

**HIRDETMÉNY**  
**településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetéséről**

**Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 9. módosítására vonatkozó eljárást indított a 28/2022. (III.8.) számú képviselő-testületi határozatával.**

**A településrendezési eszközök módosítása során a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156-157.§-a alapján elektronikus úton kerül sor.**

**A partnereket az önkormányzat a véleményezési szakasz tervezetéről**

- az Önkormányzat hivatalos honlapján ([www.sitke.hu](http://www.sitke.hu)) tájékoztató anyag megjelentetése

**révén tájékoztatja.**

A jelen hirdetés és a partnerségi egyeztetés tervdokumentációja az önkormányzat hivatalos honlapján ([www.sitke.hu](http://www.sitke.hu)) közzé tételre kerül.

A partnerek az észrevételeiket, javaslatukat a tájékoztató anyag közzétételétől számított 15 napon belül, kizárólag elektronikusan úton tehetik meg a [kapitany.eva@sarvar.hu](mailto:kapitany.eva@sarvar.hu) e-mail címen.

**SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

# SITKE

**Településrendezési eszközök módosítása  
9. számú módosítása**

**Tárgyalásos eljárás  
Partnerségi tervdokumentáció**



**Megrendelő:**



**Sitke Község Önkormányzata**  
9671 Sitke, Hunyadi utca 1.

**Tervező:**

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

Tel/fax.: +3670/41-30-431  
E-mail: [modulor.gergy@t-online.hu](mailto:modulor.gergy@t-online.hu)

**2022. május 23.**

Sitke

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**Megbízó:** Sitke Község Önkormányzata  
9671 Sitke, Hunyadi utca 1.


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

Felelős tervező:

  
Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2026

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

## TARTALOMJEGYZÉK

### Sitke község településrendezési eszközeinek módosításához

#### Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés

#### I. Megalapozó vizsgálat

---

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

#### II. Alátámasztó javaslat

---

##### 2.1.1. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása

- 2.1.1. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása
- 2.1.2. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése
- 2.2. Tájrendezés és természetvédelem
  - 2.2.1. Tájrendezés, tájképvédelem
  - 2.2.2. Táj- és természetvédelem, területrendezési tervek előírásai
  - 2.2.3. Természetvédelem előírásai
- 2.3. Zöldfelületi rendszer, Biológiai aktivitási értékszámítás
  - 2.3.1. Zöldfelületi rendszer
  - 2.3.2. Biológiai aktivitási értékszámítás
- 2.4. Örökségvédelem
- 2.5. Közlekedés
- 2.6. Közműellátás
- 2.7. Környezetvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

#### III. Jóváhagyó munkarész

---

##### Szerkezeti terv leírása

##### Településszerkezeti terv határozati javaslat

TSZ/M/9-2022. sz. Településszerkezeti Terv módosítása

M = 1 : 20 000

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

5. melléklet Szabályozási terv - Lánka patak környezete szabályozási tervlap

## **Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés**

---

**SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE

**9600 Sárvár, Várkerület 2.**

Telefon: 95/323-555

Pf.: 78.

**K I V O N A T**

**Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. március 8-i rendkívüli nyilvános  
ülésének jegyzőkönyvéből**

**28/2022. (III. 8.) számú képviselő-testületi határozat**

1. Sitke Község Önkormányzatának képviselő-testülete  
- a Sitke 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanokat

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken megvalósítani kívánt, a 3. pontban részletezett fejlesztési, beruházási célokhoz kapcsolódóan.

2. Sitke Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításra vonatkozó eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: a megvalósítani tervezett fejlesztés, turisztikai és községképet formáló beruházások elősegítése, mindezekon keresztül a lakosság helyben tartása, munkahelyteremtés, a gazdasági fejlődés elősegítése, mely nemcsak magán, hanem egyben alapvető közérdeket, önkormányzati feladatellátást is szolgál.

3. A helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslat:

- 3.1 Az önkormányzat kezdeményezi a térségi övezetek által érintett területek lehatárolását, ha szükséges módosítását településrendezési eszközökben az államigazgatási szervek adatszolgáltatási alapján.

A módosítás indoka a következő: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

- 3.2 Az önkormányzat kezdeményezi a Sitke, 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását a következők szerint: a jelenleg Mr övezeti besorolás a szomszédos 0173/3 hrsz-ú ingatlannal azonos Kv jelű különleges beépítésre szánt övezeti besorolásra módosul, szabadon álló beépítési móddal, 10 % megengedett legnagyobb beépítettség mértékkel, 4,5 m építménymagassággal.

A módosítás indoka a következő: A szomszédos 0173 hrsz-ú ingatlanon kialakított halastó bővíthetőségének érdekében a különleges beépítésre szánt övezet kiterjesztésével az 1. pontban meghatározott kiemelt fejlesztési területen megvalósítani tervezett turisztikai beruházás, fejlesztés – vendégház, vendéglátóhely – lehetőségének megteremtése, mely amellet, hogy elősegíti a helyi sajátosságok fenntartását,

eredményesebb működtetését, kedvezően érintheti a község idegenforgalmi, turisztikai céljai megvalósítását, e területen meglevő értékek fenntartását, bővítését, emellett újabb munkahelyek létesítését is.

4. Sitke község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sitke 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanok a beépítésre szánt területként történő kijelölése az alábbiak miatt indokolt:

Az ingatlanok azonos tulajdonosi körhöz tartoznak és szervesen illeszkednek az ingatlanoktól É-ra elhelyezkedő Kv (különleges beépítésre szánt) övezethez. A 0171/1 és 0172 hrsz-ú ingatlanokon a 0173 hrsz-ú ingatlanon lévő halastó bővítésére lesz lehetőség, munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése, a község idegenforgalmi, turisztikai céljainak megvalósítása céljából, a területen lévő értékek fenntartásának, bővítésének biztosítására.

Az érintett terület felhasználásának, övezeti besorolásának módosítása kapcsán - figyelemmel a terület helyhez kötöttségére, a szomszédos különleges övezeti besorolású ingatlanhoz való illeszkedésére – az önkormányzat megállapítja és jelen döntéssel igazolja, hogy a település más, beépítésre kijelölt területén belül a módosítást megalapozó célra nincs megfelelő terület.

5. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 32.§ (6) bekezdése c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során tárgyalásos eljárás kezdeményezésére és lefolytatására kerül sor.

A vállalkozói díjat és minden felmerülő egyéb költséget Inokai László (9671 Sitke, Újhegy u. 3.), mint költségviselő vállal.

6. A tervezési feladat a Korm. rendelet 16.§ (1) bekezdés b) pontja szerint Sitke község hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.

7. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. A rendelet módosítása során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a *veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról* szóló 2021. évi XCIX. törvény 156-157.§-a alapján elektronikus úton kerül sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

Sárvár, 2022. március 9.



  
/./ Dr. Szijártó Valéria:/  
címzetes főjegyző

### Főépítési Feljegyzés

Készült a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C. §-ban foglaltaknak megfelelően - a 28/2022. (III.8.) számú képviselő-testületi határozat - alapján, mint Sitke község településfejlesztési döntései szerint -, településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2005-ben elfogadott településfejlesztési koncepció és 73/2004. (IX.22.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 11/2010. (IX.22.) Sitke község szabályozási terv a helyi építési szabályzata. A külterület vonatkozásában nem készült 2010-ben szabályozási tervlap, hanem az egyes tömbterületek esetében vannak tervlapi mellékletek. Jelen módosítás a sorban a 9. sorszámú.

