függvényében.



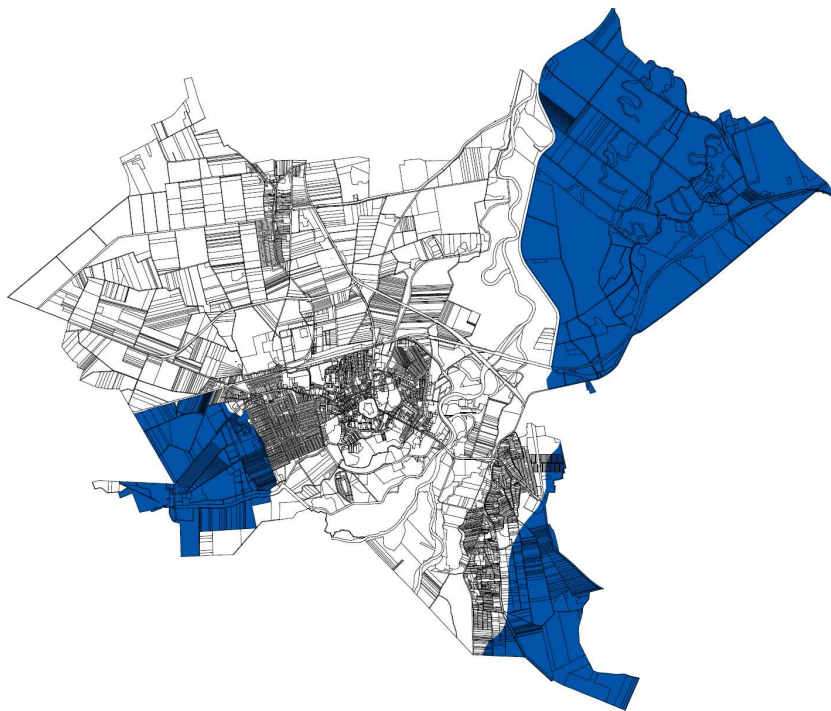
Az Ikervári út közműellátása (ekozmu.hu)

Vízminőségvédelmi területek érintettsége

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A tervezési területek közül érinti az 1. sorszámú 3868/21 hrsz ingatlanon a közlekedési terület megszüntetése, a 13. sorszámú Ikervári út melletti kerékpárút céljára szolgáló kiszabályozott terület módosítása, a 18. sorszámú napelempark telekhatárrendezése és a 17. sorszámú csereterületként kertvárosias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe viaszorolandó 0235/5-7, 0235/1-23 hrsz és a 0231, 0235/1-23, 0233/33-34 hrsz ingatlanok területei.



Vízminőség-védelmi területek VTRT szerint

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csörnőc-Herpenyő alsó, a Kőris-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók. A településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn Szaput árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől), valamint a Gyöngyös-műcsatorna víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek. Az érintett terület a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Rába folyó vízgyűjtőgazdálkodási terve 2021 évben elfogadásra került.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - 9/2019. (VI.

14.) MvM rendelet alapján:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

„5. § (1)* A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

2.6.1. Villamosenergia ellátás, hírközlés

Sárvár város villamos energia ellátása korán kiépült. Az ellátás alapja a szomszédos, 1896-ban épült ikervári vízierőmű jelentette korábban és hálózat tekintetében ma is. Az ellátó hálózat kiépítése is ezt az erőművet vette figyelembe, illetve az itt húzódó 132 kV-os Szombathely - Ikervár - Celldömölk - (Ajka) távvezeték.

Sárvár város középfeszültségű hálózatai az ikervári villanytelepről észak felé leágaztatva épületek ki és nyugatról az Ipari Parkot, délről a lakóterületet, A Hegyközségtől nyugatra a Rába árterében kiépített és Lánkapusztá felé haladó hálózat biztosítja. Rábasömjén ellátása a városrésztől keletre kiépített, Rábagyarmat felé is leágazó hálózatról biztosított.

Transzformátor alállomások tekintetében a város jól ellátott. A légvezetékes rendszerű hálózatok esetében oszloptranzformátorok állnak rendelkezésre.

Meglévő és új épített házas transzformátor alállomások a Petőfi Sándor utcai lakótelep, az Alkotmány utcai lakótelep, a városközponti tömbök, a Vadkert körút, a Krisztina park, a tervezett Cukorgyári tömb esetén található.

Középfeszültségű hálózat Sárváron

Transzformátor alállomás városközpont belterület környezetében:

- Szombathelyi út
- Sárvár IKR

- Ipari Parkban 6 db állomás Ikervári út és Ungvár utca közötti tömbben
- Batthyány lkt.
- Petőfi lkt.
- Vagongyár
- Vagongyár II.
- Cipész KTSZ
- Győr Beton
- Magyar István utca
- Jókai utca
- Vajüzem
- Kossuth TSZ major
- BOV
- BOV új
- Sárvár MH
- Esze Tamás utca
- Hunyadi u.
- Széchenyi u.
- Sárvár MÁV
- Deák utca
- RÁBACOM
- Sárvár telepi
- Alkotmány u. I., II., III., IV.
- Sárvár XIII. város
- Thermál
- Pepsi üzem
- Fújó üzem
- Gabonafeldolgozó
- Gyümölcs feldolgozó
- Sárvár Gimn. Kertészet
- Provertha
- Húsfeldolgozó
- Óvári u.
- Szatmár u.
- Cukorgyár
- Kodály lkt.
- Újsziget u.
- Lidl
- Gárdonyi és Gárdonyi II.
- Fehetehíd

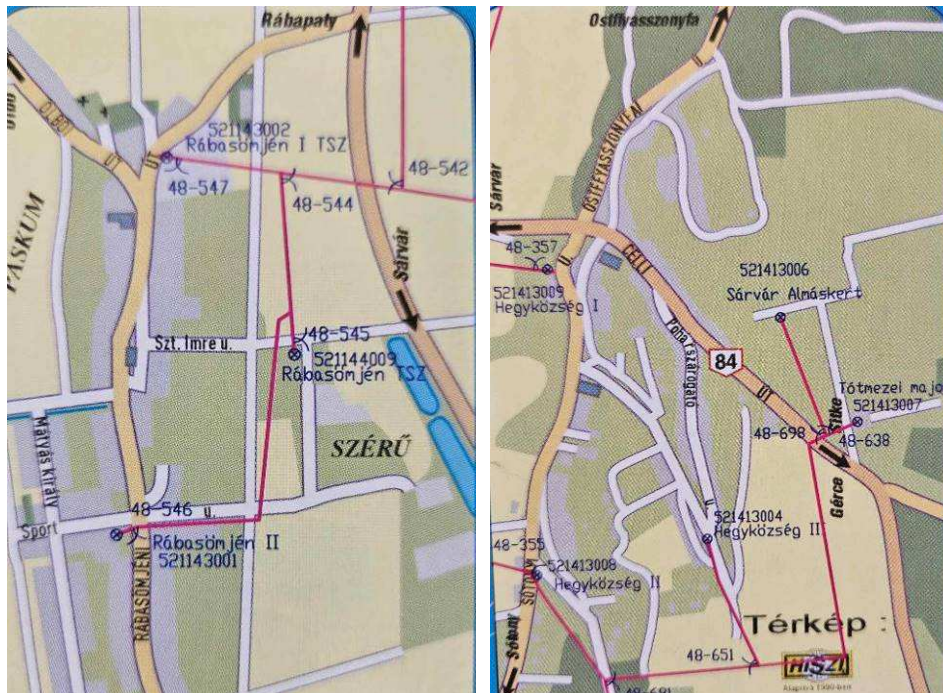
- Sárvár vízmű.

Transzformátor alállomások Rábasömjénben:

- Rábasömjén I.
- Rábasömjén II
- Rábasömjén TSZ
- Rábasömjén TARAIS

Transzformátor alállomások a Hegyközségben:

- Hegyközség I.
- Hegyközség II.
- Hegyközség III.
- Sárvár Almáskert
- Tótmezei major.



Középfeszültségű hálózat Rábasömjén és Hegyközség területén



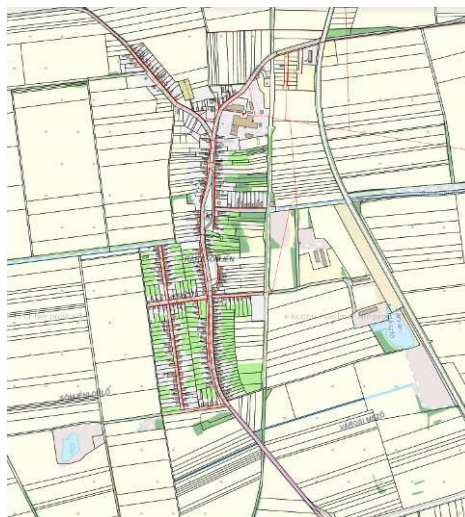
Középfeszültségű hálózat központi belterület

Kisfeszültségű hálózat

A város központi belterületén, így például Kertvárosban légvezetékes hálózat került kialakításra a jellemző kertvárosias beépítések esetében.

A kisvárosias és nagyvárosias lakóterületei esetében, így városközpont közelmúltban megújult közterületei (Hild park, Batthyány utca, vasútállomás környezete, Vadkert körút, Krisztina lakópark, Csónakázó tó és térsége) földkábeles kifesztültségű hálózattal van kialakítva.

A Hegyközség, a Lánkapusztá, Rábasömjén lakóterületeinek ellátása kiépült, a hálózat légvezeték, ritkábban kötegelt kábeles kialakítású.



Villamosenergia ellátás Rábasömjén



Villamos energia ellátás központi belterület



Villamos energia ellátás Hegyközség



Villamos energia ellátás Lánkapusztá

Közvilágítás

A közvilágítás korszerű, részben energiatakarékos LED rendszerű.

Jellemzően a meglévő légvezetékes hálózattal kiépített utcákban a meglévő oszlopsorra szerelt légvezetékes hálózat került kialakításra.

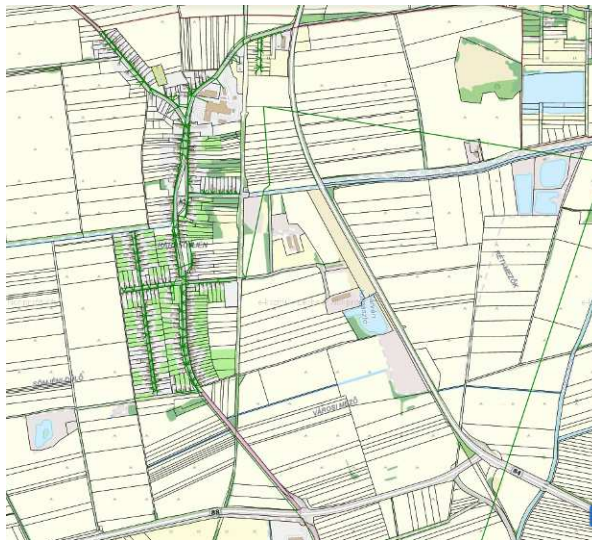
A lakótelepek, a városközpont, az újonnan kialakított területek közvilágítása földkábeles, de ennek területi kiterjedését tekintve ez csak kisebb része a település összes beépített területeinek.

Elektronikus hírközlés

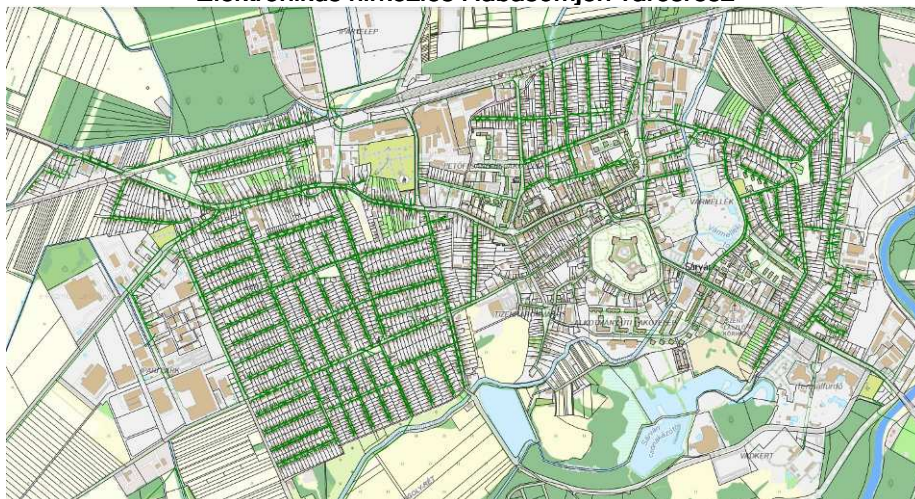
Sárváron az elektronikus hírközlés rendelkezésre áll és a beépített területeket le is fedi a vezetékes szolgáltatásával.

A vezetékek nélküli szolgáltatások a teljes közigazgatási területen elérhetőek. Adótorony önállóan a 0324/5 hrsz-en létesült a 84-es főút és 834-es főút körforgalmú csomópontjában lévő magaslaton létesült. Ezen túl a város kialakult magasházainak tetején, templomtornyokban elrejtett átjátszókkal biztosítják a teljes lefedettséget.

A hírközlési szolgáltatás megfelel a város igényeinek.



Elektronikus hírközlés Rábacsömjén városrész



Elektronikus hírközlés városközpont



Elektronikus hírközlés Lánkapusztá



Elektronikus hírközlés Hegyközség

2.6.2. Gázellátás

Nagynyomású gázszállító vezeték:

A **Jánosháza - Szombathely** viszonylatú, DN 300-as méretű, nagynyomású (64 bar) gázszállító vezetékről Meggyeskovácsi térségében ágazik le a **Meggyeskovácsi- Ikervár-Sárvár** viszonylatú, DN 200-as méretű, acél anyagú gázszállító vezeték, amely **Sárvár** város közigazgatási területén, É- on, a 0175/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanon elhelyezkedő gázátadóhoz csatlakozik.

A vezetékre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat a szolgalmi jog bejegyzésének időszakában hatályos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.

A gázvezeték biztonsági védőövezete a vezeték tengelyétől 10 - 10 m. A vezeték a **MOL Földgázszállító Zrt. Gellénházi Földgázszállító Üzem** tulajdonában és kezelésében van.

A **MOL Földgázszállító Zrt. Gellénházi Földgázszállító Üzem** üzemeltetésében lévő szénhidrogén - szállító vezetékek biztonsági övezetében idegen cég, építéssel (keresztezés, megközelítés) kapcsolatos munkálatokat csak a nevezett **Üzem** által engedélyezett terv alapján végezhet, az **Üzem** szakfelügyelete mellett.

A nyomvonal jellegű építmények keresztezéséről és megközelítéséről, az ezzel kapcsolatos műszaki követelményekre vonatkozó hatósági előírásokról a **79/2005. (X. 11.) GKM** számú rendelet intézkedik.

A 6/1982. (V. 6.) IpM. számú rendelet rögzíti a gáz-, és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetének mértékét.

A biztonsági övezetekre vonatkozó tilalmakat a 1993. évi XLVIII. Törvény a bányászatról (Bányatörvény) egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Kormány Rendelettel írja elő.

A tilalmakat a Vhr 19/A.§ (1) és (2) bekezdés részletezi.

A nagynyomású gázvezetékkel párhuzamosan, a vezeték tengelyétől 5~6 m távolságra a MOL Nyrt Létesítménygazdálkodás tulajdonában lévő bányauzemi hírközlő kábelek haladnak, melyek kezelője a PanTel Technocom Kft.(8601. Siófok Pf. 182.).

Nagyközépnomású gázelosztó vezeték:

A gázátadó után nagyközépnomású gázvezeték épült. Üzemi nyomása 6 bar.

A nagyközépnomású vezetékre csatlakozva 3 db gázfogadó állomás épült, nagyközépnomásról, középnomásra (üzemi nyomás 2,5 bar) csökkentve a gáz nyomását.

A gázfogadó jellemző adatai:

Helye	Helyrajzi száma	Kapacitása	Nyomások
Rábasömjén	3343/7	600 m ³ /h	6 bar / 2,5 bar
Szatmár utca	1101/4	2 000 m ³ /h	6 bar / 2,5 bar
Tilosalja	0175/2	5 000 m ³ /h	6 bar / 2,5 bar

Erről a nagyközépnomású hálózatról 3 db nagyközépnomású gázvezeték került kiépítésre a környező települések ellátására az alábbiak szerint:

- DNy- irányban Csénye
- É és Ny-i irányban Ölbő
- É-i irányban Rábapaty felé

Ezek a vezetékszakaszok zömében Sárvár közigazgatási területének külterületi szakaszát érintik. A Csénye irányába húzódó nagyközépnomású gázvezeték (védőövezete: 7-7 m) Csénye, Bögöt, Porpác, Megyehid, Pecöl, Kenéz és Bozzai települések ellátását szolgálja.

Az Ölbő felé húzódó vezeték (védőövezete 7 - 7 m) Ölbő, Szeleste, Pósfa, Vát, Vassurány, Acsád községek részére biztosít gázenergiát. Az É-i irányú vezeték (védőövezete: 7-7 m) Rábapaty és Jákfa gázellátását szolgálja.

Ezen szakaszok biztonsági övezetére vonatkozó tilalmak és korlátozások vonatkozásában szintén a Földhivatali szolgalmi jog bejegyzéskor hatályos jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, bármilyen építmény elhelyezése
- tűzrakás, bármilyen anyag égetése
- külszíni szilárdásvány bányászati tevékenység
- kőolaj-és földgázbányászati létesítmények, a szállító és elosztóvezetékek állagát veszélyeztető maró és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása

- robbantási tevékenység
- anyagok elhelyezése, és tárolása
- árasztásos öntözés, rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése
- fák, vagy a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények - ültetése
- szőlők és egyéb kor egyéb földmunka végzése, kordonok elhelyezése
- 0,6 m- nél nagyobb mélységű talajművelés
- kézzel végzett régészeti feltárás kivételével, valamint tereprendezés

Középnomású és emelt kisnyomású gázelosztó vezeték

Sárvár város vezetékes gázellátása kiépült.

A gázfogadó állomások utáni középnomású gázelosztó vezetékek a város gázellátásának jelentős részét szolgálja, míg a három körzeti nyomásszabályozó állomás (középnomásról [2,5 bar] emelt kisnyomásra [0,05 bar]) utáni emelt kisnyomású elosztóvezeték a város kisebb részének gázellátását szolgálja.

Körzeti nyomásszabályozó adatai:

Helye	Helyrajzi száma	Kapacitása	Nyomások
Petőfi ltp.	3138/7	1 500 m ³ /h	2,5 bar / 0,05 bar
Városgazdálkodás	518/1	200 m ³ /h	6 bar / 0,05 bar
Dévay utca	779/5	1 500 m ³ /h	2,5 bar / 0,05 bar



Gázellátás Rábacsának



Gázellátás központi belterület



Gázelellátás Hegyközség

A települést ellátó középnyomású csővezeték egységesen a nyomásfokozatnak megfelelő PE műanyagcsőből készült.

A nagyközépnyomású gázvezeték védőövezete 9-9 m (D160 fölött) 7-7 m (D 160), illetve 5-5 m (D63), középnyomásúé 5-5 m, illetve 4-4 m. Az emelt kisnyomású elosztóvezeték védőövezete 3-3. A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

Gázfogyasztás jellemzői a 2007 év végi állapot szerint:

- fogyasztók száma: 712 db
- fogyasztás: 1506 000 m³

A szolgáltatást az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázhálózat Zrt, Északi Gázüzem, Szombathelyi Üzemegység (9700 Szombathely, Rákóczi Ferenc utca 23-25.)végzi.

2.6.3. Távhőellátás

Sárvár város távhőellátása még az 1900-as évek végén a lakótelep és a városközpont ellátására kezdett kiépülni. Abban az időben még tervpályázatot is írtak ki, melynek magam is egyik tervezője voltam. ki, melynek magam is egyik tervezője voltam. A városban 1984 évben kiépült a gázellátó rendszer, így a kazánházak primer energiája földgáz.

A kazánok 90/70 °C hőlépcsőjű melegvízes rendszerrel üzemelnek.

A volt Soproni úti SÁGA telephely kazánja csatlakozott korábban a városi távhőellátó rendszerhez és biztosította a teljes városi lakossági és közületi kiszolgálást is. A SÁGA telephelyen belüli kazán lebontásra került. A városi távhő szolgáltatást a Petőfi Sándor utcai 3138/4 hrsz fűtőmű biztosítja. A távhőellátás a Petőfi Sándor utcán halad és elágazva a Batthyányi utca, illetve a Dózsa György utca érintésével a belvároson keresztül az Alkotmány utcai lakótelepig épült ki.



Távhő rendszer a belváros környezetében

Hőtermelők:

Kazánházak	Q [MW]	hrszt.:
Sárvár, Rákóczi utca 30.	9,2	1225/1
Sárvár, Deák Ferenc utca	0,456	195/8
Sárvár, Széchenyi utca	0,07	72/3/A/1

Hőközpontok

Hőközpontok helye, megnevezése	Q [kW]	hrszt.:
Sárvár, Alkotmány utca 3.	130,00	
Sárvár, Alkotmány utca 9.	152,00	
Sárvár, Alkotmány utca 21.	143,00	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

Sárvár, Alkotmány utca 33.	137,00	
Sárvár, Alkotmány utca 49.	160,00	
Sárvár, Alkotmány utca 57.	292,00	
Sárvár, Alkotmány utca 65.	166,00	
Sárvár, Malom utca 14.	23,00	
Sárvár, Várkerület 1. (Nádasdy Kulturális Központ)	515,00	
Sárvár, Várkerület 1. (Nádasdy Kulturális Központ II.)	46,00	
Sárvár, Alkotmány utca 22-24. (Általános Iskola)	575,00	
Sárvár, Várkerület utca 26. (MEZORT ZRT)	59,00	
Sárvár, Várkerület utca 32. (POSTA)	73,00	
Sárvár, Várkerület utca 33.	164,00	
Sárvár, Várkerület utca 2. (Önkormányzati Hivatal)	183,00	
Sárvár, Várkerület utca 2. (Garázs)	14,50	
Sárvár, Kossuth tér 2. (Földhivatal)	36,00	
Sárvár, Várkerület utca 11. (Vármelléki Óvoda)	178,60	
Sárvár, Széchenyi utca 2.	324,70	72/3/A/1
Sárvár, Batthyány utca 19-21..	75,00	
Sárvár, Gyöngyös utca 2. (Gárdonyi Általános Iskola)	216,00	
Deák Ferenc utca 5.	156,00	195/8
Deák Ferenc utca 7.	69,00	
Hunyadi utca 1.	242,60	105/A/48
Laktanya utca 2-10	183,70	
Hunyadi utca 16.	83,40	3131/A/1
Batthyány utca 42.	241,80	
Petőfi utca 1.	548,30	3138/4
Batthyány utca 47.	367,30	
Laktanya utca 7-9.	115,50	3091/8
Rákóczi Ferenc utca 30.(Kórház)	620,00	
Alkotmány utca 6. (Orvosi Rendelő)	150,00	
Alkotmány utca 1.	14,00	
Móricz Zsigmond utca 2. (Tinódi Gimnázium)	347,00	
Összesen:	6 802,00	

A kazánházak összes kapacitása csak kevéssel haladja meg a fűtési és HMV készítési hőigényeket, ezért a rendszerben jelentős mértékű tartalék nincs. Nem beszélve arról, hogy az SLT típusú kazán a korát tekintve is cserére javasolt.

A korábban épült vezetékek vb. csatornában vezetett, hőszigetelt acélcsövek, az újabbak már előszigetelt csővezetékek.

2.6.4. Vízellátás

Sárvár város vízellátása Sárvár Körzeti vízbázisra épült, amely **sérülékeny** kategóriába tartozik. A NYUDUVIZIG 332-1-/10/2011.1. szám alatt kiadta a vízbázis védőterületére vonatkozó határozatát. Sárvár város bel- és külterülete érinti Sárvár Körzeti vízbázis hidrogeológiai **B** védőterületét, valamint Lánkapusztai vízbázis területét is, ezért az érintett területekre a 123/1997.(VII.18.) számú kormányrendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

A frontvonalon belüli területen az üzemelő kutak, tározó és szállító vezetékek védőövezeteit a vonatkozó rendelet mellékleteiben foglaltak szerint kell kialakítani, és a védőövezetekre vonatkozó tilalmakkal együtt.

A rendszert 8 db, Sárváron található mélyfúrású kút, vas- és mangántlanító, 2 db nyomásfokozó (Laktanya utcai hrsz.:3091/8 illetve Hegyközségben a Celli úton), 1 db 500 m³-es vb. víztorony (túlfolyószint: 194,70 mBf) alkotja.

A kutak adatai:

Kút jele:	Kút helye	Telep	Talpmélység [m]	Vízhozam [l/min]
K-19/A	0221/2	Nádasdy u	250	600
K- 22	0221/2	Nádasdy u	160	133
K- 21	0224	Nádasdy u	130	300
K- 59	0223	Nádasdy u	209	600
K -42	0221/2	Nádasdy u	50	600
K -60	0315/6	Hegy	171	800
K -45	0203/3	Újmajor	118	400
K-50	0480/2	Lánkapusztai	116	120

A kiépített vezeték hossza 81 km.

A vízvezeték kiépítettsége a város egészét lefedi.

A volt Cukorgyári terület magántulajdon. A terület vízellátására vonatkozó terveket a SZEMES és Fia Kft készíti.

Vízbekötések száma a 2021 év végi állapot szerint 6628 db, a szolgáltatott víz 2022-ben 925 000 m³.

A szolgáltatott víz 2 minőségű kategóriába tartozik, megfelel az 5/2023. (I.12.) kormányrendeletben foglaltaknak.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT ,9700 Szombathely, Rákóczi Ferenc utca 19.

A vízellátó rendszer 1960-as évek végén épült csővezeték hálózata a kor lehetőségeinek megfelelően azbesztcement és horganyzott acélcsőből készült. Az elöregedett cső- és tömítőanyagok, a fém kötődombok korróziója mind-mind potenciális hibaforrást jelent. Az altalaj tűzcsapok felújításra, illetve cseréjére szorulnak, egyrészt a koruk miatt, másrészt az OTSZ régóta érvényben lévő előírásai szerint, mely a föld feletti tűzcsapok létesítését írja elő.

A horganyzott csőből készült vízbecötések, az utcai főelzárók, az építés idején használt szigetelések hiányosságai mind állandó és gyakori hibaforrások.

A víztorony, emlékeim szerint, még 1970 körül épült. Építészeti és gépészetileg egyaránt felújításra szorul.

A sárvári Vízműtelep építészeti, gépészeti és elektromos hálózatának rekonstrukciója előkészítés alatt van.

Oltóvíz biztosítás:

A meglévő hálózatra telepített tűzcsapokról az oltóvízellátás megoldott.

Termál és rétegvíz kutak a fürdő területén:

A fürdő területén vízjogi üzemeltetési engedéllyel (368000/895-14/2018.ált. és 368000/4002-7/2020.ált) rendelkező termál és rétegvíz (hidegvíz) kutak üzemelnek.

Termálkutak:

Kút jele:	EOV koordináták	Talpmélység [m]	Vízhozam [l/min]
K-67	X=4=90970,35 / Y=213445,50	1036	430 T=44°C
B-35/a	X=491112,03 / Y=213319,56	1293	500 T=42,9°C
B-62	X=490969,19 / Y=213495,15	670	470 T=32,6°C

Rétegvíz kutak (hideg víz):

Kút jele:	EOV koordináták	Talpmélység [m]	Vízhozam [l/min]
B-68 (ásványvíz)	X=490983,48 / Y=213506,04	194	500 T=15,4 °C
B-69	X=491228,8 / Y=213416,12	187	680 T=15,4 °C
B-64 (öntöző)	X=491217,25 Y= 213217,25	130	500 T=15,2 °C

2.6.5. Szennyvíz-elvezetés

Sárvár város szennyvízcsatorna hálózata és szennyvíz tisztító rendszere több lépcsőben valósult meg. Maga a hálózat 1972-ben épült, míg a tisztító telep 1993-ban került megvalósításra. Mai állapotát 2005 évi bővítés után nyerte el. A város szennyvízelvezető rendszere 2011-ben Rábasömjén városrész és Rábapaty község hálózatával bővült, és nyerte el mai formáját.

A szennyvíz tisztító telep Sárvár külterületi részén 017/2 hrsz.-ú ingatlanon, a belterületi lakott területtől mintegy jó 2 km távolságra kapott helyet. A tisztító

37 000 LEÉ kapacitású biológiai tisztító, foszfor és nitrogén eltávolítással. A tisztított szennyvíz befogadója a teleptől mintegy 700 m-re húzódó Rába folyó. A tisztító telepről NÁ 500 acny csövön, gravitációsan jut a szennyvíz a befogadóba.

Sárvár város és Rábapaty község kommunális szennyvize elválasztó rendszerű, gravitációs csatornahálózat és 22+3 db (Sárvár + Rábapaty) szennyvíz átemelő közbeiktatásával kerül szennyvíz a tisztító telepre.

A szennyvízbekötések száma 4 707 db, ebből 54 db házi beemelővel készült.

A gravitációs csatornák korábban épült szakaszai azbesztcement, beton anyaguk, a későbbiekben épülteké KG PVC illetve KM PVC, a beépített összes csőhossz 105 580 m. A nyomott vezetékek nagy része KPE műanyagcső, beépített csőhossz összesen 20 910 m.



A szennyvízátemelők ismertetése:

Átemelő száma	Helye	Átemelő típusa	Vill. teljesítmény
Sárvár I. végátemelő	1105/3 hrsz.	MOBA	3 x 13,5 kW;

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

	Szatmár utca	4 db szivattyú	12,5 kW
Sárvár II. végátemelő	546/1 hrsz.	MOBA	2 x 37 kW
	Gyöngyös utca	4 db szivattyú	2 x 22 kW
Sárvár III.	3080/1 hrsz.	MOBA	2 x 3,1 kW
	Laktanya utca	2 db szivattyú	
Sárvár IV.	21226 hrsz.	MOBA	2 x 5,9 kW
	Nagyvárad utca	2 db szivattyú	
Sárvár V.	653 hrsz.	MOBA	2 x 2,2 kW
	Attila utca	2 db szivattyú	
Sárvár VI.	1489/2 hrsz.	MOBA	2 x 3,1 kW
	Kató köz 8.	2 db szivattyú	
Sárvár VII.	2355 hrsz.	MOBA	2 x 4 kW
	Nádasdy utca 91.	2 db szivattyú	
Sárvár VIII.	2978/31 hrsz.	MOBA	2 x 2,4 kW
	Kertekalja utca	2 db szivattyú	
Sárvár IX.	1181/62 hrsz.	MOBA	2 x 2,4 kW
	Krisztina lkp	2 db szivattyú	
Sárvár X.	061/6 hrsz.	MOBA	2 x 2,4 kW
	Északi Ipari Park	2 db szivattyú	
Sárvár X I.	465/1-2. hrsz.	FLYGT Compit 901	2 x 1,7 kW
	Kabos utca	2 db szivattyú	
Sárvár XII.	2968/2 hrsz.	MOBA	2 x 1,7 kW
	Tilosalja utca	2 db szivattyú	
Sárvár XIII.	1247/1	MEDIKER	1 x 2,4 kW
	Tizenháromváros	1 db szivattyú	
Sárvár XIV.	2849 hrsz.	FLYGT Compit 901	2 x 1,7 kW
	Ikervári út	2 db szivattyú	
Sárvár XV.	3162 hrsz.	FLYGT Compit 901	2 x 1,7 kW
	Petőfi S. utca	2 db szivattyú	
Sárvár XVI.	2903/31 hrsz.	FLYGT Compit 901	2 x 1,7 kW
	Alsógyep utca	2 db szivattyú	
Sárvár XVII.	0304 hrsz.	MOBA	2x 2,4 kW
	Hegyközség	2 db szivattyú	
	Sótonyi út		
Sárvár XVIII.	4453/2 hrsz.	FLYGT GRP	2 x 2 kW
	Hegyközség	2 db szivattyú	
	Sótonyi út		
Sárvár-Rábasömjén I.	3343/32 hrsz.	MOBA	2 x 1,7 kW
	Diófa utca	2 db szivattyú	
Sárvár-Rábasömjén II.	3468 hrsz.	MOBA	2 x 7,3 kW

végátemelő	Sport utca	2 db szivattyú	
Sárvár-Rábasömjén III.	3423 hrsz. Sport utca	FLYGT GRP 2 db szivattyú	2 x 1,7 kW
Sárvár-Rábasömjén IV.	3388 hrsz Szt. Imre herceg u.	FLYGT GRP 2 db szivattyú	2 x 1,7 kW

A szennyvízelvezető rendszer 1972 ben lett beüzemelve, majd 1993 és 2000 közötti években történtek fejlesztések, bővítések.

A hálózat jelentős, meghatározó része azbesztcement, illetve KG PVC és KM PVC anyagú műanyagcső. Az újonnan megvalósult részek KPE műanyagcsövek.

A csatorna rendszerbe jelentős mennyiségű talajvíz és csapadékvíz szivárog be, nagyobbrészt köszönhető az 1990-2000 közötti időszakban épült KG PVC pontszerű hibáiból (idomtörések), másrészt a z elöregedett a fém kötőidomok elkorrodálódnak.

Vezetékek esetén hosszirányú repedések és törések jellemzők.

A beépített eszközök, szennyvízátemelők építészeti, gépészeti és elektromos rekonstrukciója indokolt és szükséges.

2.6.6. Csapadékvíz-elvezetés:

A Sárvár város Nyugat-Dunántúlon, Szombathely és Celldömölk között, a Rába folyó völgyében, Kemeneshát Ny-i részén fekszik. Szombathelytől K-re 25 km, Celldömölkől Ny-ra 18 km távolságra kerül el.

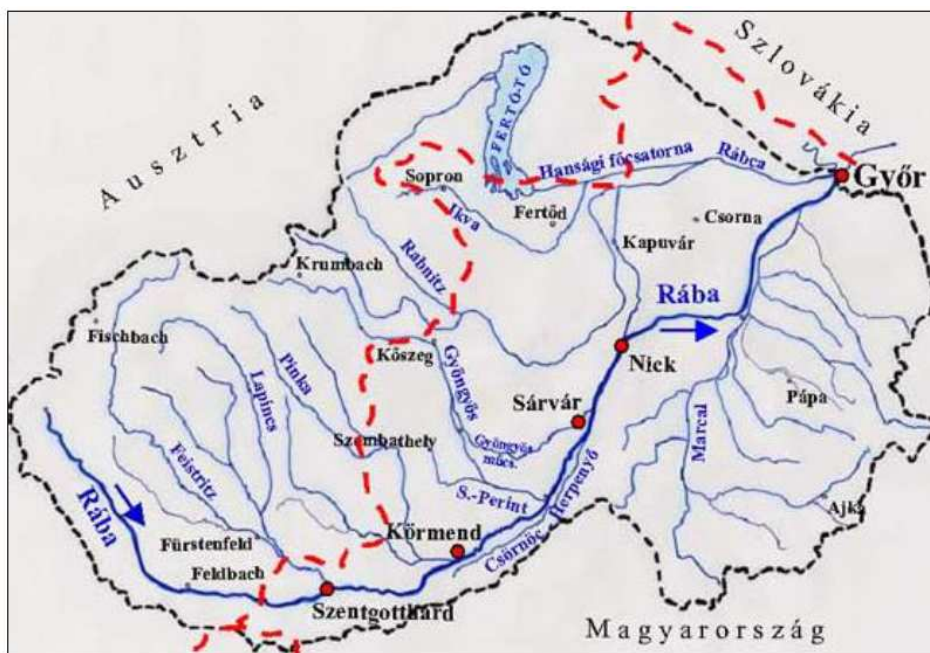
A Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT) alapján Sárvár város az 1-3 Rába alegységébe tartozik. Az alegység névadó folyója a Rába, amelynek vízgyűjtője alkotja az alegység területét. A vízgyűjtőt alkotó főbb vízfolyások a Gyöngyös-műcsatorna, a Sorok-Perint, a Pinka, a Strém, az Arany-patak valamint a Csörnőc-Herpenyő-patak. Magyarországi nagyobb mellékágai a bal parton a Lapincs, a Pinka, a Gyöngyös, a Sorok-Perint és a Répce, jobb parton pedig a Csörnőc-Herpenyő és a Marcal.

A Rába folyó teljes hossza 283 km, Magyarország területére eső szakasza 216 km. Teljes vízgyűjtő területe 10.720 km². Vízgyűjtőjét átmetszi az osztrák-magyar államhatár, így annak egyharmada Ausztria, kétharmada Magyarország területére esik.

A Rába viszonylag nagy esésű, szélsőséges vízjárású folyó. Magyarországi szakaszán a sokévi átlagnak megfelelő vízhozamok alapján a kisvízhozama 3-5 m³/s, mértékadó hozama nagyjából 1.000 m³/s.

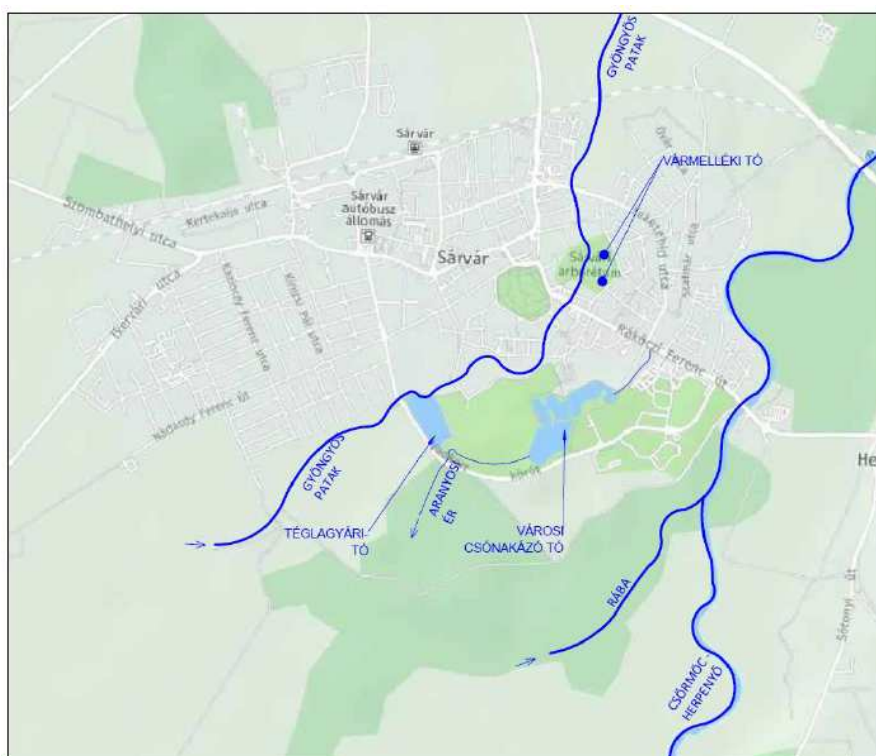
A Rába Győr - Sárvár közötti szakasza (mintegy 87 km-es szakasza) szabályozottnak mondható, Sárvár és az országhatár közötti szakasza (129,5 km) pedig többnyire „ősállapotú”, azaz szabályozatlan.

Sárvár D-i, és K-i peremén folyik a Rába, Magyarország egyik legjelentősebb folyója. A Rába alegység területének déli Sárvár feletti szakasza a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, míg az északi, Sárvár alatti része az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területén található.



Rába vízrendszere

A város D-i részén a Herpenyő patak, É-i részén a Gyöngyös-műcsatorna csatlakozik a folyóba. A Szaput árok gyűjti össze a város területén található többi árok (Vágóhídi árok; Kertaljai árok; Vasútmenti árok) vizét.



Sárvár élővízfolyásai

Sárvár tavai:

Vármelléki-tó (Arborétum-tó)

Sárváron több állóvíz is található. A település központjában van a Vármelléki-tó, mely a Sárvári arborétum Természetvédelmi területén található. A 9,2 ha-os arborétumban található tavak és sétányok mesterségesen kerültek kialakításra. A tó létesítése feltételezhetően az arborétum kialakításával egyidejű, mely a múlt század első felére tehető. A tó vizét a park területén áthaladó Gyöngyös műcsatorna biztosítja. Kialakítását tekintve K-felől félkörívben öleli át a parkot. A vízfelület kb. 0,7 ha.

Csónakázó-tó

A termálfürdőtől D-re terül el a több tóból álló Csónakázó-tó (és Termál-tó). A kb. 9 hektáron elterülő, 4 tóból álló tórendszert több kis sziget és félsziget taglalja. A tavat az 1972-73-as években alakították ki, az 1969-ig működő téglagyári gödrök helyén.

A csónakázó tó vízfelülete ~8,4 ha, térfogata kb. 92.400 m³. Vízpótlása a Gyöngyös műcsatorna 5+663 km szelvényében lévő vízkivételi művön és az Aranyosi éren keresztül (az ún. „horgásztó” elfolyó vizéből) történik. Befogadója az Aranyosi ér 2+240 km szelvénye.

A Termál-tó (vízfelülete 0,7 ha) a termálkutak csurgalékvizének befogadója. Vízpótlását, valamint a nyári felmelegedésének megakadályozását a Csónakázó-tó túlfolyó vizei biztosítják.

A Csónakázó-tó rendelkezik vízjogi üzemeltetési engedéllyel, melyet a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adott ki 4131/I/2005 számon. Az engedély 2040. február 28-ig érvényes.

Rábasömjéni kavicsbánya tó (Horgász-tó)

A 84 sz. főúttól keskeny sáv választja el a Rábasömjéni kavicsbánya tavat, melyet 1972-ben alakítottak ki egy téglagyár gödör helyén. A több egységből álló tórendszer közül sok része elmocsarasodott, így mára már csak 2 tó számít horgászvíznek. A tó vízkészlete a felszín alatti vízből származik. Az 1-2 méter mélységű parti sáv hirtelen mélyül és a víz mélysége 1-4 m között változik. A bányatóként létrejött tóegyüttes mederfeneke egyenetlen, többségében iszapos és kisebb részben kavicsos. A bányatavakra jellemző tulajdonságai az utóbbi időben megszűntek. A tavat halakkal telepítették be, így kiváló sporthorgászati hely. A tó felülete kb. 4,4 ha.

A tó halfaunájából a horgászok a telepített keszegfélékből, pontyból és csukából fogják a legtöbbet. A fogási statisztikában még a süllő és amur fordul elő számottevő mennyiségben, de van a tóban aranykárász és compó is.

A Rába sárvári szakasza és Csörnőc - völgy NATURA 2000 besorolásba tartozik.

A folyó 154 mBf körüli magasságban éri el Sárvár térségét. A folyó Sárvár utána Kisalföld mélyebb szintjén gátakkal szabályozva folytatja útját.

A klímaváltozás a térségre is jellemző, felmelegedés és a csapadék csökkenés figyelhető meg. Az éves középhőmérséklet 9,5 °C körüli érték, a vegetációs időszakban 16,4°C. A napsütéses órák száma 1900 óra.

A térség évi összes csapadék mennyisége ~650 mm körüli érték, melynek 2/3 része a tenyészidőszakban hullik.

Sárvár térsége közepesen szelesnek mondható. Az uralkodó szélirány É-Ény-i, az átlagos szélsébség 3 m/s.

A belterületi csapadékvizek elvezetésére, elsősorban a városközponti részén, zömében zárt csapadékcatornák szolgálnak. A Kertváros D-i részén, Nádasdy utcától D-re 2013-ban, pályázati támogatás keretében, épült ki a csapadékelvezető rendszer. A város belterületi csapadékelvezetés kivitelezési munkáira 2015-ben, a Szemes és Fia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.) részletes beruházási programot készített, felhasználva a VÍZÉPTEK Bt által készített tanulmánytervet is.

A beruházási program részletesen tartalmazza azokat a műszaki feltételeket, amelyek a megvalósítás folyamatában szükségesek. A belterületi csapadékvizek befogadói:

- Kertekaljai árok

Az árok a város Ény-i részéről vezeti el a csapadékvizet. Fenékmélysége és esése kicsi. A K-1 jelű árok a vasúti alatt áthaladva vezeti el a 35,1 ha-os területről a vizeket. A Kertalja árok a vasúttól É-ra folyik és a Szaput árokba csatlakozik.

Újmajori árok

- Újmajori árok

Az árok a város Ny-i oldalán lévő mezőgazdasági vizek levezetését szolgálja. Szintén ebbe az árokba csatlakozik az Ipari Park csapadékvíz gyűjtője. Az árok a Gyöngyös műcsatornába torkollik. Az Újmajori árok egy kis esésű árok, ezért a Gyöngyös magas vízállása esetén visszaduzzasztás és feliszapolódás tapasztalható. Az árok csak korlátozott mértékben tudja ellátni feladatát.

- Vágóhídi árok

A Vágóhídi árok vízgyűjtője 31,6 ha, mely a belterületen Ø80 beton csatornában vezeti el a csapadékvizet. Óvartól a zárt csatorna átvált nyílt medrű árokra, mely egy kb. 1,5 km-es szakaszon a Gyöngyös-műcsatornával párhuzamosan vezet. Egy átemelő szivattyú segítségével jut a víz az Gyöngyös műcsatornába.

- Szaput árok

Az 1904-ben létesült Műselyemgyár használatánál található az első írásos nyoma a Szaput árok használatának.

- Gyöngyös műcsatorna

A Gyöngyös-patak Gencsapátiban az osztóműnél kettéválk a Gyöngyös-műcsatornára és a Sorok-Perintre. A Gyöngyös-műcsatorna egy mesterségesen kialakított létesítmény, melyre vízhasználatok (öntöző és ipari vízkivételek, malmok) települtek. A csatorna elnevezésből és geomorfológiai viszonyokból adódik, hogy a Gyöngyös-műcsatorna nem mindenütt a terület mélyvonulatán folyik, nem gyűjti össze „automatikusan” a környezetébe lehulló vizeket. Vízigyűjtő területe csak a medrébe bekötött természetes vízfolyások és a mesterséges lecsapoló csatornák, vízelvezető árkok vízigyűjtő területéből tevődik össze, saját vízigyűjtője csak egy nagyon keskeny parti sávra korlátozódik. A meder még a római korban épült ki, sok helyen mesterséges földmeder agyag szigeteléssel. Ezáltal a felszín alatti vizekre gyakorolt leszívó hatása nem működik mindenhol.

- Aranyos ér

Az Aranyosi-ér a Csónakázó tó DNy-i és ÉK-i részén vezeti el a vizeket. A belterületi csapadékvíz elvezetés egyik jelentős befogadójaként tartják számon.

A DNy-i része a Bagoly-rét alsó részén halad, majd a csónakázó tóban végződik.

Az ÉK-i elfolyó árok egy kb. 1300 m hosszú beton csatornában fut a város alatt, majd a külterületen már árokban (kb. 880 m) vezeti el a vizet és a 84. sz. főút előtt csatlakozik a Rábába.

Az Aranyosi ér fogadja a várárok és a város K-i részén található lakóövezet csapadékvizét. A családiházak övezetben inkább a csatornás csapadékvíz elvezetés jellemző. Az Aranyosi-ér vize az árvízvédelmi töltés után csatlakozik a Rábához zsilipes megoldással, így megakadályozzák a visszaduzzasztást a belterület felé, mely egy nagyobb árhullám esetén jöhet. Heves esőzések esetén ez a csatorna is megtelik vízzel, így a belterületeken elöntéseket okozva.

A Kertekaljai árokra csatlakozó utcák (Kertekalja; Tilosalja; Szombathelyi; Damjanich; Ikervári; Katona; Katalin) csapadékvíz elvezetésére zömében nyílt árkok, illetve néhány esetben folyókák szolgálnak.

Újmajori árokra csatlakozó utcák (Ungvár; Székely, Csallóköz; Eperjes; Bártfa; Munkácsy) csapadékvíz elvezetése zömében folyókákkal, illetve NÁ 300-as, és NÁ 500-as csatornákkal.

Szaput csatornára csatlakozó utcák (Petőfi; Szegedi Körös Ignác; Orsolya; Kanizsa; Pálházi Göncz Miklós; Tinódi Lantos Sebestyén; Kinizsi Pál; Erdély; Kazinczy; Csallóköz; Bercsényi; Dorottya; Bercsényi; Bocskai; Arad; Laktanya; Sársziget; Munkácsy; Nagyvárad) csapadékvíz elvezetése egypár helyen nyílt árkokkal, többnyire folyókákkal és zárt csatornákkal.

Gyöngyös műcsatornára csatlakozó utcák (Óvár; Csokonai Vitéz Mihály; Péntekfalui; Fekete-híd; Város) csapadékvíz elvezetése nyílt árkokkal, folyókákkal és zárt csatornákkal.

Aranyos érre csatlakozó utcák (Szatmár; Óvár; Madách, Csokonai Vitéz Mihály; Vitnyédi; Temető; Dévai Bíró Mátyás; Markusovszky Lajos) csapadékvíz elvezetése a Madách utcában nyílt árkokkal, másutt folyókákkal és zárt csatornákkal.

A Hegyközég városrészen kiépített vízelvezető rendszer nincs. A terület csapadékát a Celli út (régi 84-es út) és a Sótornyai út útárai közvetlenül a Rába folyó jobb oldali partján csatlakozva vezetik le a folyóba.

A közelmúltban tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem minden esetben tud teljes mértékben megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni. A tervezett módosítások esetén: a keletkező csapadékvizek elszikkadnak, illetve a szomszédos meglévő út menti árokrendszer befogadóként szolgál. A tervezett út nyomvonal kijelölés a csapadékvíz elvezetés fejlesztését az út építési engedélyezési eljárás és a vízjogi engedély szerint igényli.

Nagyvízi meder, árvízvédelem

Sárvár Rába bal parti oldalán védtöltés létesült a belterület bevédeése érdekében. A védtöltés mentén a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi

mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról - előírásai érvényesek.

A 9. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) 2. § (6) és 3. § (2) bekezdése alapján, valamint *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (3) bekezdése és 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közcélú vízlétesítmények fenntartási munkálatait nem akadályozhatja.

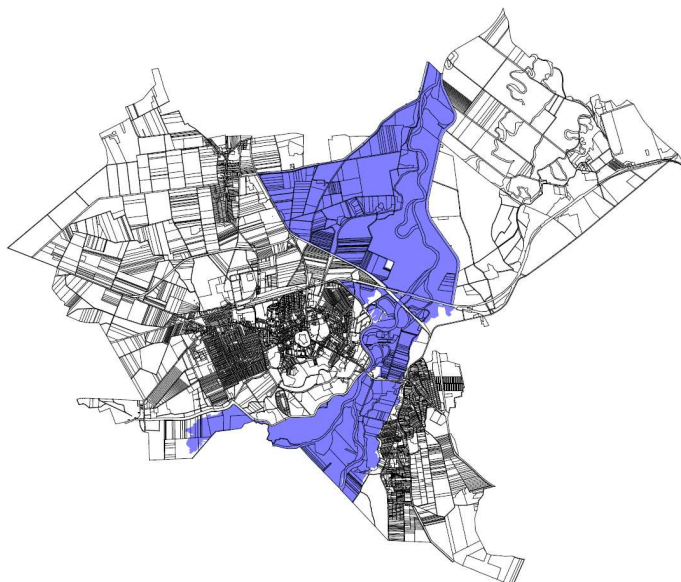
A 13. számú módosítás érinti az Újmajori-árok parti sávját. A parti sáv a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet meghatározott feltételekkel hasznosítható. A keresztezéshez *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján a kezelő hozzájárulása szükséges.

A változások közül egyik terület sem érinti a nagyvízi meder övezetének területét.

A Rába folyó mentén lévő 06.01 Sárvári árvízvédelmi szakaszát a Nyugat-dunántúli VIZIG kezeli.

Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezeli a Rába folyó mentén lévő Rába bal parti 01.10. Répcelak-Sárvár és Rába jobb parti 01.13. Mórchida-Sárvár árvízvédelmi szakaszokat, és a délről a 84. sz. főút és a 20. sz. Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal által határolt nagyvízi medret, melyek Sárvár külterületét érintik.

A nagyvízi mederkezelési terv a Nyugat-dunántúli és az Észak-dunántúli VIZIG területére elkészült:



Sárvár nagyvízi meder övezete által érintett területei

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 06.NMT.02.
RÁBA 158,090 fkm - 86,694 fkm



5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz levezető sávokkal
(15. lap)

1:10 000
0 0.5 1 km

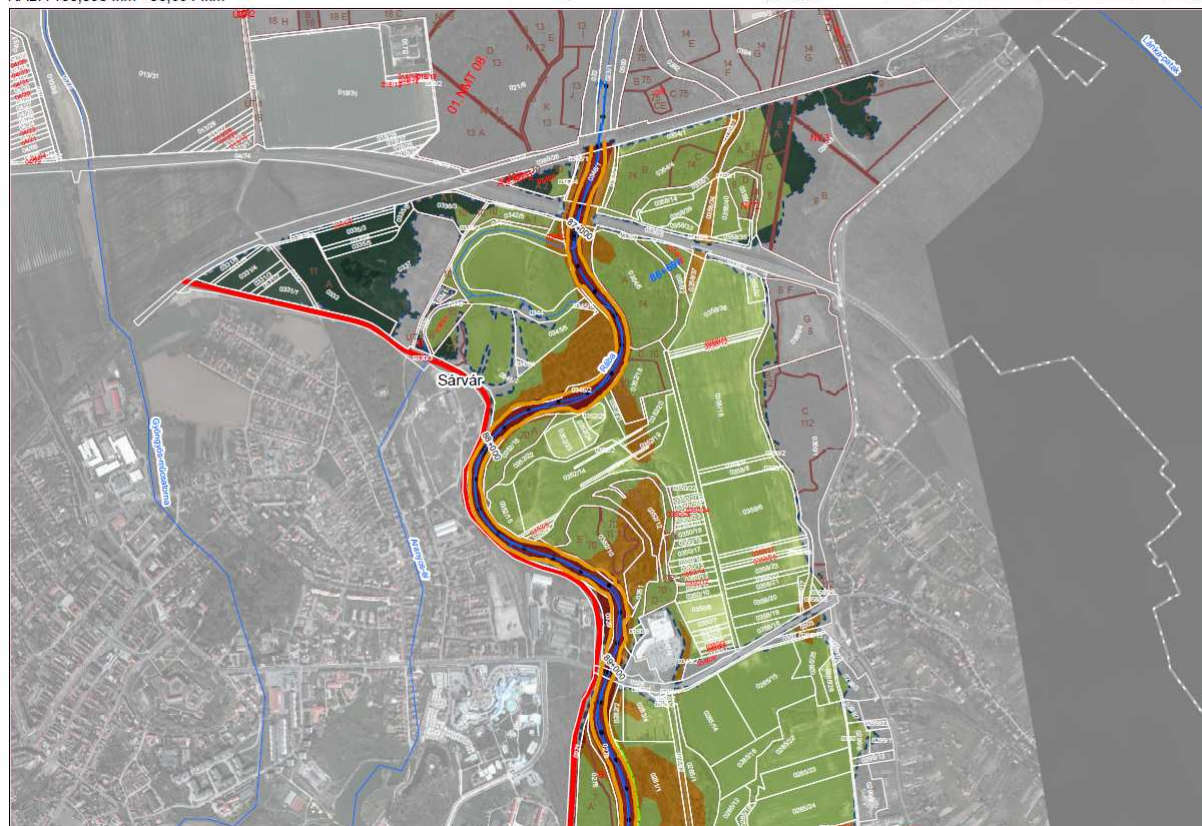


NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 06.NMT.02.
RÁBA 158,090 fkm - 86,694 fkm



5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz levezető sávokkal
(16. lap)

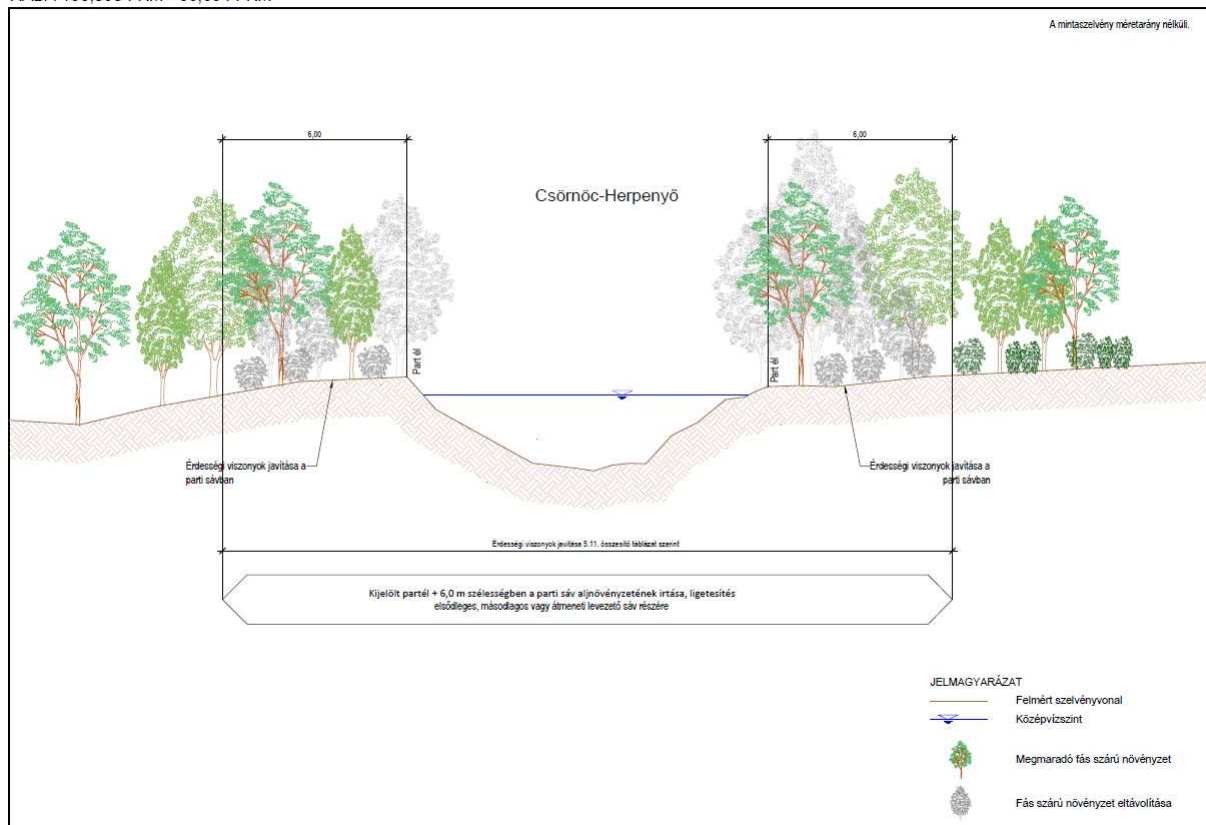
1:10 000
0 0.5 1 km



Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

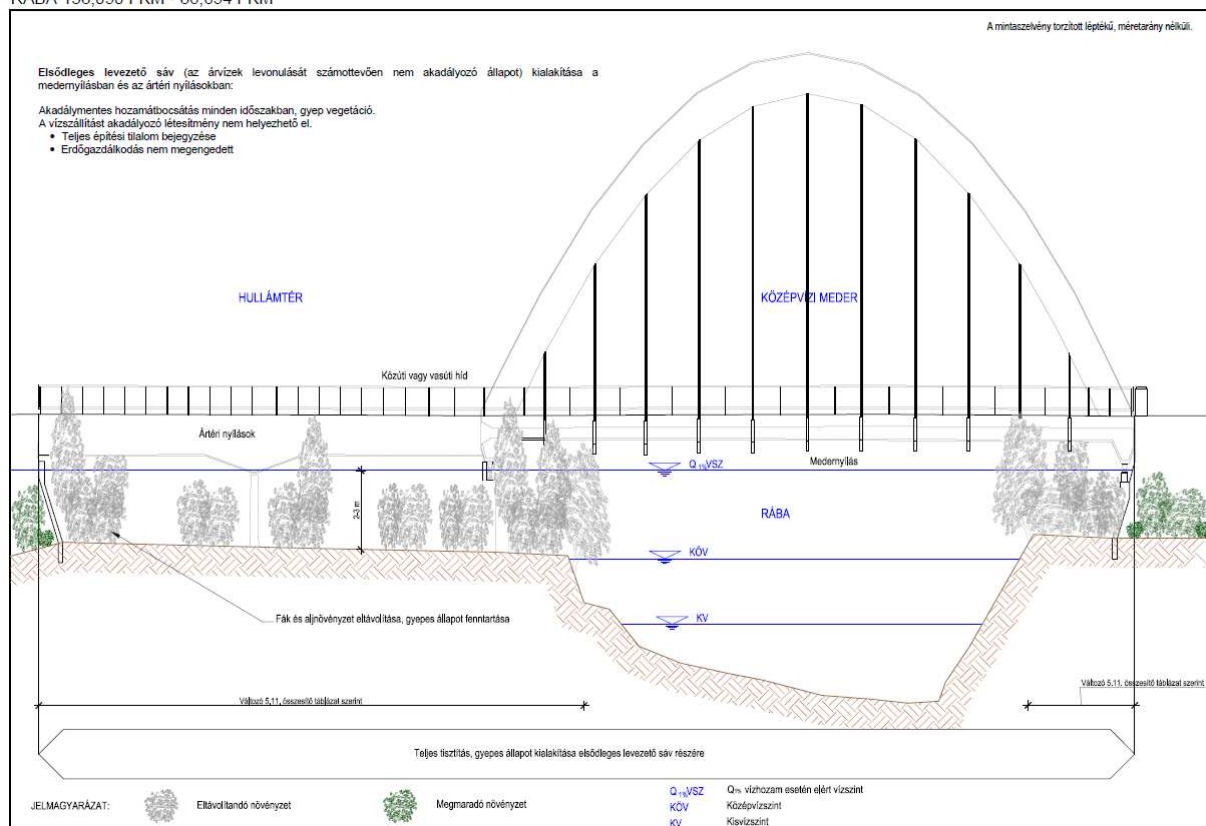
NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 06.NMT.02.
RÁBA 158,090 FKM - 86,694 FKM

5.11. Egyedi beavatkozások részlettervei (3. lap)



NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 06.NMT.02.
RÁBA 158,090 FKM - 86,694 FKM

5.11. Egyedi beavatkozások részlettervei (4. lap)

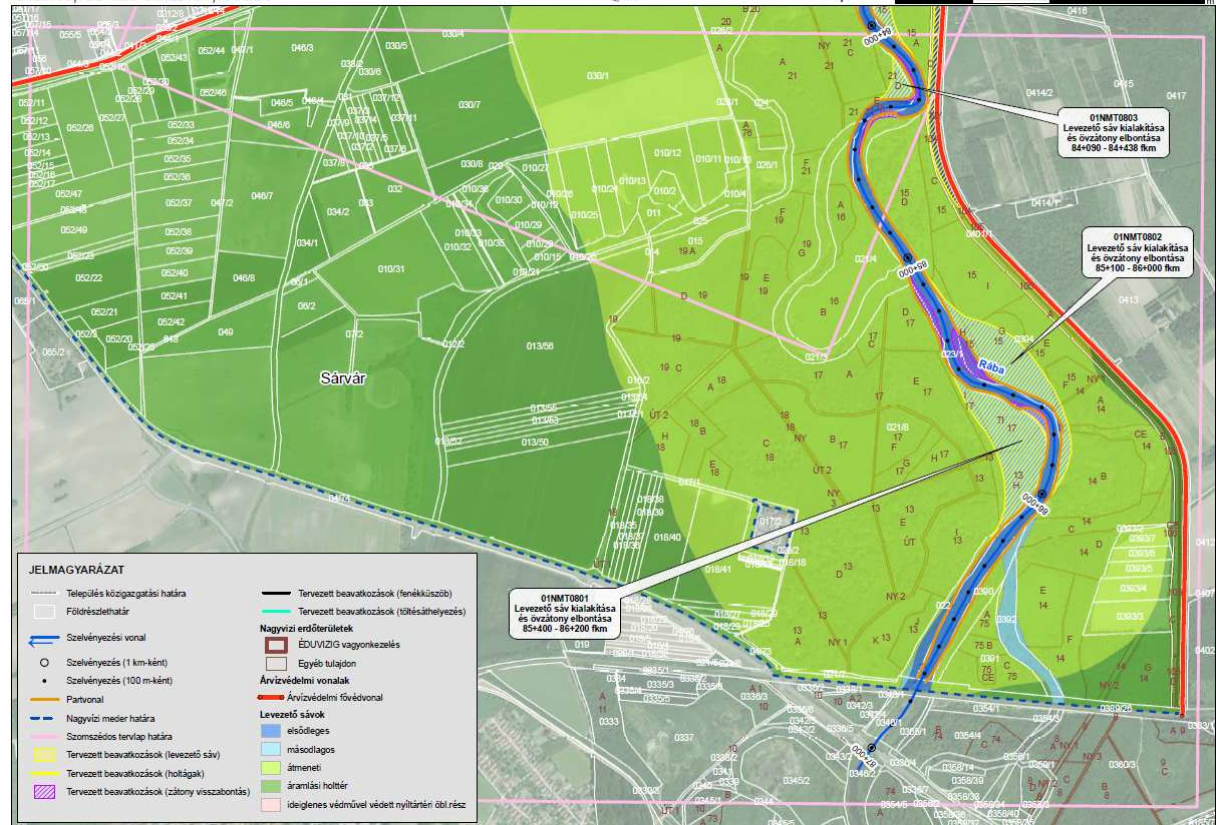


Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 01.NMT.08.
RÁBA 86,700 fkm - RÁBA 54,670 fkm



5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz levezető sávokkal 1:10 000
1.lap



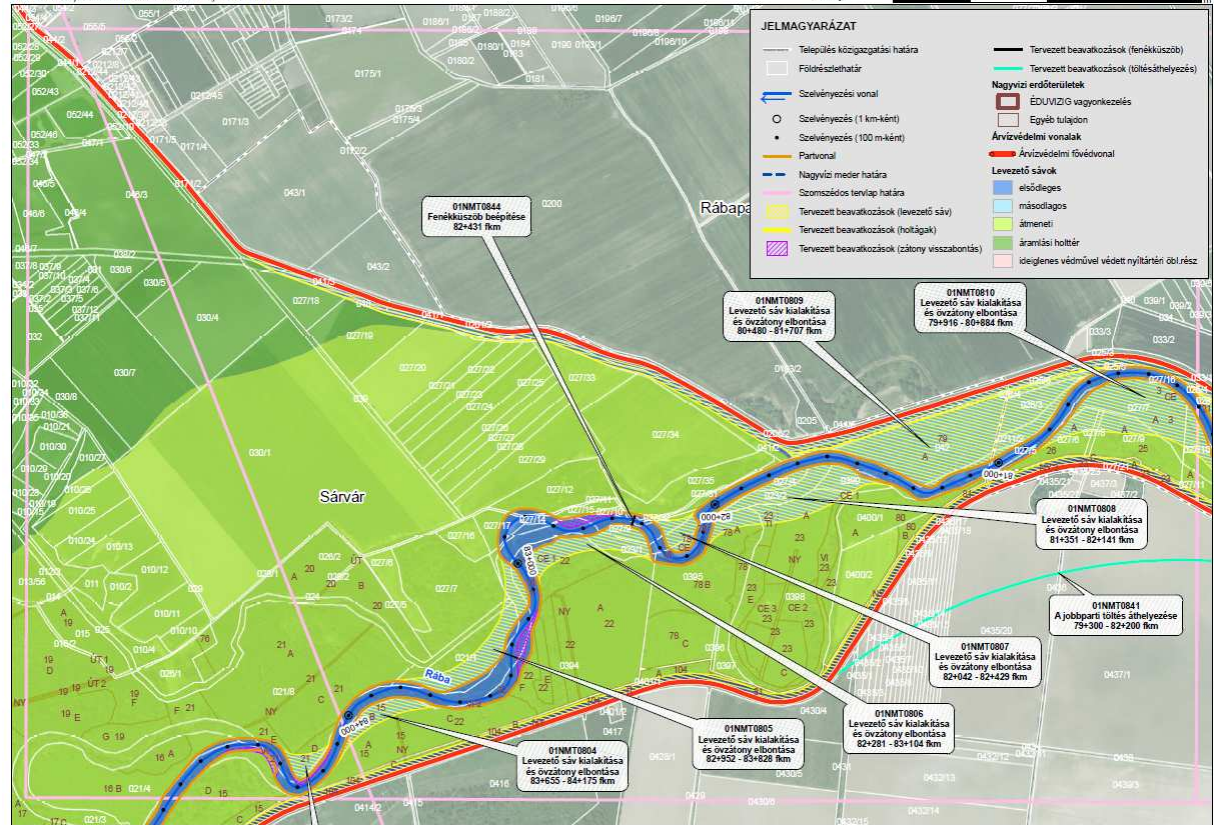
Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 01.NMT.08.

RÁBA 86,700 fkm - RÁBA 54,670 fkm

5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz leveztető sávokkal 1:10 000

2.lap



NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 01.NMT.08.

RÁBA 86,700 fkm - RÁBA 54,670 fkm

5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz leveztető sávokkal 1:10 000

3.lap



2.7. Környezetalakítás

Tájéértékelés

A tervezett módosítások jellegükből és az érintett területek helyzetéből adódóan a hatályos rendezési tervben megadottakhoz képest a táj szerkezetében változást kismértékben eredményeznek.

A változások országos jelentőségű természetvédelmi területet a változásokat és helyi jelentőségű természetvédelmi területeket sem érintenek.

Tájképi szempontból, a város jellegzetes sziluettjében változás nem várható.

A tájképvédelmi területek nem érint a körforgalmi csomópont kijelölése.

A tervezett módosítások nem ellentétesek a 9/2019.(VI.14.) MVM rendelet 4.§-ának előírásaival, bányaterület létesítése nem tervezett, a változások a beépítés magasságát nem növelik, új tájképi elem megjelenésével nem jár.

Környezetvédelem, környezetalakítás

Sárvár város rendezési tervét érintő módosítások jelentős változást nem hoznak a környezeti elemek tekintetében. A módosítások egyrészt a meglévő hasznosításoknak megfelelő átsorolások, másrészt új fejlesztések - mezőgazdasági terület kijelölése, közlekedési területek kialakítása - megvalósulását lehetővé tévő területhasználatok kialakításai.

Az érintett területekre a hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

2.7.1. Levegőtisztaság-védelem

A város levegőminősége jónak mondható. A tervezett módosítások között jelentős légszennyező tevékenység nem várható, mivel zavaró hatású ipari tevékenység nem helyezhető a jövőben sem el a városban, sőt a megújuló energiaforrás hasznosítása során, a kerékpáros és a gyalogos fejlesztések a CO₂ kibocsátás mérsékléséhez jelentősen hozzájárulhat.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan jelentős környezeti hatások nem várhatók.

Értékelés

Sárvár levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások jellegéből, volumenéből adódóan, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszenyezés nem várható.

Javaslatok

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

2.7.2. Zaj- és rezgésvédelem

Üzemi tevékenységből származó zajemisszió

Üzemi tevékenységből származó zajemisszió szempontjából védett területet a tervezett módosítások nem érintenek.

A Csónakázó tó - bele értve a Patkó tó - környezetében a Gyöngyös műcsatorna és a Vadkert utca közötti ingatlanokat érintően a 74/1999.(XII.25.) EüM. rendelet előírásai érvényesek. A terület része az Országos Tisztiorvosi Hivatal KEF-12953-5/2012 számú határozata alapján - Sárvár város meghatározott településrészét magába foglaló gyógyhelyének.

Gyógyhely védőterületének határán belül, az eltérő az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei a területen belül (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra 40 db, éjjel 22-06 óra között 30 dB.

Értékelés

A lakóterületeket érintő változtatásokkal kapcsolatosan, azok jellegéről, volumenéről még nem állnak rendelkezésre pontos adatok. Amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős terhelés nem várható.

Javaslatok

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

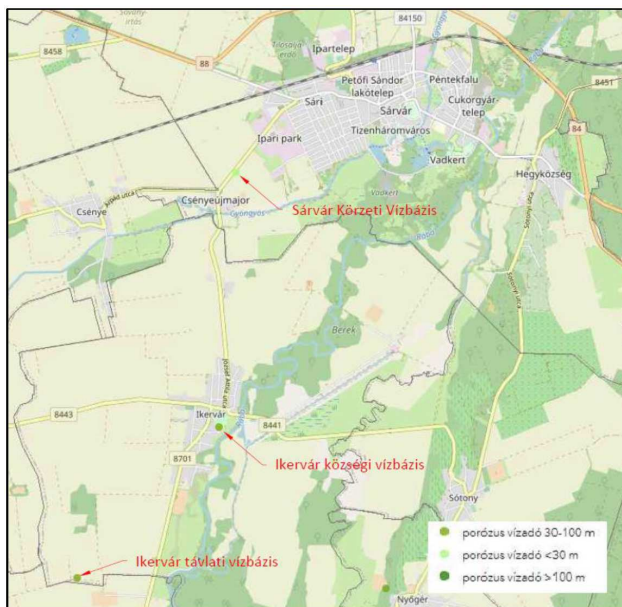
2.7.3. Vízvédelem

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezett módosítások területei felszíni vízfolyásokat közvetlenül nem érintenek. Vízbázisvédelmi, valamint vízi közmű szempontból azon módosítások esetében, ha érintik a Sárvár Körzeti vízbázis hidrogeológiai B védőterületén a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

Sárvár bel- és külterülete érinti a Sárvár Körzeti vízbázis hidrogeológiai B védőterületét, az érintett területekre a 123/1997.(VII.18.) korm. rendelet, valamint a 332-1/10/2011.I. számon kiadott Sárvár,

körzeti sérülékeny vízbázis védőterületének kijelölő határozat vonatkozó előírásai az irányadóak. A településrendezési eszközök módosításai közül az 1. sorszámú út megszüntetés, a 13. sorszámú kerékpárút nyomvonal bővítés és a 18. sorszámú napelempark telekhatárrendezése érintik a Sárvár Körzeti vízbázis hidrogeológiai B védőterületét, ezért az érintett területekre a 123/1997.(VII.18.) korm. rendelet, valamint a 332-1/10/2011.I. számon kiadott Sárvár, körzeti sérülékeny vízbázis védőterületét kijelölő határozat vonatkozó előírásai az irányadóak.

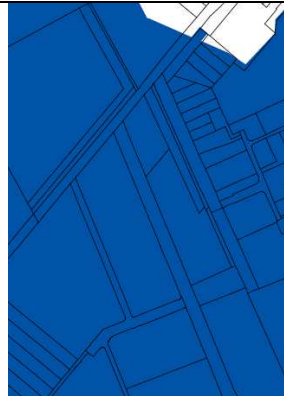
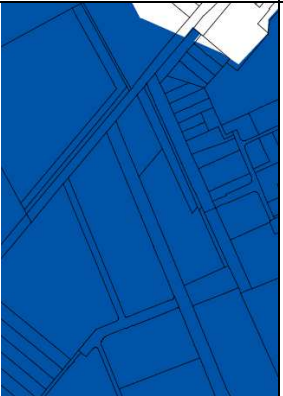
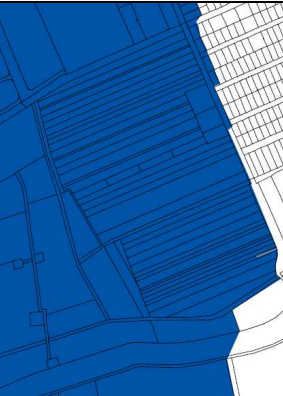
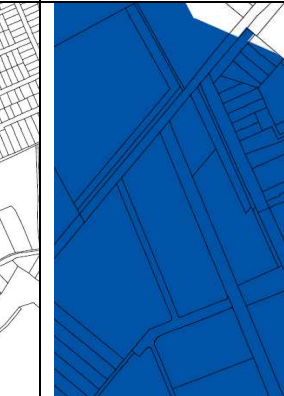


Ivóvíz bázisok

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak. A településrendezési eszközök módosításai közül a 6. sorszámú - Sárvár-Ikerkút kerékpárút kialakítása érinti csak az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A Sárvár 2862/5 és a 3868/21, 3868/65 hrsz-ú ingatlanok a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.) 332-1/10/2011.I. számú határozata alapján a sérülékeny Sárvár körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. Az övezetre vonatkozó korlátozásokat a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási területek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

1.sorszámú	13. sorszámú	17.sorszámú	18. sorszámú
			

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

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

Szennyvízelvezetés

A tervezett módosítások esetében - ahol igény van a beépítések jellege alapján erre - új szennyvízelvezetés kialakítása megoldható a belterület közelében a meglévő hálózathoz való kapcsolódással. Ahol a szennyvíz-elvezetés nem áll rendelkezésre, vagy a csatlakozás a távolság miatt nem megoldható, ott korszerű közműpótló elhelyezhető.

Csapadékvíz elvezetése

Az érintett területek többségének csapadékvíz-elvezetése kiépített árkon keresztül, illetve csapadékvíz elvezető hálózaton megoldott, illetve megoldható.

Értékelés

A tervezett módosítások következtében az érintett területek felszíni vízlefolyási viszonyai jelentősen nem változnak meg.

Javaslatok

Cél a felszíni és felszínalatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és az elkövetkezendő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyagterheltségének mérséklése. Víztakarékoság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 27/2005. (XII. 6.) KvVM rendelet -a használt és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról szóló - rendeletben foglaltakat be kell tartani. Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsontra-hálózat, illetve zárt közműpótló kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abban az esetben engedélyezhető, ha a szennyvizek közcsontra-ba való vezetése vagy zárt közműpótlóban való gyűjtése biztosítható. A szennyvizek szikkasztását tiltani kell.

Szennyvizet, illetve egyéb szennyezést vagy mérgezést okozó anyagot (szemetet, vegyszermaradékot stb.) nyílt felszínű, illetve zárt csapadékvíz elvezető csatornába, vízfolyásba, holtágba, üzemelő vagy használaton kívüli kútba juttatni tilos.

A csapadékvizek megfelelő elvezetésére gondot kell fordítani. Csapadékvíz elvezetés szempontjából a fejlesztések engedélyezési és kiviteli terveinek készítésekor meg kell vizsgálni, hogy a meglévő árkok alkalmasak-e a keletkező csapadékvizek befogadására mennyiségi és minőségi szempontból egyaránt. Kivitelezés csak jóváhagyott vízjogi engedély alapján végezhető.

Hulladék

A területen a tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni. Az érintett területeken biztosítani kell a szervezett szemétszállítást. Újabb szelektív hulladékgyűjtő szigetek építésére is szükség lehet.

Az üzemeltetés során keletkező hulladékok (jellemzően veszélyes és nem veszélyes csomagolási hulladékok) gyűjtésére a 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet szerint megfelelő műszaki védelemmel kialakított zárt, betonozott padozatú helyiségben, üzemi vagy munkahelyi gyűjtőhelyen kerül sor.

2.7.4. Talajvédelem

Az érintett területek fiatal, nyers öntéstalajokon, réti öntéstalajokon találhatók el. A kivitelezések során kisebb földmunkákra kell számítani. A változás művelés alatt mezőgazdasági területet nem érint. Nyilvántartott, üzemtervezett erdőterületet csak kismértékben érintenek a változások.

Értékelés

A más célú hasznosítással érintett területek felhasználását a hatályos településrendezési eszközök kijelölték.

Javaslatok

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.

A Tft. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

2.8. Védőterületek és védősávok

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák, a módosítás ebben változást nem eredményez. A tervezett új közút védőtávolsága úttengelytől mért 50-50 m.

2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

A Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI, 10.) Korm. rendelet 22., valamint a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófa elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. I 1.) BM rendelet szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Sárvár Város a I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra, több kockázati tényező egyidejű jelenléte miatt (árvíz kialakulásának veszélye, a veszélyes áru szállítása, alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, illetve küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek).

Sárvár város területén kettő, a Kat. IV. fejezet hatálya alá tartozó küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem található:

- a Sága Foods Élelmiszeripari Zrt (székhelye: 9600 Sárvár, Soproni u. 15.), valamint
- a Taravis Baromfi és Élelmiszeripari Zrt (székhelye: 9600 Sárvár, Rábasömjéni u. 129.) - küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem

Az üzemekben található veszélyes anyagok mennyisége alapján az üzemeltetők súlyos káresemény elhárítási terv készítésére kötelezettek. Mindkét üzem katasztrófavédelmi engedéllyel rendelkezik.

Sárvár város területén egy, a Kat. IV. fejezet hatálya alá tartozó alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó ipari üzem található:

- IKR Agrár Kft - 9600 Sárvár, Ipartelep u.2. A telephelyet érintő zóna kijelölését a Sárvár város településrendezési eszközeinek 22. módosítása tartalmazta, így a lehatárolás korábban megtörtént.

Az IKR AGRÁR Kft. (2943 Bábolna IKR Park hrsz: 890) Sárvár, Ipartelepi u. 2. alatti telephelye - mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem - vonatkozásában a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 2016. május 19-én kelt 36800/1847-5/2016. számú határozattal kijelölt „veszélyességi övezetet” módosította. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 28.§ (2) bekezdésére figyelemmel tájékoztatta Sárvár Város polgármesterét a módosításról és kezdeményezte a módosított veszélyességi övezet Sárvár Város településrendezési tervében történő feltüntetését.

Tűzjelzés, vagyonvédelem

Tűzivíz ellátás

Az oltóvíz biztosítását az 54/2014.(XII.5.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait az OTÉK 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Továbbiakban az OTSZ 17-18.§-ban foglaltakat is be kell tartani.

Tűz kár elhárítás

Sárvár Város a Sárvári Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, amelynek a riasztási követő 2 percen belül vonulási kötelme van.

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani. Tűzoltó anyag biztosítása OTSZ 71-78.§ alapján kell kialakítani. Az oltóvíztározók követelményeiről az OTSZ 82.§ rendelkezik.

Az OTSZ 75.§ alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózatfelújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.

Az OTSZ 76. § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mért 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet. Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik.

Telepítési tanulmánytervek

1. sorszámú Sárvár 3868/21 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari terület) építési övezetbe történő átsorolása
4. sorszámú a Sárvár 0155/5 hrsz-ú ingatlannak új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása és a belterületi határ kiterjesztése az ingatlan határáig.
5. sorszámú a Sárvár 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterületbe sorolt ingatlan területrészének új beépítésre szánt terület kijelölése keretében történő átsorolása Vt jelű (településközponti vegyes) építési övezetbe
6. sorszámú a Sárvár, Rákóczi u. 32. (1224 hrsz) alatti ingatlan beépítési mutatóinak módosítása
7. sorszámú a Sárvár 0239/11 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása és ezzel egyidejűleg az ingatlan Mk (mezőgazdasági kertes) övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása
8. sorszámú az önkormányzat kezdeményezi a jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt 0299/27 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolását a belterületi határ kiterjesztésével
9. A Sárvár, 1106 hrsz-ú és 1116 hrsz-ú ingatlanokat érintően kétszintű övezeti besorolás meghatározása

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 3868/21 jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (7. melléklet 1.a) pont)
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)
- zöldfelületek (7. melléklet 2. c) pont)
- közlekedési és parkoló felületeket (7. melléklet 2. d) pont)

Sárvár, 2025. november 26.

Czigány István
önkormányzati főépítész

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, 3868/21 hrsz ingatlanon raktározási célú terület kialakítása érdekében egyéb ipari terület kijelölése közlekedési területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Csejtei Tamás kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 3868/21 hrsz ipari parkban fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület az Ikervári út mentén, a 2862/2 hrsz és 2849 hrsz Ikervári utca által határolt, a 3868/20 hrsz ároktól nyugtra, a 3868/59 hrsz és 3868/612 hrsz telephelyektől (Hirsh Porozell Kft-től) keletre fekszik.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 3868/21 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, közlekedési célú közterület övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a 3868/59 hrsz telephely tervezett keleti irányú megközelítésének kialakítása volt. Az azóta eltelt időszakban a tervezett közlekedési célú fejlesztés nem valósult meg. A tulajdonos több alkalommal egyeztetett az Önkormányzattal, amely megerősítette, hogy a közlekedési célú fejlesztési szándék véglegesen kikerült a városi fejlesztési tervek közül. Ennek megfelelően jelen tanulmány célja egy olyan, a település számára is előnyös, a környező ipari és gazdasági környezethez illeszkedő hasznosítási irány meghatározása, amely fenntartható módon integrálja a területet a városszerkezetbe.

A gazdasági övezetbe történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város gazdaságfejlesztési koncepciójához is.

A tervek között szerepel kisebb léptékű raktározási célú épületek kialakítása, amelyek jól szolgálnák a környező vállalkozások igényeit, és kedvező elhelyezkedésüknek köszönhetően az ipari park szívében hatékony logisztikai és kisáru-elosztási funkciót is betölthetnének.

Összességében a gazdasági övezetbe történő átminősítés mind a település, mind a tulajdonos számára előnyös, és hosszú távon fenntartható, a város stratégiai célkitűzéseivel összhangban álló fejlesztési irányt képvisel.