A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/A. §-ban foglaltak alapján nem használható fel, mivel készítése 7 évnél régebben történt, az új megalapozó munkarész tartalma a Tr. 45. § (2) bekezdés a) alpontja alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3)-(4) bekezdései és 4. § (5)-(6) bekezdései szerint került meghatározásra. A tervezett módosításokhoz új, teljes körű megalapozó szakági munkarészek készítésére van szükség legalább a módosítással érintett területekre vonatkozóan:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 60. § (8) bekezdése szerint a településrendezési eszközök 2023. december 31-ig módosíthatók.

A módosítással érintett területek a község külterületén, a Lánka patak környezetében helyezkedik el:

- a) Az önkormányzat kezdeményezte a térségi övezetek által érintett területek lehatárolását, ha szükséges módosítását településrendezési eszközökben az államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján. A módosítás indoka a Magyarország es egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.
- b) a Sitke 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanokat általános mezőgazdasági területből különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területbe sorolja.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a HÉSZ 5. melléklete, „Lánka patak környezete” című szabályozási tervlap a tervezési terület vonatkozásában kerül módosításra.

A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

Mivel a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosítása együtt készül a szabályozási tervvel, így az alátámasztó munkarészeket közösen kell elkészíteni az akkor hatályos OTÉK 3.§ (3) bekezdése és a 4.§ (5) bekezdése alapján. A településszerkezeti tervhez a település sajátos helyi adottságainak hiányában nem kell az OTÉK 3.§ (4) bekezdése szerinti munkarészt készíteni.

A HÉSZ módosítás a tervezési feladatot szolgálja és annak építésszabályozási eszköze. A helyi építési szabályzat a Kr. 5.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott, és Kr. 45. §-a alapján még módosítható.

A Kr. 3/A.§ (2) bekezdése szerint: „(2)A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A Kr. 3/A.§ (3) bekezdése szerint: „(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti el kell készíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, hírközlési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás legalább a tervezéssel érintett terület vonatkozásában.

Szombathely, 2022. május hó



.....  
Puklerné Kovács Erika  
önkormányzati főépítész

## I. Megalapozó vizsgálat

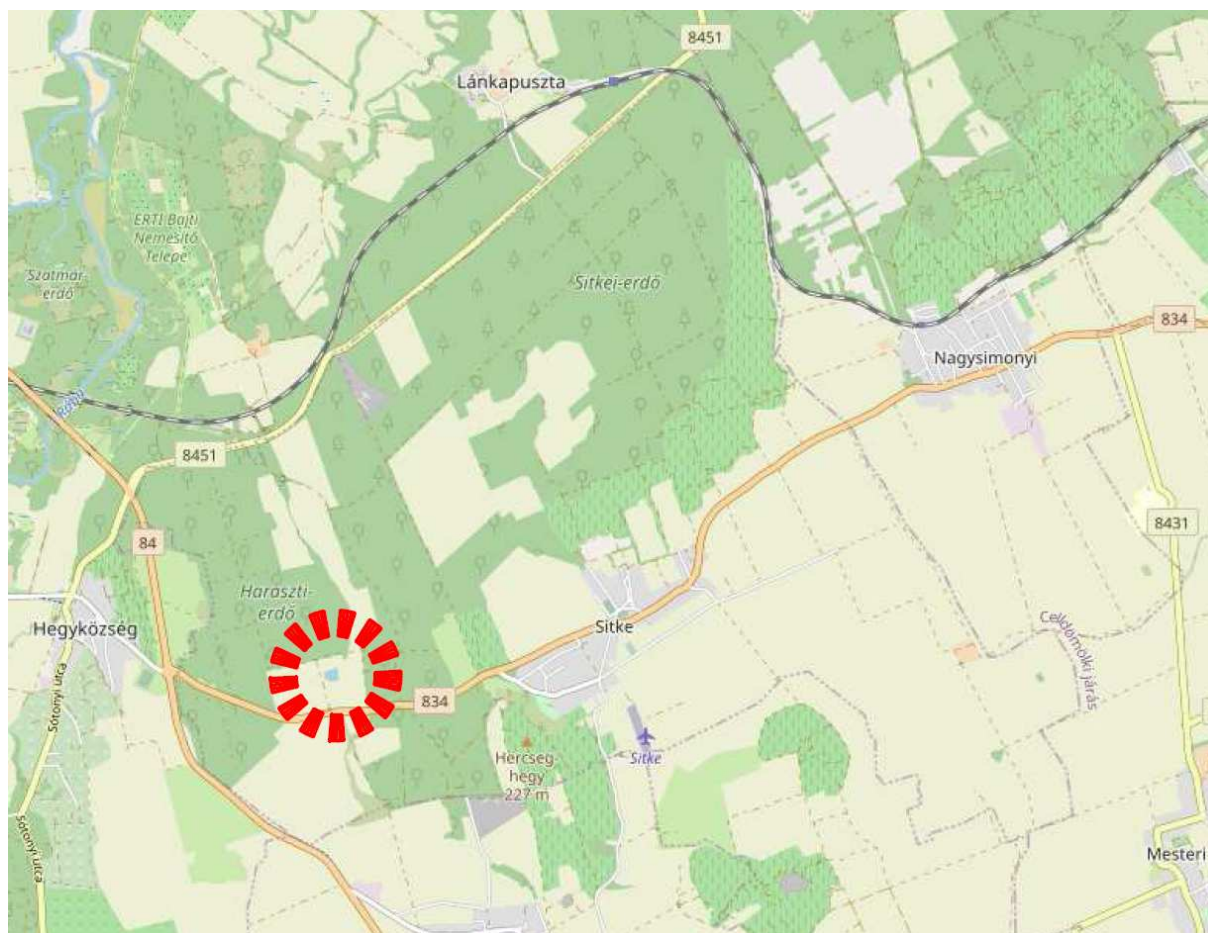
---

## 1.1. Tervi előzmények:

Sitke Község Képviselő-testületének 2022. március 8-án elfogadott településfejlesztési döntése alapján kezdtük meg a településrendezési eszközök 9-es számú módosítását. A község alapidokumentációként tekintett rendezési terveit a PLANEX Kft készítette és többszöri módosítás mellett is hatályban maradnak.

A településrendezési eszközök módosításának célja:

- a) Az önkormányzat kezdeményezte a térségi övezetek által érintett területek lehatárolását, ha szükséges módosítását településrendezési eszközökben az államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján. A módosítás indoka a Magyarország es egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.
- b) a Sitke 0171/1 hrsz-ú es 0172 hrsz-ú ingatlanokat általános mezőgazdasági területből különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területbe sorolja.



**A 0171/1, 0172 hrsz tervezési terület Sitke közigazgatási területén belül**

A település a helyi építési szabályzat esetében a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapotot kell figyelembe venni. Az állami alapadatok 2022. március 24-én kerültek megadásra.