A területet egy szennyvízvezeték, egy vízvezeték és egy villamos légvezeték érinti az északi végén.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

„35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Elkészítettük a terület adottságait figyelembe vevő lehetséges beépítést, amelynek keretében több ütemben, összesen akár 4 épület elhelyezésére lenne mód. Mivel az árok felett kötött a bejárás a meglévő déli és tervezett északi útcsatlakozás miatt, így ezt is figyelembe vettük.

A javasolt beépítés adatai:

Beépítési mód: szabadonálló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévőépülettől (összesen 10 m telepítési távolság)

Épületmag.: 4,0 m(<10,5 m)

Telek területe: 3660 m² (>1500 m²)

Beépített alapterület: 710 m²

Belső út területe: 1086 m²

Beépített %: 19,4 % (<60 %)

Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %).

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.

A 3868/21 hrsz ingatlan beépítése nem zárt sorú, ennek szellemében a szomszédos, tőle délnyugatra lévő ingatlanok építési övezeti előírásait kapja meg, azaz közlekedési terület helyett Ge-56876 jelű építési övezeti besorolást.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

→ *beépítési mód: "szabadonálló"*

→ *teleknagyság: 1500 m²*

→ *beépítettség: max. 60 %*

→ *zöldfelület: 20 %-a*

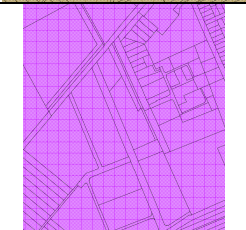
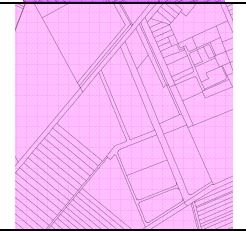
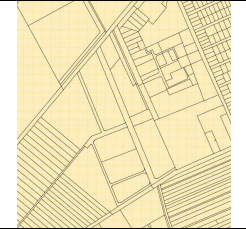
→ *épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.*

A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra.

Előkert 5 m. Mivel sarok telek, hátsókert nincsen.

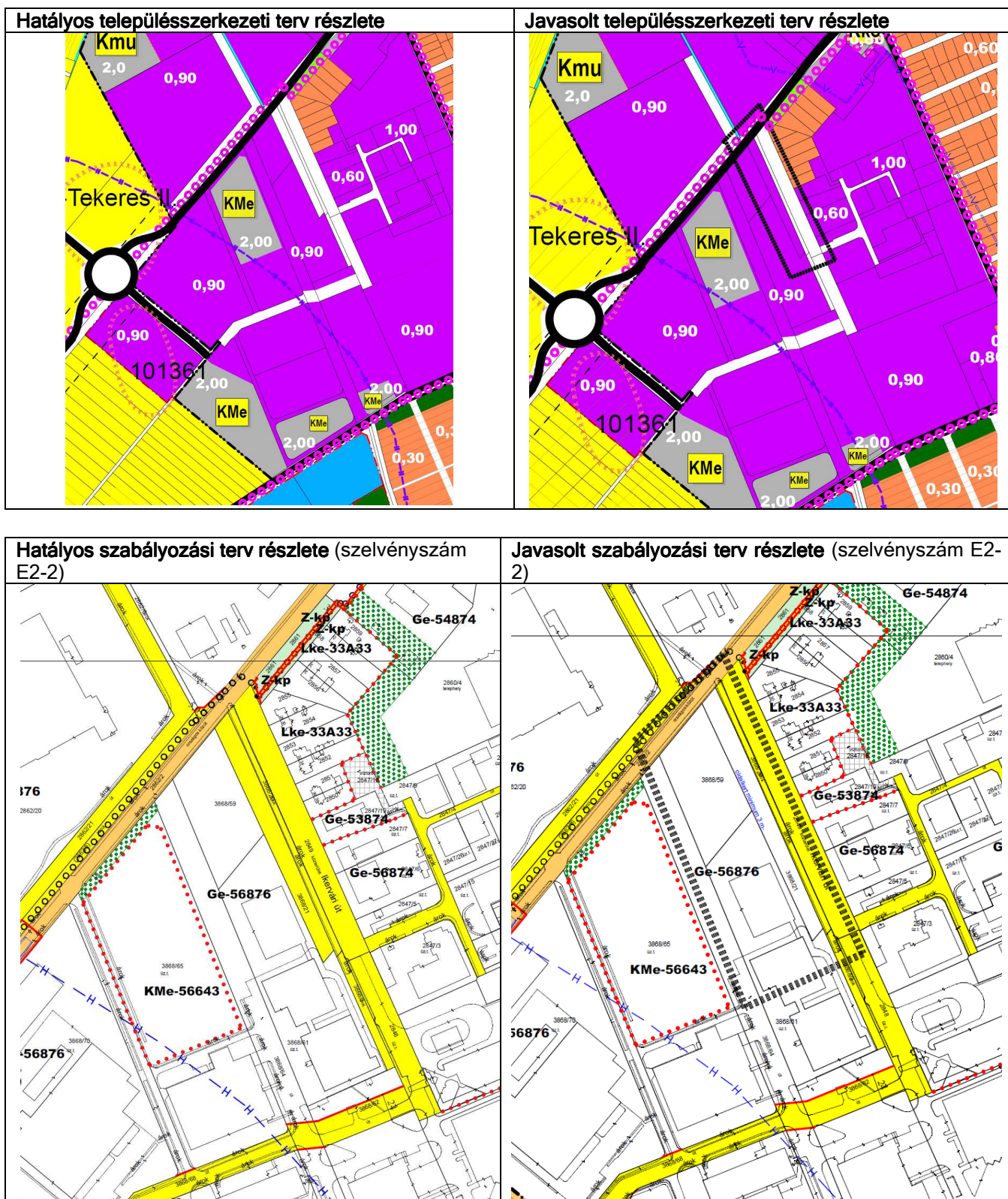
A SÉSZ kiegészítését javasoljuk az oldalkertek tekintetében azzal, hogy az oldalkert mérete legalább 3 m, de a szomszédos telken meglévő épülettől telepítési távolság is vizsgálandó.

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új egyéb ipari terület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelel
Vízminőségvédelmi-terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyoni övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

A területfelhasználás változása:

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m² nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.





A 3868/21 hrsz fényképei

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 3868/21 hrsz-ú ingatlan 1285 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	Közlekedési terület megszüntetésére kerül sor és egyéb ipari területbe sorolásával. Csere terület rendelkezésre áll: az csere területeként a biológiai aktivitási értékszámítás szerint 0,0732 pontérték visszapótlásának	Igen

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	biztosításával.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján az egyéb ipari gazdasági terület szívében, ahhoz illeszkedve és meglévő kialakult gazdasági területekhez csatlakozik és az ipari parkot feltáró Ikervári út mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A visszapótlandó BIA pontérték 0,0732.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
3868/21 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	0,366	0,1464	közlekedési terület	0,6	0,366	0,2196
Visszapótlás mértéke				+0,0732				

A város beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Magán az ipari parkon belül sincsen olyan a területet kiszolgáló raktározás számára alkalmas, csomagátadás, kisebb áruszállítást kiszolgáló és jó megközelítéssel bíró, ennél alkalmasabb területe a városnak.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az ipari park igényeit szolgálják.

**Közműellátás (elkozm.hu)**

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Ikervári út 2849 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezeték, a bekötővezeték végpontján 0,80x1,00x1,20 m méretű előregyártott vízmérőakna.

- Nyomott szennyvízbekötés: D110-es gerincvezetékéről D63 méretű leágazó vezetékkel, telephatáron belül szakaszoló elzáró beépítéssel.

A villamosenergia ellátás lecsatlakozással biztosítható.

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő önkormányzati vízelvezető árokra csatlakozással (olaj és iszapfogó beépítésével) megoldható.



Villamosenergia és vízellátás, tűcsap kialakítás a 2849 hrsz Ikervár utca felől

A terület csapadékvíz-elvezetését egy önkormányzati árok rendszer biztosítja, amely a 2849 hrsz nyugati oldalán van kialakítva és a 3868/3, 3868/20 hrsz alatt találhatóak. Az árok felett egy meglévő áteresszel útcsatlakozás van, illetve SRV/8000-5/2024 ügyiratszámom egy tervezett és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulással rendelkező kapubejáró építési engedélye a 139/2024./VII.7./ számú bizottsági döntés alapján rendelkezésre áll.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

Sárvár közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül, a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területen helyezkedik el.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Gyöngyös-műcsatorna, Csörnőc-Herpenyő alsó, a Kőris-patak, a Szaput-árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől), valamint a Rába (ÉDÁSZ-üzemvízcsatornától) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, a Sárvári

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

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

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

*„5. § (1) * A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”



Vízminőségvédelmi terület övezete az Ikervári utca környékén

A terület szennyvíz-elvezető rendszerrel ellátott, csatlakozás kialakítható. Bányászati tevékenység nem tervezett. A talaj és a talajvíz védelme biztosított. A település nem része a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzetek*nek.

Közlekedés

A terület feltárása a 2849 hrsz helyi önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő Ikervári utca felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 3868/20 hrsz árok felett.

A módosítás nem érinti a 8701 jelű Rábahídvég-Sárvár összekötő utat, amely északról határolja a területet. Itt útcsatlakozás jelenleg sincs kialakítva és nem is tervezett a meglévő szintbeni útkereszteződés miatt.



A 8701 jelű összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő árok feletti útcsatlakozás a 3868/21 hrsz déli végénél

Örökségvédelmi érintettség:

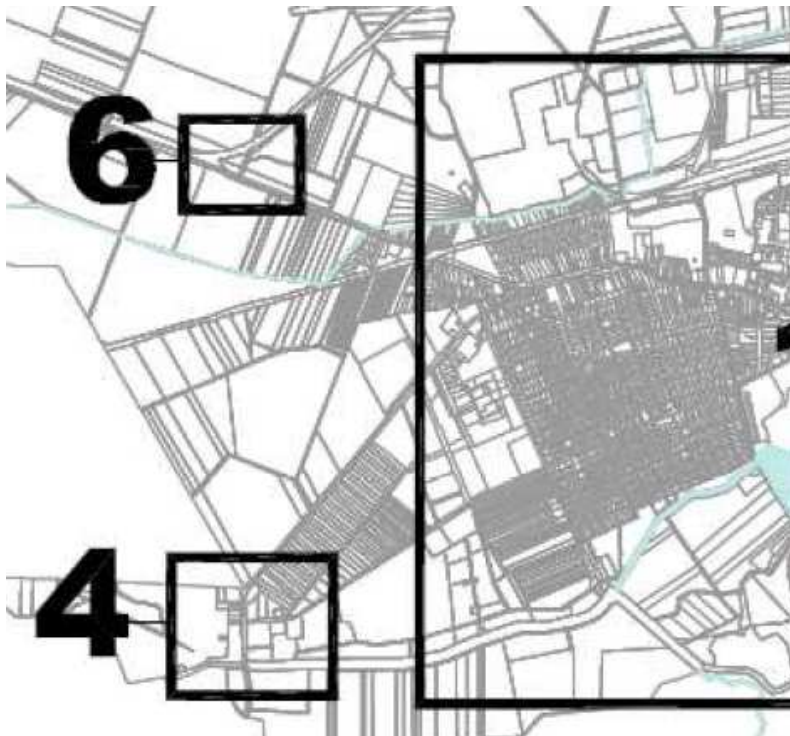
Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



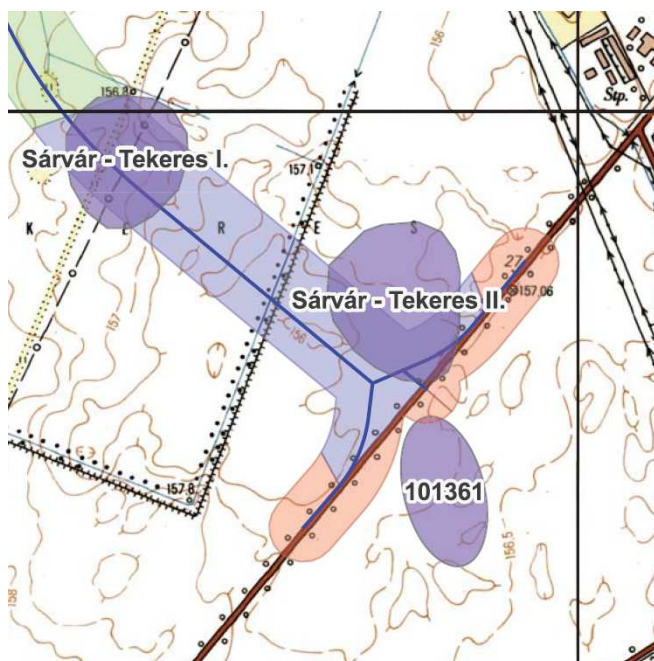
1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

A 3868/21 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület változása régészeti lelőhelyet nem érint. 2025-ben a Magyar Nemzeti Múzeum a Pannonway Kft megbízásából készítette el a környéket feltáró, a Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmánytervet, amely alapján régészeti lelőhely itt nem található.



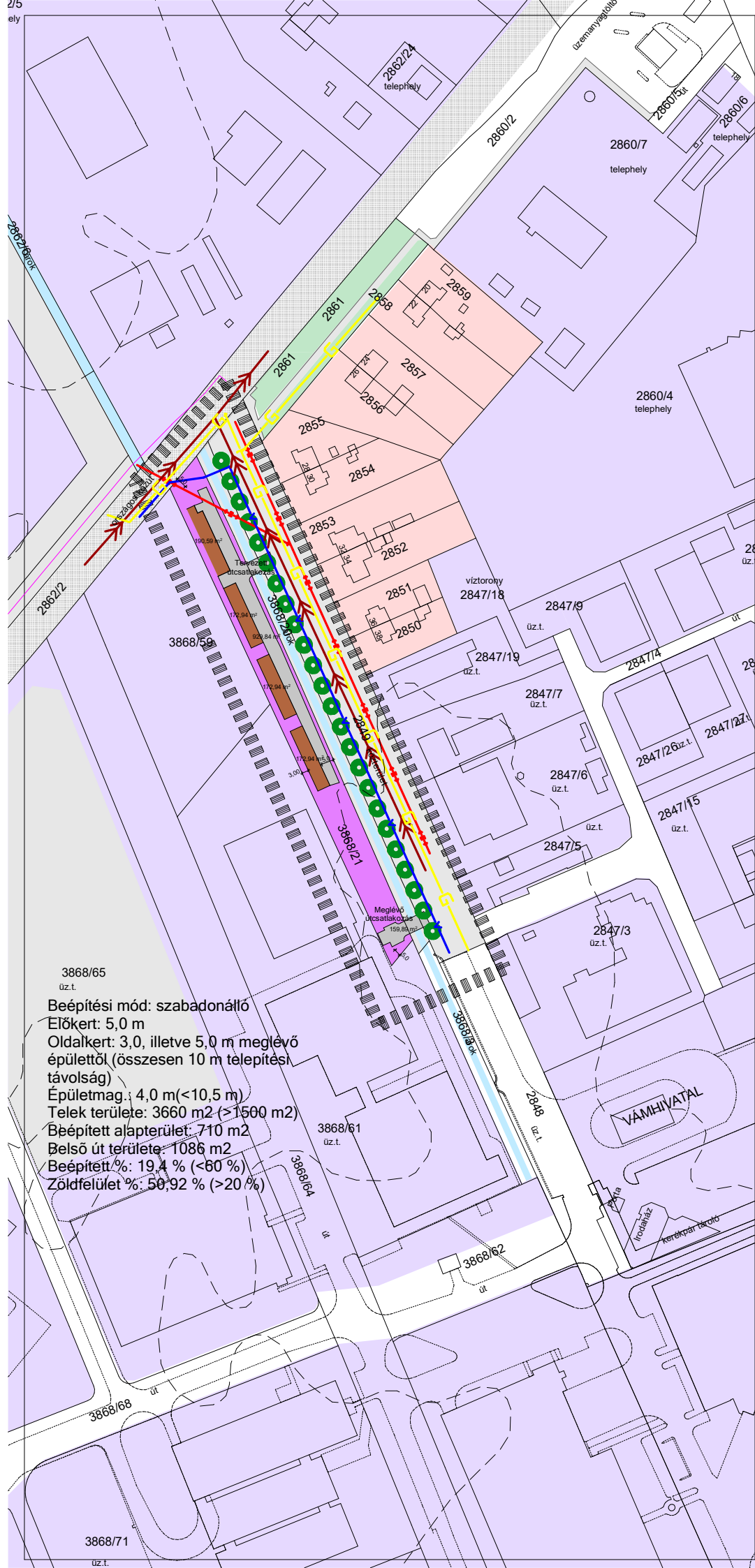
Régészeti lelőhelyek az ipari parkban



Sárvár, iparterületet elkerülő út fejlesztéséhez kapcsolódó tanulmányterv, előzetes vizsgálati dokumentáció régészeti (részlet)

Szombathely, 2025. december 8.

.....
Gergye Péter
TT/1 18-0204



Beépítési mód: szabadonálló
Előkert: 5,0 m
Oldalkert: 3,0, illetve 5,0 m meglévő épülettől (összesen 10 m telepítési távolság)
Épületmag: 4,0 m (<10,5 m)
Telek területe: 3660 m² (>1500 m²)
Beépített alapterület: 710 m²
Belső út területe: 1086 m²
Beépített %: 19,4 % (<60 %)
Zöldfelület %: 50,92 % (>20 %)

MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL EGYÉB IPARI TERÜLETBE
VONANDÓ INGATLAN RAKTÁROZÁSI CÉLLAL**

Tervezési területen kívüli területek besorolásai

EGYÉB IPARI TERÜLET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

ZÖLDTERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- Telekhatár
- Javasolt építési hely
- Meglévő, megtartandó fásor
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek
 - Villamos energia ellátás
 - Csapadékvíz-elvezető csatorna
 - Gázvezeték
 - Szennyvíz-vezeték
 - Vízvezeték

JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

31.§ (1) Egyéb ipari terület (Ge) jellemzően ipari, energiaszolgáltatósi és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatósi épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

Ge-56876 építési övezeti jel, ahol

- beépítési mód: "szabadonálló"
- teleknagyság: 1500 m²
- beépítettség: max. 60 %
- zöldfelület: 20 %-a
- épületmagasság: max. 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 m.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MEGBÍZÓ:		Csejtei Tamás	
RAJZ MEGNEV:		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Sárvár 3868/21 hrsz-ú területen egyéb ipari terület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ: GERGYE PÉTER TT/1 18-0204/2026		MÉRETARÁNY: M 1:5 000	
		MSZ: 023/2025.	RSZ: 32/M-2025.
		DÁTUM: 2025. 12. 05.	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:			

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 0155/5 hrsz-ú jelenleg Má (mezőgazdasági általános) övezetbe sorolt ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Ge (egyéb ipari) építési övezetbe történő átsorolása**

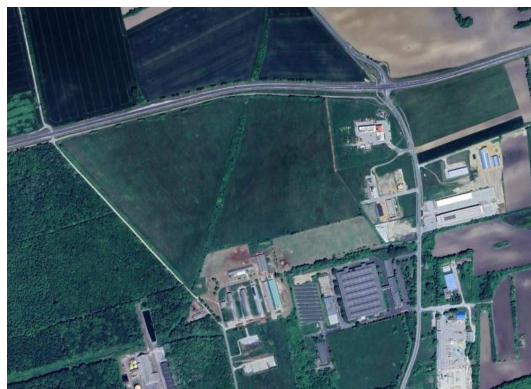
a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (7. melléklet 1. a) pont)
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)

Sárvár, 2025. november 20.

Czigány István
önkormányzati főépítész

SÁRVÁR
IPARTERÜLET
KIALAKÍTÁSA



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:
SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:
Sárvár, külterület
Hrsz: 0155/5

2025. november

Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

TERVEZŐ

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA
Sárvár, külterület
Hrsz.: 0155/5
Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII:15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építésmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, külterület, hrsz.: 0155/5 – Sárvár északi részén fekszik, a Sárvár elkerülő út (88-as számú országos közút) déli oldalához csatlakozva. A terület az ipartelepi útról könnyen elérhető, ez jó csatlakozást biztosít az országos úthálózathoz.

A terület közművekkel könnyen és jól ellátható.

A terület jelenleg beépítetlen.

A terület nagysága: 92.035 m²



Sárvár 0155/5 hrsz. telek az E-közmű térképen

Megrendelő itt szeretne egy új – a település jelenlegi iparterületeinél minden ágazati szempontból kedvezőbb beruházási lehetőséget nyújtó iparterületet kialakítani. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

Az iparterület kialakítása és közlekedési rendszere a mellékelt beépítési helyszínrajzon látható.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre nem szánt területbe tartozik, **Má – általános mezőgazdasági terület** – területfelhasználásban van. Itt a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek, illetve földdel borított pince helyezhető el.

Meglévő övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- épület a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el (Az érintett telek az országos főutak tengelyétől számított védőtávolsága 50 m.(OTÉK))
- oldalkert szélessége: legalább 3 m

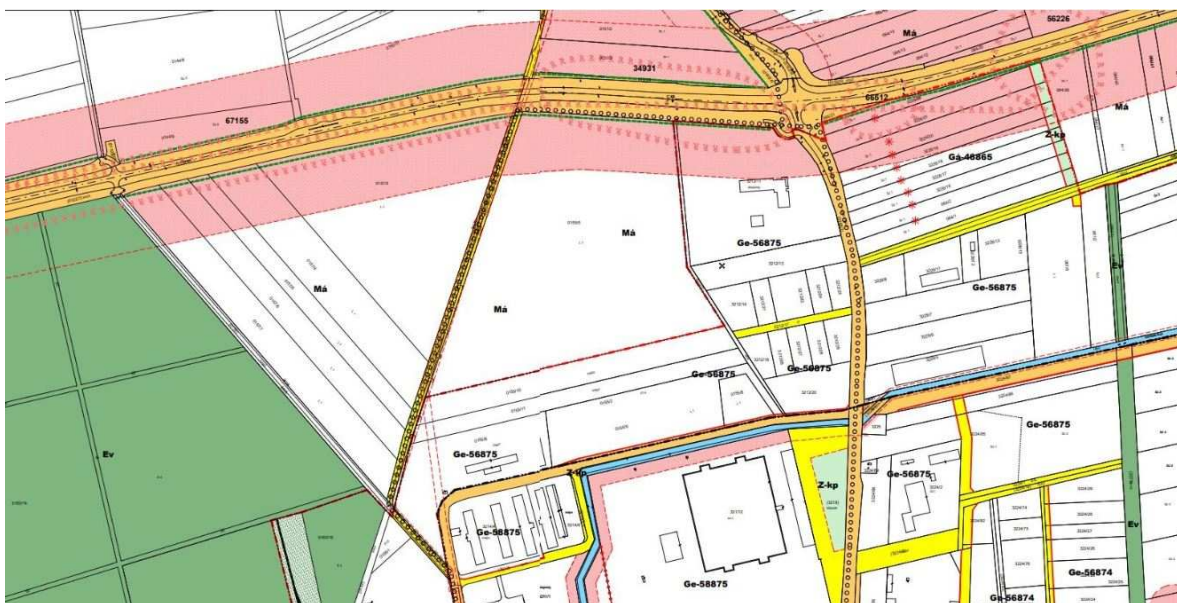
- szomszédos telken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni
- lakóépület 20 ha telekterület felett építhető
- gazdasági épület 5 ha telekterület felett építhető
- beépíthetőség gazdasági épület esetén legfeljebb 10% (lakóépület esetén legfeljebb 5%)
- telkenként legfeljebb 1200 m² alapterületű épület építhető (lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet)
- épületmagasság legfeljebb 5,5 m (sajátos funkció miatt legfeljebb 25 m lehet)



Tervezési terület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet északról a 88-as számú országos főút – Sárvár elkerülő – nyugatról egy árok – rendezési terven kerékpárútként jelölt – határolja. Kelet és dél felől egyéb iparterületek szegélyezik. A határos iparterületek fejlesztései már megkezdődtek. Ezen területekhez csatlakozva készül a tervezett új iparterület, a jelenlegi megkezdett fejlesztésekhez kapcsolódó társberuházások, beszállítók és raktárak számára fejlesztve. A területek közelsége biztosíthatja a könnyű és gyors átjárást a különböző területek között a városi közutak használata nélkül.



Hatályos szabályozási tervrészlet

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A meglévő környező iparterületek kiszolgálása és fejlődése érdekében javasolt a tervezett terület átsorolása beépítésre szánt egyéb ipari területbe, és a belterületi határnak a beépítésre szánt terület határához történő kiterjesztését. Ezzel a terület olyan hasznosításba kerül, ami a jelenlegi szomszédos iparterületek bővítését és kiszolgálását tudja majd várhatóan biztosítani. Lehetőség nyílik akár egy összetett ipari fejlesztési koncepció kialakítására is több szereplő bevonásával.

A módosítás során változik a város településszerkezeti terve és a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A terület tervezett előírásai:

Megrendelő a változtatással érintett ingatlant beépítésre szánt területre szeretné módosítani, **Ge – egyéb ipari terület** – területfelhasználással.

Tervezett övezeti előírások:

- oldalhatáron beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: 1500 m²
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 40%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Ge – 56875

Előkert legkisebb mérete: 5,0 m

Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

A szükséges parkoló ellátást minden esetben saját területen kell biztosítani.

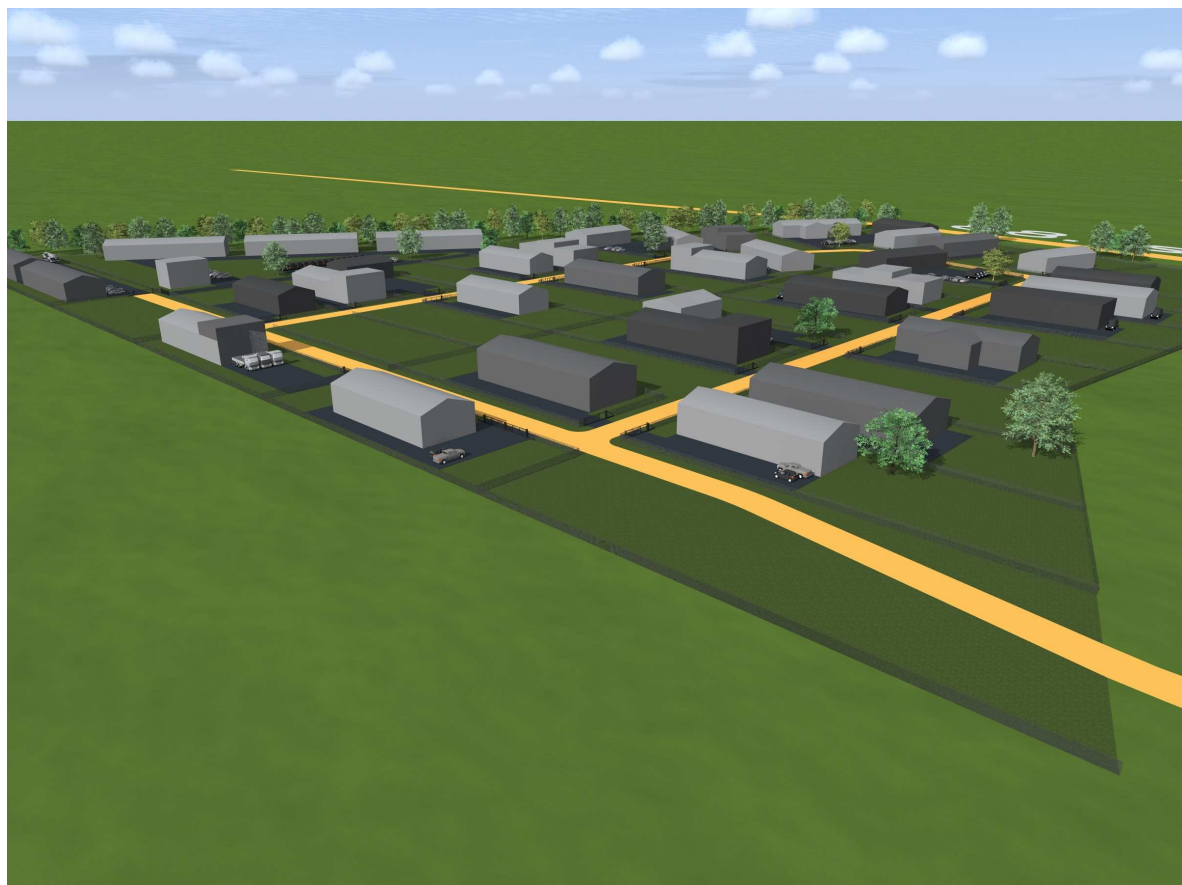
1.5. A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése a jelenleg épülő ipari feltáráról lehetséges. A területen belül kialakított magánutak segítségével a teljes ingatlan feltárható. A kialakuló közlekedési utakról lehet az önálló telkeken lévő tervezett épületeket és azok parkolóit is megközelíteni.

A telekosztás a magánutakra felfűzve a befektetői igények szerint alakítható. Várhatóan 1500-2500 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Ezt modellezi a beépítési koncepció is. Így ~50 db önálló ipari telket lehet kialakítani a területen.

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

A terület beépítési lehetősége:



1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett területen jelenleg közmű nem található. A fejlesztési területet feltáró úton (hrs.: 3212/17) víz-, szennyvíz- és villamoshálózat biztosított. Innen a módosítással érintett terület közművel könnyen ellátható.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia: telkenként – 1500 m² - 3×20 A.
- Ivóvíz hálózat: telkenként 4 m³-es vízóra az utcai meglévő D110 KPE gerincre csatlakoztatva.
- Szennyvíz-hálózat: a meglévő utcai D 200 KG szennyvíz hálózatra csatlakoztatva. Szennyvíz-átemelő szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetés: Összegyűjtve és a meglévő árokba – hrs.: 3212/5 – elvezetve.

Úthálózat: 12 m szabályozási szélességű kiszolgáló szintű közforgalom számára megnyitott magánút hálózat épül. Az utak aszfaltozottak, egyoldali 1,50 m széles járdával, zárt csapadékvíz-elvezetéssel. Az utak vonalában zöldfelületi elválasztás készül és egyoldali fasort ültetnek.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A hatályos HÉSZ alapján a 0155/5 hrsz. telek beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) tartozik. A terv módosítása során a terület egyéb ipari területfelhasználásba (Ge) kerülne.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarésében foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell

felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett terület csapadékvizét összegyűjtve a nyugati oldalon lévő, meglévő árokba – hrsz.: 3212/5 – vezetik.

Csapadékvizek csatlakozásánál vizsgálni kell és ki kell zárni a csapadékvíz szennyezésének lehetőségét iszap és műtárgy beépítésével.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett terület régészeti lelőhelyen fekszik.

Védett örökség neve: Dombai kereszt

Azonosító: 34931

Védés éve: 2002

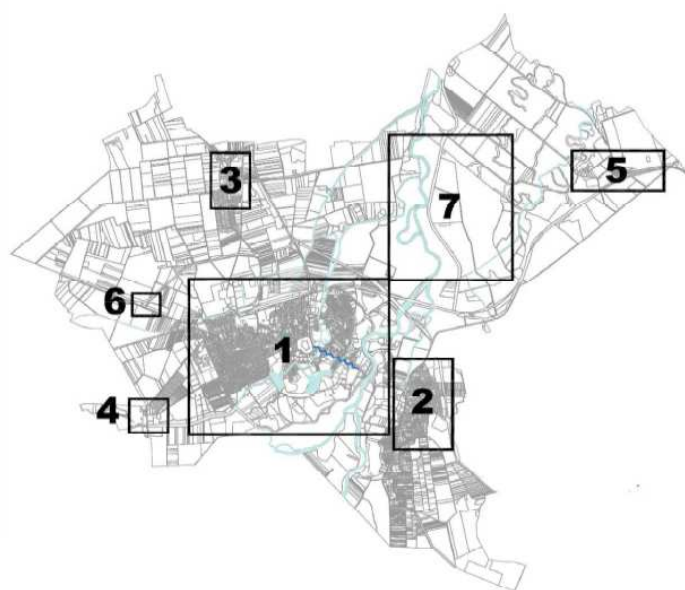
Épített környezet országos és helyi védelme

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett területen és környezetében védett helyi egyedi és területi védelem nem található.

Településképvédelem

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



- 1 - KÖZPONTI VÁROSTEST
- 2 - HEGYKÖZSÉG
- 3 - RÁBASÖMJÉN
- 4 - CSÉNYE-ÚJMAJOR
- 5 - LÁNKAPUSZTA
- 6 - 88. FŐÚT TÉRSÉGE
- 7 - ÉSZAK-KELETI KÜLTERÜLET

1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége az új egyéb ipari terület kialakításával kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat puffterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.


.....
Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 3343/28 hrsz-ú jelenleg közlekedési célú közterület övezetbe sorolt ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő átsorolása**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (7. melléklet 1. a) pont)
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, jellemző funkciók)

Sárvár, 2025.november 10.

Czigány István
önkormányzati főépítész

Telepítési tanulmányterv
Sárvár, Rábacsömjén városrész területén funkció nélküli út felülvizsgálata és
településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési
eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

2025 novemberében Sárvár, Rábacsömjén városrész területén, az Orgona utcától keletre kezdeményezés indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítására.

A módosítás célja a 3343/28 hrsz ingatlanon lévő kiszolgáló út közlekedési terület szükségességének felülvizsgálatára és ezekkel összefüggésben a telektömb egészét nézve az egységesebb területhasználatot elősegítő településközpont vegyes terület kialakítása.

A tervezéssel érintett területet nyugatról az Orgona utca 3343/18-21 hrsz lakótelkei, északról a 3343/26 és 081 hrsz út, keletről a 3343/29 hrsz településközpont vegyes területbe sorolt autós kiszolgáló egység, délkeletről a 3343/30 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délről a 3343/28 hrsz út közlekedésben maradó része határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja a jogszabályi előírásokkal összhangban a 3343/17 és 3343/28 hrsz ingatlanokat. Az övezeti előírás változása érinteni fogja a 3343/28 hrsz északi 3343/27 hrsz-el határos szakaszát.

A terület beépítése az 1913-ban átadott vasútállomással kezdődően kezdett beépült. A vasút megszűnte után a vasútállomás lakóházzá alakult át. A közelmúltban az Orgona utcában családiházak beépítéssel új lakóterület és lakóházak létesültek. Keletre halad el a 84-es főút nyomvonala, amely mentén a főút kedvező adottságát kihasználva a 3343/29 hrsz ingatlanon településközpont vegyes terület létesült beépítéssel, illetve alatta a 3343/30 hrsz ingatlanokon telephely számára kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lett kijelölve.

A kialakult beépítések alapján ma már látszódik, hogy az Orgona utca 3343/18-21 hrsz ingatlanjainak keletről közlekedési területtel való feltárása nem indokolt.

Úthálózata kialakult telektömböknek. A 3343/29 hrsz terület a 081 és 03343/6 hrsz út felől két jól kiépített útkapcsolattal is rendelkezik, nem igényel egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út kialakítását.

A 3343/30 hrsz telek megközelítését a 3343/28 hrsz út déli szakasza biztosítja a 3343/21 és 3343/22 hrsz között. Ez az út darab a jövőben is megmarad közlekedési területként, viszont az északi kikötése megszűnik.

Az Orgona utca végfordulóval ellátott jelenleg murvás kiszolgáló út, az ott lévő 16 db építési telek megközelítése nem igényli keletioldalon egy párhuzamos új, 16 m szélességű út kialakítását a jövőben.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv Ev jelű véderdőként van a 3343/27 hrsz telek besorolva.

A 3343/28 hrsz északra menő ága jelenleg kiszolgáló út, közlekedési terület besorolással.

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a közlekedési területet szabályozza

SÉSZ „35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.”

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Sárvár város építési szabályzatáról a területet Ev jelű véderdőt szabályozza

SÉSZ „37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.”

Sárvár város településszerkezeti tervét 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadták el. A készítésének megfelelő időállapotú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11.§-a - a településszerkezeti terv elfogadáskori időállapota szerint a településszerkezeti tervre az alábbi kötelezettségek és előírások vonatkoztak.

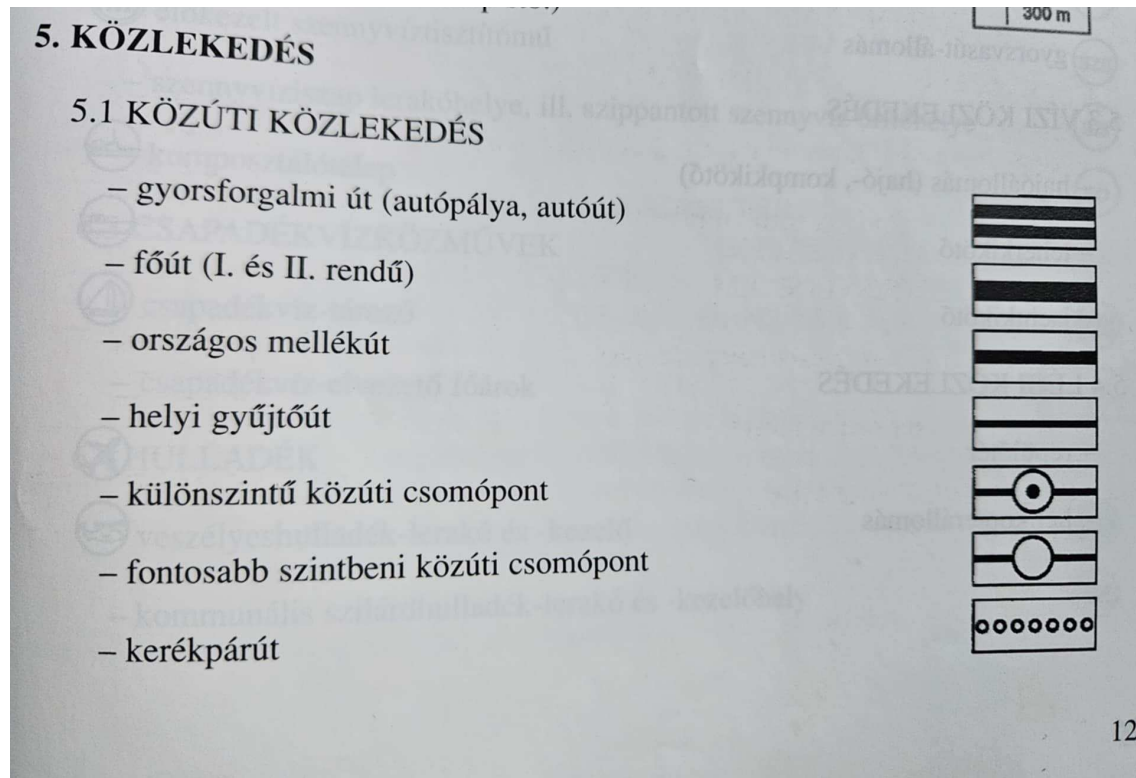
„11.§ (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes terven át kell vezetni.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó **műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit)**, a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványianyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és

csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja."

A szerkezeti terven - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet korábbi 2. mellékletének: Területfelhasználási módok, 5. Közlekedés 5.1. Közúti közlekedés fejeztének jelkulcsa nem tartalmazza a kiszolgáló utak jelölését. Az úthálózat elemeit a gépjármű közlekedésre alkalmas közlekedési területek esetében a helyi gyűjtőút annál magasabb hálózati szerepkörű utak esetében határozza csak meg, így a településszerkezeti terven is csak a hálózati szerepkörű utak jelölése volt a településszerkezeti terv feladata.



Részlet az OTÉK 2. mellékletéből

Később a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet 1. Fejezet „Nyomvonalas elemek, objektumok” elnevezésű táblázat 4.1 Közúti közlekedés elemei táblázat tartalma alapján - csak a helyi gyűjtő út és annál magasabb rendű utak ábrázolhatók, kiszolgáló utak nem, ezért jelen módosítási tartalomban szereplő utak feltüntetése nem vált szükségessé.

Ennek megfelelően a 3343/17 hrsz Orgona utca és a 3343/28 hrsz út kiszolgáló közlekedési területként való jelölése nem szükséges, sőt ellent mond a hatályos előírásoknak, mivel nem hálózati értékű közlekedési területet a településszerkezeti terv nem ábrázol.

Településszerkezeti terv szerinti változások:

- Javasoljuk a 3343/28 hrsz út északi részét ingatlant közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolni ~1501 m² nagyságban.

A 3343/27 hrsz véderdő átsorolása nem lehetséges, mivel a 2018. évi CXXXIX. tv - MATRT - 12.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási határtól 250 m-en belül van (100 m-re).

Javasolt településközpont vegyes terület új építési övezeti előírása megegyezik a tőle keletre lévő 3343/29 hrsz ingatlan építési övezeti előírásával.

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

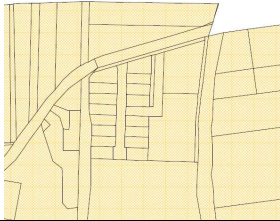
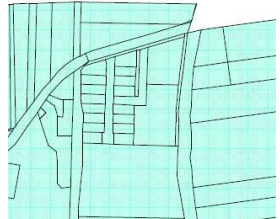


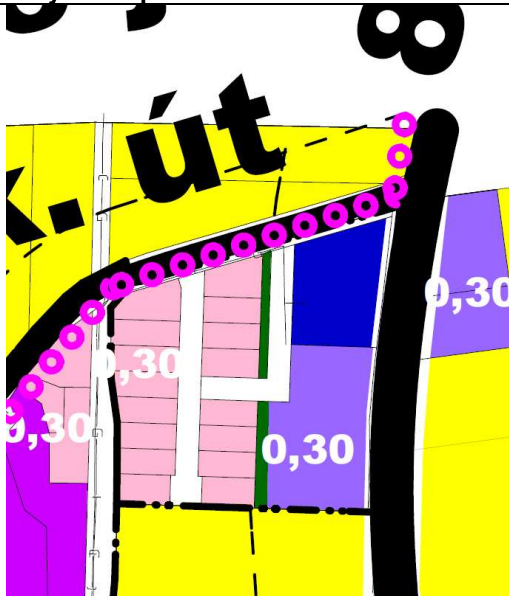
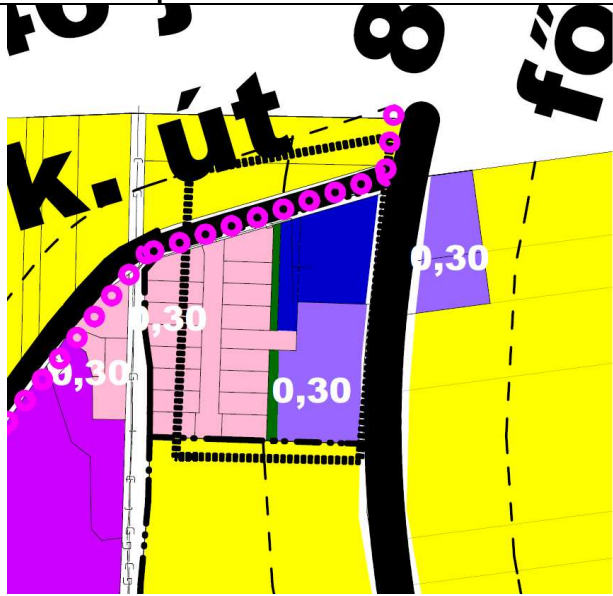
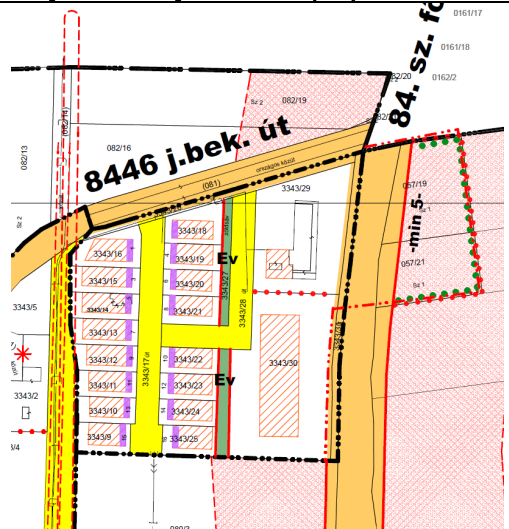
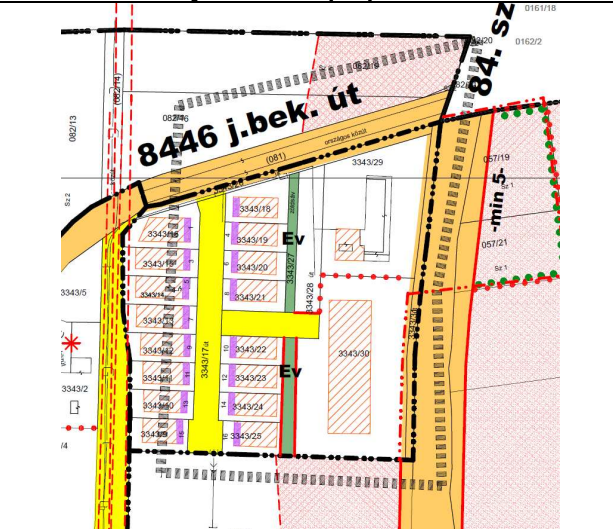


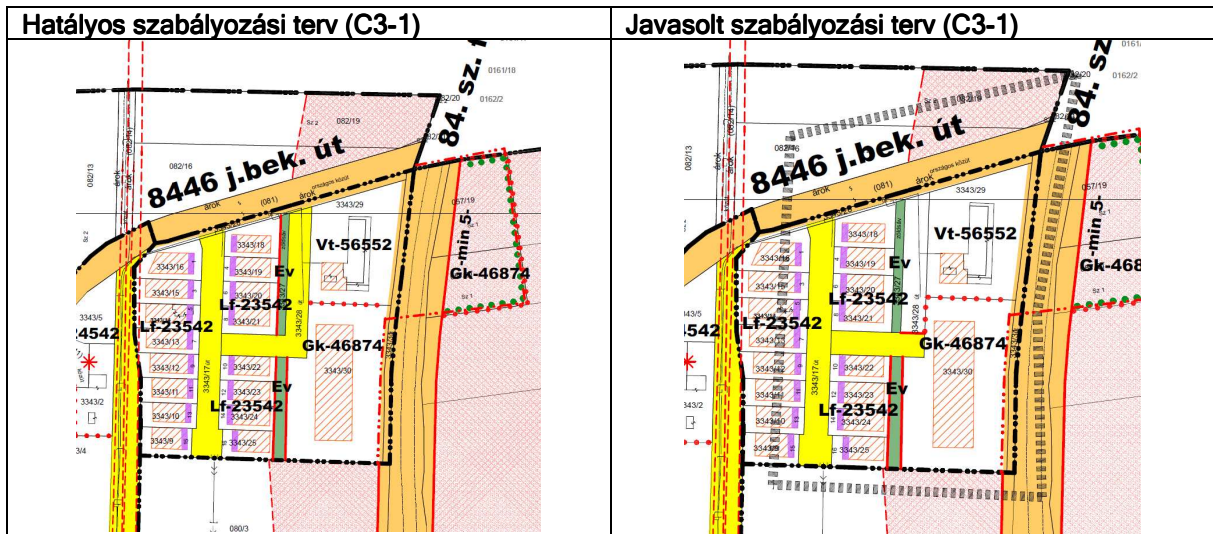
A tervezési terület fényképei

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztervezési fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Hatályos településszerkezeti terv	javasolt településszerkezeti terv
	
Hatályos szabályozási terv (B3)	javasolt szabályozási terv (B3)
	

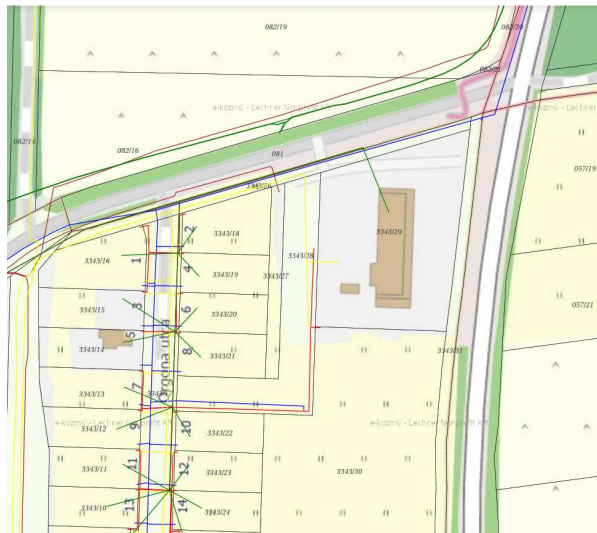


Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel ellátott. A közművek az Orgona utcai lakóterületet és a szomszédos ingatlanokat is szolgálja.

A 3343/28 hrsz ingatlan módosítással érintett északi részét légvezetékcsatlakozású hálózat 23 db beton oszlop alkalmazásával kiépített villamos hálózat érinti. A hálózat átépíthető, vagy a szükségtelen elemei bonthatóak.

A 3343/28 hrsz-t érinti földgázellátást szolgáló középnyomású hálózat, amely a 3343/29 hrsz beépítés energia ellátást biztosítja. A 3343/28 hrsz beépítése esetén a földgázvezeték nyomvonalába eső beépítések miatt a meglévő vezeték áthelyezése szükséges közterületre.



Közműellátás (elkozm.hu)

Vízellátás a terület határa mentén kiépült, a rákötés biztosítható. Szennyvíz-elvezetés a környező 3343/26 hrsz út mentén elérhető, a meglévő hálózat bővítésével és arra való rácsatlakozással.

A csapadékvizek befogadója a Rábavízgyűjtő bal oldali mellékvízfolyása a területtől délre folyó Rábasömjéni csatorna.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem. Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.



Kékkel1 jelölt terület a Rába nagyvízi meder területe, piros nyíl jelöli a tervezési területet

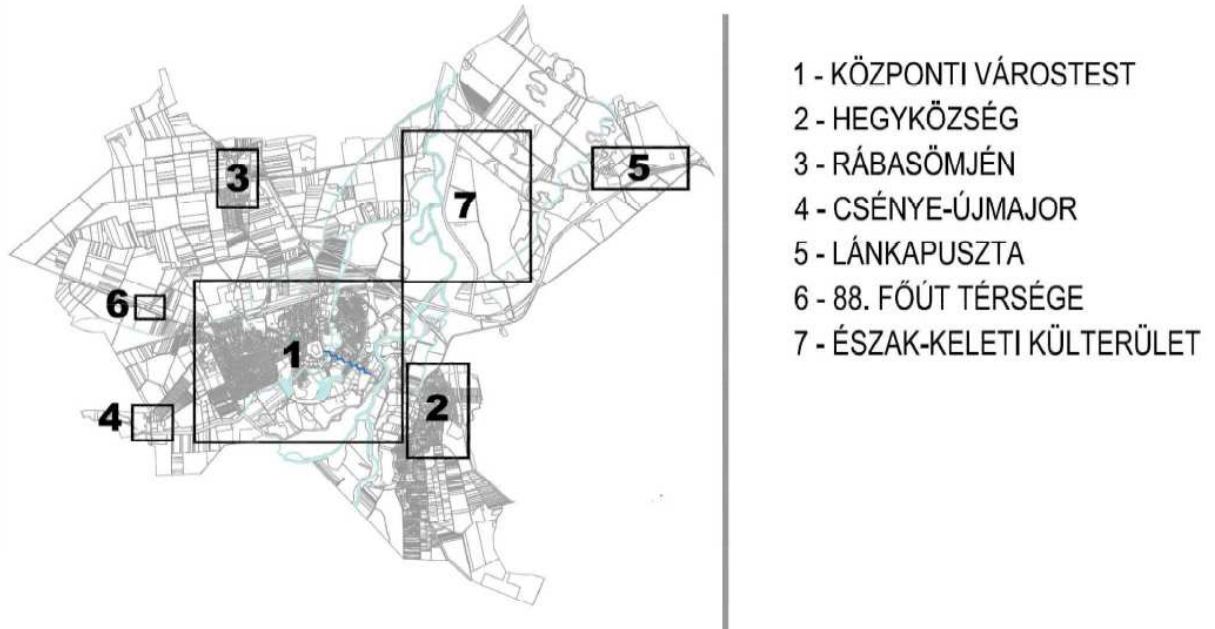
Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, műemlék műemléki környezeti nem található.

Településképvédelem:

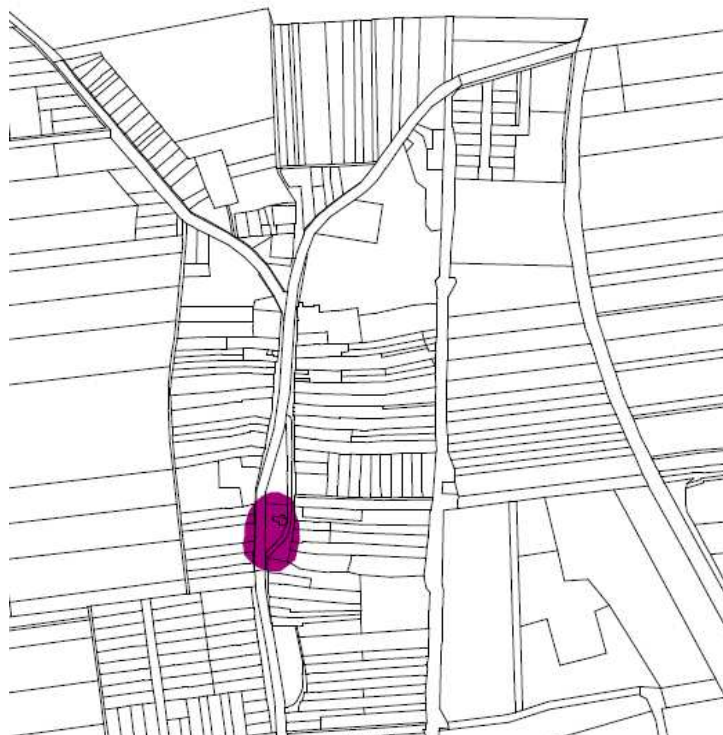
A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak. A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR.



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

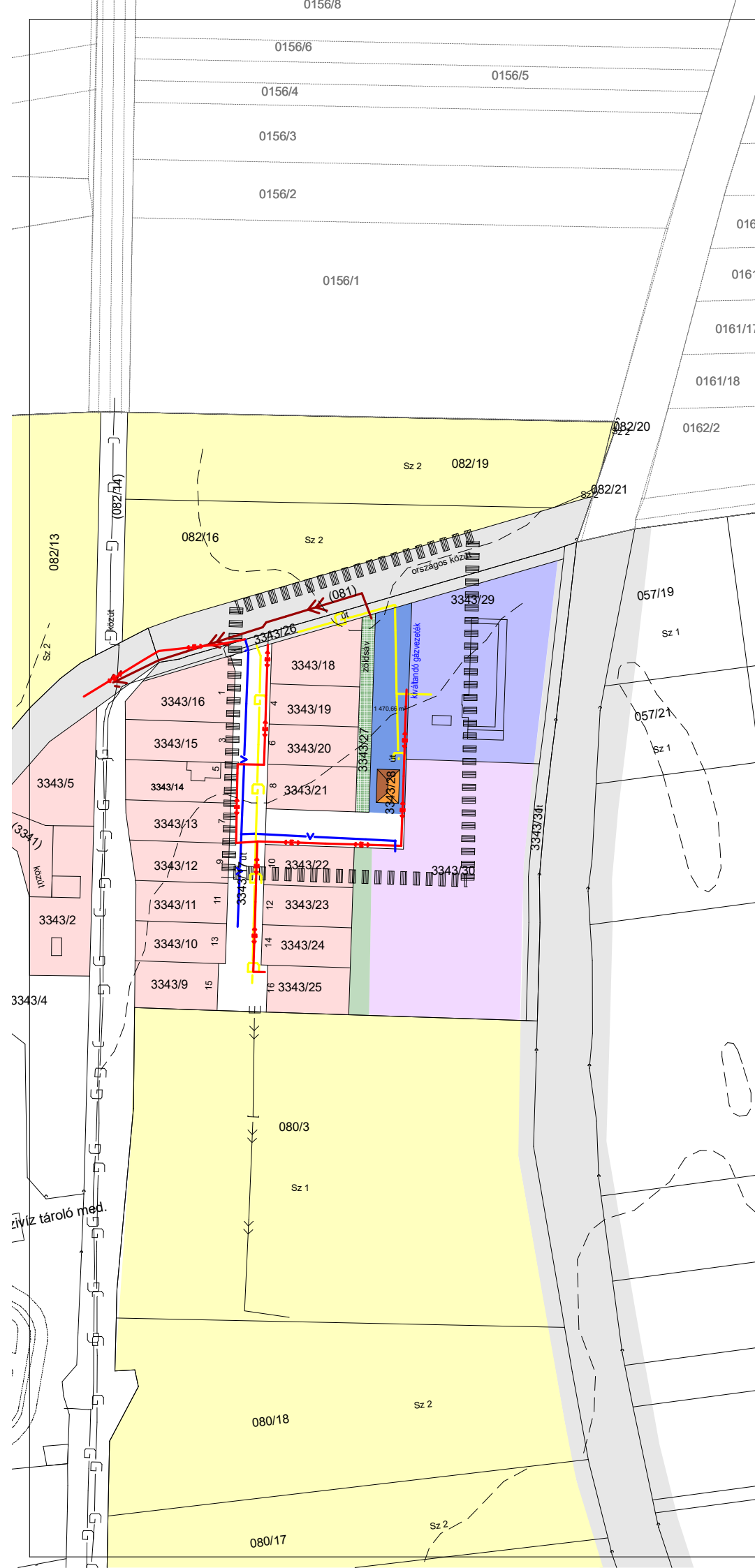
A 3343/17 és a 3343/28 hrsz ingatlanokat érintő közlekedési terület ábrázolásának változása és a 3343/28 hrsz ingatlant érintő Vt-56552 építési övezet kijelölése régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ÖHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 24.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK
±0,00 = tervezett földszinti padlósínt
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Kö jelű közlekedési területből)

Tervezési terület környezetének besorolásai

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek
- Villamos energia ellátás
- Csapadékvíz-elvezető csatorna
- Gázvezeték
- Szennyvíz-vezeték
- Vízvezeték

JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:

35.§ (1) ab) A közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

37.§ (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev) elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, melynek területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények) helyezhetők el. A területen épület újonnan nem építhető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Vt-56552 lesz, ahol beépítési mód: "szabadonálló telepszerű"

teleknagyság: minimum 1500 m²

beépítettség: max. 30 %

zöldfelület: min. 30 %

épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖSZEG, Bechtold István u. 7.
TEL: +36 70/41-30-431

MEGBÍZÓ: EMMER ZSUZSANNA

RAJZ MEGNEV: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Sárvár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása

FELELŐS TERVEZŐ: GÉRGYÉ PÉTER TT/1 18-0204/2026

MÉRETARÁNY: M 1:5 000

MSZ: 003/2025. RSZ: 32/M-2025.

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

DÁTUM: 2025. 11. 21.

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 1224 hrsz-ú jelenleg Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe sorolt ingatlan beépítési mutatóinak módosítása**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)
- zöldfelületek (7. melléklet 2. c) pont)
- közlekedési és parkoló felületeket (7. melléklet 2. d) pont)

Sárvár, 2025. november 5.

Czigány István
önkormányzati főépítész

SÁRVÁR

**ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
MÓDOSÍTÁSA**



Telepítési tanulmányterv

Megrendelő:

**SÁRVÁR-HÁZ Beruházó és
Ingatlanforgalmazó Kft.**
9600 Sárvár,
Kiss János altábornagy utca 2.A.

Érintett ingatlan:

**Sárvár, Rákóczi F. u. 32.
Hrsz: 1224**

2025. november

**Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057**

TERVEZŐ

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
decoterv@gmail.com

SÁRVÁR – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA
Sárvár, Rákóczi F. u. 32.

Hrsz.: 1224

**Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközök
módosításához**

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII:15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével.

A tanulmánytervet készítette:



Takács András
okl. építésmérnök
É 18-0057
TT/1 18-0057

Decoterv Kft.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.

2025. november

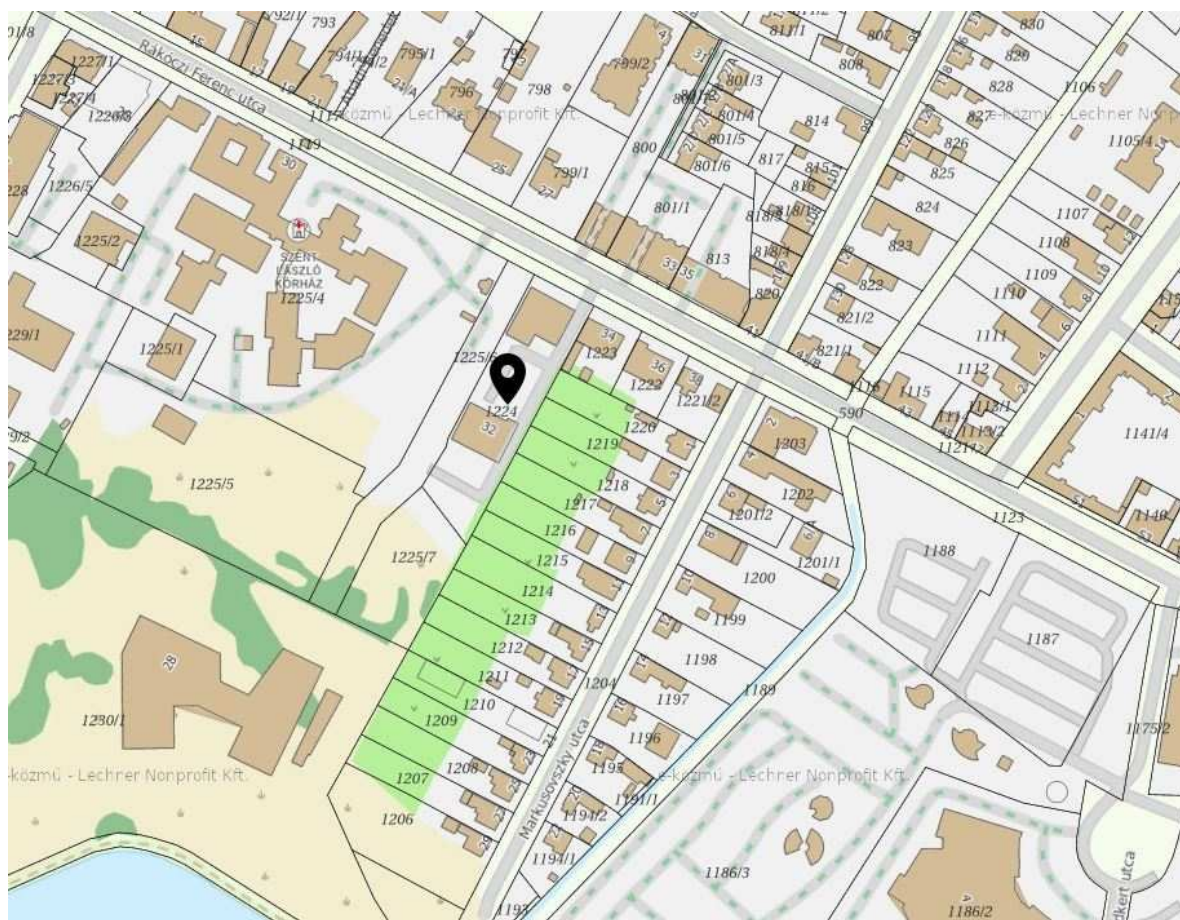
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az érintett terület – Sárvár, Rákóczi F. u. 32 hrsz.: 1224 – Sárvár központi részén fekszik a város fő utcájában, a Rákóczi utcában. Az érintett ingatlan a Szent László Kórház és a Termálfürdő között található. A terület könnyen elérhető és jó csatlakozással rendelkezik a közterülethez.

A terület teljes közművel ellátott.

A terület beépített. A telken álló két különálló épületben az Onyx Luxury szálloda – apartman és kiszolgáló egységei, például az Onix Garden étterem áll. A szálloda 93 apartmannel rendelkezik. Az üzemeltetés a sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő idegenforgalmi vonzerőjére alapozva történik.

A terület nagysága: 3.203 m²



Sárvár Rákóczi F. u. 32. hrsz.: 1224 telek az E-közmű térképen

Megrendelő szeretné az épületegyüttest bővíteni. Ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

A bővítés helyszínrajza és a tervezett épület látványterve a dokumentációban megtalálható.

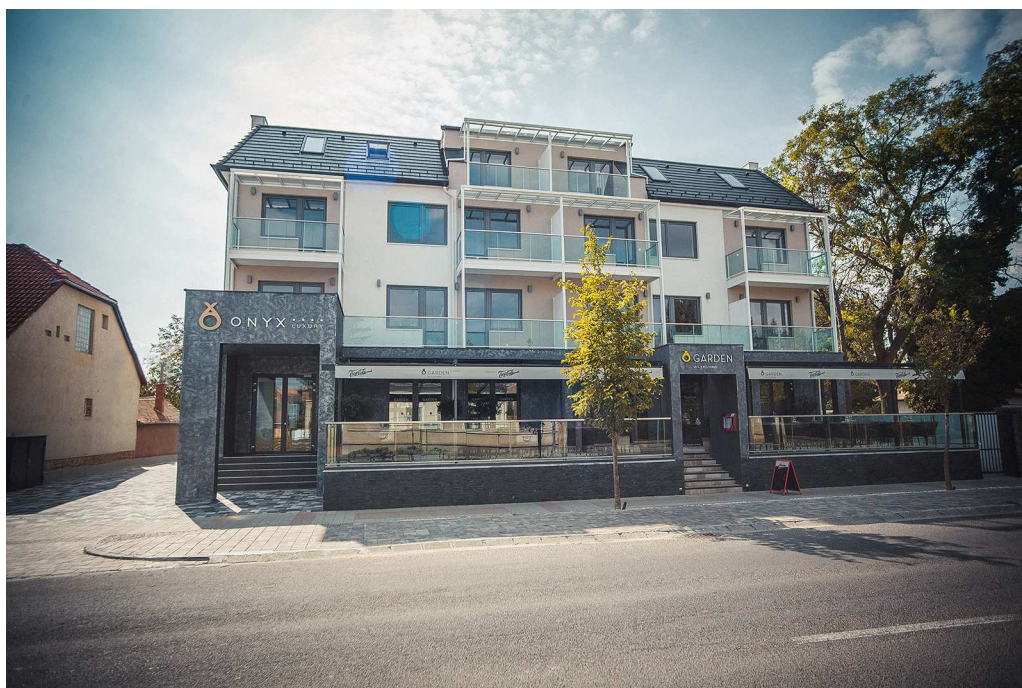
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mértékben

A terület jelenlegi előírásai (HÉSZ előírásai):

A változtatással érintett ingatlan beépítésre szánt területbe tartozik, **Vt – településközponti vegyes terület** – területfelhasználásban van. Itt a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek helyezhetők el (pl. lakó, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű)

Meglévő övezeti előírások (Vt-50655)

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 40%
- legkisebb zöldfelület: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)



Tervezési területen lévő utcai épület fényképe

A terület környezetének bemutatása:

A vizsgált területet észak-nyugatról a Szent László Kórház, dél-keletről lakóterület, dél-nyugatról egy szálloda, észak-keletről pedig a Rákóczi utca határolja.

A kórház és a szomszédos szálloda különleges intézmény területfelhasználásban áll, a lakóterület jellemzően kisvárosias lakó területfelhasználást kapott, az utca túloldalán jellemzően településközponti vegyes területfelhasználás található.

Ezekhez a területekhez szervesen csatlakozik a tervezéssel érintett településközponti vegyes terület.



Hatályos szabályozási tervrészlet

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás módosítandó elemeinek bemutatása

A szálloda-apartman tulajdonosai kapacitásukat és lehetőségeiket a piaci igényekhez igazodva szolgáltatásaikat – saját vendégeik részére - wellnes épületrésszel bővíteni szeretnék, mert ezen szolgáltatás hiánya tapasztalható. Az új épületrészt a jelenlegi épületek közé építenék be, ezt azonban terület övezeti előírásai gátolják. A földszinti parkolók a mélygarázsban kerülnének elhelyezésre.

A módosítás során változik a HÉSZ 1. melléklete (szabályozási tervlap).

1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

(A javaslat nem azonos a tényleges rendezési tervmódosítási dokumentációval, nem helyettesíti azt.)

A terület tervezett előírásai:

A változtatással érintett ingatlant továbbra is Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba marad, csak a terület övezeti előírásai változnának.

Tervezett övezeti előírások:

- szabadonálló beépítési mód
- legkisebb építési telek nagysága: adottságoktól függő
- legnagyobb beépíthetőség: 60%
- legkisebb zöldfelület: 10%
- legnagyobb épületmagasság: 9,0 m (legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m)

Az előírások a szabályozási terv övezeti számkódja alapján: Vt – 50885

Az előkert legkisebb mérete: kialakult

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1/F.
Tel.: +36-20/299-0984
e-mail: decoterv@gmail.com

Legkisebb oldalkert mérete 4,5 m.
Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

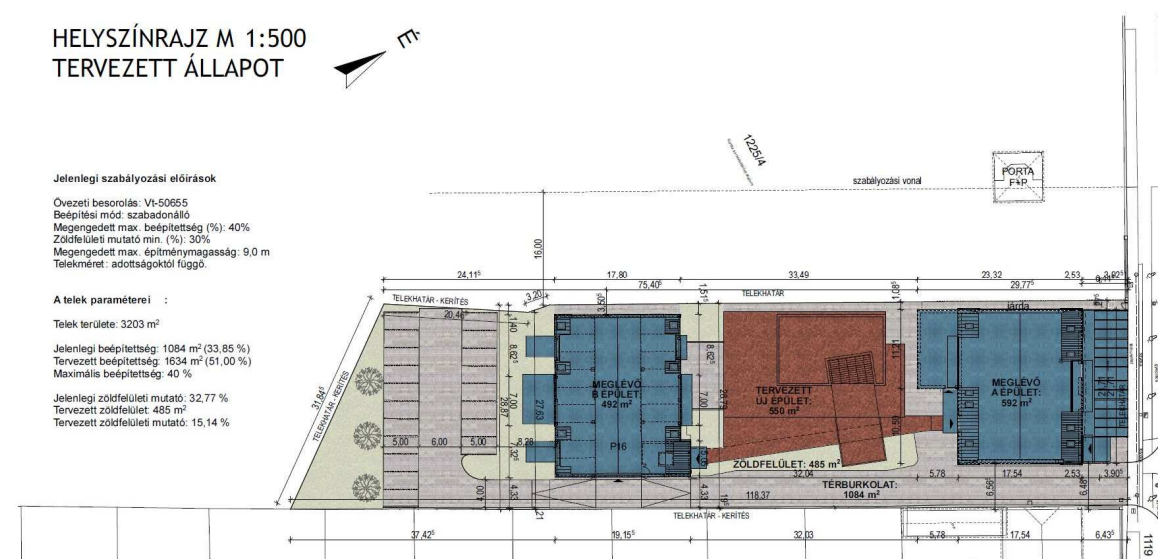
A szükséges parkoló ellátást a HÉSZ 24.§-a szerint kell biztosítani.

1.5. A terület tervezett kialakítása

A tervezéssel érintett terület megközelítése továbbra is a Rákóczi F. utcából lehetséges. A területen belül kialakított és kialakuló belső út segítségével a szükséges parkolók megközelíthetők.

A két meglévő épület közé ékelődik be a tervezett új épület. Ennek bruttó alapterülete ~550 m². A helyszínrajzon a zöldterületek és a burkolt felületek is jelölve vannak.

A terület tervezett helyszínrajza:



Látványterv a tervezett épületről

1.6. A módosítás várható infrastrukturális igényei – közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése

A tervezéssel érintett terület teljes közműellátása biztosított. A gerincvezetékek a Rákóczi Ferenc utcában találhatók.

Várhatóan szükséges közmű kapacitások:

- Villamos-energia bővítési igénye: 3×50 A.
- Ivóvíz hálózat: kapacitása megfelelő
- Szennyvíz-hálózat: kapacitása megfelelő
- Csapadékvíz-elvezetés: meglévő elvezetés szerint

Úthálózat: A terület megközelítése a jelenlegi útcsatlakozás segítségével biztosított.

Humán infrastruktúra fejlesztése a tervezett módosításhoz nem szükséges.

1.7. A javasolt módosítás környezeti hatásai – rövid összefoglaló

A tervezéssel érintett 1224 helyrajzi számú ingatlan HÉSZ szerinti területfelhasználása (Vt) nem változik. Kizárólag az övezeti előírások változtatását javasoljuk.

A terv módosítása – a javasolt változtatás – a terület hasznosítását segítené. A hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarészában foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat a módosításra is irányadónak kell tekinteni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentős levegőszennyezés nem várható.

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás következtében - amennyiben betartják a hatályos jogszabályban előírtakat - jelentősebb zaj- és rezgésterhelés nem várható.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a védelem szabályairól szóló előírásokat be kell tartani, a kibocsátási határértékeket átlépni nem lehet.

Talajvédelem

A talajvédő föld védelme érdekében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeket be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegesen maradó humuszos feltalajt beruházással nem érintett területeken lehet felhasználni talajvédelmi járulék megfizetése mellett. 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a módosítással érintett területen tilos.

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület

A tervezett módosítás során a tervezéssel érintett területről a csapadékvíz a jelenleg is használt módon vezetik el. Az összegyűjtött csapadékvíz zárt rendszerben a városi hálózatba folyik be.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

Régészeti lelőhely

A tervezéssel érintett területen régészeti lelőhely nem található.

Épített környezet országos és helyi védelme

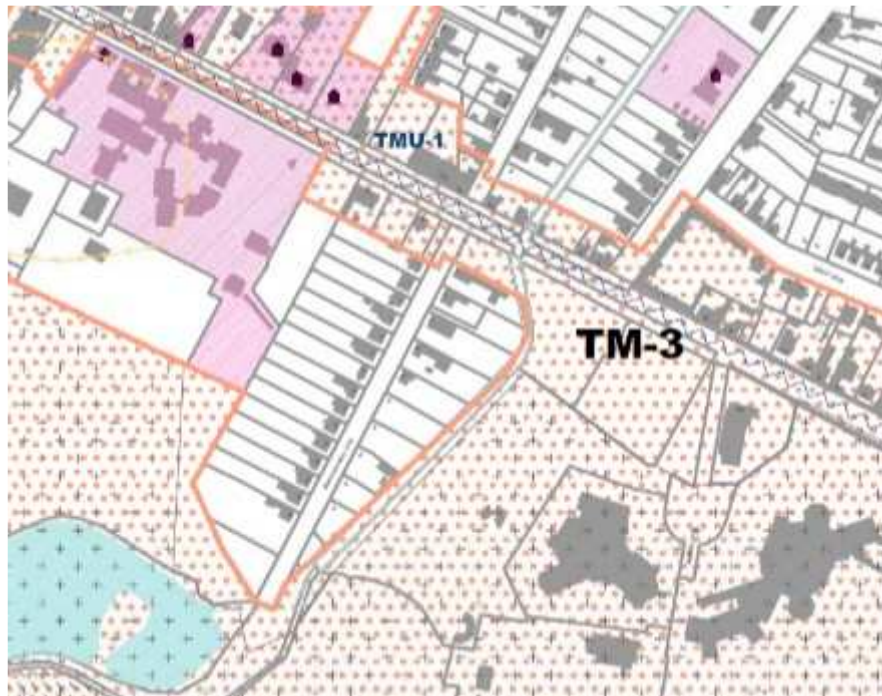
A tervezéssel érintett területen és környezetében védett műemléki egyedi és területi védelem nem található.

A tervezéssel érintett ingatlan szomszédságában a kórház épülete és telke egyedi védelem (HE1) alatt áll.

Településképvédelem

Az ingatlan Rákóczi F. utcával érintkező területrésze településképi szempontból meghatározó területen (TM-3) Fürdőnegyed és gyógyhelyi területen helyezkedik el. A tervezett bővítést nem a településképi szempontból meghatározó területrészen tervezik.

A tervezett beruházás megfelel a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településkép-védelmi rendelet (TKR) előírásainak.



1.9. Magyarország területrendezési terv országos övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi országos övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Országos övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat puffterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder	igen	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

1.10. Vas Vármegye területrendezési terv megyei övezeteinek érintettsége a módosítással érintett területtel kapcsolatban:

Az alábbi térségi övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Térségi övezetek	Közigazgatási terület	Tervezési terület
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Ásványi nyersanyag vagyon	igen	igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterülete	igen	igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterülete	igen	igen

A tervezett fejlesztés az érintett térségi övezeti előírásoknak megfelel.

Szombathely, 2025. november 12.

.....
Takács András
É 18-0057
TT/1 18-0057

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 0299/27 hrsz-ú jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lf (falusias lakó) építési övezetbe történő átsorolása**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (7. melléklet 1. a) pont)
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)

Sárvár, 2025. november 24.

Czigány István
önkormányzati főépítész

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, 0299/27 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kiegészítése érdekében kertes mezőgazdasági területből és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, építési övezeti előírás módosítása

Előzmények:

2025 novemberében Sárváron, Dr. Deák György kezdeményezésére indult Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása, illetve azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítése.

A módosítás célja a 0299/27 hrsz Sótunyi út nyugati oldalán fekvő ingatlan hasznosításának elősegítése az önkormányzattal együttműködve.

A tervezési terület a Sótunyi út mentén, a már belterületbe vont 6608, 6609, 6610 hrsz-tól nyugatra, a 0299/27 hrsz volt anyagbánya területén helyezkedik el, amely a hatályos településrendezési eszközökben kertes mezőgazdasági terület besorolású.

Településrendezési eszközök módosítása:

A 0299/27 hrsz ingatlan a 269/2016.(XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv alapján, kertes mezőgazdasági övezeti besorolást kapott. Az övezeti besorolás célja a kijelölésekor a volt anyagbánya területének utóhasznosításának elősegítése volt.

Időközben ettől keletre fekvő telkek a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban belterületbe vonásra kerültek a falusias lakóterületre vonatkozó szabályok mellett.

A falusias lakóterület bővítése és meglévő belterületi lakótelek kiegészítéseként történő átminősítés szorosan kapcsolódik a város lakóterület fejlesztési koncepciójához is. A módosítás azért támogatandó, mert korábbi anyagbányaterület kerül hasznosításra, így ingatlan-nyilvántartás szerint nem érint mezőgazdasági, sem zöldterületet, sem erdőterületet. A 0299/27 hrsz kivett anyagbánya.

A hatályos településszerkezeti terven a terület besorolása kertes mezőgazdasági terület. Ez nem a tényleges mezőgazdasági használat miatt került kijelölésre, hanem épp a korábbi helyi igényeket kiszolgáló, anyagbánya terület rekultivációja és lehetséges újrahasznosítása.

Időközben a 6610 hrsz-en elkészültek egy 2x14 szálláshelyet tartalmazó épület tervei, amelynek kidolgozása során cél volt a saját telken belüli parkoló kialakítása. Ehhez a területtel nyugatról szomszédos 0299/27 hrsz megfelelő területnek látszott.



A terület műholdképe. 2000 és 2005 (ekozmu.hu)



A terület műholdképe. 2015 és legfrissebb (ekozmu.hu)

A műholdképek mutatják, hogy a 0299/27 hrsz ingatlan vonatkozásában 25 év alatt a terület használat megváltozott és területrendezése után a takart terület növényzettel fedett le, de beépítésre a feltöltés miatt nem alkalmas. Viszont parkoló és zöldfleületi funkciót kiválóan be tud tölteni.

A területen hatályos jelenlegi SÉSZ előírások:

38.§ (1) Mezőgazdasági kertes területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen - a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

(2) A termőföldnek minősülő ingatlanok esetén a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) abban az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a földhivatali nyilvántartásban az említett művelési ágban nyilvántartott.

(3)⁵² 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.

(4) Termőföldnek minősülő ingatlan új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) akkor építhető be, ha

a) művelési ága szőlő, gyümölcsös, szántó, intenzív hasznosítású kert, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 14 m,

c) telekterülete legalább 6.000 m²,

d) a beépítettsége legfeljebb 5 % azzal, hogy azon a telken, melynek csak egy része tartozik a (2) a bekezdés szerinti művelési ágba, az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

e) épületmagassága legfeljebb 4,5 m.

(5) Termőföldnek minősülő ingatlan gazdasági épülettel akkor beépíthető, ha

a) művelési ága kert, szőlő, gyümölcsös, vagy ezek vegyesen

b) telekszélessége az építési helyen legalább 8 m,

c) épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

Azon telken, melynek csak egy része tartozik a beépítés szempontjából megfelelő művelési ágba, az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(6) A beépíthetőség szempontjából mezőgazdasági kertes területen lévő, zártkerti művelés alól kivett területek esetén:

a) lakó- és mezőgazdasági építmény,

b) külön jogszabály szerint építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartozó növénytermesztésre szolgáló üvegház,

c) növénytermesztést szolgáló fóliasátor,

d) nettó 20 m² alapterületnél nem nagyobb vendég látóépület,

e) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,

f) ideiglenes fedett lovarda,

g) külön jogszabály előírásainak megfelelő meghatározott rendeltetéssel rendelkező és legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas vagy nettó 20 m² alapterületet meg nem meghaladó - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény,

h) bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó,

i) sport szabadidős célú építmény

helyezhető el, 4,5 m-es épületmagassággal és gazdasági épület esetén legfeljebb 10 %-os, a lakóépület esetén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.

A javasolt falusias lakóterület előírásai és annak kiegészítése, amely lehetővé teszi a Sótonyi út nyugati oldalán a szálláshely kialakítását is a 6610 hrsz-en:

SÉSZ 27.§ (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 üdülőtábor, magánszálláshely, panzió és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el - **a Sótonyi út 0299/3-0299/19 hrsz közötti építési övezett területének kivételével** - 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.

(5)³⁸ A falusias, a kertvárosi lakó építési övezetekben munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Annak érdekében, hogy 4-nél több szálláshely itt lehelyezhető legyen kiegészítő szabályozásként lehetőséget írunk elő a Sótonyi út 0299/3 -0299/19 hrsz ingatlanok által körülzárt építési övezetben arra, hogy rendeltetési egység megkötése nélkül 4-nél több szálláshely is elhelyezést kaphasson.

A javasolt beépítés adatai

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 4,0 m

Épületmag.: 4,5 m (> 4,42 m)

Beépítettség: 14,77 % <25%

0299/27 hrsz telek területe: 3755 m² (>900 m²)

0299/27 és 6610 hrsz összevont telek területe: (3755+3335=) 7090 m²

Beépített alapterület a 6610 és 0299/27 hrsz összevonása után: 492,56 m²

Belső út területe: 930 m²

Beépített %: 19,4 % (<25 %)

Zöldfelület %: 76,4 % (>40 %).

Épületmagasság: < 4,50 m 4,42 m

Alapterület bruttó földszint: 492,56 m²

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A 0299/27 hrsz ingatlan beépítése a tőle keletre lévő falusias lakóterület építési övezeti előírását fogja kapni, mivel szükség van a 6610 hrsz-en tervezett szálláshely kiszolgálására. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet helyett az új építési övezet jele **Lf-24442 építési övezeti jel** lesz, ahol

- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
- *teleknagyság: 900 m²*
- *beépítettség: max. 25 %*
- *zöldfelület: 40 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

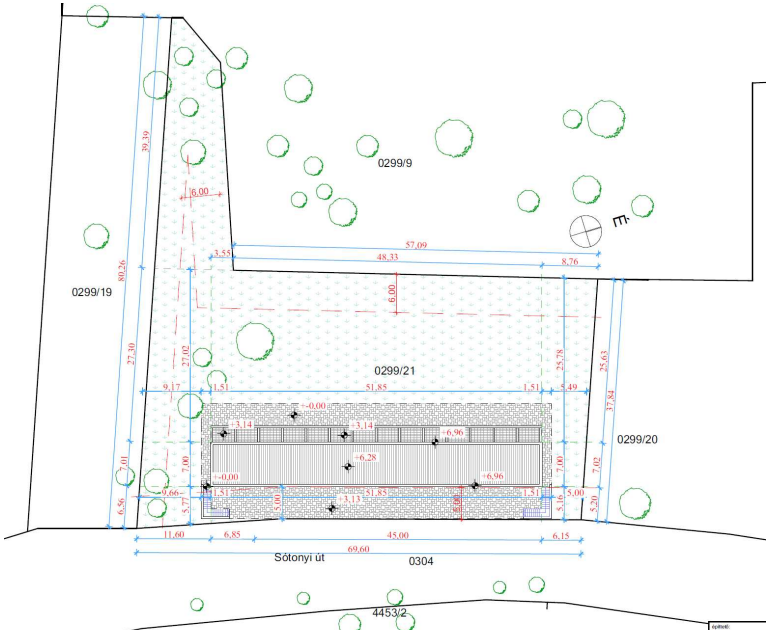
A tervezési területen saját telken belül parkoló kerül biztosításra. A 28 db szálláshelyhez előíráson felül minden apartman kap egy-egy parkolót. Ez saját területen belül nem biztosítható, erre a zöldfelület biztosítása mellett a 6610 hrsz-en nincsen lehetőség. A 6610 hrsz-en a teraszok előtt pedig olyan hasznos, sportolásra is alkalmas terület alakulhat ki, amely összefüggő és egyben jól használható lesz.

Előkert 5 m. Hátsókert 6 m.