## 1.2. Hatályos rendezési tervek

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

Sitke községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

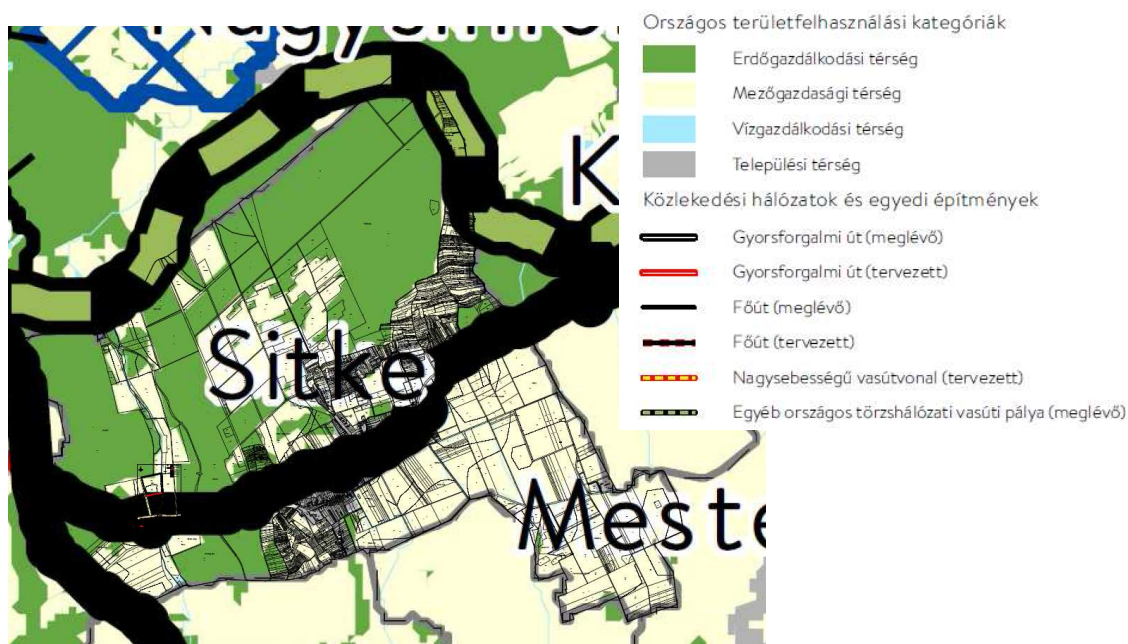
- Sitke község Településfejlesztési koncepció  
46/2003.(V.26.). sz. határozattal megállapítva.
- Sitke község Településszerkezeti terve /PLANEX Kft./ -  
73/2004. (IX.20.) sz. képviselő-testületi határozattal megállapítva, majd a 134/2010. (IX.17.) sz., a 2/2013. (I.21.) az 50/2019. (X.01.) képviselő-testületi határozattal, a 20/2021. (III.3.), a 41/2021. (VI.1.) polgármesteri határozattal és a 26/2022. (III.8.) számú képviselő-testületi határozattal módosítottak
- Sitke község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / PLANEX Kft./  
11/2010. (IX.20.) önkormányzati rendelettel elfogadva, amelyet a 2/2013. (I.22.), a 11/2015. (V.27.), a 8/2017. (IV.27.), a 15/2018. (XI.26.), a 9/2019. (X.2.), a 4/2021. (III.3.) a 6/2021. (VI.2.) és a 3/2022. (III.9.) önkormányzati rendelet módosított.

A településrendezési terv módosítását Sitke Község Képviselő-testületének 28/2022. (III. 8.) számú határozata, mint Sitke község településfejlesztési döntése alapozta meg.

## 1.3. Országos területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Sitke község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -  
Az Ország Szerkezeti terve**

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

**Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak**

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

1. Távlati gyorsforgalmi utak

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok:

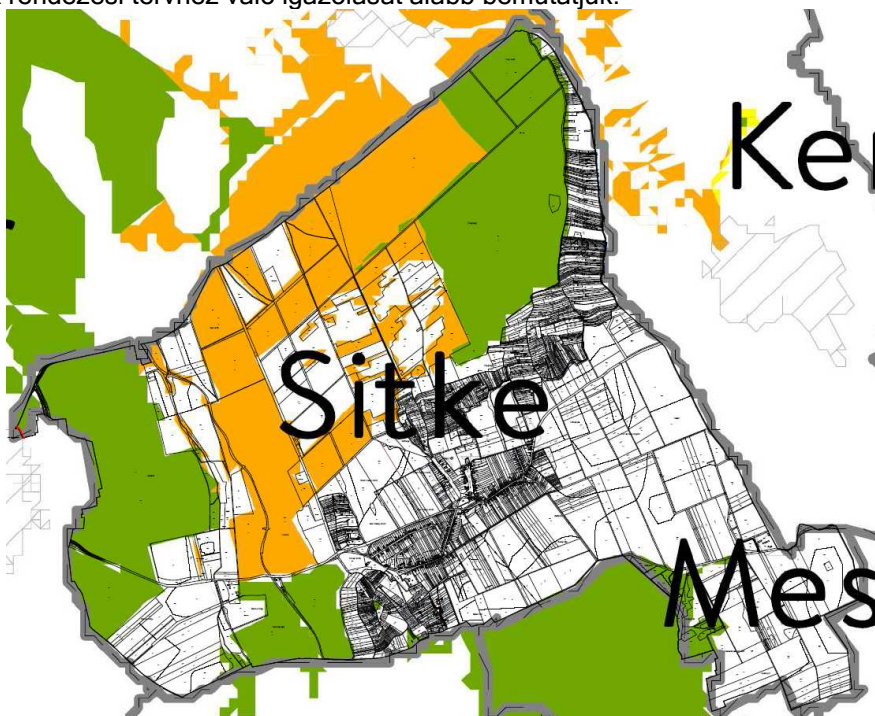
112.	834. sz. főút:	Pápa (83.sz. főút) - Nemesszalók - Celldömök - Sárvár (84. sz. főút)
------	----------------	--

Az adatokat a teir.hu adatbázisából való

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Településszerkezeti terv 8. számú módosítása (2021.)		Településszerkezeti terv 9. számú módosítása (2022.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	124,26	123,4814 ha	99,37 %	124,6134 ha (+1,132ha)	100,28 %
Erdőgazdálkodási térség	1272,64	1225,94 ha	96,25 %	1225,94 ha	96,25 %
Mezőgazdasági térség	1322,00	1369,3586 ha	103,82 %	1368,2266 ha (-1,132 ha)	103,49 %
Vízgazdálkodási térség	2,25	2,25 ha	100 %	2,25 ha	100 %
Teir adat:	2721,14	2721,14	-	2721,14	-

A 0171/1, 0172 hrsz ingatlanok az ország szerkezeti terve alapján mezőgazdasági térségben fekszenek, amelyet települési térségként a jövőben figyelembe venni.

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**

A község tervezés alá vont területei közül a 0171/1 és 0172 hrsz-ú ingatlanokat sem érinti az ökológiai hálózat térségi övezete. Sitke község területén az ökológiai hálózat magterületének övezete: 656,37 ha, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 475,53 ha. Ökológiai hálózat puffterületének övezete nem érinti Sitke község közigazgatási területét.



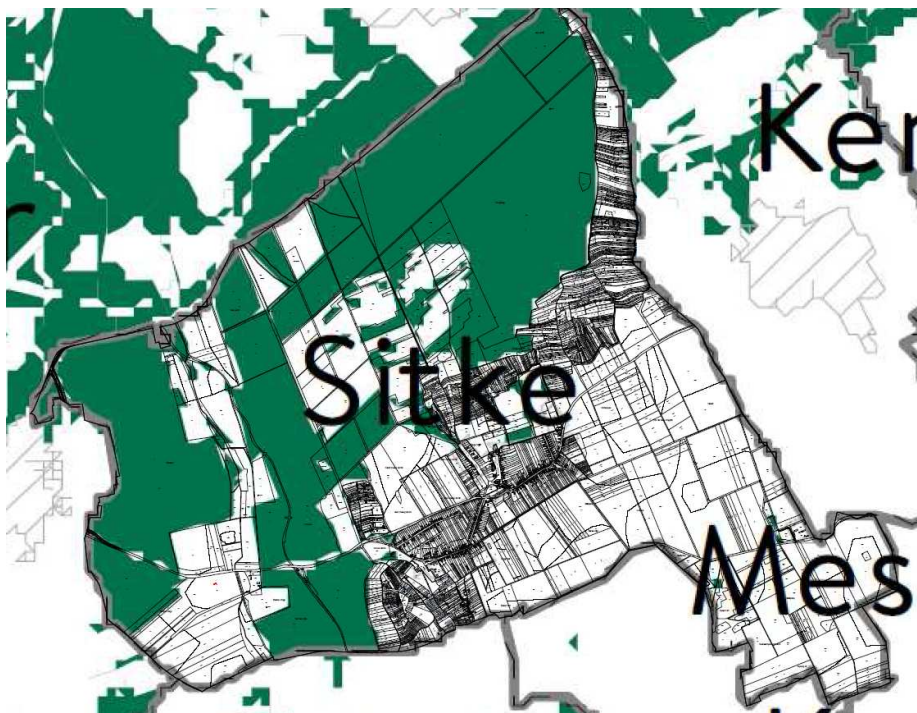
**2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