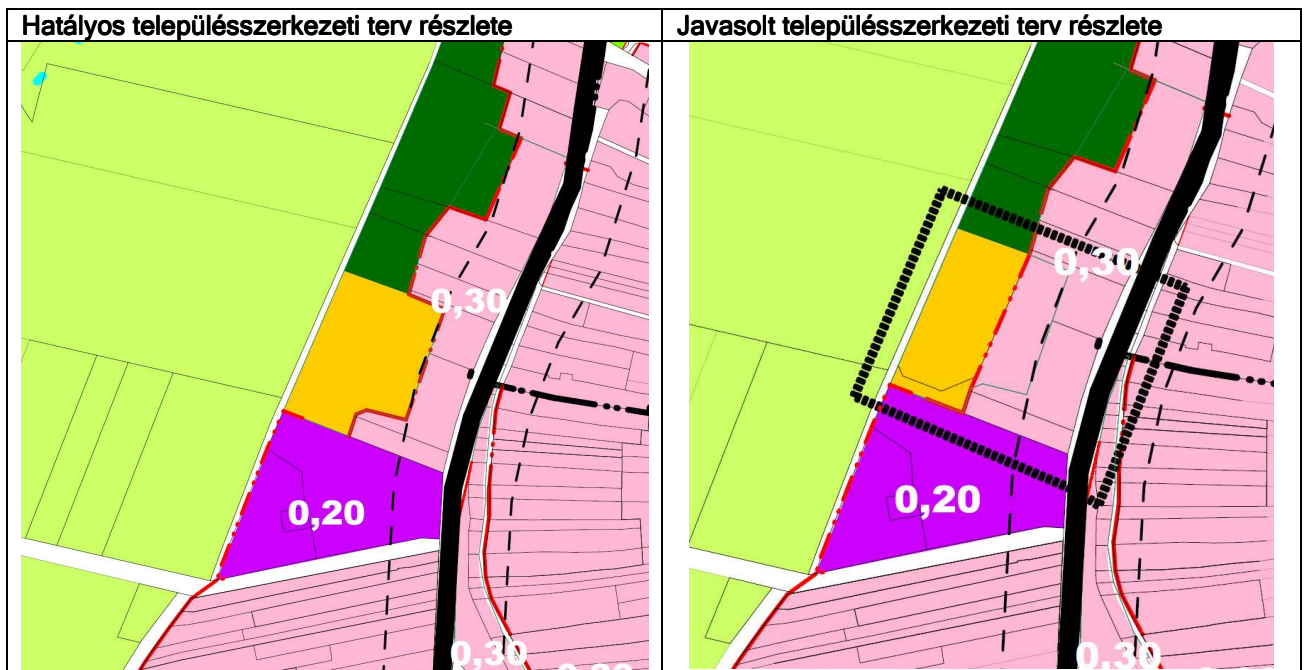
A területfelhasználás változása:

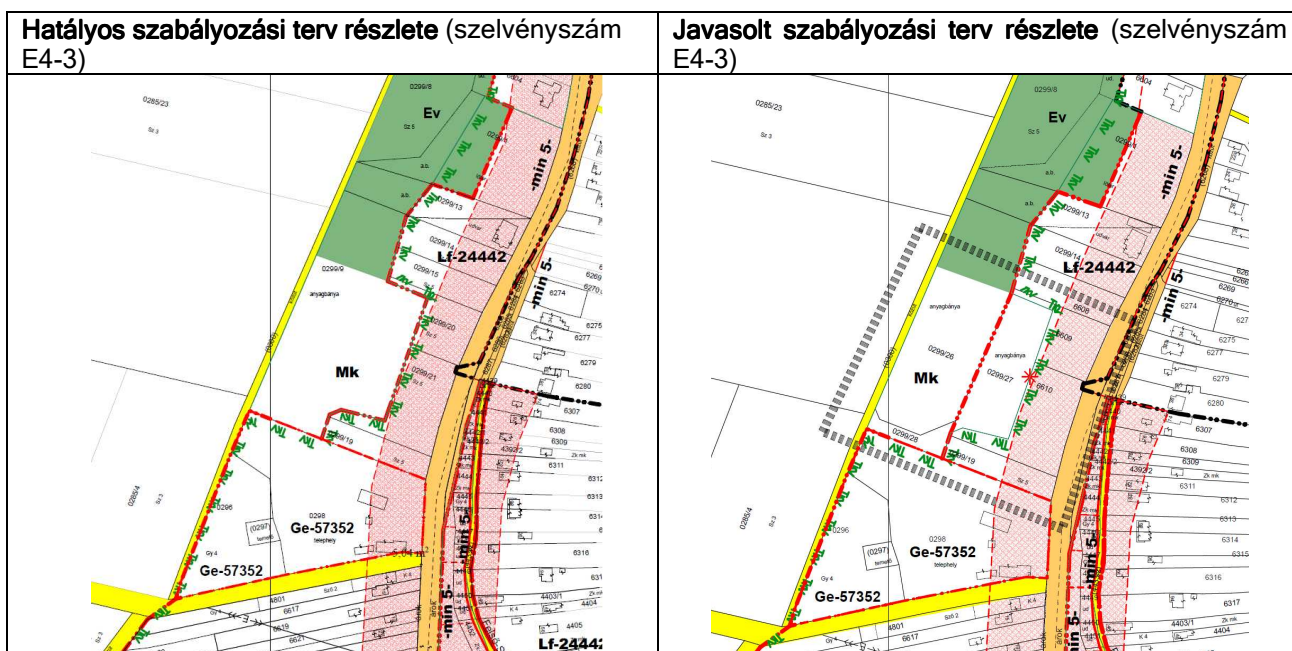
- A 0299/27 hrsz ingatlan területe 3755 m² nagyságban kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A Sárvár 0299/27 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 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) övezetbe sorolja, azonos beépítési mutatók előírása mellett. Kérelmének indokaként előadta, hogy a tulajdonában lévő szomszédos ingatlanon kereskedelmi szálláshely elhelyezésére irányuló beruházást tervez, 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.



**A 6610 hrsz és a vele szomszédos 0299/27 hrsz ingatlanokon tervezett kereskedelmi szálláshely
épület**





A MATRT 12. §-a alapján kertes mezőgazdasági területen kijelölendő falusias lakó építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0299/27 hrsz-ú ingatlan 1730 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be	Csere terület rendelkezésre áll: az új falusias lakóterület csere területeként a BIA számítás szerinti +0,9763 érték visszapótlásáról kell gondoskodni.	Igen

nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.		
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

Méptv. 7.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése

Méptv. 7.§ (2) bek. a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	A 0299/27 hrsz ingatlan keletről a 6609 és 6610 hrsz falusias lakóterületbe sorolt és belterületbe is vont területhez kapcsolódik, azokra rásimul.	Igen
---	---	------

Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pontja szerint a lakóterületekre előírt külön feltételek teljesítése

Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A 0299/27 hrsz, mint falusias lakóterület összevonásra és egyesítésre kerül a 6610 hrsz ingatlannal, amely így a szilárd burkolatú útként kiépített, az állami közúthálózat részét képező 8439 jelű összekötő útról érhető el. Közművek a terület előtt rendelkezésre állnak: vízellátás, szennyvíz-elvezetés, elektromos és hírközlési hálózat, gázvezeték, csapadékvíz-elvezetés.	Igen
---	---	------



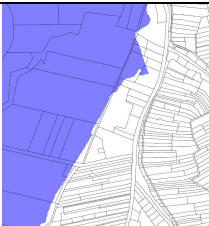
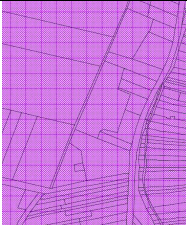
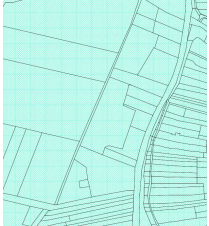
A 0299/27 hrsz ingatlan fényképei a Sótónyi útról

Biológiai aktivitási értékszámítás:

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
Visszapótlás mértéke				+0,9763				

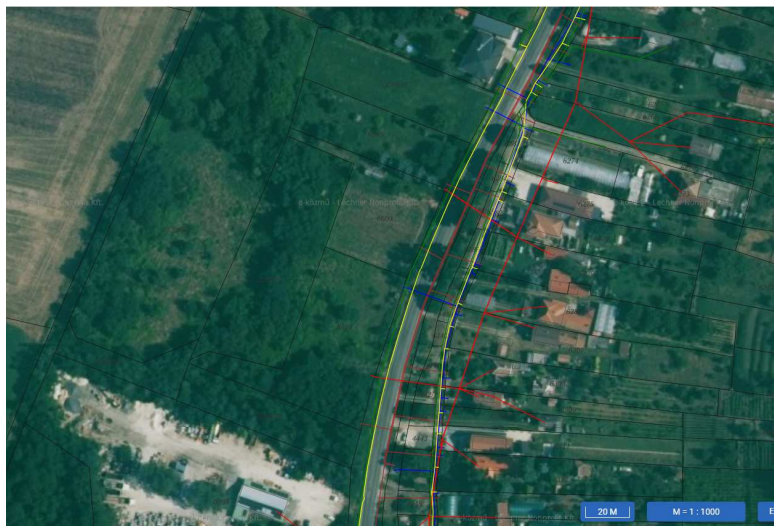
Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelelel
Tájképvédelmi terület övezete		Igen
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések		Igen

Nagyvízi meder övezete		Nem
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek és az Hegyközség mezőgazdasági területeinek igényeit szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett a vele párhuzamos Sótónyi út és annak bővítésével létrejövő rendezett terület az alábbi közművel ellátott:

- Vízbekötés a Sótónyi út mentén kiépült a 6282 hrsz út nyomvonalát követve. Vízbázis nem érintett.
- Gravitációs szennyvíz-elvezető rendszer a Hegyközségi hálózat részeként kiépült.

A villamosenergia ellátás biztosított csatlakozással (Mérőóra gyártási száma: 900 1319 2461 7391; felhasználó azonosító 2002054527; 37873370 számú felhasználási hely).

Csapadékvíz-elvezetés a meglévő közút árka szolgál, amelynek befogadója a Herpenyő és a Rába folyó.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

A település bel- és külterülete érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a vonatkozó előírásai az irányadóak.

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

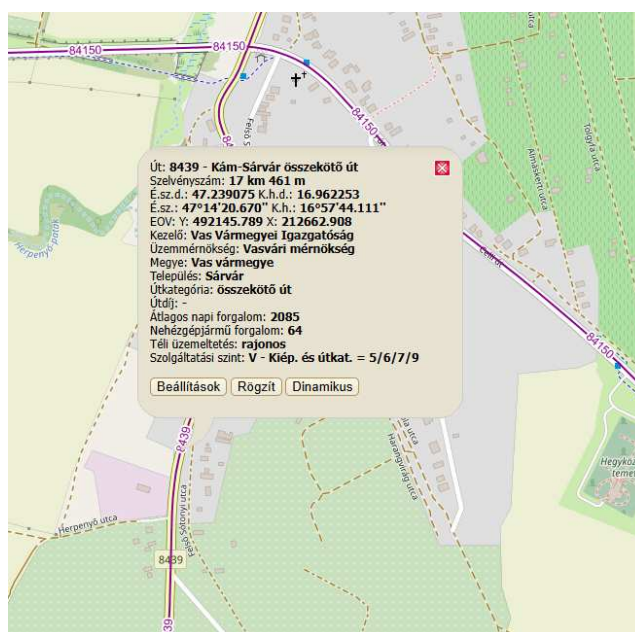
településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn Szaput árok, a Rába (Kis-Rábától), a Rába (Csörnöc-Herpenyőtől), valamint a Gyöngyös-műcsatorna víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, Sárvári termálkarszt, valamint az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek.

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

Közlekedés

A terület feltárása a 0304 hrsz állami közút - Sótónyi utca - felől történne, egy már meglévő és egy új, tervezett kapubejáró kialakításával a 6610 hrsz ingatlanon keresztül.

A módosítás nem érinti a 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő utat, amely keletről határolja a területet. Itt útcsatlakozás jelenleg telekbejáróként van kialakítva. A Sótónyi út ezen szakaszán a meglévő beépítések miatt 60 km/h-s sebességkorlátozás él.



A 8439 jelű Kám-Sárvár összekötő út forgalmi adatai (kira.gov.hu)



Meglévő Sótorny út fényképe

A tervezési területen a jogszabályi előírások szerinti parkoló kerül kialakításra úgy, hogy minden szálláshely egység kap egy-egy parkolót.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása során a szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db. A zsákutcás elrendezés esetére való tekintettel a visszafordulás lehetőségét biztosítottuk.

Örökségvédelmi érintettség:

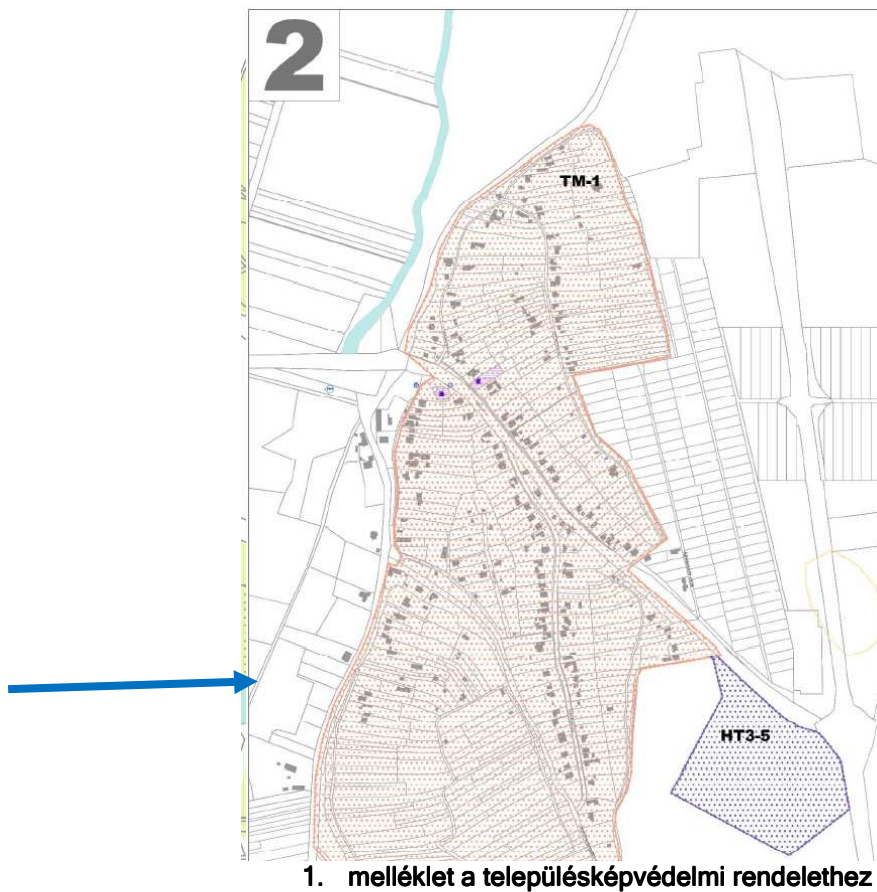
Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemléknek a műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket nem határoz meg a TKR 1. melléklete.



Régészet

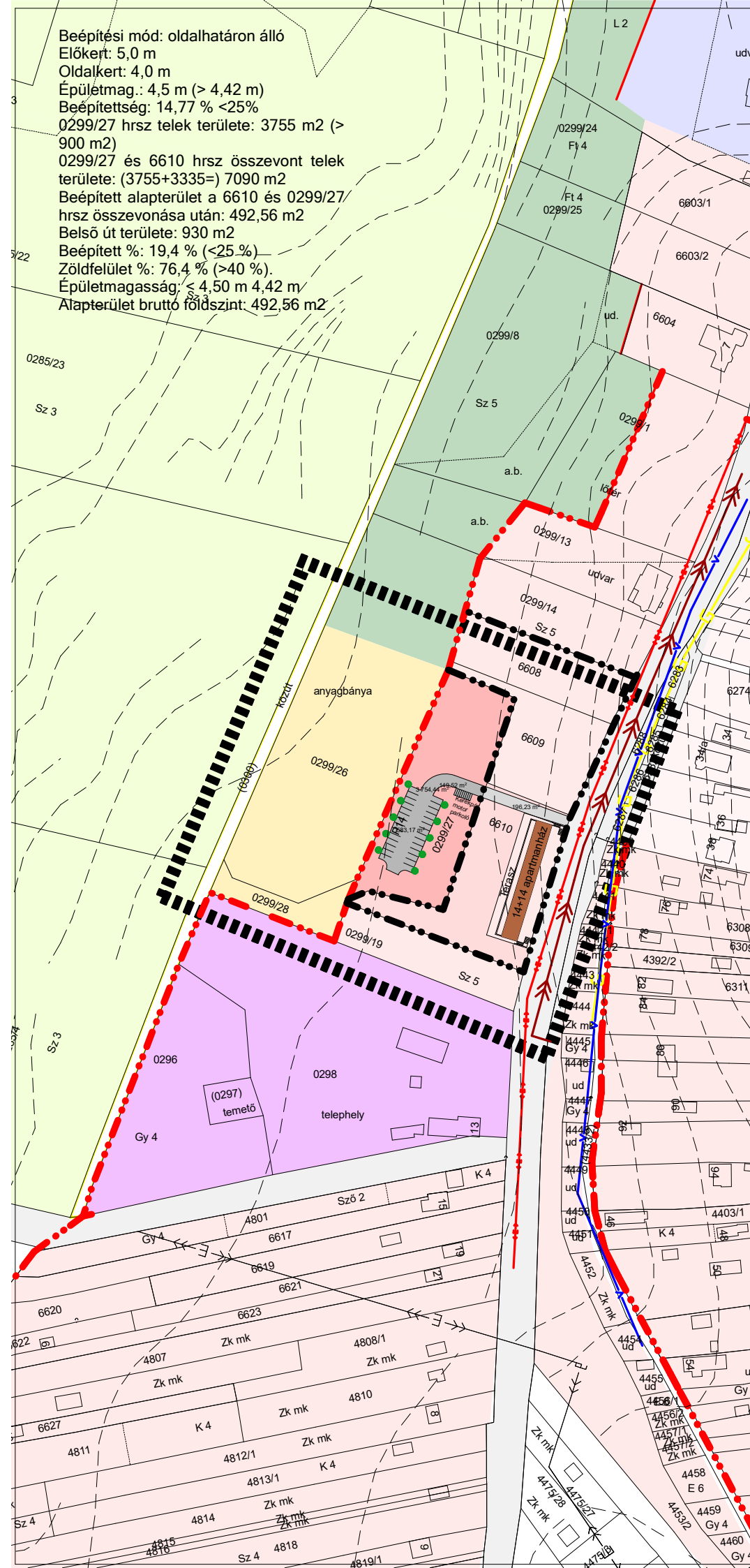
A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti nyilvántartás alapján a 0299/27 hrsz ingatlanon és környezetében régészeti lelőhely nem található.



Régészeti lelőhelyek a Hegyközségben (ETÉR)

Szombathely, 2025. december 8.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK
±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

- KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL FALUSIAS LAKÓTERÜLETBE VONANDÓ INGATLAN
- MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- EGYÉB IPARI TERÜLET
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- VÉDERDŐ TERÜLET
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- Telekhatár
- Parkolófásítás
- Parkoló férőhellyel
- Javasolt beépítés
- Tervezési terület határa
- Közművek
 - Villamos energia ellátás
 - Csapadékvíz-elvezető csatorna
 - Gázvezeték
 - Szennyvíz-vezeték
 - Vízvezeték

JELENELGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:
38.§ (1) Mezőgazdasági kertes területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (többségében volt zártkerti területek) tartoznak. A területen – a (2) (6) bekezdésben foglaltak szerint - földszintes lakó-, és gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület, (kivéve: méhészet, illetve a már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetben nem létesíthető.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

- Lf-24442 építési övezeti jel lesz, ahol
- *beépítési mód: "oldalhatáron álló"*
 - *teleknagyság: 900 m2*
 - *beépítettség: max. 25 %*
 - *zöldfelület: 40 %-a*
 - *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MEGBÍZÓ:		Dr. Deák György	
RAJZ MEGNEV:		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
		Sárvár 0299/27 hrsz-ú területen falusias lakóterület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARÁNY: M 1:5 000	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		MSZ: 025/2025. RSZ: 32/M-2025.	
		DÁTUM: 2025. 12. 08.	

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 0239/11 hrsz-ú jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezetbe sorolt ingatlan új beépítésre szánt terület kijelölése keretében Lke (kertvárosi lakó) építési övezetbe történő átsorolása**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)
- zöldfelületek (7. melléklet 2. c) pont)

Sárvár, 2025. december 7.

Czigány István
önkormányzati főépítész



A tervezéssel érintett terület jelenleg beépítetlen.
A területre 4 db 2 egységből álló apartmanházat terveznek felépíteni.
A beépítendő alapterület egyenként 128 m2.
A tervezési terület jelenleg 1 db telek, a szabályozás változást követően is 1 db telek alakul ki.

A terület jelenlegi övezeti jele:
MK
kifejtve:
mezőgazdasági kiskert övezet
Maximális beépíthetőség 5 %

A terület tervezett övezeti jele:
Lke 3 építési övezet (legfeljebb 5 db épület egy épületen belül az üdülőegységek száma maximum 2.
kifejtve:
teleknagyság kód 6 "minimális telekméret 1500 m2"
beépítési mód szabadonálló általános, minimális telekszélesség 18,0 méter
beépítési mód kódja 4 "szabadonálló általános"
Beépítési százalék maximum 30 % kódja 5.
Zöldfelület minimum 50 % kódja 3
Épületmagasság maximum 4,5 m, homlokzatmagasság 5,5 kódja 2

A beépítés terv szerinti beépítési adatok:
Telekméret: 6270 m2
Beépített alapterület 632 m2.
Beépítettség: 10 %
Zöldfelület 75 %
Épületmagasság: 3,5 m

A közműnyomvonalak a területen jelölve vannak.

archIT Archit Építőipari Tervező és Információ Technológiai Kft. Szombathely, Tulipán u. 18. tel/fax.: 94/509-570 e-mail: archit@archit.hu		
Beépítési tanulmányterv		E-1
Helyszínrajz M 1:500		M 1:500
Építés helye: Sárovar, 0239/11.		2025. március
Megbízó: Tischler Balázs 9600 Sárovar, Hársfa utca 36.	Tervező: Gergye Péter településmérnök TT/1-18-0204 	Tervező: Horváth Ildikó akl. építészmérnök E-01-3891
A tervdokumentáció az ARCHIT Kft. szellemi tulajdona, védelmét az "1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról" biztosítja. A tervdokumentáció sokszorosítása, attól eltérés, módosítás kizárólag a tervező hozzájárulása alapján lehetséges.		

Czigány István
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Sárvár Város Önkormányzatának a településrendezési eszközök 32. módosítása kapcsán az alábbi módosítási cél esetében

- **Sárvár, 1106 és 1116 hrsz-ú jelenleg V (vízgazdálkodási) övezetbe sorolt ingatlanok többszintes terület felhasználásra, terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület övezet, terepszinten felette Vt (településközpont vegyes) építési övezetbe történő kijelölése**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (7. melléklet 1. a) pont)
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (7. melléklet 1. b) pont)
- a településterv változásának, módosításának tartalma (7. melléklet 1.e) pont)
- beépítési javaslat (7. melléklet 2. a) pont) (javasolt övezeti előírások, tervezett épületek, jellemző funkciók)

Sárvár, 2025. november 10.

Czigány István
önkormányzati főépítész

Telepítési tanulmányterv

Sárvár, Rákóczi út területén meglévő üzlet épület rendezése érdekében a településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

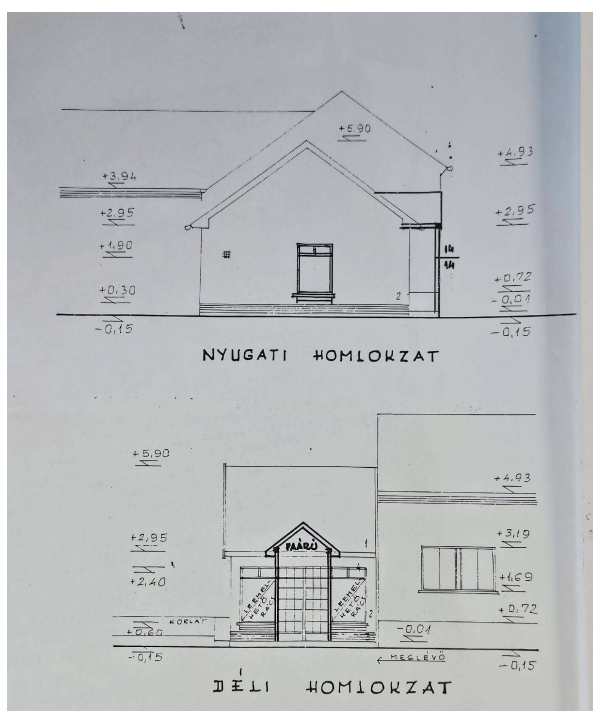
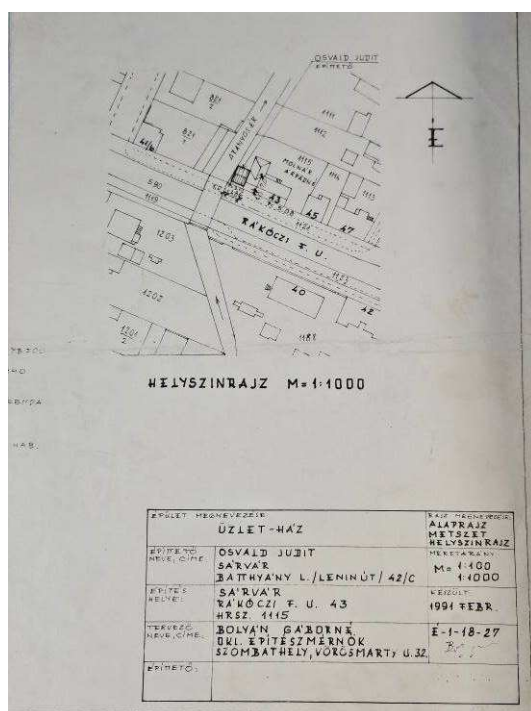
2025 novemberében Sárváron, a Rákóczi Ferenc utca mentén lévő ingatlanokra Emmer Imre kezdeményezésére indult eljárás Sárvár város településrendezési eszközeinek módosításának végrehajtására.

A módosítás célja a Rákóczi Ferenc utca keleti oldalán lévő üzlethelyiségek és telkének kialakult állapot szerinti rendezése.

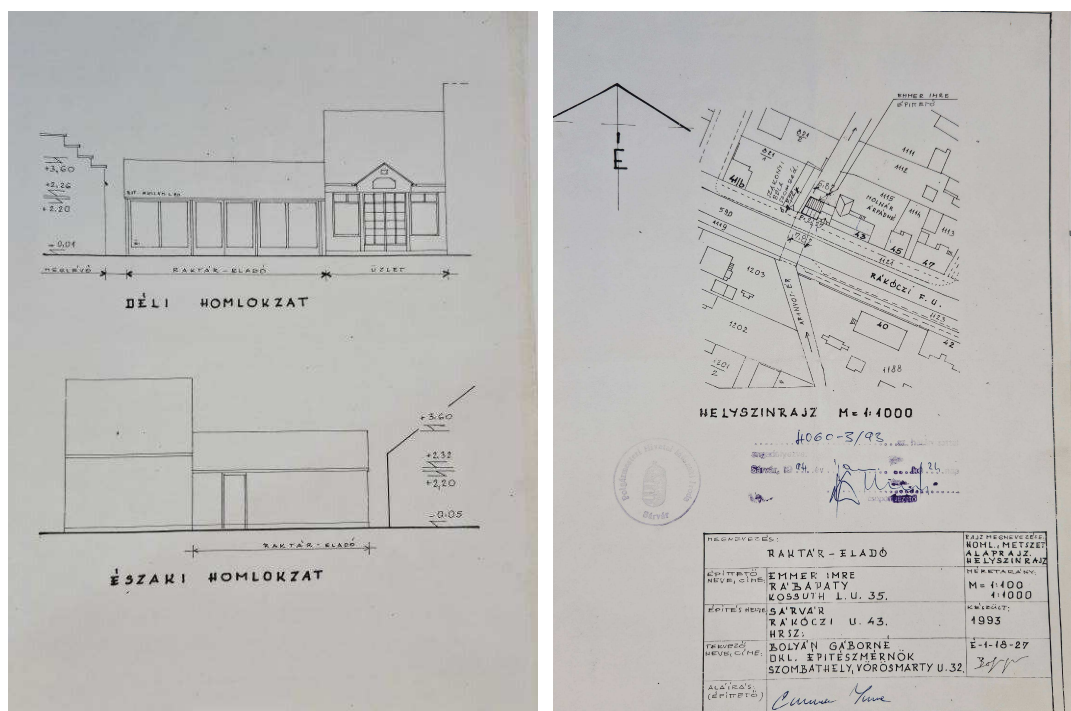
A területet észak felől a Fekete-híd utca, keletről a Szatmár utca, délről, délnyugatról a Rákóczi Ferenc utca határolja.

A településszerkezeti terv változása érinteni fogja az 1116 hrsz ingatlant, illetve az 1106 hrsz ingatlant, mindkettő önkormányzati tulajdonban van és az Aranyos-ér medrét jelenti, amely természetben lefedett csatorna.

A terület beépítése 1991-ben kezdődött, amikor az 1115 hrsz ingatlanon, az Aranyos ér jobb partján kis üzlethelyiség kapott jogerős építési engedélyt az építési hatóságtól.

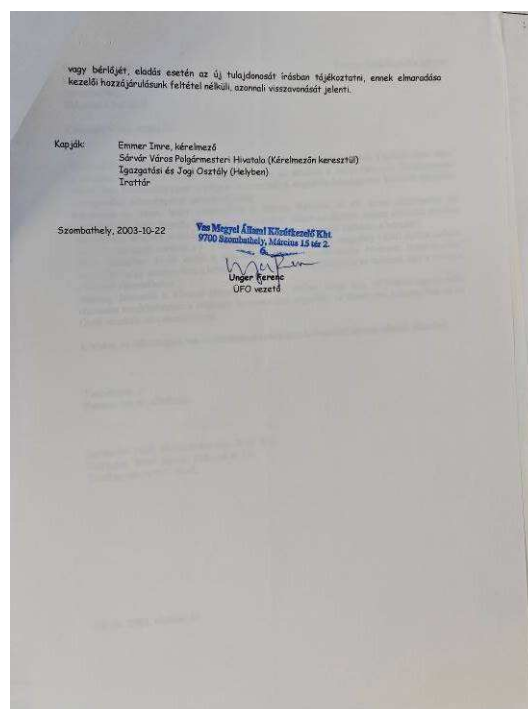
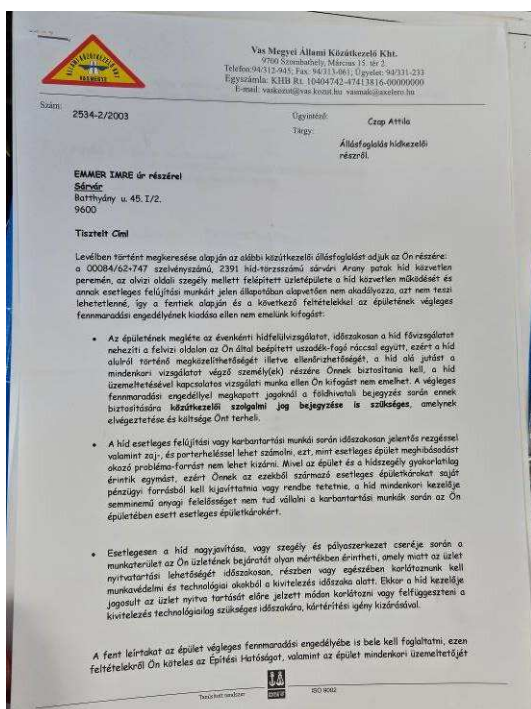


Részlet az 1991. februári építési engedélyezési tervdokumentációból



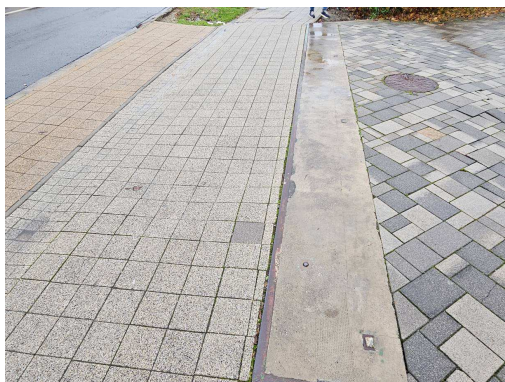
1993-as építési engedélyezési terv részletei

A fennmaradási engedélyhez kapcsolódóan az önkormányzat előírta, hogy az Aranyos ér tisztítását lehetővé tevő aknát szabaddá kell tenni. 2003-ban a Magyar Közút NZrt. előírta a közútkezelői szolgalmi jog bejegyzését, a tisztítás és lejárási lehetőségét, a híd felújítása során a zaj, a por és rezgés okozta hatások tűrését, a hídpályaszerkezet felújítása esetén az üzlet megközelítésének akadályozását.



A Rákóczi utcai Aranyos ér híd 1942-ben épült a hidadatok.hu adatbázisa szerint: felsőpályás, a nyílás statikai rendszere: gerenda (lemez, rácsos gerenda főtartó is), a nyílás felszerkezete: monolit vasbeton lemez. A híd jelenleg a „Sárvári Aranyos-ér-híd” néven van nyilvántartva és a 84150 Sárvár II. bekötő út 2+466 k szelvényében található.

A híd nyomai a közút területén alig láthatóak, mivel az Aranyos ér befedésre került több szakaszon, a hídkorlátokat pedig elbontották.



Híd korlát helye a Rákóczi utca déli oldalán



A 84150 Sárvár II. bekötő út az Aranyos érnél

Az Aranyos ér mentén két tisztító nyílást, lebúvó nyílást találtunk, a Rákóczi utca déli oldalán és a 821/2 hrsz mögött, a jövőbeni telekhatáron kívül, az árok területén.



Az Aranyos ér tisztító nyílása balra a Rákóczi úton az 1189 hrsz ingatlanon, illetve jobbra a 821/2 hrsz ingatlan mögött az 1106 hrsz-en.

Az árok megközelítését az 1116 hrsz-en álló kis üzlet és a 821/1 hrsz között meglévő gyalogos bejárat is biztosítja.



Gyalogos megközelítése audvarnak

Településrendezési eszközök módosítása:

A 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv V jelű vízgazdálkodási területként van az 1106 és 1116 hrsz telek besorolva.

Az 1116 hrsz és részben érintve az 1106 hrsz az Aranyos ér területét a meglévő üzlethez igazodóan a vízgazdálkodási terület besorolás módosítását kezdeményezzük.

Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~ 176 m² nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Vt településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

A településközpont vegyes terület kijelölése illeszkedik a Szatmár utca már kialakult beépítéséhez és településközpont vegyes terület besorolásához. A Rákóczi Ferenc utca ezen szakaszán a településközpont vegyes terület a jellemző az itt elhelyezett szolgáltatások, kereskedelem, szálláshelyek és lakások együttese alapján. A tulajdoni viszonyok alapján az 1115 hrsz ingatlanon lévő dohánybolt területe és az Aranyos ér felett létesült üzlet, raktár

A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:

- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
- a használt telekrész nagysága: ~176 m²
- a meglévő beépített alapterület: 90 m² üzlet+raktár, 16 m² fedett tároló = 106 m²
- a meglévő beépítettség $106/176 = 60,2 \%$.
- a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
- A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
- előkert kialakult 0 m
- oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
- hátsókert 6 m biztosítható.

A többszintes területfelhasználás mellett a vízgazdálkodási terület övezete mellett a településközpont vegyes területbe bevonandó új terület a tőle keletre lévő Szatmár utcai ingatlanok hasonlóan, de a speciális telekhez és többszintes területfelhasználáshoz igazodóan egyedi építési övezeti előírását kapja:

Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:

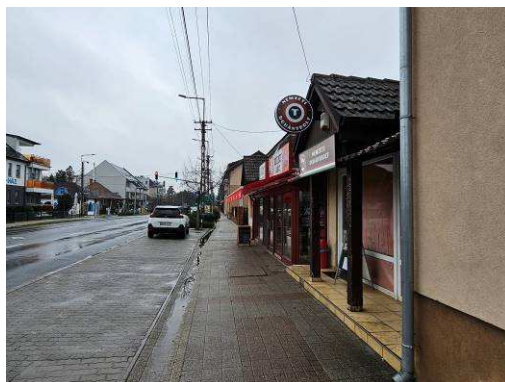
Terepszinten Vt-10992 lesz, ahol

- *beépítési mód: "zárt sorú"*
- *teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.*
- *beépítettség: max. 80 %*
- *zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a*
- *épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.*

A tervezési területen saját telken belül parkoló nem található, parkolásra a Rákóczi Ferenc utcán az utcával párhuzamosan kialakított felszíni parkolók szolgálnak. Gépjárművel a telek hátsó része - udvara - nem közelíthető meg, Az üzlet kialakítását követően a Rákóczi utcában az üzlet előtt saját költségfordítás mellett létesült úttal párhuzamos parkoló, jelenleg is ezt használják.

A SÉSZ kiegészítését javasoljuk ezért azzal, hogy a V/Vt jelű övezetben a gépjárművárakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.



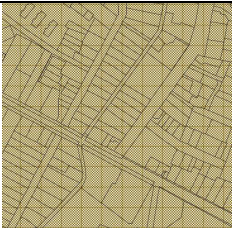
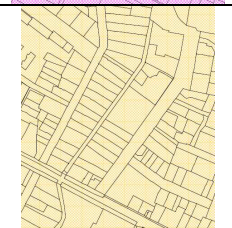


A tervezési terület Rákóczi Ferenc utca felőli fényképei



A tervezési terület udvar felőli fényképei

Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

Térségi övezet	Érintettség	Térségi övezeti előírásainak megfelel
Ásványi nyersanyag vagyoni övezete által érintett települések		Igen
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete		Igen

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 1116 és 1106 hrsz-ú ingatlanok 1615 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (keleti irányból)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000	Zöldterületet/erdőterületet nem érintő változás	Igen

területek és természetközeli területek.		
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csere területet a biológiai aktivitási érték arányában kell pótolni, a visszapótlandó BIA pontérték 0,117	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	-	Igen

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a vegyes terület meglévő kialakult településközpont vegyes területhez csatlakozik és a város egyik fontos ütőere mellett, a Rákóczi Ferenc utca mentén helyezkedik el.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken, A visszapótlandó BIA pontérték 0,117.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület száma	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1116 és részben 1106 hrsz	Vt terület	0,5	0,018	0,009	V vízgazdálkodási terület	7	0,018	0,126
	Visszapótlás mértéke			+0,117				

A város területén beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Közmű ellátás:

A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott. A közművek a környező városrészek lakóterületeinek és környező szolgáltatásoknak, szálláshelyeknek az ellátást szolgálják.



Közműellátás (elkozm.hu)

A tervezéssel érintett 1116 hrsz és annak bővítésével létrejövő rendezett terület közművel ellátott.

Az Aranyos ér a terület csapadékvíz elvezetését biztosítja. A Rákóczi Ferenc út alatt egy monolit vasbeton híddal, más szakaszom csapadék csatorna kialakításával. Az Aranyos ér a Rába balparti mellékvízfolyása, amely a volt cukorgyár mellett keresztezi a Rába védtöltést és folyik a Rába folyóba.

A tervezési területet nem érinti a Rába nagyvízi meder területe és a Rába elöntési területe sem.

Vízminőségvédelmi terület, vízbázis és védőtávolsága nem érinti a tervezési területet.

Örökségvédelemi érintettség:

Műemlék:

A tervezési területen belül műemlék, vagy műemlék műemléki környezete nem található.

Településképvédelem:

A tervezett beruházások megfelelnek a 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet (TKR) előírásainak.

A területre településképi követelményeket határoz a TKR 22.§-a. A Rákóczi Ferenc utca kialakult beépítése a településképvédelmi rendelettel összhangban az egységes térfalat és utcaképet szem előtt tartva a területet „Füüdőnegyed és gyógyhelyi területek” meghatározó településrészbe sorolta. A kialakult beépítés a tervezési területen megfelel a TKR előírásainak, azzal összhangban van.

„22. § (1) Az 1. mellékletben lehatárolt, TM-3 megjelölésű Füüdőnegyed és gyógyhelyi területen belül a gyógyhely területén az idegenforgalmi és rekreációs célokra kijelölt építési övezetek területén a (2)-(6) bekezdésekben meghatározott további településképi követelményeket kell alkalmazni.

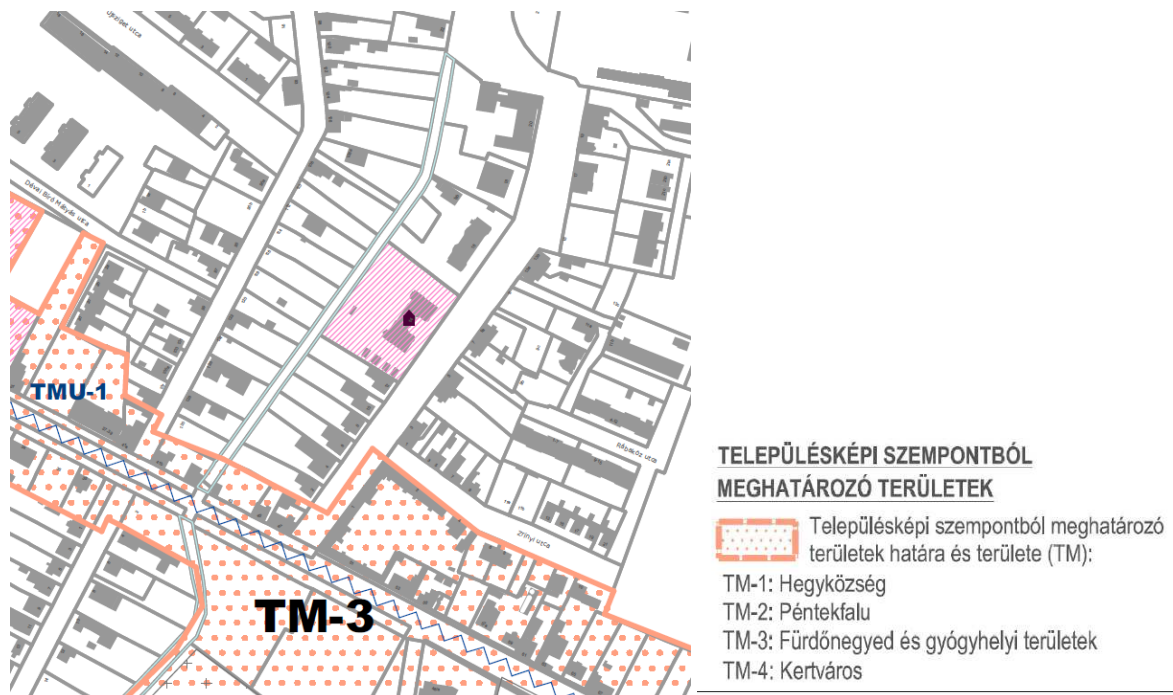
(2) Új beépítés esetén az épületek fő tengelyét az 1. mellékletben idegenforgalmi körútként jelölt útvonalra merőlegesen kell szervezni, az úttal párhuzamosan, a látványfeltárulást elzáró térfal nem alakítható ki.

(3)⁸ Az idegenforgalmi körút mentén kerítés nem létesíthető.

(4) Az épületeket a természetes környezetbe illesztetten, minél nagyobb növénytakarással kell kialakítani.

(5) Melléképitmény, valamint a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb építmény kizárólag az idegenforgalmi körútról nem látható helyen létesíthető, valamint a melléképitmény legmagasabb pontját úgy kell meghatározni, hogy a főépület takarásában legyen.

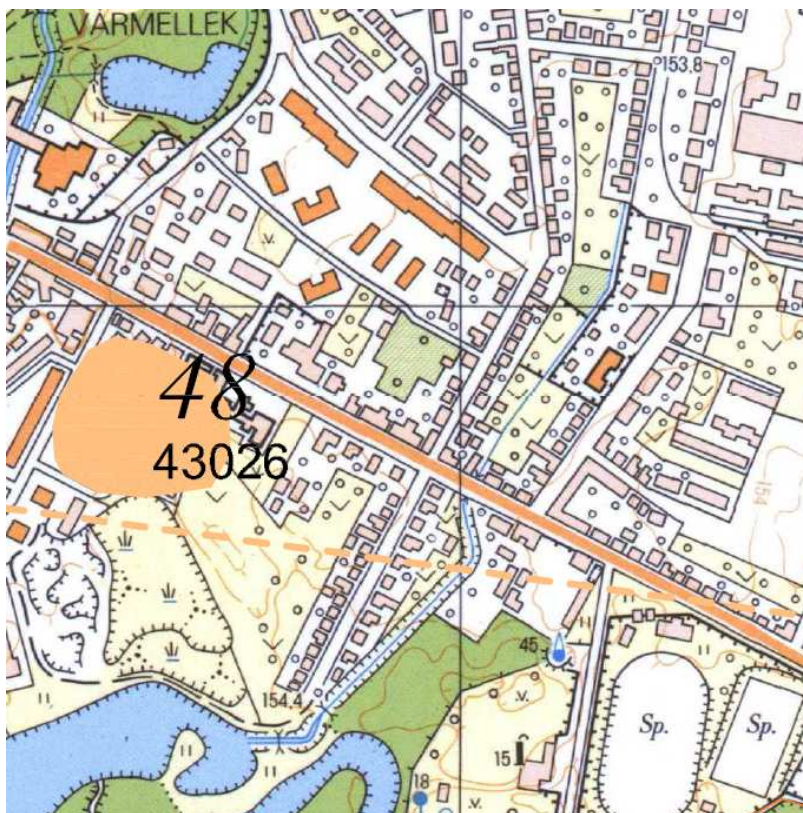
(6)⁹



1. melléklet a településképvédelmi rendelethez

Régészet

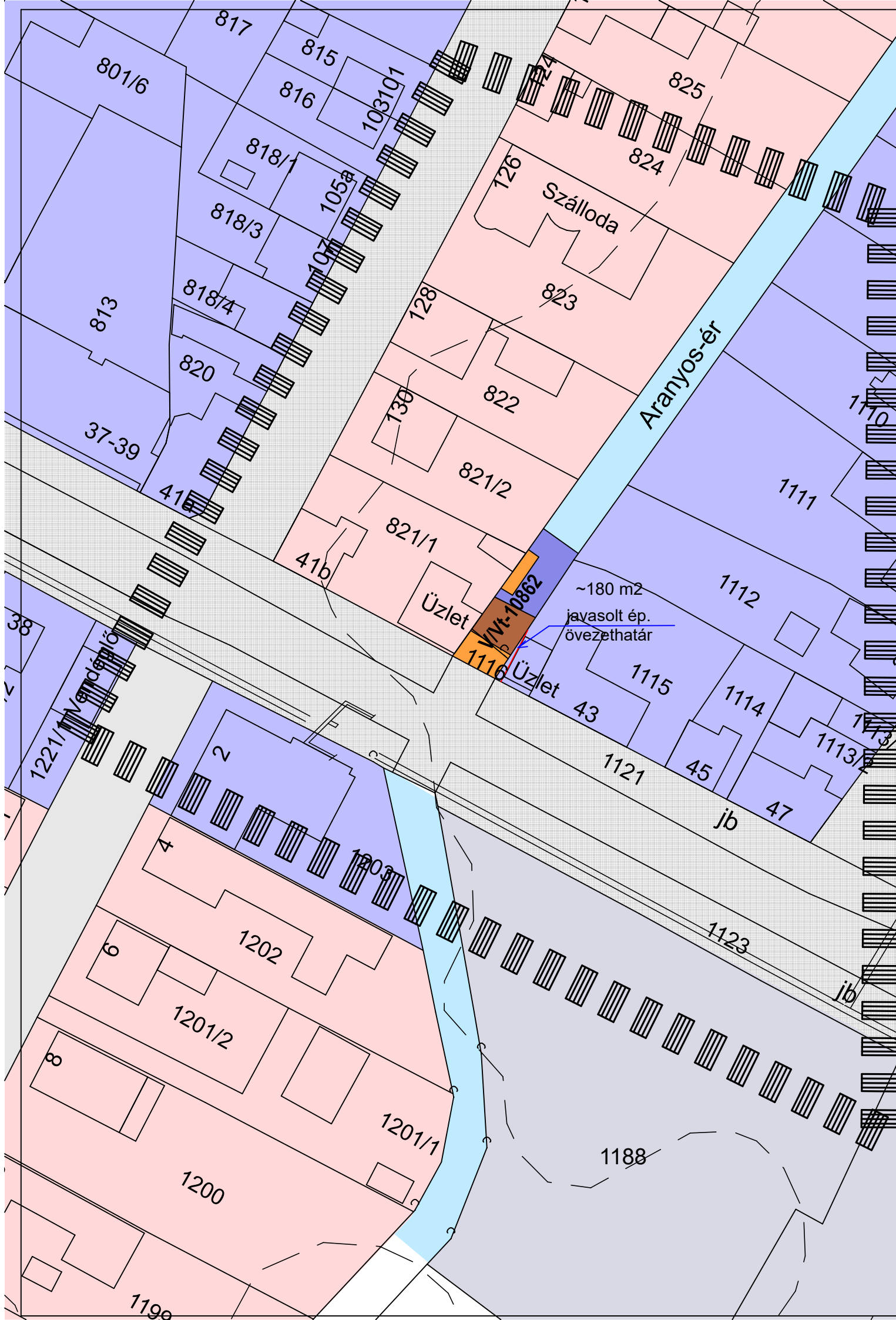
Az 1106 és 1116 hrsz ingatlanokat érintő vízgazdálkodási terület változása régészeti lelőhelyet nem érint.



Régészeti lelőhelyek az ŐHT és az ETÉR adatai alapján

Szombathely, 2025. november 21.


Gergye Péter
TT/1 18-0204



MEGJEGYZÉSEK
±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

V/Vt TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET/TELEPÜLÉSKÖZPOTN VEGYES TERÜLET

Tervezési terület környezetének besorolásai

	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET		Telekhatár
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		Javasolt telekhatár
	KÜLÖNLEGES INTÉZMÉNYI TERÜLET		Meglévő beépítés
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		Tervezési terület határa
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		Közművek
			Villamos energia ellátás
			Csapadékvíz-elvezető csatorna
			Gázvezeték
			Szennyvíz-vezeték
			Vízvezeték

JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SÉSZ-ben szabályozva:
42.§ (1) A vízgazdálkodási övezet (V) területébe a) a folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások) medre és parti sávja, b) állóvizek medre és parti sávja, c) a folyóvizekben keletkezett nyilvántartásba még nem vett szigetek, d) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, e) a vízbeszerzési területek, f) a hullámterek, g) a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek tartoznak.

JAVASOLT - kétszintű szabályozással ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
Terepszint alatt "V" vízgazdálkodási terület SÉSZ 42.§ (1) bekezdése szerint, terepszinten:
Terepszinten Vt-10962 lesz, ahol
- beépítési mód: "zárt sorú"
- teleknagyság: adottságtól függő, itt kialakult lesz.
- beépítettség: max. 80 %
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a- épületmagasság: max. 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m.
V/Vt jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 150 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.

- A jelenleg használt telekrész és a kialakult beépítettséget is vizsgáltuk:
- kialakult beépítési mód zárt sorú, a nyílások és tető kialakítások ennek megfelelnek
 - a használt telekrész nagysága: ~176 m2
 - a meglévő beépített alapterület: 90 m2
 - üzlet+raktár, 16 m2 fedett tároló = 106 m2
 - a meglévő beépítettség 106/176 = 60,2 %.
 - a meglévő zöldfelület nagysága: 31 %.
 - A meglévő építménymagasság: 3-4 m között változik
 - előkert kialakult 0 m
 - oldalkert nincsen (zárt sorú jelleg)
 - hátsókert 6 m biztosítható.

AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG, Bechtold István u. 7. TEL: +36 70/41-30-431	
MEGBÍZÓ:		EMMER IMRE	
RAJZ MEGNEV:		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Sárvár 3343/28 hrsz-ú területen településközpont vegyes terület szabályozása	
FELELŐS TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		MÉRETARÁNY: M 1:5 000	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		MSZ: 003/2025.	RSZ: 30/M-2025.
		DÁTUM: 2025. 11. 21.	

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti terv határozati javaslata

.../2026. (....) 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 242/2025. (XII.17.), a 245/2025. (XII.17.), a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.), a 249/2025. (XII.17.) és a 24/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi határozatok, a **39/2026. (III.9.) számú polgármesteri határozat**, mint településfejlesztési döntés a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/.../2026 számon kiadott, 2026.....-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő ötödik napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

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

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2026.

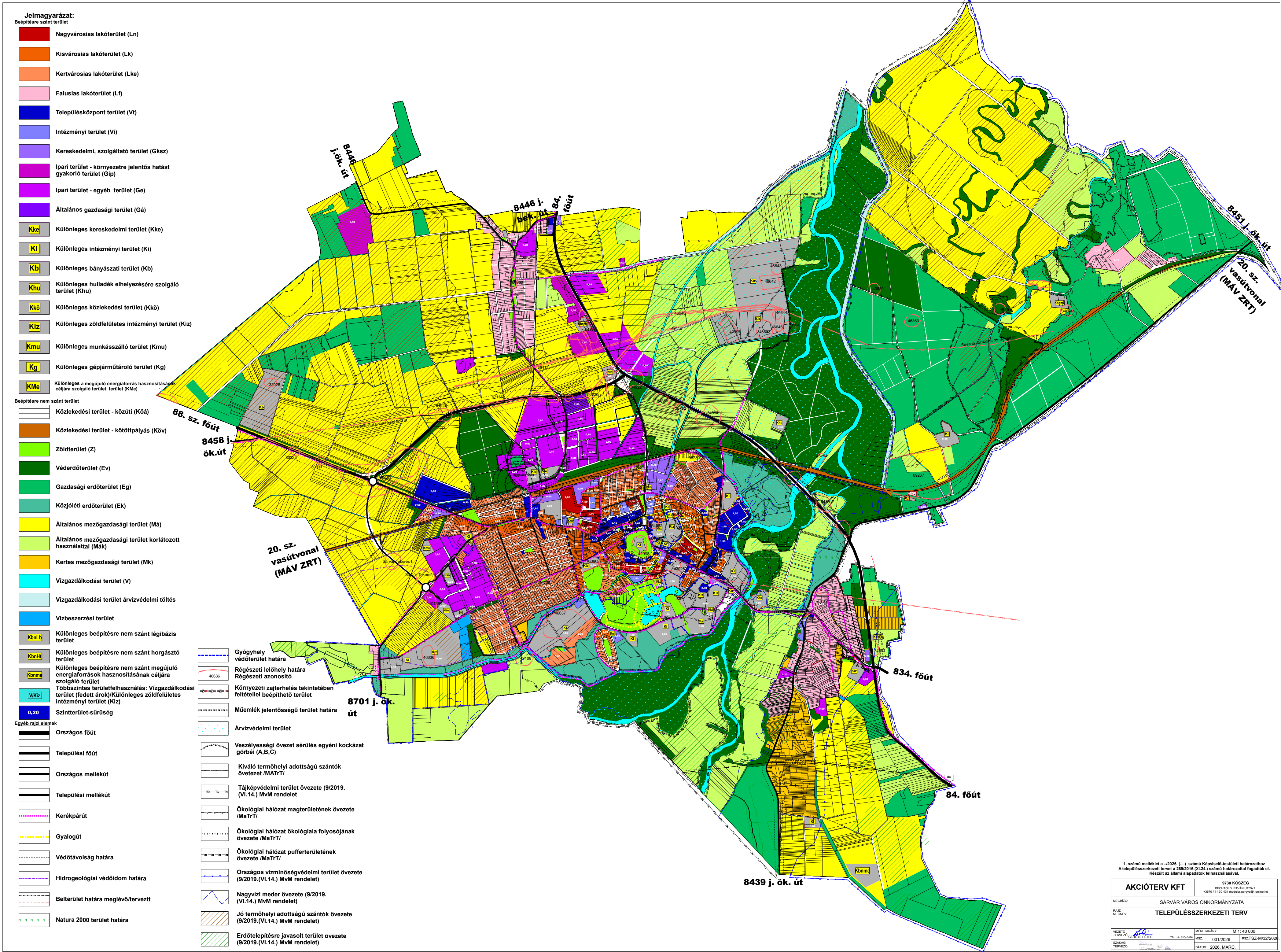
Kondora István
polgármester

Kihirdetve: 2026.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

1. melléklet a ../2026.(...) számú képviselő-testületi határozathoz

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



- Jelmagyarázat:**
Beépítésre szánt terület
- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
 - Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Településközpont terület (Vt)
 - Intézményi terület (Vi)
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - Ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip)
 - Ipari terület - egyéb terület (Ge)
 - Általános gazdasági terület (Gá)
 - Különleges kereskedelmi terület (Kke)
 - Különleges intézményi terület (Ki)
 - Különleges bányászati terület (Kb)
 - Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Khu)
 - Különleges közlekedési terület (Kkő)
 - Különleges zöldfelületes intézményi terület (Kiz)
 - Különleges munkásszálló terület (Kmu)
 - Különleges gépjárműtároló terület (Kg)
 - Különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület terület (KMe)

- Beépítésre nem szánt terület
- Közlekedési terület - közúti (Kóá)
 - Közlekedési terület - kötőpályás (Köv)
 - Zöldterület (Z)
 - Véderdőterület (Ev)
 - Gazdasági erdőterület (Eg)
 - Közlőléti erdőterület (Ek)
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Általános mezőgazdasági terület korlátozott használatú (Mák)
 - Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
 - Vízgazdálkodási terület (V)
 - Vízgazdálkodási terület árvízvédelmi töltés
 - Vízbeszerzési terület
 - Különleges beépítésre nem szánt légibázis terület
 - Különleges beépítésre nem szánt horgászterület
 - Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
 - Többszintes területfelhasználás: Vízgazdálkodási terület (fedett árok)/Különleges zöldfelületes intézményi terület (Kiz)
 - 0,20 Szintterület-sűrűség

- Egyéb rajzi elemek
- Országos főút
 - Települési főút
 - Országos mellékút
 - Települési mellékút
 - Kerékpárút
 - Gyalogút
 - Védőtávolság határa
 - Hidrogeológiai védőidom határa
 - Belterület határa meglévő/tervezett
 - Natura 2000 terület határa

- Gyógyhely védőterület határa
- Régészeti lelőhely határa Régészeti azonosító
- Környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Árvízvédelmi terület
- Veszélyességi övezet sérülés egyéni kockázat görbéi (A,B,C)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete /MATrT/
- Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)
- Ökológiai hálózat magterületének övezete /MaTrT/
- Ökológiai hálózat ökológiaia folyosójának övezete /MaTrT/
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete /MaTrT/
- Országos vízminőségvédelmi terület övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)
- Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

1. számú melléklet a „/2026. (...)” számú Képviselő-testületi határozathoz
A településszerkezeti tervet a 269/2016.(X.24.) számú határozattal fogadták el.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG	
MEGBÍZÓ:		SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGBÍZÓ:		TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
VEZETŐ TERVEZŐ	GEORGYE PÉTER	MÉRLETARANY:	M 1: 40 000
TERVEZŐ		RSZ:	001/2026
		RSZTSZ-M/32/2026	
		DAUM:	2026. MÁRC.

2. melléklet a ../2026.(.....) számú képviselő-testületi határozathoz
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul:

2. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA

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

Területfelhasználás változása:

Kertvárosias lakóterület

- a) Kertes mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre a 0239/11 hrsz ingatlanon 8411 m2 nagyságban. A 0239/11 hrsz belterületbe vonásra javasolt földrészletként kerül jelölésre

Falusias lakóterület

- a) Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz) esetében közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre 2430 m2 nagyságban
- b) Kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterület kerül kijelölésre a 0299/27 hrsz ingatlanon 3755 m2 nagyságban. A 0299/27 hrsz belterületbe vonásra javasolt földrészletként kerül jelölésre

Településközpont terület

- a) A 3343/28 hrsz út északi részén közlekedési területből településközpont vegyes terület kerül kijelölésre ~1470 m2 nagyságban
- b) Az 1116 hrsz és az 1106 hrsz egy részén, ~176 m2 nagyságban az Aranyos ér már lefedett szakaszán vízgazdálkodási területből többszintű területfelhasználás kijelölésével - (OTÉK 6.§ (6) bek. alapján) - a fedett csatorna területén terepszint alatt változatlan vízgazdálkodási terület, terepszinten felette Vt településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra

Egyéb ipari terület

- A 3868/21 hrsz ingatlan területe 3660 m2 nagyságban közlekedési területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra
- A 0155/5 hrsz ingatlan területe 92.035 m2 nagyságban általános mezőgazdasági területből egyéb ipari területbe kerül átsorolásra.
- A 3868/65 hrsz ingatlan északi és keleti szegélye mentén egyéb ipari területből különleges a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe kerül átsorolásra 1924 m2 nagyságú terület

Közlekedési terület

- a) Falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 4998, 4999 és 6451 hrsz-ú ingatlanok esetében 68 m2 nagyságban

- b) Zöldterület közparkból közlekedési terület kerül kijelölésre a 6295 hrsz ingatlan területén ~790 m² nagyságban
- c) A 2862/5 hrsz Sárvár HU-KE Kft. telephely területből kerül sor a megtervezett kerékpárút terület növelésére 189 m² nagyságban, azaz egyéb ipari területből közlekedési terület kerül kijelölésre 189 m² nagyságban

Általános mezőgazdasági terület

- a) A Gk (kereskedelmi, szolgáltató) területből átsorolásra kerül a Sárvár, 062/9-12; 062/17-18 hrsz-ú és Ge (egyéb ipari) építési övezetbe sorolt Sárvár 3230/3-5 hrsz-ú ingatlanokból Má (mezőgazdasági általános) övezetbe **92.035 m²** nagyságban
- b) Az Lke (kertvárosias lakó) területből átsorolásra kerül a 0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz-ú ingatlanokból (Má) általános mezőgazdasági terület 2,95 ha nagyságban

3. melléklet a .../2026.(.....) 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.

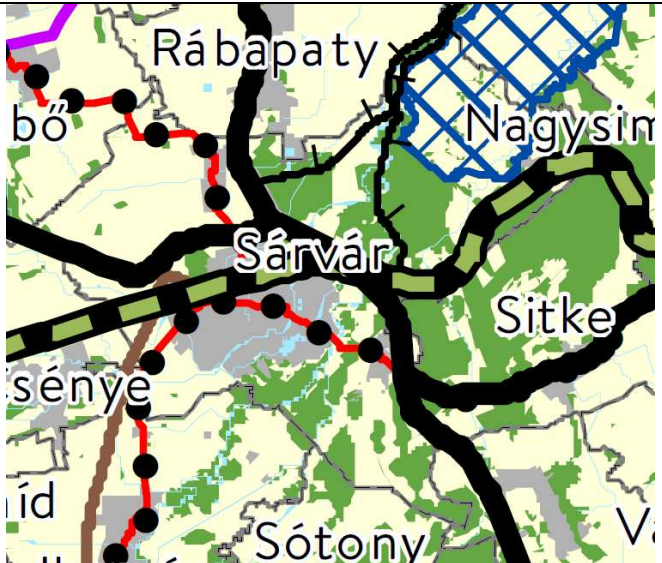
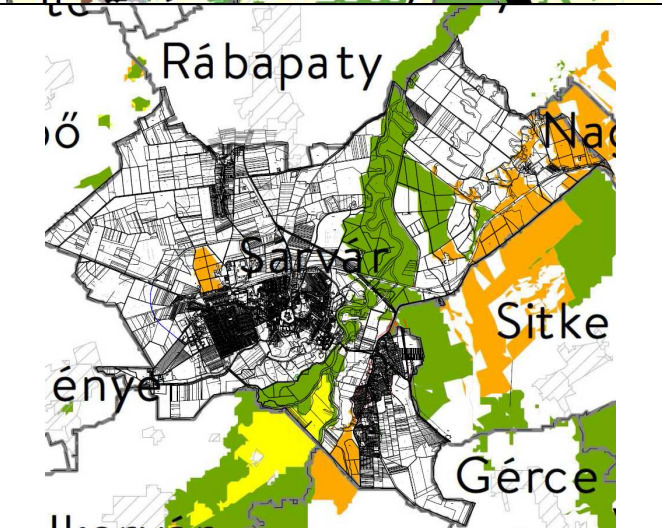
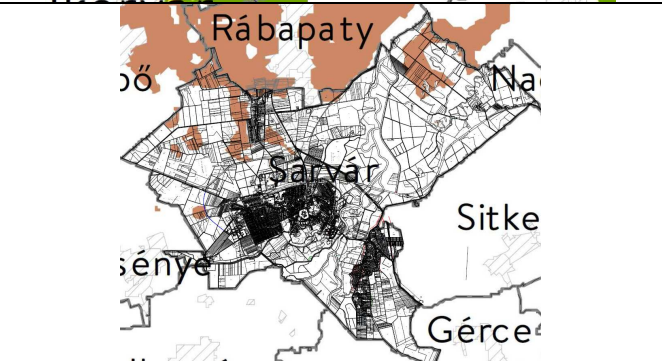
4. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

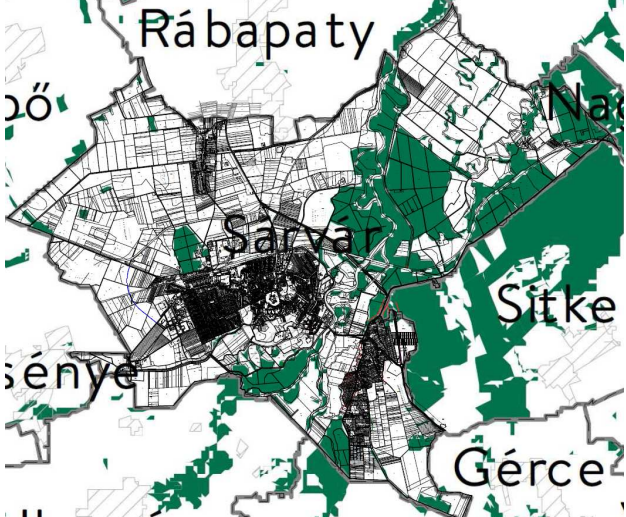
Sárvár város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete az alábbi kiegészítéssel módosul

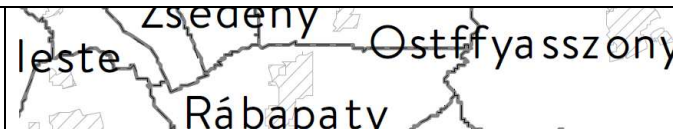
4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

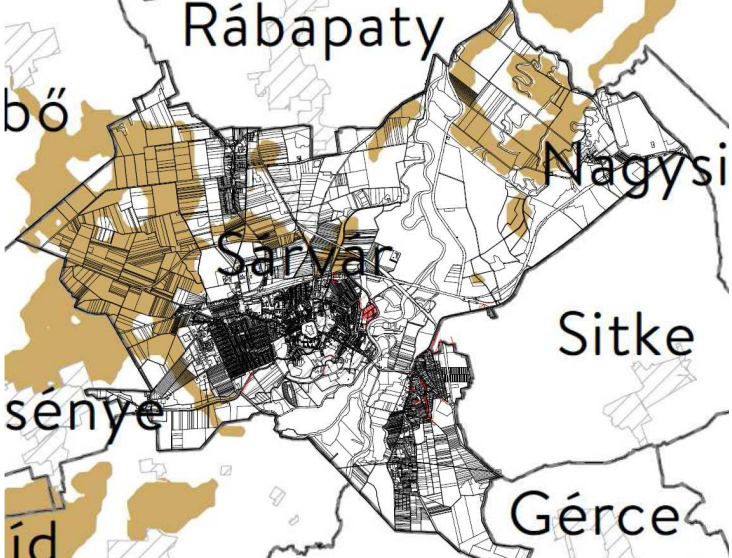
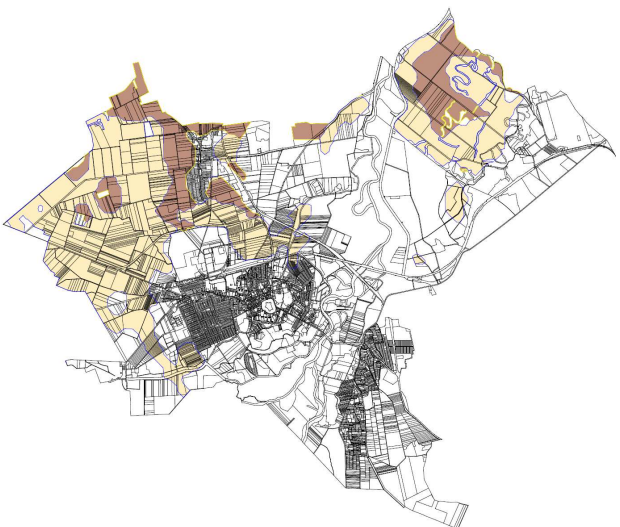
A MaTrT Sárvárt érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térség és Mezőgazdasági térséget érint	
Ökológiai hálózat magterület övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

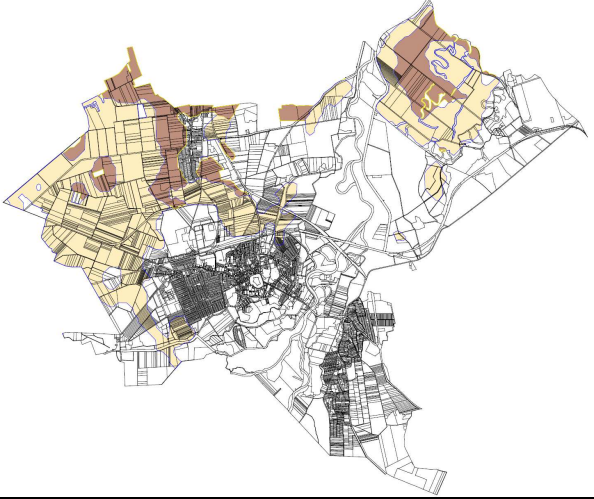
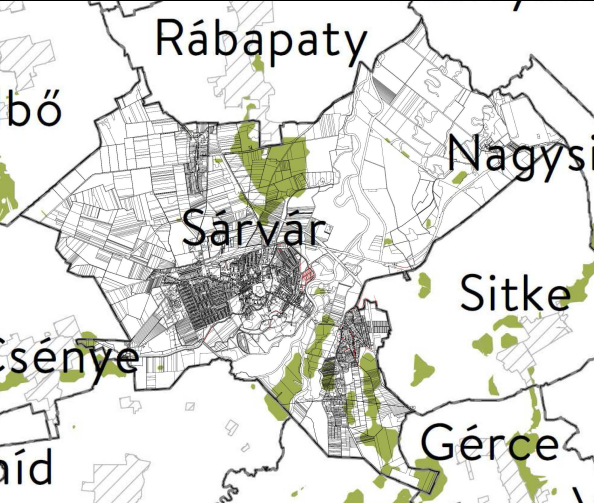
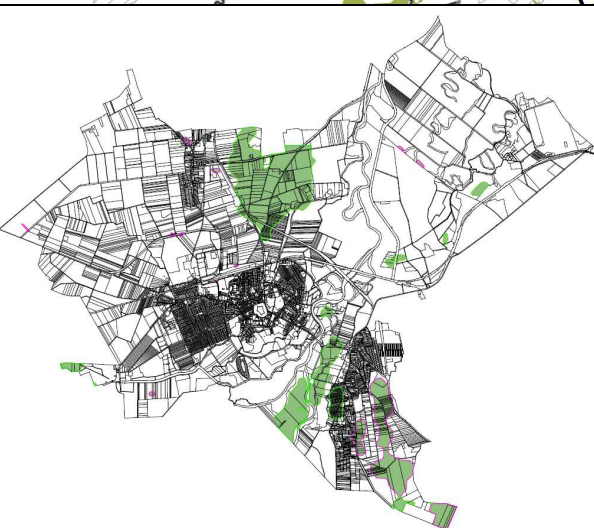
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (sötét barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosítva	Nem érinti	
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

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

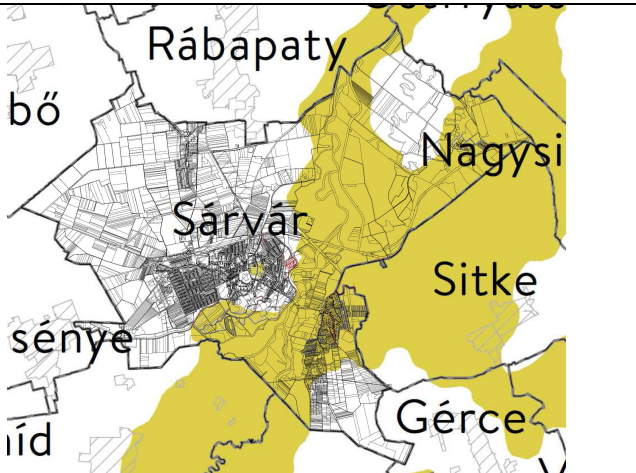
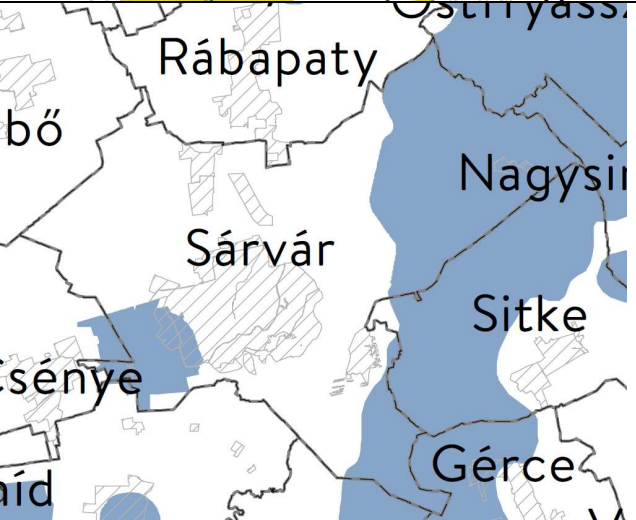
Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2025.)		Módosított településszerkezeti terv (2026)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	1063,34 ha	999,378 ha	93,98	998,1057 ha (-1,2723)	93,86
Erdőgazdálkodási térség	1851,08 ha	1826,3605ha	98,66	1826,3605ha	98,66
Mezőgazdasági térség	3486,66 ha	3452,8715 ha	99,03	3454,1438 ha (+1,2723 ha)	100,03
Vízgazdálkodási térség	63,25 ha	185,72 ha	293,62	185,72 ha	293,62
Teir adat:	6464,33 ha	6464,33 ha		6464,33 ha	

Forrás: teir adatszolgáltatás

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT szerint	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	1534,91	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	1534,91	

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (világos barna) Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján módosított lehatárolás szerint (-1,68 ha)	Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	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	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Lechner Tudásközpont a 218/2009. (X.6.) korm. r. szerinti előzetes adatszolgáltatás alapján 20-as (-1,08 ha) és 23-as (-1,1 ha), 29-es (-0,136667 TE módosítás során módosított lehatárolás szerint	Nem érinti	516,3152 -2,316667 ha 513,998533 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3. 8., 10., 12., 14., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	2566,21	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 17., 18. sorszámú tervezési területet	2226,46	

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	1382,59	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

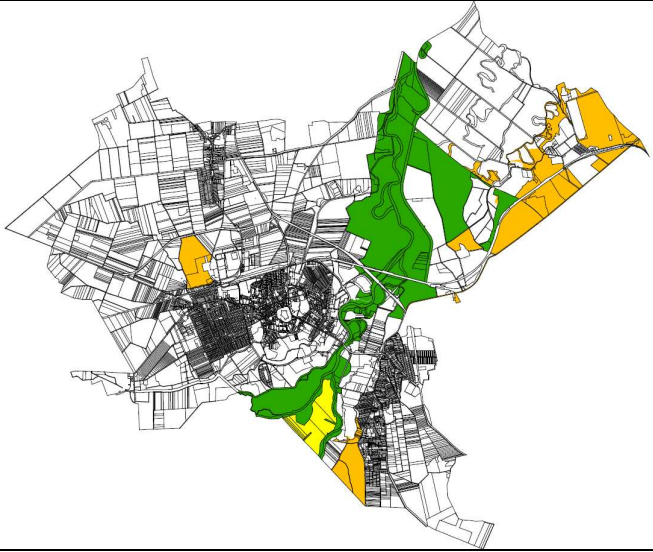
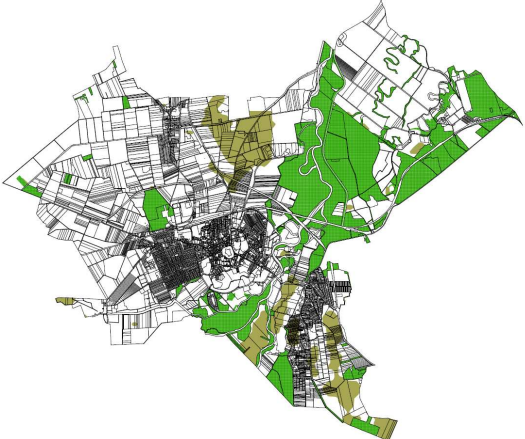
b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

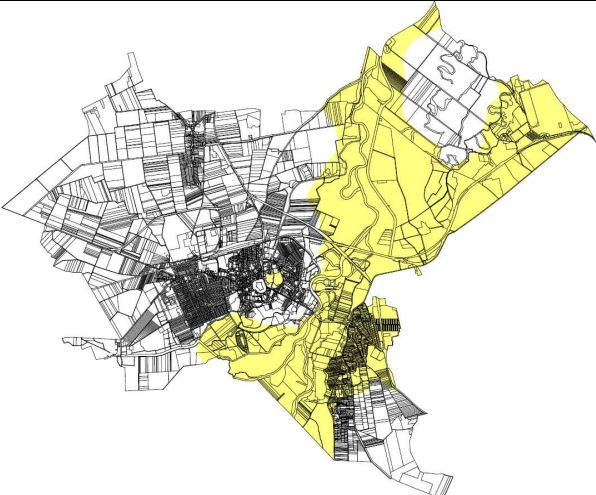
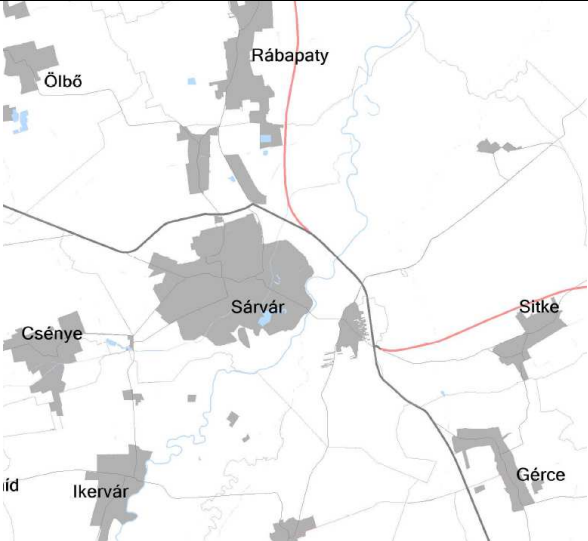
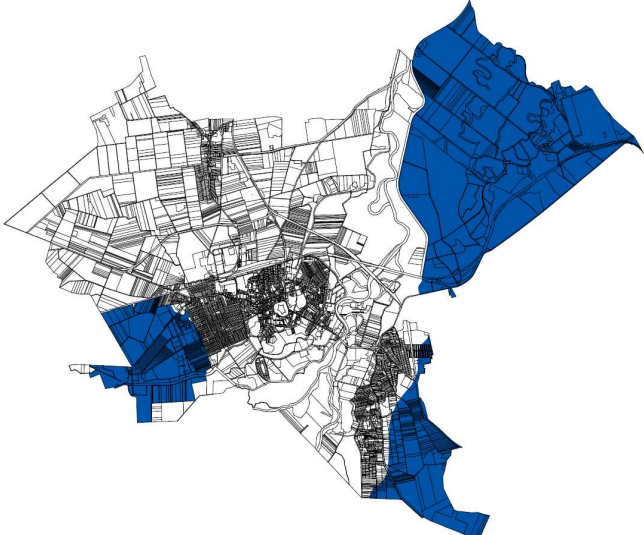
A VTrT Sárvár várost érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

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

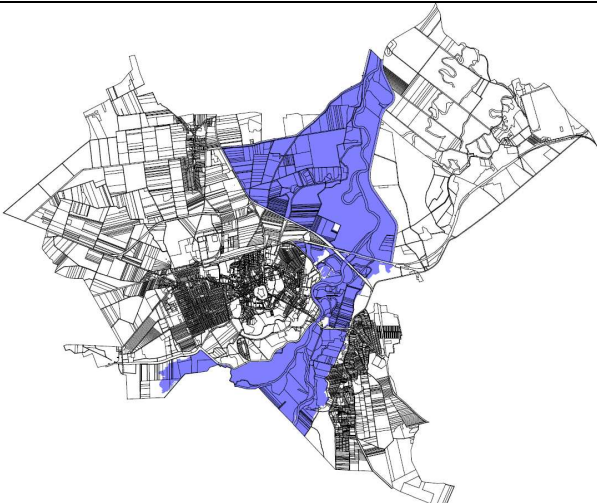
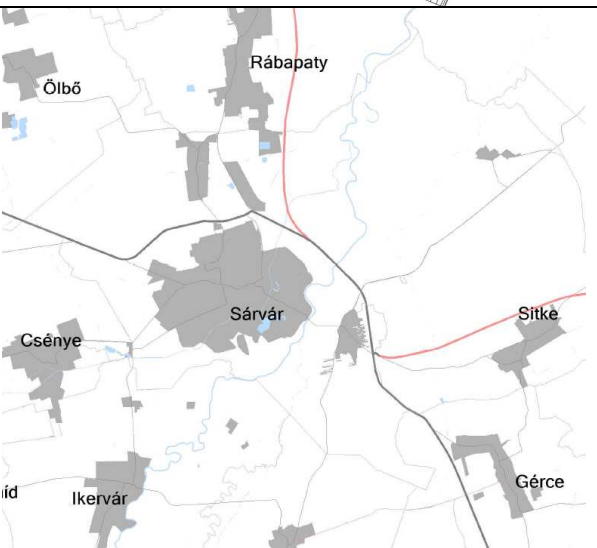
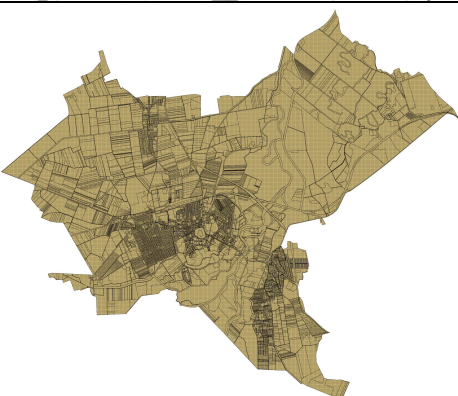
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (készült a téradatok felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti Nem érinti Nem érinti.	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Érinti a 4. és a 17. sorszámú tervezési területet	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti Nem érinti	

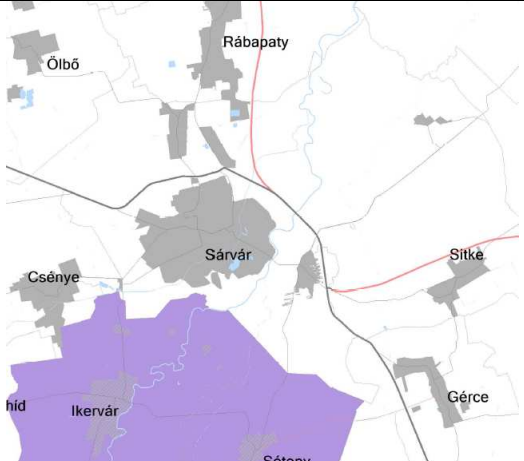
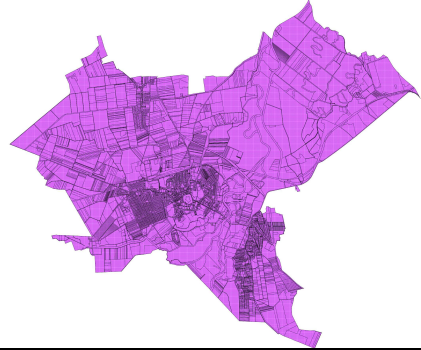
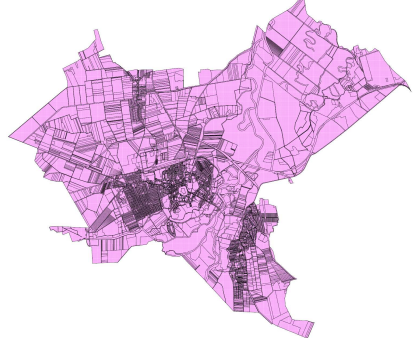
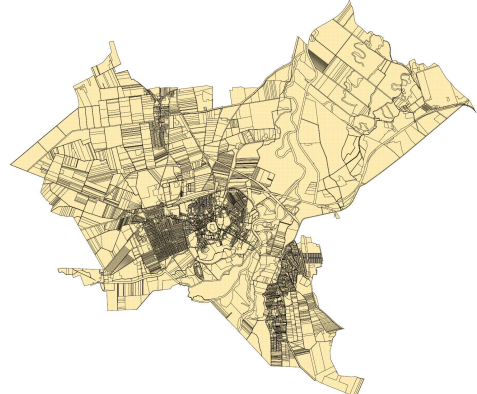
Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

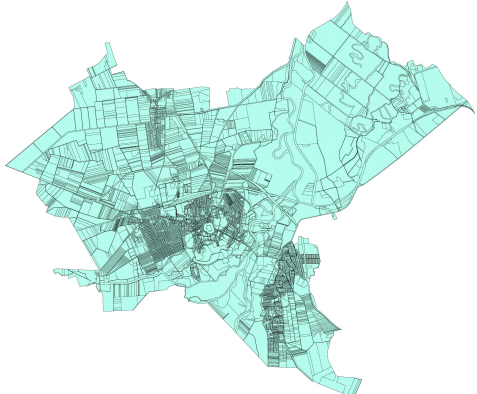
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2., 3. 8., 10., 12., 14., 15., 16. sorszámú tervezési területet.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti a 1., 13., 17., 18. sorszámú tervezési területet	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

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.	