A község külterületét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

**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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

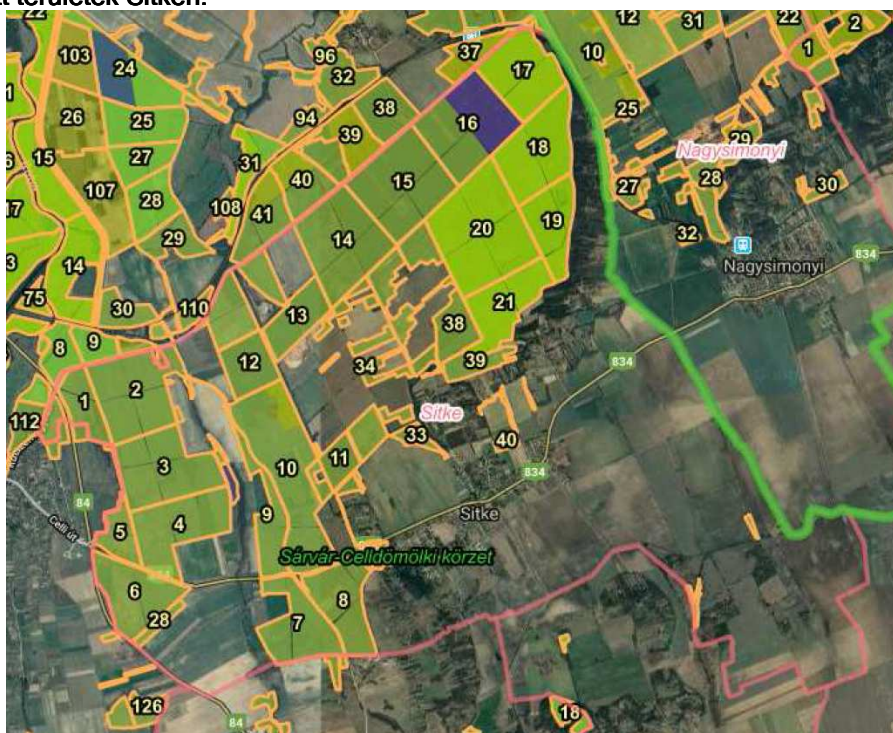
*(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”*



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 90 %-ban lehatárolta az erdőterületeket. Jelen településrendezési eszközök módosítása az erdők övezetét nem érinti.

Erdőtervezett területek Sitkén:



#### **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-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.


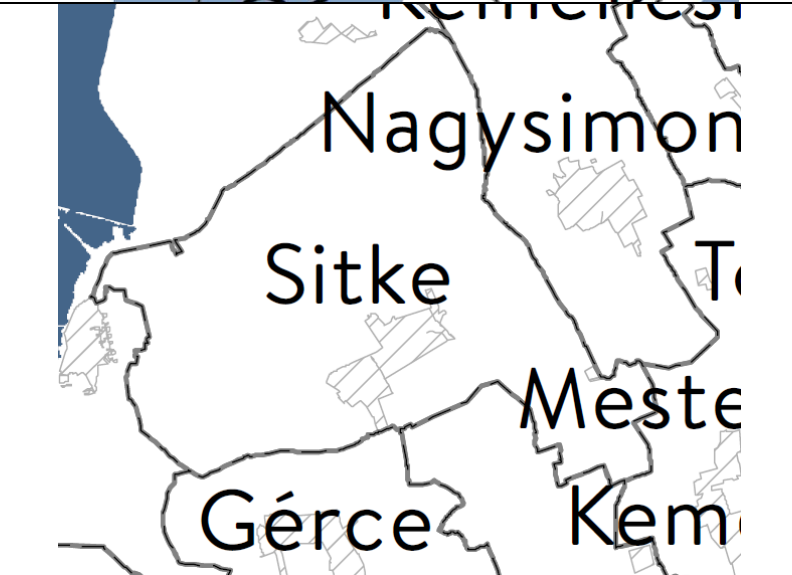
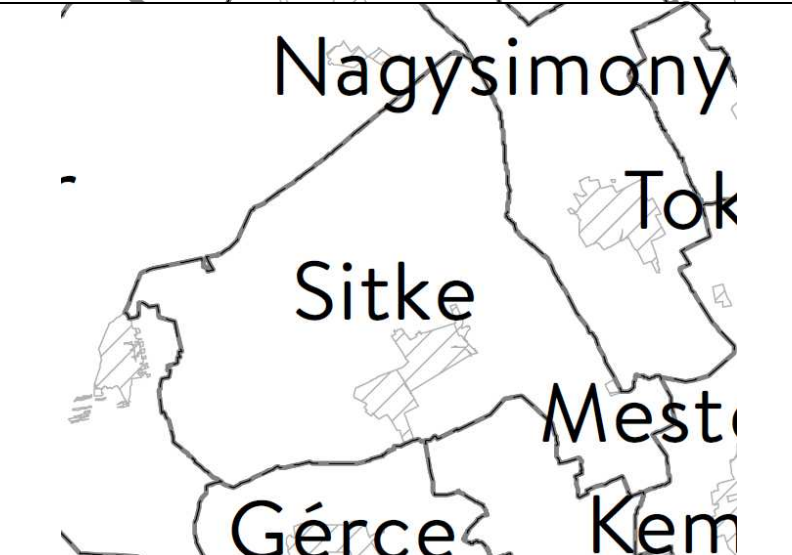


2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	133,53 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1939,58 ha	

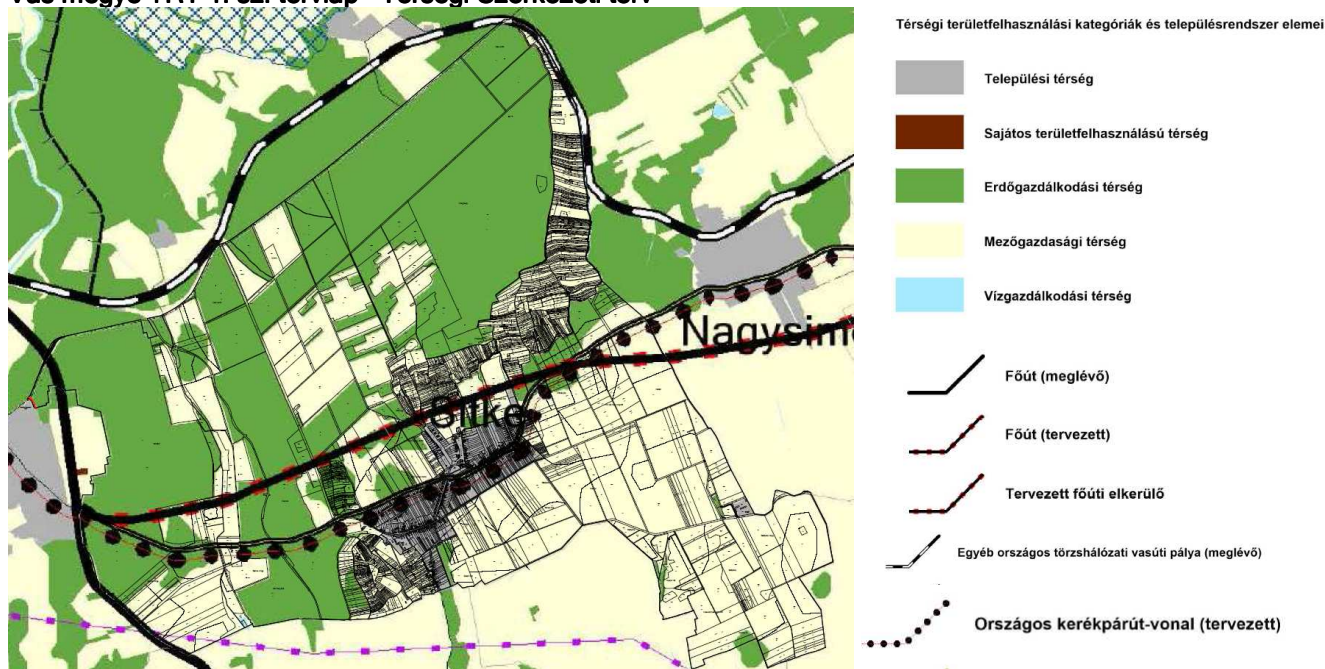
Vízminőség- védelmi terület övezete	Érinti	1584,23 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

## 1.4 Vas megyei területrendezési terv

**Vas megye területrendezési terve** (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) Sitke község 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 az 1246-1250 hrsz ingatlanokat mezőgazdasági térségbe sorolja, amely azonban keletről, a Hegyalja utca mentén határos település térséggel.

#### 1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

#### 1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

##### 1.1.2. Főutak

##### 1.1.2.1. Meglévő főutak

1.9. 834. sz. főút: (Pápa (83. sz. főút) - Nemesszalók) - Celldömölk - Sárvár (84. sz. főút)

##### 3. Főutak tervezett településselkerülő szakaszai

3.3. 834. sz főút: Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát

##### 1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

##### 1.1.3.1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

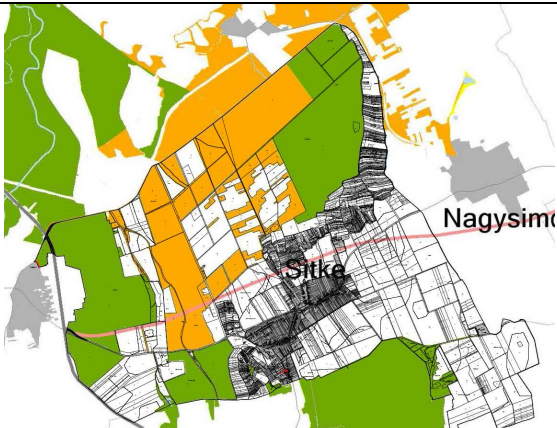
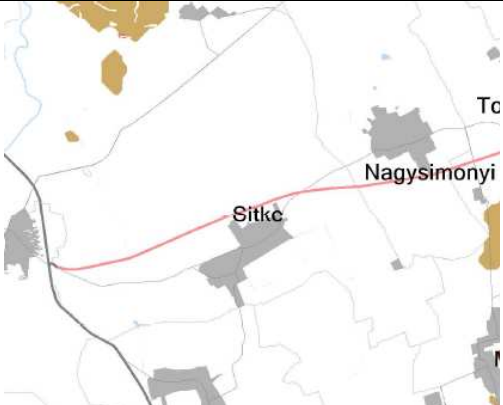
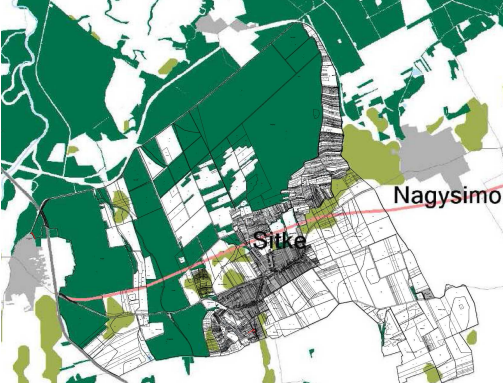
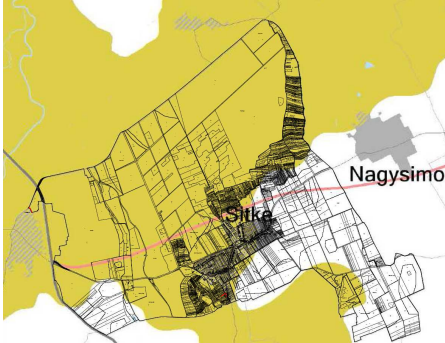
1.24. Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát


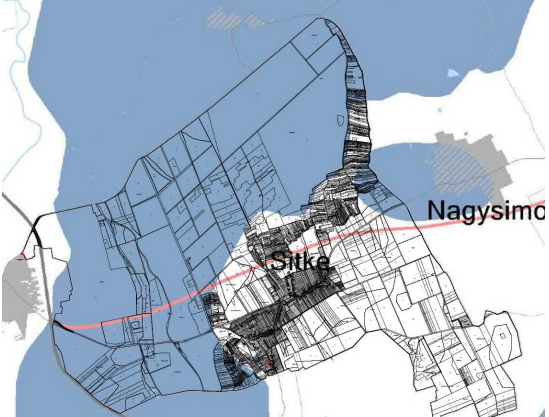


##### 1.4. Kerékpárút hálózat elemei





1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei 5. 83. Rába - Bakonyalja kerékpárút - Sárvár - Celldömölk - Mersevát - (Pápa)



## Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezete		Nem érinti	
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		Nem érinti	
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete		Nem érinti	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete		Érinti	

Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

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

<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

## **II. Alátámasztó javaslat**

---

## **2. A területfelhasználás és helyi építési szabályzat módosításának leírása**

### **2.1.1. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása**

Az önkormányzat kezdeményezte a térségi övezetek által érintett területek lehatárolását, ha szükséges azok módosítását a településrendezési eszközökben az államigazgatási szervek adatszolgáltatásai alapján.

A módosítás indoka a következő: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 14. mellékletében felsorolt szervek az adatszolgáltatás teljesítése érdekében 2022. február 18-án megkeresésére kerültek. A megkeresések átvétele a szervek részéről 2022. február 18-19-én megtörtént. A beérkezett adatszolgáltatások - melyek a teljes településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzat mellékletét képező belterületi és külterületi tervlapokra, tehát a teljes közigazgatási területre vonatkoztak - alapján az alábbiak kerültek megállapításra:

Megvizsgáltuk, hogy a területrendezési tervek települést érintő elemeinek, a községre vonatkozó övezeti és infrastrukturális rendszerek (kiváló termőhelyi szántók övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőségvédelmi terület, nagyvízi meder területe, ökológiai hálózatok övezetei honvédelmi és katonai célú terület, stb.) a dokumentáció 1.3. pontja szerint érintik a településszerkezeti tervet és helyi építési szabályzatot, módosításuk nem szükséges.

Megvizsgáltuk, hogy Vas Megye Területrendezési Terve a dokumentáció 1.4 pontja szerint érinti a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot, a megyei övezet vonatkozásában a módosítás nem szükséges.