Sárvár településrendezési eszközök 32. módosítása

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 a ../2026.(...)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

Sárvár város 32. 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
0155/5 hrsz	egyéb ipari terület	0,4	9,2035	3,6814	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295
0239/11 hrsz	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,8411	2,27097	kertes mezőgazdasági terület	5	0,8411	4,2055
0299/27 hrsz	Lf falusias lakóterület	2,4	0,3755	0,9012	Mk kertes terület	5	0,3755	1,8775
				6,85357				40,13595
	BA kompenzáció							
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	9,2035	34,05295	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	9,2035	3,6814
0231, 0233/23-24 0235/1-22 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1,95	5,265
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-6 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,04	0,148	Gk kereskedelmi szolgáltató területből	0,4	0,04	0,016
0231, 0233/23-24 0235/1-22 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	1	3,7	Lke kertvárosias lakóterületből	2,7	1	2,7
				45,11595				11,6624
Összesen				51,96952				51,79835

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 32. sorszámú módosítás többletpontértéke 0,17117

A biológiai aktivitási értékszámítás alapján a 26. sorszámú módosítás többletpontértéke 29,549547, amelyet együttesen a 28-as módosítással 44,006666, ehhez jön a 29-es módosítás 27,10629 értéke. $71,11295 + 0,17117 = 71,28412$ többlet pontérték nagyságban használható fel.

6. melléklet a ../2026.(....) 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:

6. Területi mérleg

(Változással érintett területek vonatkozásában)

Területi mérleg (1.-18. sorszámú területre)

TSZT módosítás			Terület (ha)
Terület	Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
3868/21 hrsz	közlekedési terület	egyéb ipari terület	0,366
Tölgyfa utca (6484 hrsz) és Almáskerti utca (6524 hrsz)	Közlekedési terület	falusias lakóterület	0,243
4998, 4999 és 6451 hrsz	falusias lakóterület	közlekedési terület	0,0068
0155/5 hrsz	általános mezőgazdasági terület	egyéb ipari terület	9,2035
3343/28 hrsz	közlekedési terület	településközpont vegyes terület	0,147
0239/11 hrsz	Mk mezőgazdasági kertes terület	Kertvárosias lakóterület	0,8411
1116 hrsz és az 1106 hrsz	vízgazdálkodási terület	V vízgazdálkodási / Vt Településközpont vegyes terület	0,0176
3868/65 hrsz	egyéb ipari terület	Különleges energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló	0,1924
0299/27 hrsz	Mk mezőgazdasági kertes terület	Lf falusias lakóterület	0,3755
2862/5 hrsz	Egyéb ipari terület	Közlekedési terület	0,0189
062/9-062/12, 062/17-18, 3230/3-5 hrsz	Gk kereskedelmi szolgáltató és Ge egyéb ipari területből	általános mezőgazdasági terület	9,2035
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz	Lke kertvárosias lakóterületből	általános mezőgazdasági terület	1,95
0231, 0233/23-24, 0235/1-22 hrsz	Lke kertvárosias lakóterületből	általános mezőgazdasági terület	1

III. Fejezet

Helyi építési szabályzat

**Eltérés az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos
településrendezési és építési követelményektől**

A Vas megyei Állami főépítész 2016. november 24-én elfogadott településrendezési eszközök esetében hozzájárulást adott Sárvár város egyéb iparterületire a 60 %-os beépítési intenzitás, és a 20 % minimális zöldfelületi mutató alkalmazására.

Jelen településrendezési eszköz módosítása a 0155/5 hrsz és 3868/21 hrsz ingatlanokat magába foglaló Ge (egyéb ipari) építési övezetet érinti.

Az érintett ingatlanokat magába foglaló tömbterületek egyéb ipari (Ge jelű) építési övezeteiben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének egységes biztosítását. A tervezési területekkel kiegészült egyéb ipari területek egységes szabályozási elvek szerint lefedik Sárvár város teljes ipari célú területeit. Az itt kialakult vállalkozások területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni, szükséges az építési övezet bővítése.

Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Ge jelű egyéb ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű – tipikusan ipari – funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az egyéb ipari gazdasági terület terület-felhasználás megtartását.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (6) bekezdése alapján és az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott egyéb ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől. Sárváron a zavaró hatású ipar alatt a hagyományos ipari területeket kell érteni, ahol jelentős zavaró hatású tevékenység továbbra sem helyezhető el.

Az OTÉK 111. § (1) „Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen vannak Sárvár és térsége legnagyobb és dinamikusan fejlődő munkáltatóinak telephelyei is. A kialakult beépítettség sok esetben elérte a Kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. A használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált az egyéb ipari területek kijelölése és egységesítése az egymással szomszédos területek esetében. A 60 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a

munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Az eltérés során szintén egységesítésre kerül a minimális zöldfelületi mutató, melynek értéke az eltérési engedély birtokában 20 %.

TERVEZET

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (....) önkormányzati rendelete

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

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

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

1. §

(1) A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SÉSZ) 27. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kertvárosias lakóterületen)

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

da) az Lke és Lke4 jelű építési övezetben kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db

db) az Lke3 jelű építési övezetben kizárólag az üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 5 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db

dc) 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

dd) Lke6 jelű kertvárosias lakó építési övezetben, telkenként legfeljebb 4 lakás rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egy telken elhelyezhető lakóépületek száma legfeljebb 2 db, és az egy lakóépületben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db”

(2) A SÉSZ 27. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A falusias lakóterületen (Lf) az OTÉK 14. §-a szerinti építmények helyezhetők el azzal, hogy]
„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 üdülõház, magánszálláshely, panzió és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület helyezhetõ el azzal, hogy ingatlanonként legfeljebb 2 db épület, és egy épületen belül a szobák vagy rendeltetési egységek száma maximum 2 db, mely korlátozás a Sótorny ut 6603/1-0299/19 hrsz közötti építési övezet területére nem vonatkozik,”

2. §

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

„(3) A telken újonnan létesülõ épület szabadon állóan, a már kialakult elõkerthez igazodóan, ennek hiányában a telekhatártól 5 méterre és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhetõ el. Az oldalkertre vonatkozó elõírást nem kell alkalmazni a rendelet hatályba lépése (2017. január 1.) elõtt az Mk (mezõgazdasági kertes) építési övezetben létesített építmények vonatkozásában.”

(2) A SÉSZ 38. §-a a következõ (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A beépíthetõség szempontjából mezõgazdasági kertes területen lévõ, zártkerti mûvelés alól kivett területek esetén a beépítési mód szabadon álló, ahol az oldalkert mérete 3 m, a telekszélesség az építési hely közterület felõli határán minimum 14 m.”

3. §

(1) A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A SÁRVÁR VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követõ 5. napon lép hatályba.

Sárvár, 2026.....

Kondora István
polgármester

dr. Szijártó Valéria
címetes fõjegyzõ

Kihirdetve: Sárvár, 2026.....

dr. Szijártó Valéria
címetes fõjegyzõ

1. melléklet a .../2026. (....) önkormányzati rendelethez Belterület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2026.-tól

(32. módosítás)

SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMEEK

Település-szerkezeti jelentőségű

Nem település-szerkezeti jelentőségű

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Véderdő
	Közzóléti erdő
	Vízfelület
	Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazulaton)
	Zöldterület (közterület)
	Zöldfelületi rendeltetésű közterület (köztér)
	Magánút
	Vasút területe
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Vízgazdálkodási terület: vízbeszerzési, vízmű
	Telken belüli védőfásítás (beültetési kötelezettség)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
	Ökológiai hálózat
	Építési hely
	Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekrész
	Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert ill. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett épület telke
	Helyi településszerkezeti védettség
	Közhasználatra megnyitott telekterület
	Utca, gyalogos tér díszburkolattal
	Gyógyhely területe és határa
	Gyógyhely védőterülete
	Intézménykert területe
	A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Belterület
	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Készítendő szabályozási terv (változtatási tilalom) határa
	Építési övezet, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Natura 2000 hálózat határa
	Tájképvédelmi terület határa
	Környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett telekhatár
	Keretezőfásítás, telken belüli fasor-ültetési kötelezettség
	Mesgyefásításhatára
	Kötelező beépítési vonal
	Védett, értékes fa, fasor
	Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
	Közterületi fásítás
	Szabályozási szélesség
	Javasolt telekhatár (magánút mellett)
	helyi építési szabályzatban rögzített előkert mértéztől eltérő előkert mérete
	helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert mértéztől eltérő oldalkert mérete

oldalkert minimum 3 m

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Megtartandó fa
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Közterületi, magánúti áthajtó gépjármű és gyalogos számára
	Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Ásványvagyont tartalmazó - megkutatt - terület határa
	Geodéziailag nem bemért meglévő épület
	Geodéziailag nem bemért meglévő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Meglévő közigazgatási határa
	Meglévő belterületi határa
	Telekhatár
	Épületkontúr
	Útburkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felüljáró

VONALAS ELEMEEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

- Települési közigazgatási határ
- Belterületi határ
- beépítésre szánt terület terület határa külterületen
- Szabályozási vonal
- Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
- Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
- Telekhatár

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hidrogeológiai és nyílt karszterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti átljáró látóháromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Ln 57557	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési területegységek jele és megnevezése (amelyek településszerkezeti jelentőségűek)

Beépítésre szánt területen belül

Ln	nagyvárosias lakó
Lk, Lk1	kisvárosias lakó
Lke, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6	kertvárosias lakó
Lf	falusias lakó
Vt	településközpont
Vi	intézményterület
Gk	kereskedelmi, szolgáltató
Gip, Gip1	zavaró hatású ipari
Ge	egyéb ipari
Gá	általános
Kke	különleges kereskedelmi
Ki	különleges intézményi a funkció megjelölésével
Kiz	különleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
Kb	különleges bányászati
Khu	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló
Kkö	különleges közlekedési
Kmu	különleges munkásszállás
Kg	különleges gépjárműtároló
KMe	különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területen belül

Z-kp	zöldterület: közpark
Z-Kk	zöldterület: közkert
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	közzóléti erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertes
Má, Má1, Má2, Má3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbniz	különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különleges beépítésre nem szánt légimentési terület
KbnHt	különleges beépítésre nem szánt horgászto terület
Kbnme	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Ln5..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

- zárt sorú
- oldalhatáron álló
- ikres
- szabadonálló- általános
- szabadonálló- telepszerű
- adottságtól függően

Ln.7.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

- 300 m2
- 500 m2
- 720 m2
- 900 m2
- 1100 m2
- 1500 m2
- 5000 m2
- 10000 m2
- 20000 m2
- adottságtól függően
- A. 800 m2

Ln..5... a harmadik szám, vagy betű azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

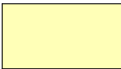
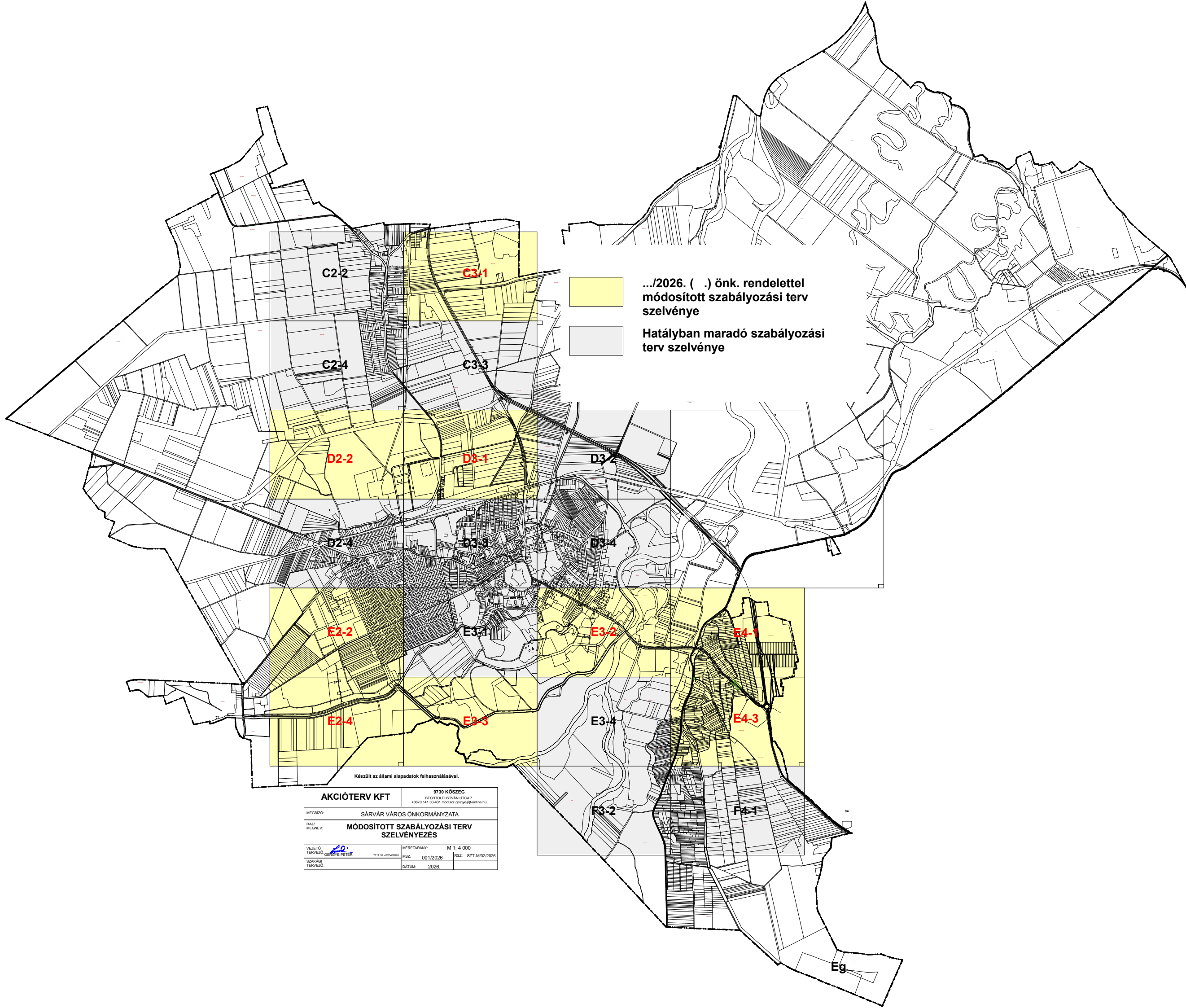
- 3 %
- 10 %
- 20 %
- 25 %
- 30 %
- 40 %
- 50 %
- 60 %
- 80 %
- adottságtól függően
- A. 35 %

Ln....5. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelületi % mértéke

- 80 %
- 60 %
- 50 %
- 40 %
- 30 %
- 25 %
- 20 %
- 10 %
- a be nem épített terület 50 %-a
- adottságtól függően
- A. 45 %

Ln.....7 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megegedett épületmagasság

- 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
- 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
- 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
- 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
- 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
- 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
- 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
- 16,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
- 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
- adottságtól függően



.../2026. (.) önk. rendelettel
módosított szabályozási terv
szelvénye

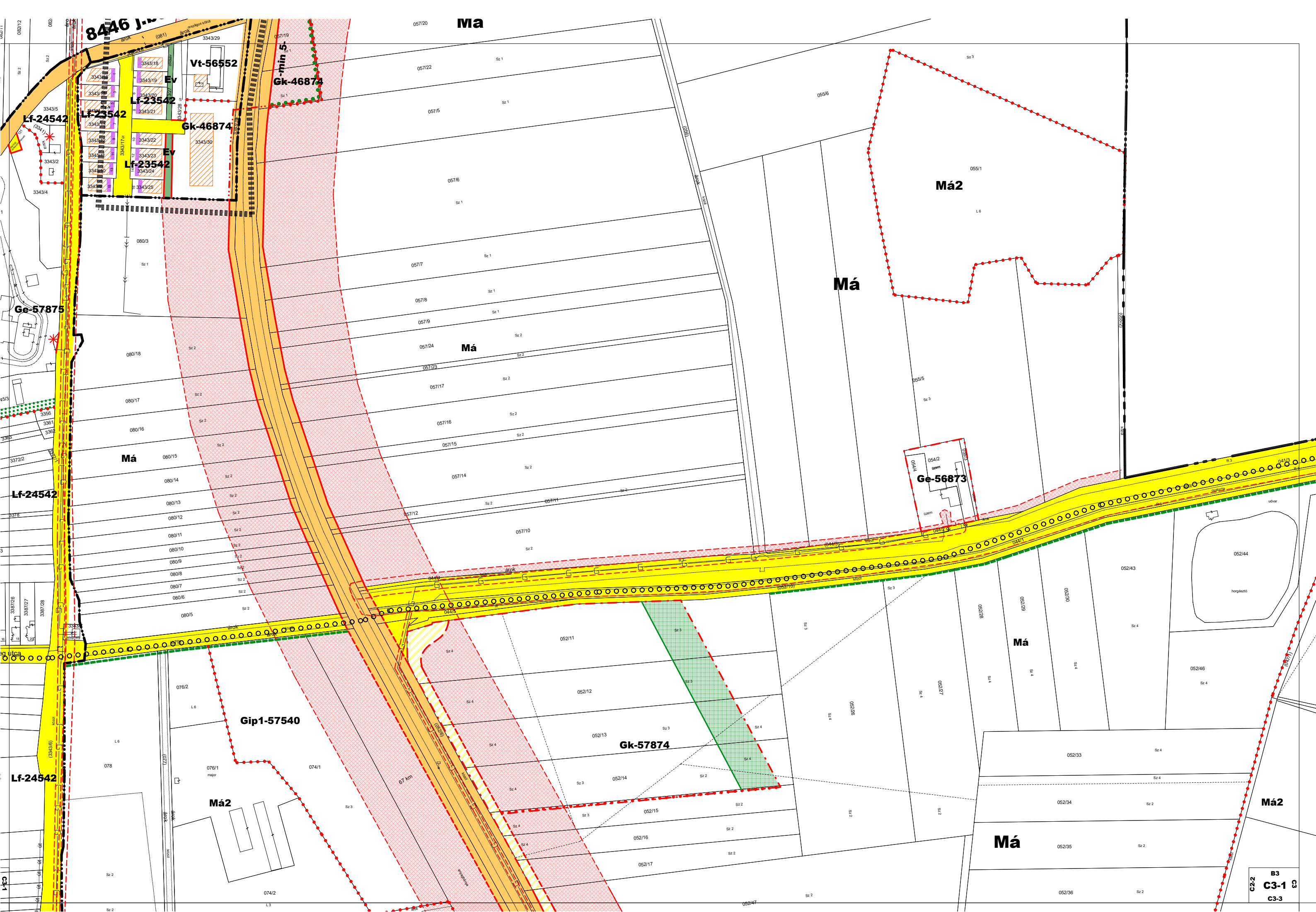


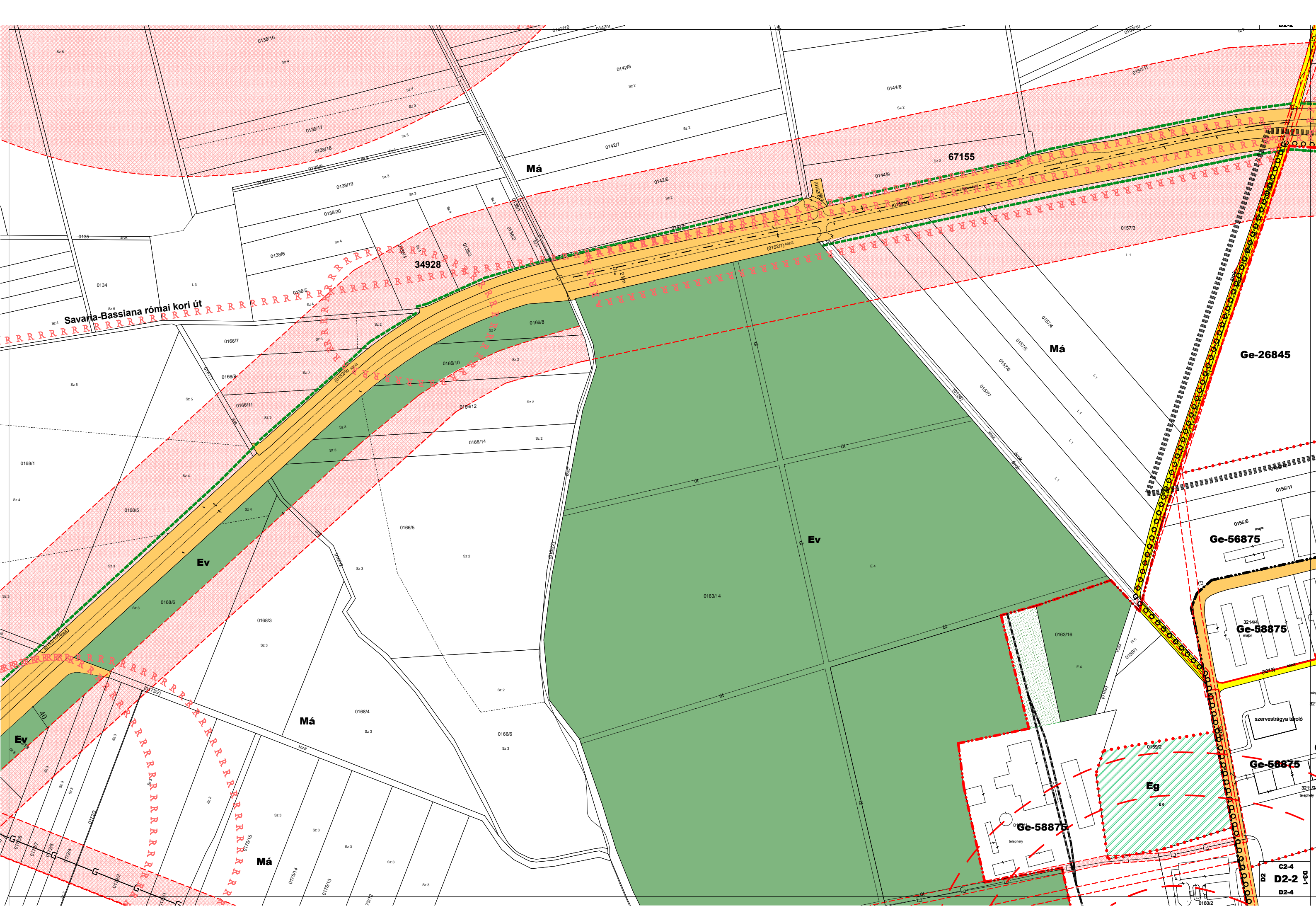
Hatályban maradó szabályozási
terv szelvénye

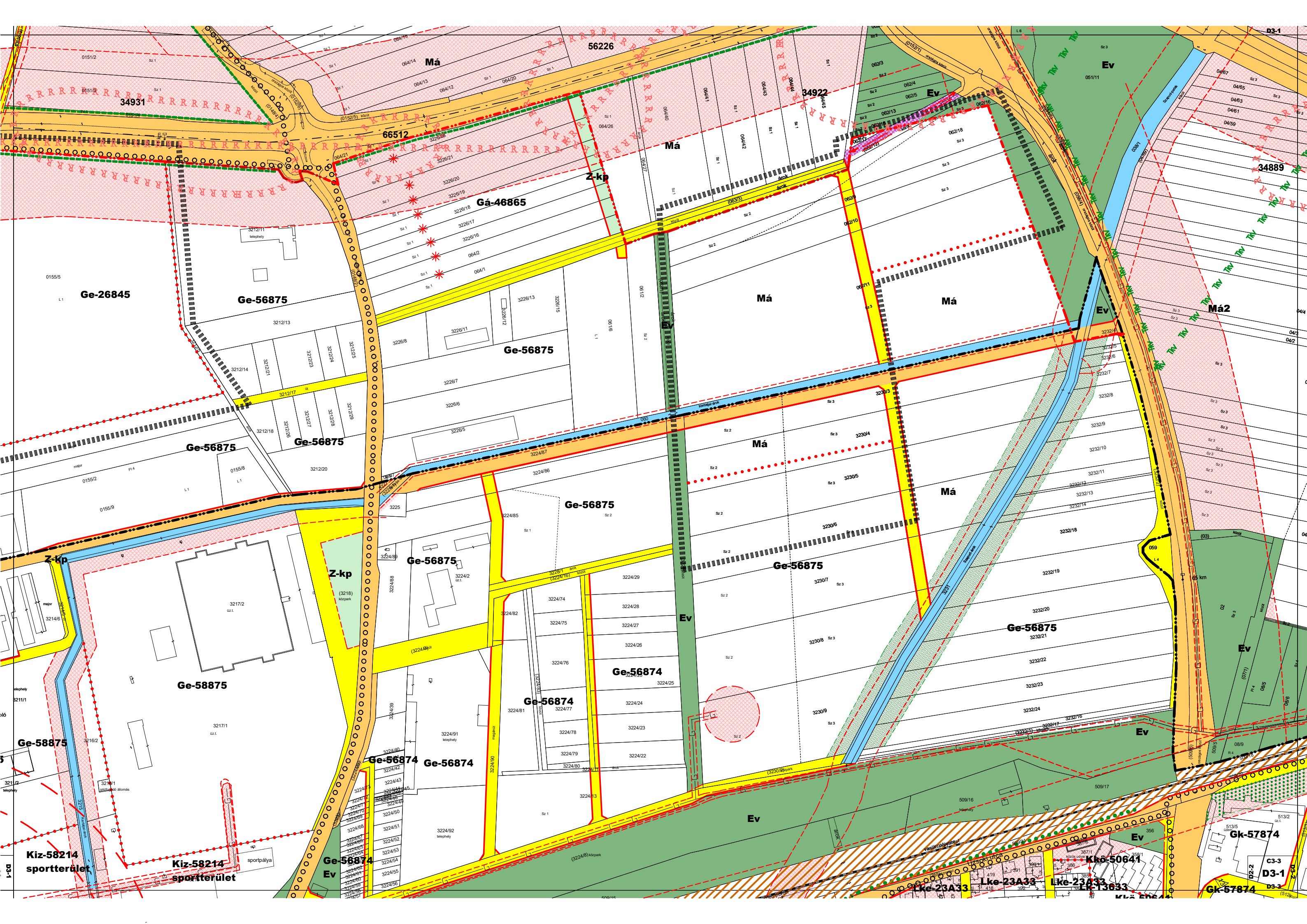
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 mobilis.gyenge@online.hu	
MEGBÍZÓ:		SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:		MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZELVÉNYEZÉS	
VEZETŐ TERVEZŐ		MERETERÁNY:	M 1: 4 000
SAKÁGI TERVEZŐ:	TT11 18 - 02042024	RSZ:	001/2026
		DÁTUM:	2026.

84







34931

56226

34922

34889

Ge-26845

Ge-56875

Gá-46865

Ge-56875

Ge-56875

Má

Má

Ev

Má2

Ge-56875

Ge-56875

Z-kp

Ge-56875

Ge-56875

Ge-56875

Ge-58875

Ge-58875

Ge-56874

Ge-56874

Ge-56874

Ge-56874

Ev

Ev

Ev

Ev

Kko-50641

Gk-57874

Gk-57874

Kiz-58214 sportterület

Kiz-58214 sportterület

Lko-23A33

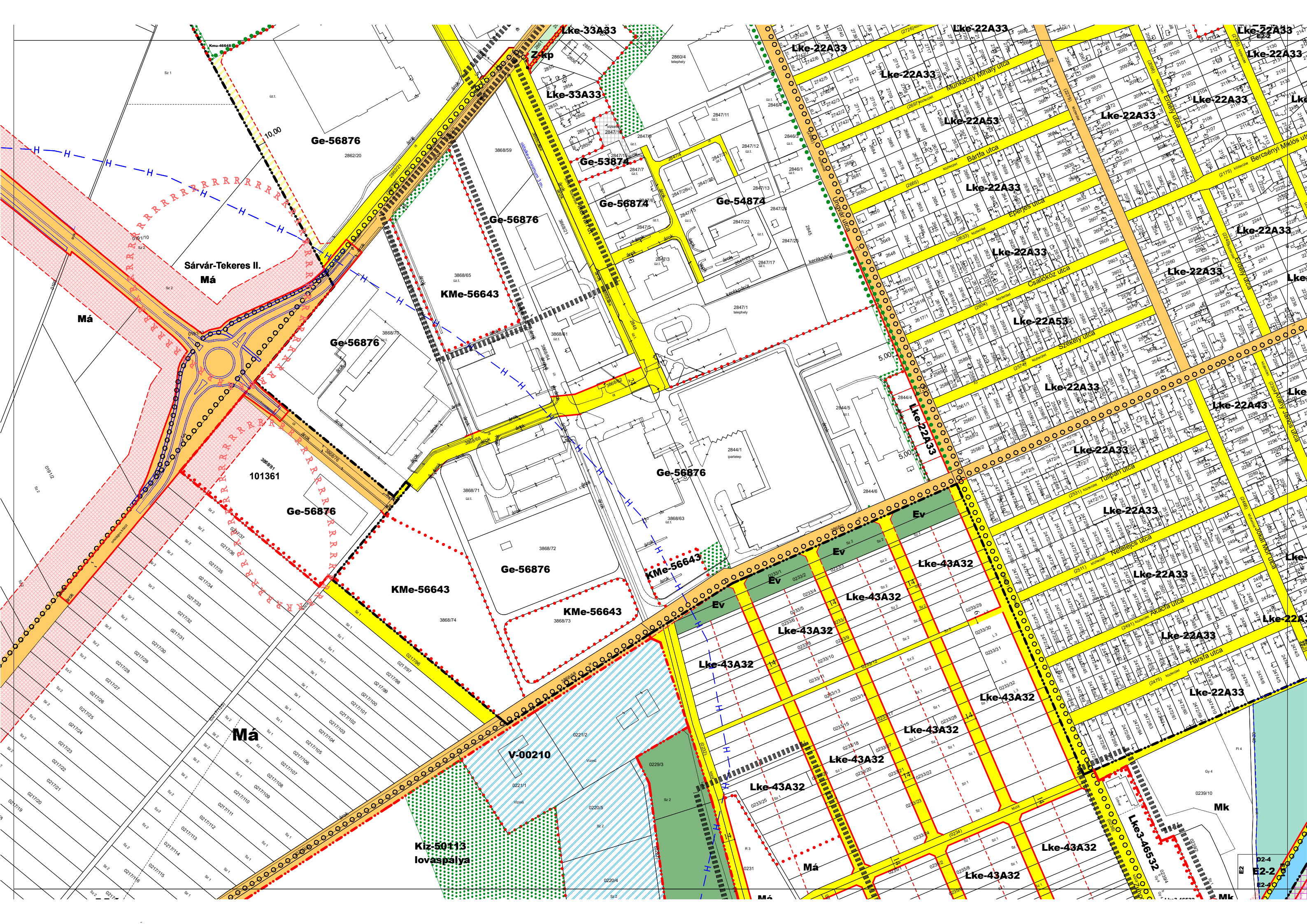
Lko-23A33

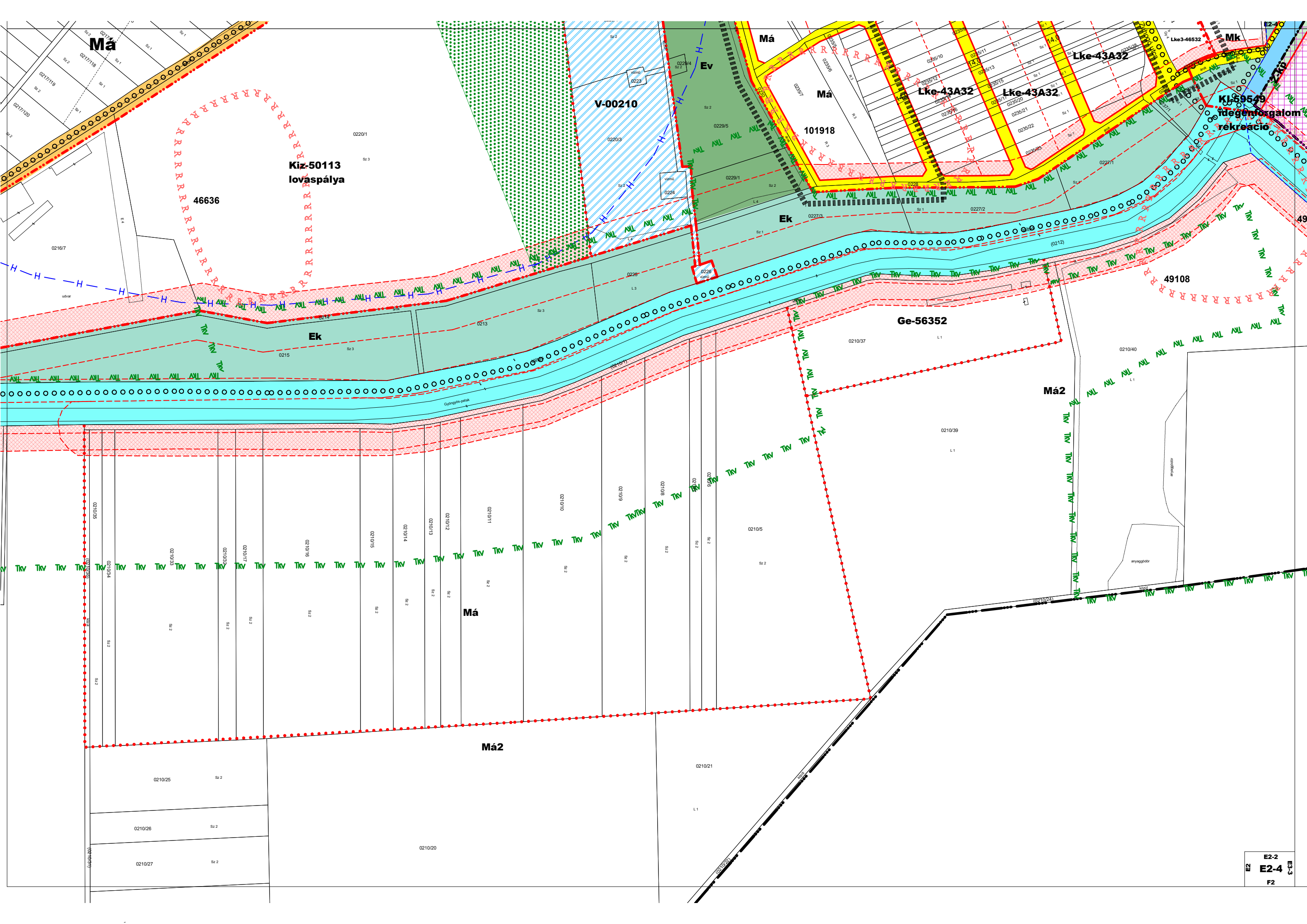
Lko-23A33

Lko-23A33

Gk-57874

Gk-57874





Ma

Kiz-50113
lovaspálya

46636

V-00210

Ma

Ma

101918

Lke-43A32

Lke-43A32

Lke-43A32

Kiz-50113
idegenforgalom
rekreáció

49108

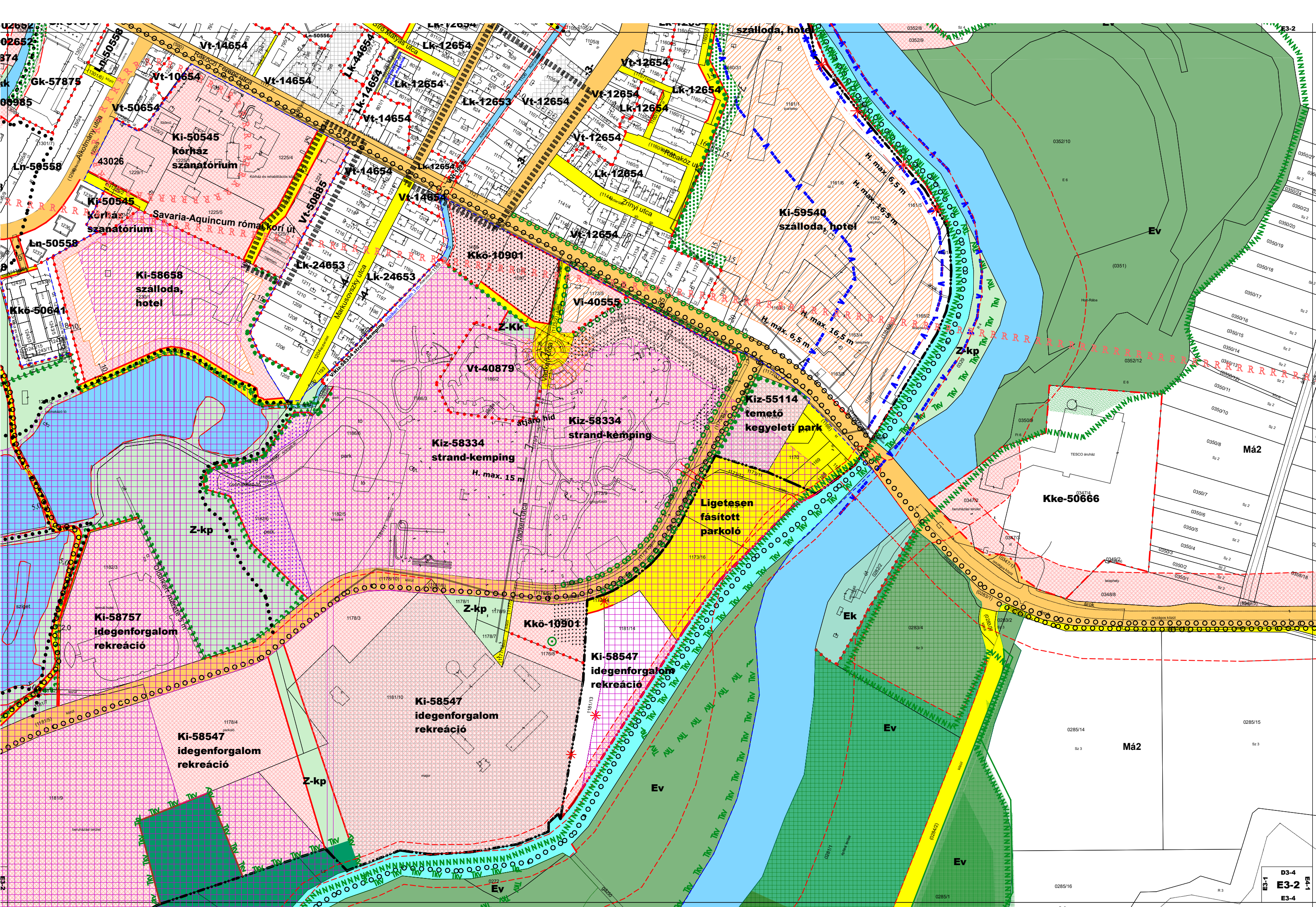
Ge-56352

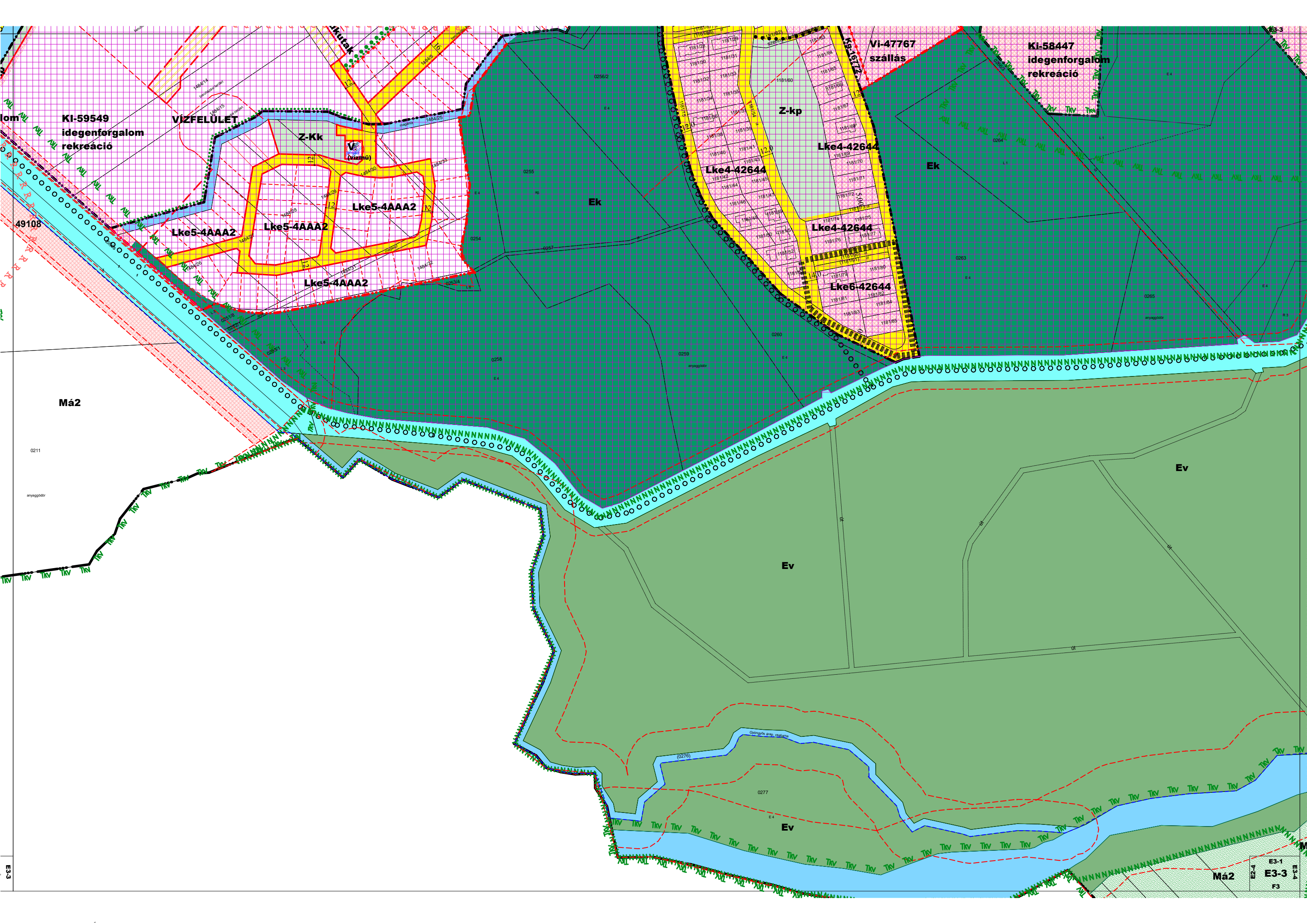
Má2

Má

Má2

E2-2
E2-4
E2-3
F2





KI-59549
idegenforgalom
rekreáció

VÍZFELÜLET

Z-Kk

V₅
(vízmű)