### **2.1.2. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése**

A tervezési területre a 73/2004. (IX.20.) számú határozattal elfogadott, majd többször módosított településszerkezeti terv a hatályos. A helyi építési szabályzat tekintetében a területre a 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelettel módosított előírások alkalmazandók. A külterületre nincsen Sitke esetében egységes szabályozási tervlap. A 0173/3 hrsz-ú tömbterületre 2018-ban a HÉSZ 5. mellékleteként került elkészítésre. A 2021-ben elfogadott 7. sorszámú településrendezési eszköz módosítása során különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület került kijelölésre a 0173/3 hrsz területen, kisebb részben pedig zöldterület. A terület sajátossága, hogy szabad vízfelülettel rendelkezik, amelynek környezete kiváltképp alkalmas lenne alacsony beépítési intenzitás mellett vendégház, vendéglátó hely, kereskedelmi építmény kialakítására. A terület jellege és kialakítása

viszont már nem kívánja meg a mezőgazdasági célú építmények elhelyezését, mivel az ellentétes lenne a tó szépsége adta egyedülálló lehetőségekkel.

2022-ben az önkormányzat kezdeményezte a Sitke, 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását a következők szerint:

- a jelenleg Mr övezeti besorolás a szomszédos 0173/3 hrsz-ú ingatlannal azonos Kv jelű különleges beépítésre szánt övezeti besorolásra módosul, szabadon álló beépítési móddal,
- 10 % megengedett legnagyobb beépítettség mértékkel,
- 4,5 m építménymagassággal.

A módosítás indoka a következő: a szomszédos 0173/3 hrsz-ú ingatlanon kialakított halastó bővíthetőségének érdekében a különleges beépítésre szánt övezet kiterjesztésével az érintett kiemelt fejlesztési területen megvalósítani tervezett turisztikai beruházás, fejlesztés – vendégház, vendéglátóhely – lehetőségének megteremtése, mely amellett, hogy elősegíti a helyi sajátosságok fenntartását, eredményesebb működtetését, kedvezően érintheti a község idegenforgalmi, turisztikai céljai megvalósítását, e területen meglévő értékek fenntartását, bővítését, emellett újabb munkahelyek létesítését is.

Az építési övezetben szereplő ingatlanok azonos tulajdonosi körhöz tartoznak és szervesen illeszkednek az ingatlanoktól É-ra elhelyezkedő Kv (különleges beépítésre szánt) övezethez. A 0171/1 és 0172 hrsz-ú ingatlanokon a 0173/3 hrsz-ú ingatlanon levő halastó bővítésére lesz lehetőség, munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése, a község idegenforgalmi, turisztikai céljainak megvalósítása céljából, a területen levő értékek fenntartásának, bővítésének biztosítására.

Az érintett terület felhasználásának, övezeti besorolásának módosítása kapcsán - figyelemmel a terület helyhez kötöttségére, a szomszédos különleges övezeti besorolású ingatlanhoz való illeszkedésére – az önkormányzat megállapítja és döntésével igazolja, hogy a település más, beépítésre kijelölt területen belül a módosítást megalapozó célra nincs megfelelő és hasonló funkciókat együttesen kielégíteni tudó területe.

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MaTrT) - 12. § (1) bekezdésben foglaltak szerint az alábbi indokkal kerül sor a 0171/1 és 0172 hrsz-ú ingatlanon különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kialakítására:

- a) Sitke 0173/3 hrsz-ú ingatlanon kialakult módon jelenleg egy 1,25 ha nagyságú halastó van. A terület a 834. sz. főút északi oldalán, jól megközelíthető helyen fekszik Sárvár és Sitke között. A meglévő adottságok indikálják az idegenforgalmi célú hasznosítását. A tó bővítése csak déli irányban lehetséges, amelyhez szükséges az alig 2 m széles 0172 hrsz-ú és a nagyobb 0171/1 hrsz-ú ingatlanok igénybevétele. A tervezett turisztikai célú hasznosítás építményei nem helyezhetők el mezőgazdasági célú területen, azért szükséges volt a beépítésre szánt terület, különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése. Az OTÉK 6.§ (1) bekezdés a) pontja alapján *beépítésre szánt területbe kell sorolni (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben azt a területet, ahol az építési*

*telkek megengedett beépítettsége legalább 10%. A területen a tervezett legnagyobb beépítettség 10 %.*

- b) A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat többek között a településfejlesztés, településrendezés, melynek keretében kiemelt cél a lakosság életminőségének ezen belül a lakhatási, letelepedési, a „helyben történő otthonteremtési” lehetőségeknek a biztosítása, illetve a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű lakókörnyezet kialakítása.
- c) A település bővíteni kívánja a beépítésre szánt területét egy új, a községben másutt nem található különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területfelhasználással. A községnek erre a célra ilyen adottságokkal rendelkező korábban kijelölt, vagy másutt elhelyezkedő megfelelő területe, mivel hasonló adottságokkal rendelkező halastó és a vízfelület bővítése a meglévő tó okán másutt nem megvalósítható a községben.
- d) Sitke Község Önkormányzata sem rendelkezik olyan területtel, amely az említett célok kielégítésére alkalmas, adottság továbbá a már meglévő, kialakult beépítés.

A MaTrT 12. § (1) bekezdése alapján a fejlesztésre igaz, hogy

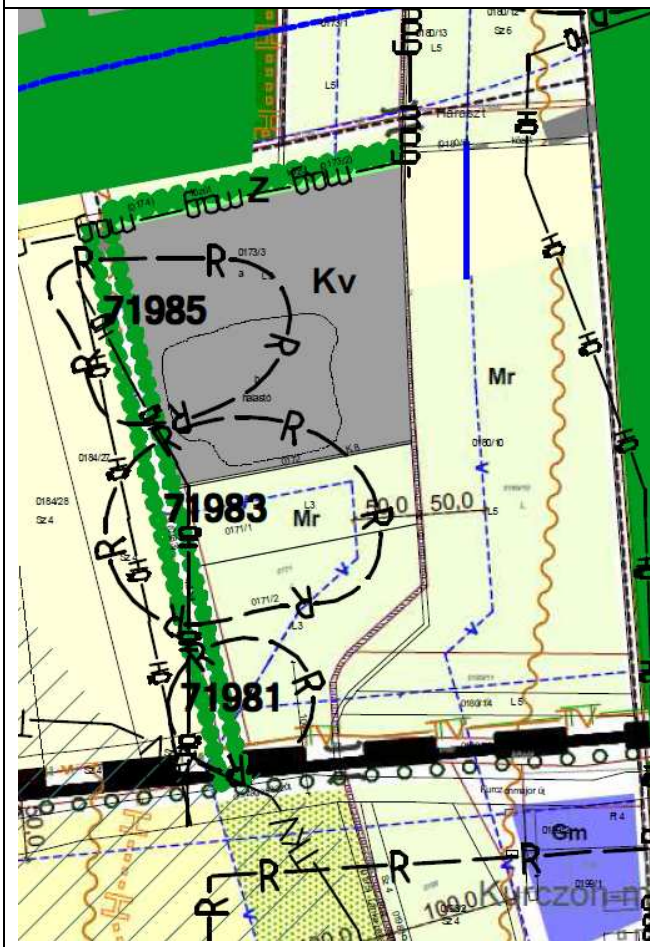
*a) az új beépítésre szánt terület ugyan nem csatlakozik beépítésre szánt területhez, de az a funkció amit ellát, az helyhez kötött, másutt még egyszer nem reprodukálható. Eltérő adottságokat kínálnak a település többi beépítésre szánt területei, ahol a klasszikus lakófunkció dominál. A turizmus és vendégfogadás céljára ilyen jellegű területe nincsen a településnek.*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését mivel nagy távolságra van Sárovaról is, és*

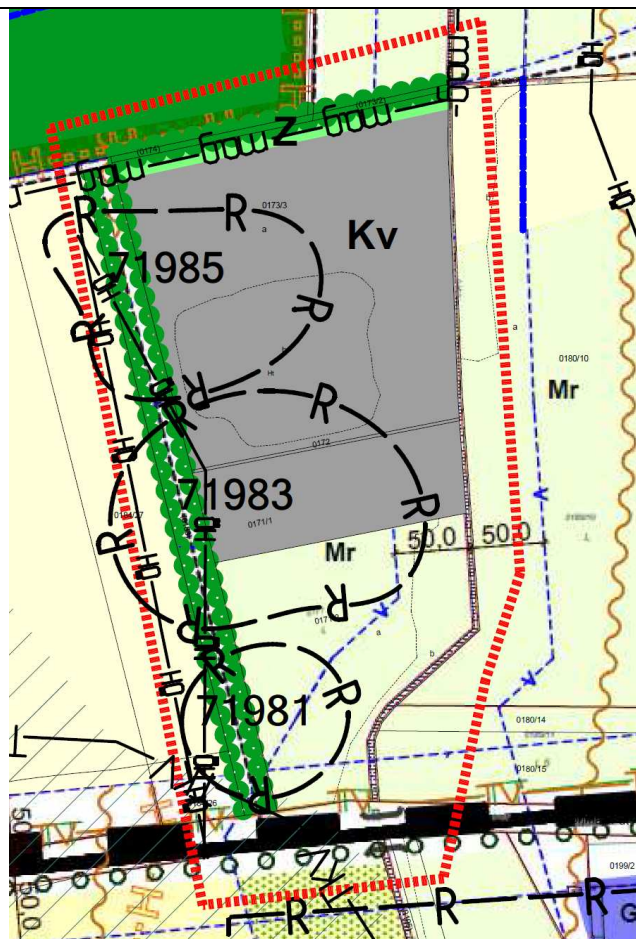
*c) ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - 12.§. (3) bekezdése alapján a kijelölt különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület 5 % - 566 m<sup>2</sup> zöldterület - kerül kijelölésre a 0173/3 hrsz-ú telek északi sávjában korábban kijelölt zöldterület bővítésével immár ~10 m helyett 11,80 m szélességben, puffer zónát képezve a 0173/2 hrsz-ú, 0174 hrsz-ú út és az a feletti erdő felé.

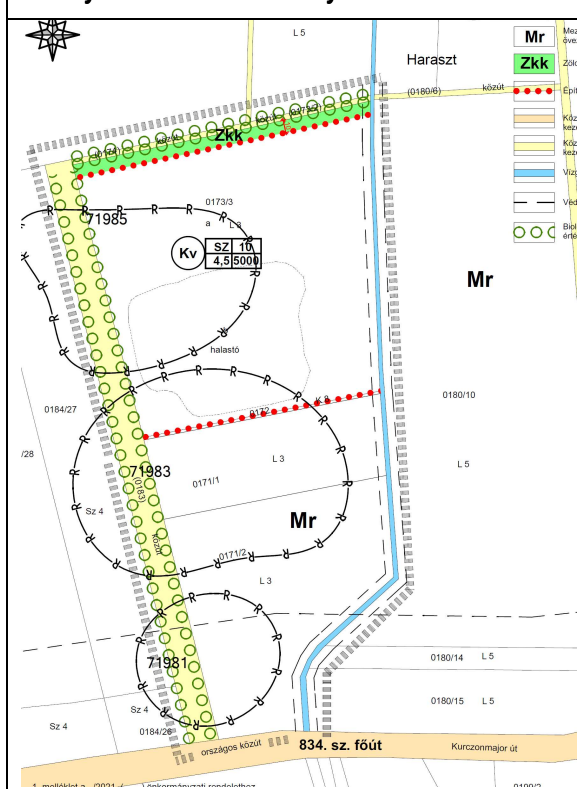
Hatályos településszerkezeti terv részlete (0173/3, 0171/1, 0172 hrsz)



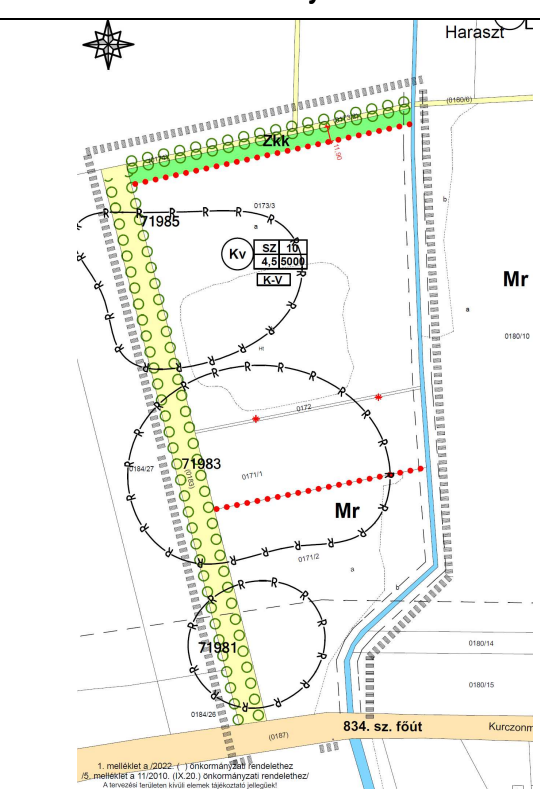
Javasolt településszerkezeti terv részlete (0173/3, 0171/1, 0172 hrsz)



### Hatályos külterület szabályozási terv



### Javasolt külterület szabályozási terv részlete



A 0171/1, 0172 hrsz-ú terület fényképei

## 2.2. Tájrendezés és természetvédelem

### 2.2.1. Tájrendezés, tájképvédelem

#### Előzmények

A megbízás alapján a tájrendezési és környezetalakítási szakági munkarész kiegészítése a hatályos rendezési tervnek, ennek megfelelően csak a tervezett módosítások tükrében foglalkozik a változások táji, zöldfelületi, környezeti hatásaival, és adja meg a célokat, javaslatokat.

#### Tájföldrajz

A tervezési terület Hercseg-hegy keleti lábánál található, a hegygerinctől ~750-800 m-re, a Hegyalja utca mentén.

Nyugat-Magyarország peremvidékének szélén - inkább már dombvidéki jelleggel - néhány kisebb, vulkanikus eredetű bazalthegy helyezkedik el. Ezek többé-kevésbé a Ság hegy köré csoportosulnak. A legmagasabb közülük a Sitke község közelében kétszázharminc méterre emelkedő Hercseg, de alig valamivel alacsonyabb a tőle déli irányban levő, kétszázhusz méteres Kissomlyó. Kettejük között helyezkedik el a Nemes-, a Púpos-, a Külső- és a Pet-hegyből álló Vásárosmiske-gércei-tufa-gyűrű. E dombocskák magassága nem éri el a kétszáz métert.

A Kemenesháton még több helyen (Kemenesmagasi, Magyargencs és Egyházaskesző mentén) voltak kisebb tanúhegyek, de ezeket később a Rába kavicstakarója beborította. A kisebb vulkánok környékéről a Zala, majd a Marcal eróziós munkájával százhusz-százhatvan méter vastag talajréteget hordott el. A keményebb bazalttakarók azonban ellenállónak bizonyultak, és lassan kiemelkedtek a környezetükből. A Hercseg és a Vásárosmiske-gércei-tufagyűrű a Kemeneshát középtájához, míg a Kissomlyó a Marcal-medencéhez tartozik. A tanúhegyek önálló kistájat alkotnak.