Lke5-4AAA2

Lke5-4AAA2

Lke5-4AAA2

Lke5-4AAA2

Ek

Z-kp

Lke4-42644

Lke4-42644

Lke4-42644

Lke6-42644

Ek

KI-58447
idegenforgalom
rekreáció

VI-47767
szállás

Má2

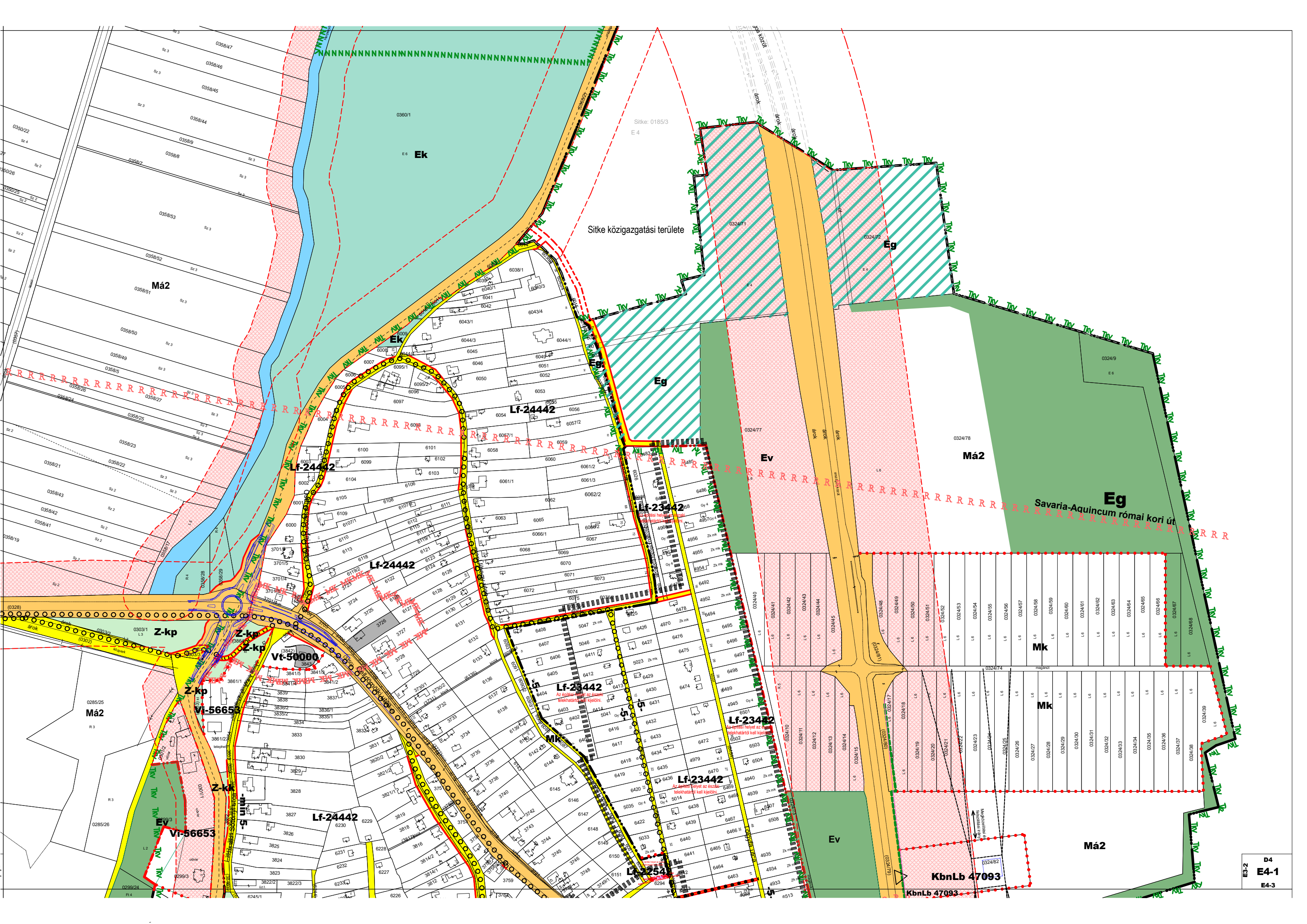
Ev

Ev

Ev

Má2

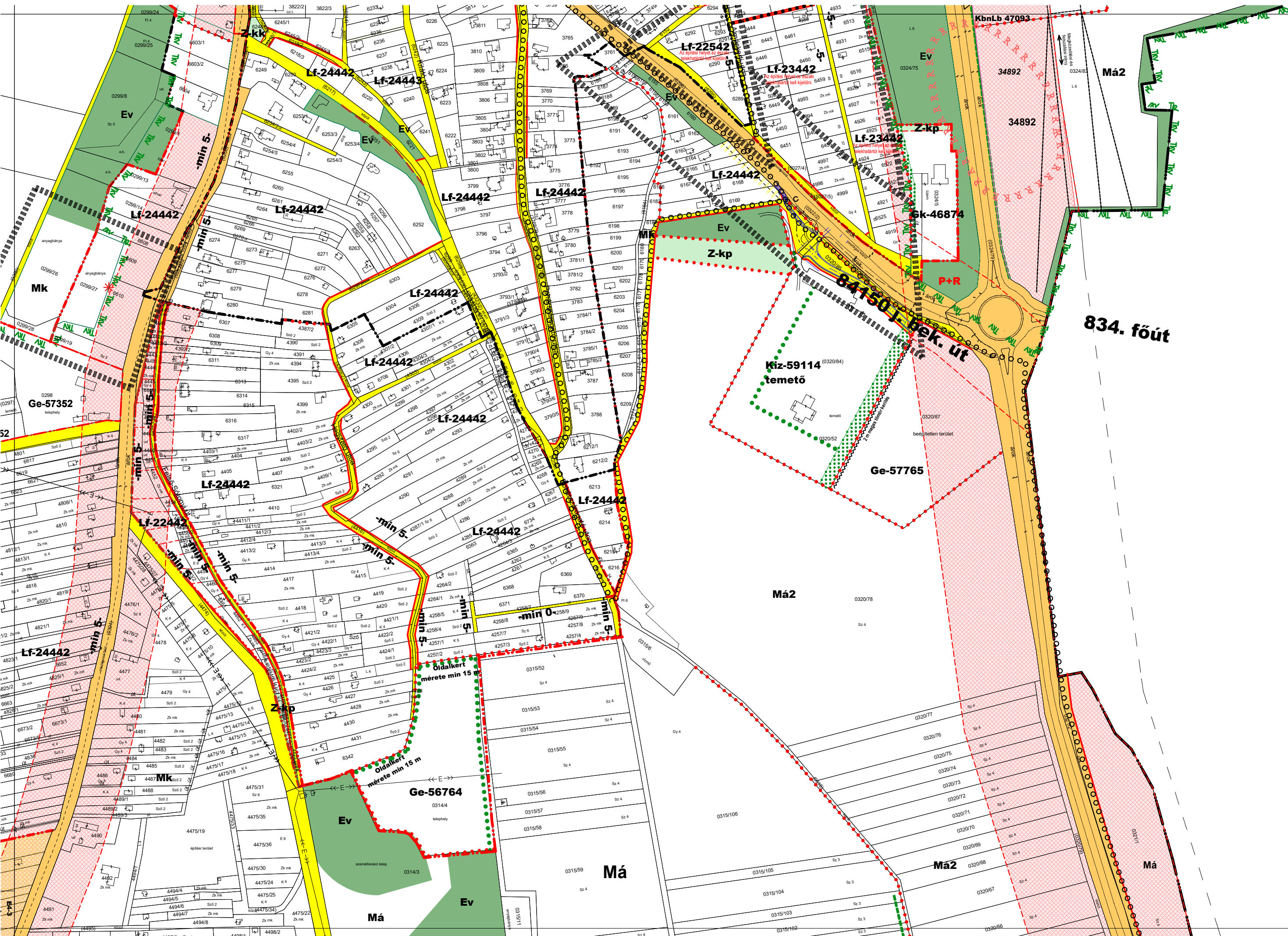
E3-1
E3-3
F3



Sitke közigazgatási területe

Savaria-Aquincum római kori út

E3-2
D4
E4-1
E4-3



2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez Kültérület szabályozási tervlapok

Hatályos: 2026.-tól

(32. módosítás)

SÁRVÁR, TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

RAJZI ELEMEEK

Település-szerkezeti jelentőségű

Nem település-szerkezeti jelentőségű

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület
	Közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Véderdő
	Közzóléti erdő
	Vízfelület
	Árvízvédelmi töltés (vízgazdálkodási terület szárazulaton)
	Zöldterület (közterület)
	Zöldfelületi rendeltetésű közterület (köztér)
	Magánút
	Vasút területe
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Vízgazdálkodási terület: vízbeszerzési, vízmű
	Telken belüli védőfásítás (beültetési kötelezettség)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
	Ökológiai hálózat
	Építési hely
	Csak a tömb egészére érvényes SZT alapján beépíthető telekrész
	Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert ill. a telek valamilyen okból nem beépíthető része
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett épület telke
	Helyi településszerkezeti védettség
	Közhasználatra megnyitott telekterület
	Utca, gyalogos tér díszburkolattal
	Gyógyhely területe és határa
	Gyógyhely védőterülete
	Intézménykert területe
	A telek be nem építhető része

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Belterület
	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Készítendő szabályozási terv (változtatási tilalom) határa
	Építési övezet, övezetek határa és jele (a színnek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Natura 2000 hálózat határa
	Tájképvédelmi terület határa
	Környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület

VONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett telekhatár
	Keretezőfásítás, telken belüli fasor-ültetési kötelezettség
	Mesgyefásításhatára
	Kötelező beépítési vonal
	Védett, értékes fa, fasor
	Településszerkezeti jelentőségű gépjármű út tengely
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjárműút tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kijelölt gyalogút tengelye
	Közterületi fásítás
	Szabályozási szélesség
	Javasolt telekhatár (magánút mellett)
	helyi építési szabályzatban rögzített előkert mértéztől eltérő előkert mérete
	helyi építési szabályzatban rögzített oldalkert mértéztől eltérő oldalkert mérete

oldalkert minimum 3 m

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPESEN MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Megtartandó fa
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Közterületi, magánúti áthajtó gépjármű és gyalogos számára
	Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Ásványvagyont tartalmazó - megkutatt - terület határa
	Geodéziailag nem bemért meglévő épület
	Geodéziailag nem bemért meglévő parkoló

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Meglévő közigazgatási határa
	Meglévő belterületi határa
	Telekhatár
	Épületkontúr
	Útburkolat
	Termálkút, vízműkút
	Híd, felüljáró

VONALAS ELEMEEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

- Települési közigazgatási határ
- Belterületi határ
- beépítésre szánt terület terület határa külterületen
- Szabályozási vonal
- Művi védelmi ill. táj- és természetvédelmi határvonal
- Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
- Telekhatár

HATÁRVONALKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Hidrogeológiai és nyílt karszterület védelmi zónájának határa
	Árvízvédelmi korlátozás területének határa
	Vasúti átljáró látóháromszögének védőtávolságának határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Ln 57557	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési egységbe esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési területegységek jele és megnevezése (amelyek településszerkezeti jelentőségűek)

Beépítésre szánt területen belül

Ln	nagyvárosias lakó
Lk, Lk1	kisvárosias lakó
Lke, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6	kertvárosias lakó
Lf	falusias lakó
Vt	településközpont
Vi	intézményterület
Gk	kereskedelmi, szolgáltató
Gip, Gip1	zavaró hatású ipari
Ge	egyéb ipari
Gá	általános
Kke	különleges kereskedelmi
Ki	különleges intézményi a funkció megjelölésével
Kiz	különleges intézményi jelentős zöldfelülettel, a funkció megjelölésével
Kb	különleges bányászati
Khu	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló
Kkö	különleges közlekedési
Kmu	különleges munkásszállás
Kg	különleges gépjárműtároló
KMe	különleges a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területen belül

Z-kp	zöldterület: közpark
Z-Kk	zöldterület: közkert
Ev	védelmi rendeltetésű erdő
Ek	közzóléti erdő
Eg	gazdasági erdő
Mk	mezőgazdasági kertes
Má, Má1, Má2, Má3	mezőgazdasági általános
V	vízgazdálkodási (vízmű)
Kbniz	különleges beépítésre nem szánt intézmény terület jelentős zöldfelülettel
KbnLb	különleges beépítésre nem szánt légimentési terület
KbnHt	különleges beépítésre nem szánt horgászto terület
Kbnme	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Ln5..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

- zártsorú
- oldalhatáron álló
- ikres
- szabadonálló- általános
- szabadonálló- telepszerű
- adottságtól függően

Ln.7.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

- 300 m2
- 500 m2
- 720 m2
- 900 m2
- 1100 m2
- 1500 m2
- 5000 m2
- 10000 m2
- 20000 m2
- adottságtól függően
- A. 800 m2

Ln..5... a harmadik szám, vagy betű azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

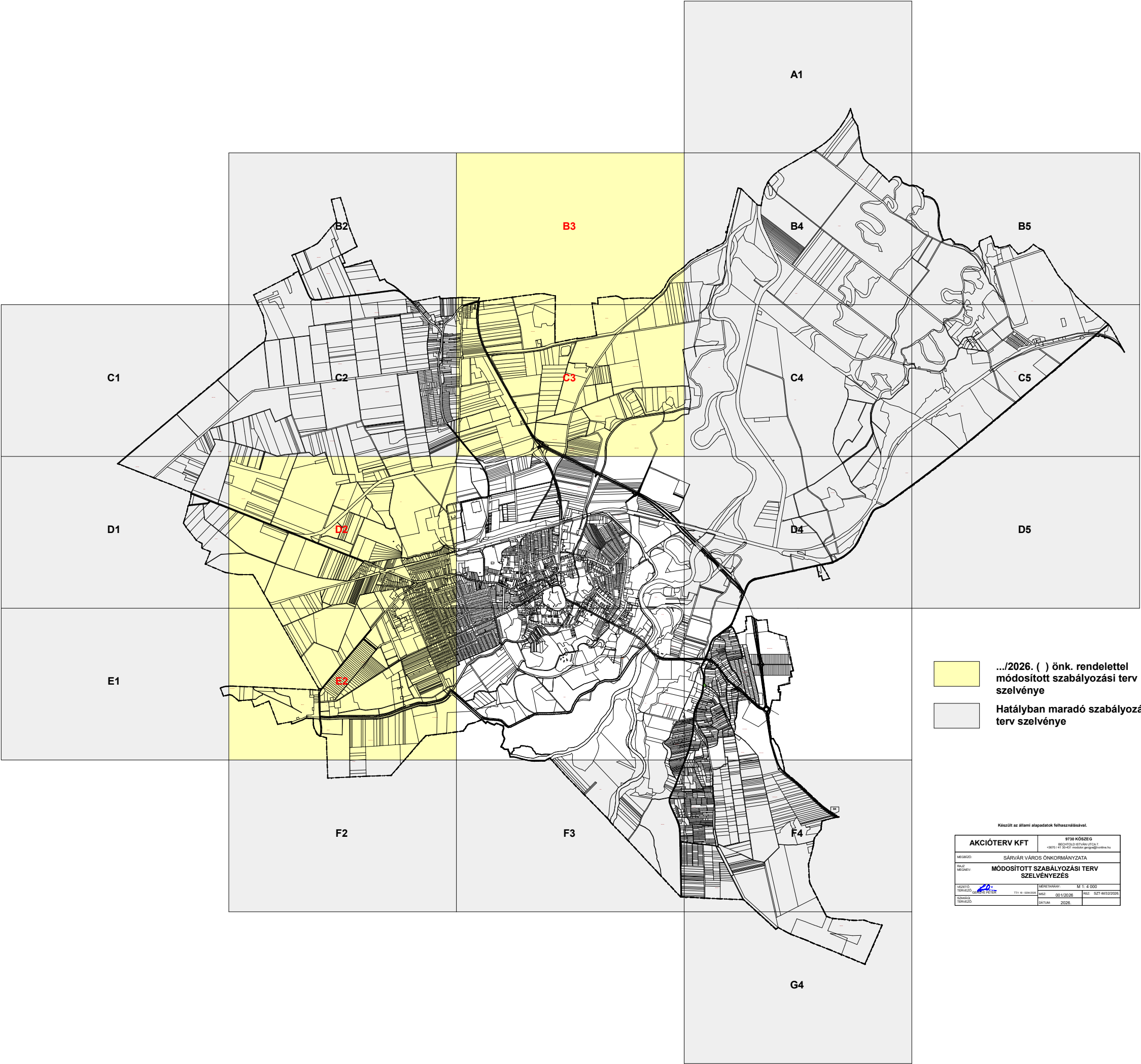
- 3 %
- 10 %
- 20 %
- 25 %
- 30 %
- 40 %
- 50 %
- 60 %
- 80 %
- adottságtól függően
- A. 35 %

Ln....5. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb zöldfelületi % mértéke

- 80 %
- 60 %
- 50 %
- 40 %
- 30 %
- 25 %
- 20 %
- 10 %
- a be nem épített terület 50 %-a
- adottságtól függően
- A. 45 %

Ln.....7 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megegedett épületmagasság

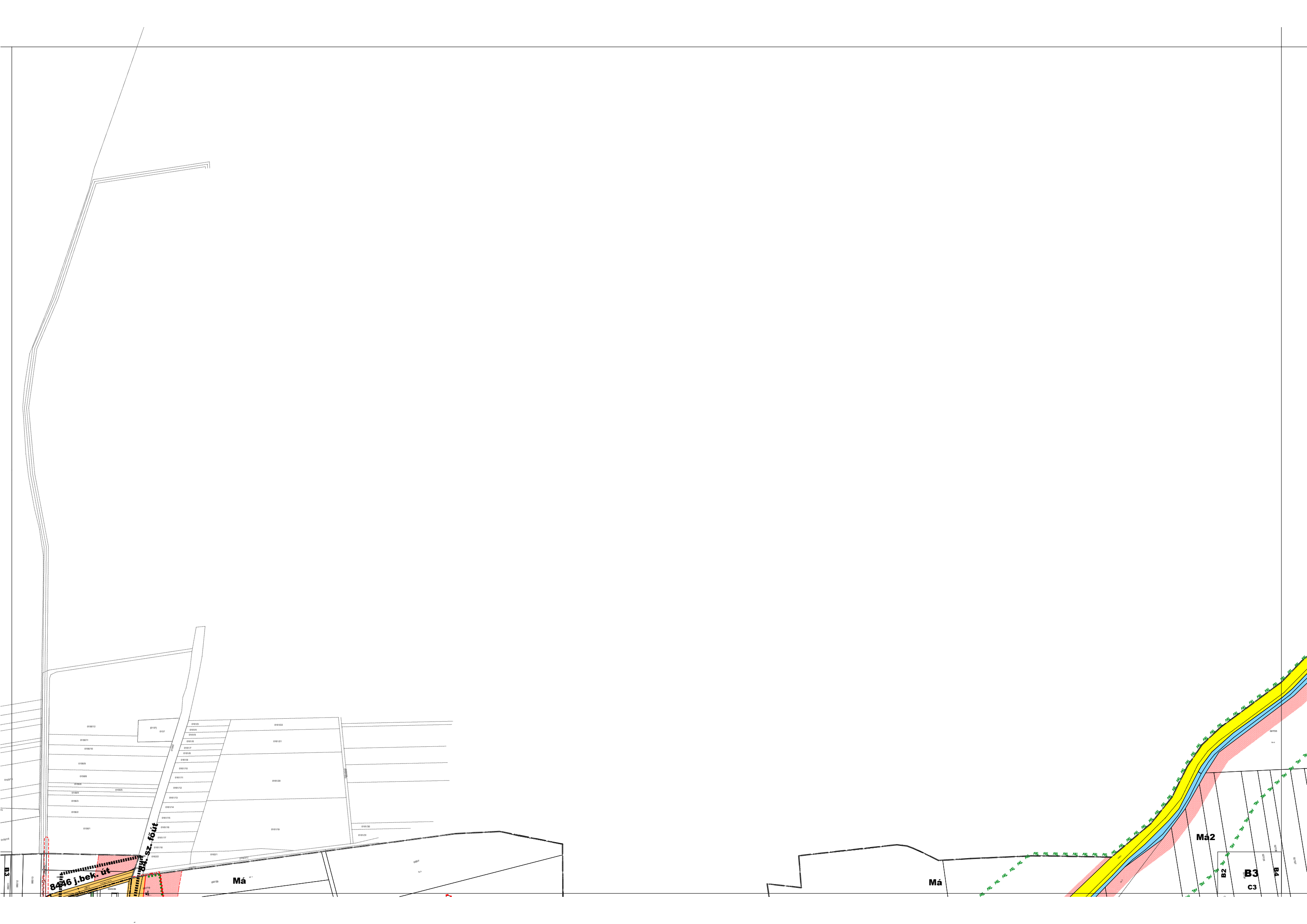
- 3,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 3,5 m
- 4,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m
- 6,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m
- 7,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m
- 9,0 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,5 m
- 10,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m
- 12,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 14,5 m
- 16,5 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 18,5 m
- 20 m, ahol a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 22,0 m
- adottságtól függően

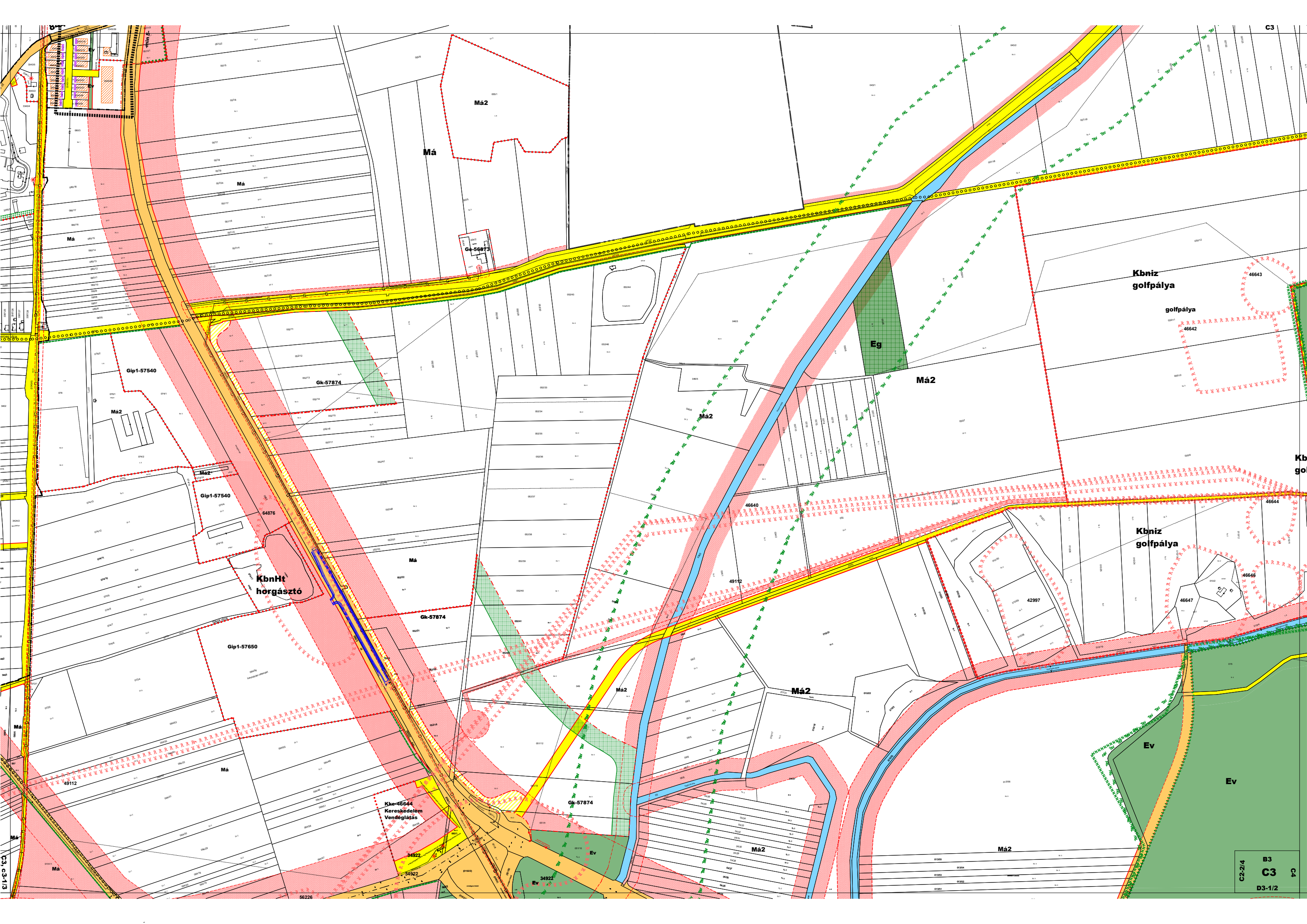


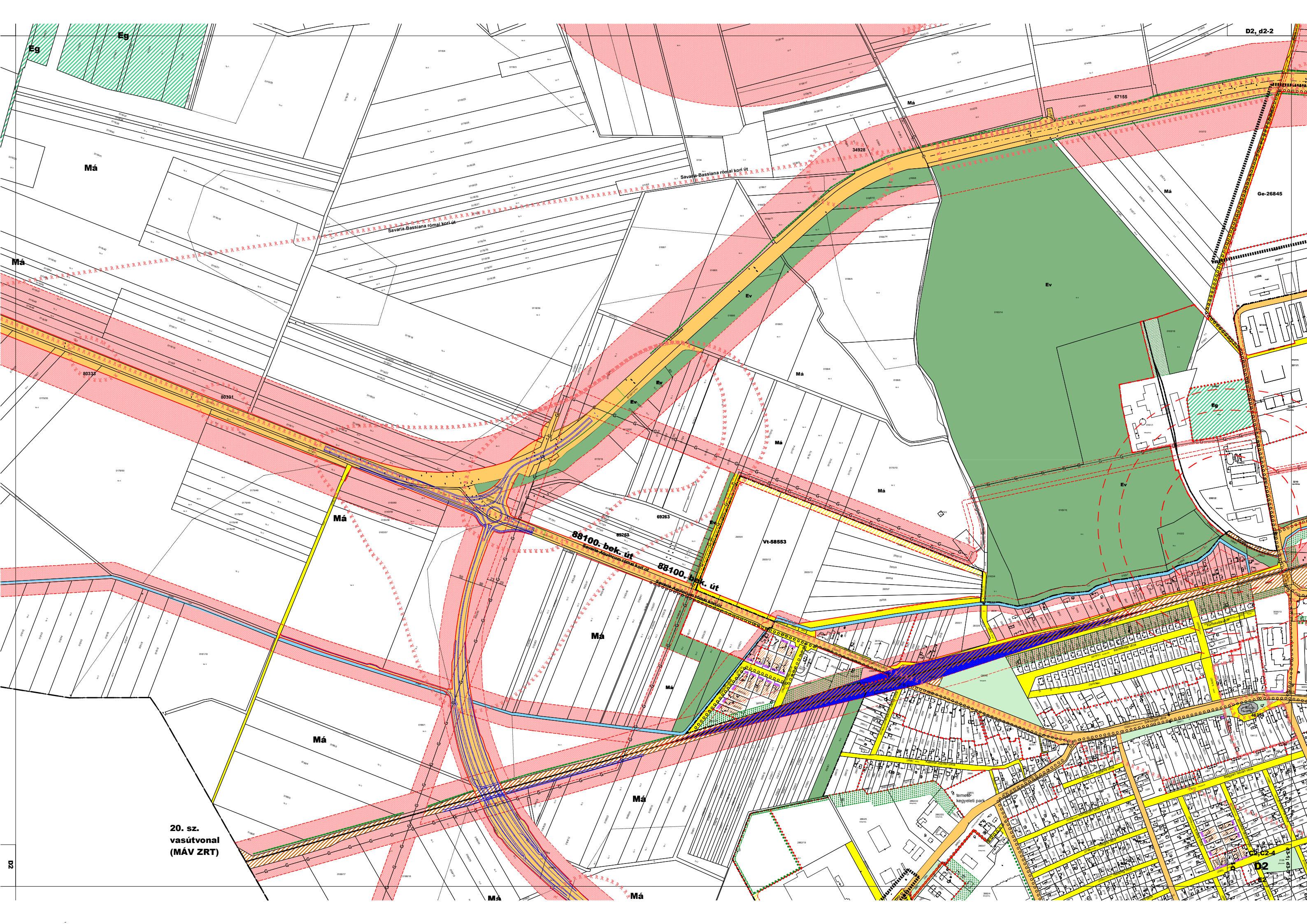
- .../2026. () önk. rendelettel
módosított szabályozási terv
szelvénye
- Hatályban maradó szabályozási
terv szelvénye

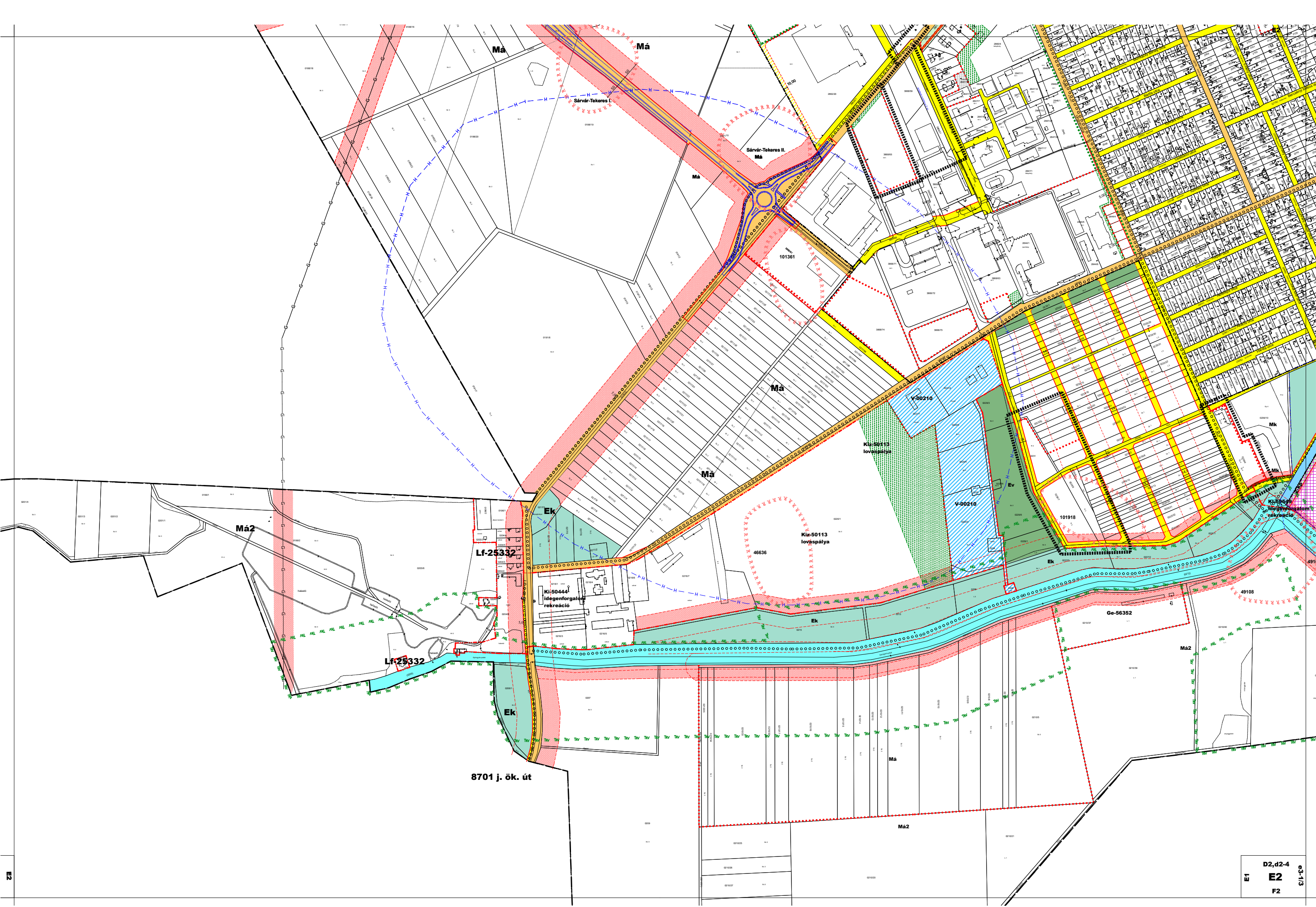
Készült az állami adatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT	9730 KÖZSÉG BÉKÁSDI ÚJ VÁROS UTCA 7. +36(97) 471 35-437 modor@garagd@cskva.hu
MÉREKED:	SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
PAJZS MÉREKED:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZELVÉNYEZÉS
VEZETŐ: TERVEZŐ: TÖRZSÉGI TERVEZŐ:	 GÁBOR PÉTER TITK. N. SZERKESZ 001/2026 2026
	MÉREKED: M 1:4 000 001/2026 001/2026









Általános indokolás

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

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

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

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

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

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

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 245/2025. (XII.17.), a 246/2025. (XII.17.), a 247/2025. (XII.17.), a 248/2025. (XII.17.), a 249/2025. (XII.17.) és a 24/2026.(II.11.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Részletes indokolás

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati rendelet módosítása 2026. január 1. után kerül elfogadásra, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján már preambulumban is tartalmaz a rendelet tervezet.

Az 1.§ a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása egy új Lke6 jelű lakó építési övezettel egészül ki, valamint a falusias lakóterületen elhelyezhető szálláshelyek számának eltérő szabályozását tartalmazza a 6603/1 hrsz-tól a 0299/19 hrsz-ig terjedő ingatlanok vonatkozásában.

A 2.§ a Mk (mezőgazdasági kertes) építési övezetben a rendelet hatályba lépése előtt létesített építmények vonatkozásában az oldalkertre előírt szabályozás figyelmen kívül hagyásáról rendelkezik és a mezőgazdasági művelés alól kivont ingatlanokra vonatkozó beépítési előírásokat tartalmaz.

A 3.§ a SÉSZ 1. melléklet– szabályozási tervlapok belterületi szelvényeinek, C3-1, D2-2, D3-1, E2-2, E3-2, E2-4, E3-3, E4-1, E4-3 módosulásáról rendelkezik, valamint a SÉSZ 2. melléklet– szabályozási tervlapok külterületi szelvényeinek B3, C3, D2, E2, - módosulásáról rendelkezik. A LocLex rendeletszerkesztő felület miatt technikailag az 1. és 2. melléklet újra szabályozásra kerül.

Az egyeztetési anyagban csak a változással érintett szelvények szerepelnek, a rendelet módosításának elfogadása során a nem érintett szelvények is szerepelnek, amint ezt a részletes indoklás is tartalmazza.

A 4. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik

Várható hatások:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása a változó társadalmi és gazdasági feltételek kielégítése céljából készült, elfogadásával kedvezőbb jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A vállalkozást segítő, beruházást ösztönző városfejlesztési célok elérését elősegítő hatásai várhatóak. A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet környezeti hatása a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása, a meglévő be nem épített területekkel való hatékony gazdálkodás megvalósításával.

4. Egészségügyi következmények

A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli, az építésügyi munkát elősegíti.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet szükségességét a folyton változó társadalmi igények és a magasabb szintű építési előírásokhoz való alkalmazkodás indokolja.

Várható következménye új munkahelyek teremtése, életminőség javulása.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2026.

Kondora István
polgármester



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Tel.: 95/ 523-100 Fax: 95/320-230
hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

Iktatószám: SRV/94-34/2026.
Ügyintéző: Pörneczi Martina

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek 32.
módosítása – hiánypótlás
Hiv.szám: VA/ÁFI/252-2/2026.

**Vas Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda
9700 Szombathely
Berzsenyi tér 1.**

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Fenti iktatószámú felhívásra való hivatkozással – melyben Sárvár város településrendezési eszközeinek 32. módosítása során hiányosságok pótlását kérték - a 39/2026. (III.9.) számú polgármesteri határozatot és a javított véleményezési dokumentációt mellékelten megküldöm.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) alapján 2025. december 17-én, azaz a településrendezési eszközök 32. módosítására irányuló eljárás kezdeményezése időpontjában az alábbi szabályozások voltak hatályban:

- új R. 78/D. § (4) bekezdése, mely szerint:
„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.....
b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”,
- az országos főépítész EPAT/2752-5/2025/TEFO számú szakmai álláspontja, mely szerint: „a területcsökkenés alatt az út szabályozási szélességének változása érthető...”

Az Önkormányzat fenti szabályozások alapján a Sárvár, 3868/21 hrsz-ú (véleményezési dokumentáció 2.1 pontja), valamint a Sárvár 3343/28 hrsz-ú (véleményezési dokumentáció 2.5 pontja) ingatlanok közlekedési célú közterület övezeti besorolásának megszüntetése eseteit új beépítésre szánt terület kijelölésének minősítette, tekintettel arra, hogy mindkét esetben nem csak az utak szabályozási szélességének változtatása volt a módosítás tárgya.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg az önkormányzat a megszűnő közlekedési célú közterület övezetbe sorolt területrészekkel megegyező nagyságú un. csereterület visszasorolását is kezdeményezte Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX törvény (továbbiakban: MaTrt.) 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján

A jogszabályi háttér a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás kezdete óta megváltozott. Az új R. 78/D. § (4) bek. 2026. január 14-től hatályos rendelkezései szerint:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek..

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrájának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

Fenti jogszabályhelyek, valamint az új R.78/E. §-a – mely alapján az új R. 78/D. §-a a folyamatban lévő ügyekre is vonatkoztatható – a véleményezési dokumentáció 2.1 és 2.5 pontja szerinti közlekedési célú közterület megszüntetése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, így a MaTrt. 12.§ (3) bekezdése szerinti csereterület kijelölése sem szükséges.

Fentiek alapján a véleményezési dokumentáció módosításra került.

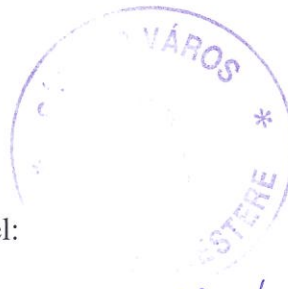
A dokumentáció módosítással érintett részei eltérő, kék színnel kerületek jelölésre a könnyebb áttekinthetőség érdekében.

Tájékoztatom továbbá, hogy az E-TÉR felületen az eljárási határidő megváltoztatására/átállítására nem volt lehetőség, ezért az összes véleményező szerv felé elektronikusan került megküldésre a hiánypótlás, valamint a véleményezésre is elektronikus úton van lehetőség.

A partnerek/lakosság véleményének megismerése céljából ismételten lakossági fórum kerül meghirdetésre.

Sárvár, 2026. március 9.

Tisztelettel:



Kondora István
polgármester

Kapja:

1. VVKH – Állami Főépítész
2. VVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
 - a. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
 - b. Hulladékgazdálkodási Osztály
3. Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
4. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
5. Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság
6. Országos Vízügyi Főigazgatóság
7. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság – polgári védelem
8. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály – vízügyi hatóság, iparbiztonság
9. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság
10. Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
12. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
13. Építési és Közlekedési Minisztérium
 - a. Vasúti Hatósági Főosztály - közlekedésért felelős miniszter (út, vasút)
 - b. Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság
14. VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Közlekedési és Útügyi Osztály
15. VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
16. VVKH Agrárügyi Főosztály
 - a. Növény- és Talajvédelmi Osztály
 - b. Erdészeti Osztály
17. VVKH Földhivatali Főosztály
18. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
19. Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság
20. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály
21. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
22. Vas Vármegyei Önkormányzat
23. Rábapaty Község Önkormányzata
25. Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
26. Nagysimonyi Község Önkormányzata
27. Sitke Község Önkormányzata
28. Gérce Község Önkormányzata
29. Sótorny Község Önkormányzata
30. Ikervár Község Önkormányzata
31. Csénye Község Önkormányzata
32. Ölbő Község Önkormányzata
33. Czigány István városi főépítész - istvan.czigany@zalaart.hu
34. Gergye Péter településtervező – modulor.gergye@t-online.hu



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Tel.: 95/ 523-100 Fax: 95/320-230
hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

Ügyiratszám: SRV/94-23/2026.

Üi: Pörneczi Martina

Tel: 95/523-169

e-mail: porneczi.martina@sarvar.hu

**Tárgy: Településrendezési eszközök 32.
módosítása -
véleményezési szakasz**

Tisztelt Véleményező Szerv!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök (többszörösen módosított 269/2016. (XI.24.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Sárvár város településszerkezeti terv és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv) 32. módosítására vonatkozó eljárást kezdeményezett a 22/2026. (II. 11.) számú és 24/2026. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított 242/2025. (XII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával.

Az Önkormányzat 2026. január 16-án elektronikus úton kezdeményezte a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló eljárást. Az érintett szervek nyilatkozatai alapján a 23/2026. (II.11.) számú Képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 62. §-a szerint:” (1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti

- a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és
- b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

A Korm.rendelet 66.§-a szerint: „(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –

- a) tervkészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,

**b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül
tölti fel írásos véleményét.**

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.”

Ezúton kérem Önöket, hogy a megküldött dokumentáció alapján fenti Korm. rendeletnek megfelelően **szíveskedjenek véleményüket az E-TÉR felületre feltölteni.**

Sárvár, 2026. február 26.

Tisztelettel:




Kondora István
polgármester