A csapadék nagy része lefut a lejtős felszínekről, és a hegylábi területeken gyűlik össze. A tanúhegyek ezért felszíni vízfolyásokban szegények.

A kis tanúhegyek bazaltját évszázadok óta kisebb-nagyobb mértékben bányászták, de ez szerencsére nem okozott akkora kárt, mint a Ság hegy esetében. Az első világháború idején a kisebb bányákban olasz hadifoglyok is dolgoztak. Néhány bazaltkőbe vésett név még mindig olvasható a Külső-hegy felhagyott kőfejtőjében. A bazaltbányászat mellett a hegyeken szőlő- és gyümölcsstermesztéssel is foglalkoztak, de az itteni borok minősége elmaradt a Ság hegyiekétől. A szőlőterület napjainkra, az eredeti töredékére csökkent. A kisebb hegyek enyhe lejtőin inkább kertgazdálkodást és szántóföldi növénytermesztést folytatnak.

Bár a tanúhegyek természetközeli élőhelyei nagy értéket képviselnek, országos vagy helyi védettséget mindmáig nem kaptak. A Hercseg és a Vásáros-miske-gércei-tufagyűrű egy részét azonban *Kiemelt Jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Területnek* jelölte az *Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság*. A Kissomlyó értékes lejtő-sztyeppei és bokorerdői egyelőre védtelenek, és egy részüket - sajnos - az utóbbi években el is pusztították. Az önkormányzatokra vár az a feladat, hogy ezeket az élőhelyeket mielőbb helyi védettség alá vegyék.

## **Geológia**

A Sitke és Gérce között húzódó hosszú hegyhát a pannon korú kemenesi vulkánok legnyugatibb tagjának maradéka. Legmagasabb pontja a Sitkéhez közelebb eső Hercseg-hegy, amibe számos kisebb-nagyobb kőfejtőt mélyítettek. A kőfejtőkben többféle kitörési terméket találhatunk, főleg bazalttufát, morzsalékos, apró üreges bazaltot, helyenként pedig üde, jól hasadó bazaltot. A hegy keleti peremén, már Sitkétől délre pedig hosszan húzódik egy erózió által kialakított sziklaperem, ami főleg bazalttufát tár fel. A bazalt viszonylag ásványokban szegény, de kis szerencsével zárványokat is találhatunk.

## **Növényvilág**

A hegyek eredeti növényvilága valószínűleg gyertyános-tölgyes volt, amely a bazaltkibúvások környékén bokorerdőkkel elegyedett. A Ság hegyihez hasonló törmeléklejtő-erdők csak a Hercsegen, de ott is csak töredékesen fordultak elő. A bokorerdők felnyíló részein fajgazdag lejtő-sztyepei vegetáció, míg a sziklakibúvásokon sziklagyepek alakultak ki. A tanúhegyeken az emberi tevékenység hatására az eredeti növénytakaró átalakult. Egyedül a sziklagyepekre hatott kedvezően az ember tájhasználat. A felhagyott bazaltbányákban ugyanis jó feltételek alakultak ki a sziklagyepek másodlagos megjelenéséhez és elterjedéséhez. A szőlőkultúra térhódítása következtében a lejtősztyepek csak kis kiterjedésben maradtak meg.

## **Állatvilág**

A virágokban gazdag száraz gyepeket sok lepkefaj kedveli. A legszínpompásabb közülük a fecskefarkú lepke. Hernyójának tápnövénye a lejtősztyepeken gyakori, ernaős virágzatú szarvaskocsord.

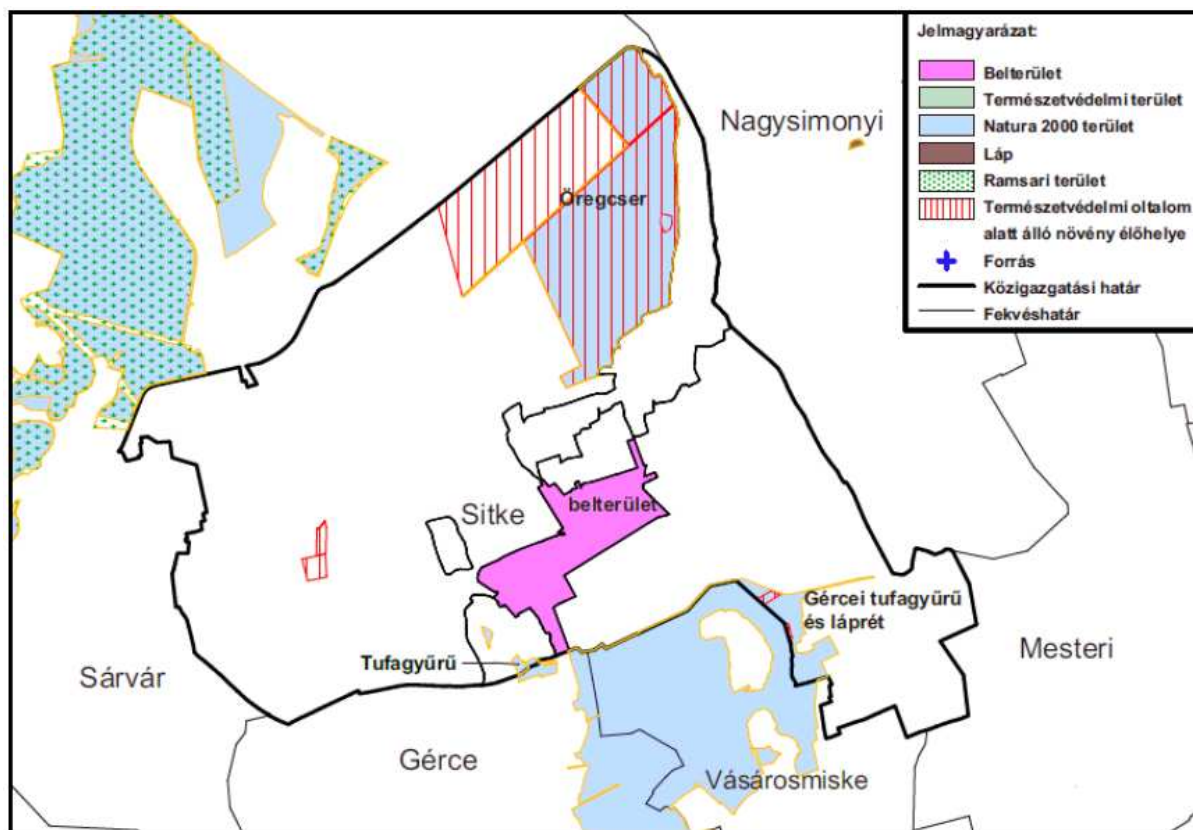
Az egyenesszárnnyúak közül kiemelkedő a közép-európai elterjedésű erdős sztyepek faunaelemeként számontartott erdei tarsza előfordulása. A csökevény és szárnya miatt korlátozottan terjedő faj szigetszerű állományai csak az élőhelyek megőrzésével maradhatnak fenn. Nyári estéken a szarvasbogár zúgó repülése hallatszik. Ez a rovar főleg a hercsegi tölgyesekben él, és a Natura 2000-terület egyik értékes faja.

Mivel a tanúhegyek vizekben már rendkívül szegények, ezért kételtű- és halfaunájukról nem beszélhetünk.

A hegylábi gyertyános-tölgyes maradványaiban néha feltűnik a közeli láprétek eldugult lecsapoló árkaiba járó néhány erdei béka. Férge gyíkok mindenütt láthatók. Többször a száraz gyepeket és a kőkerítéseket kedvelik. Zöld gyíkok csak a Kissomlyón élnek. Jobbára a felhagyott kőfejtők bazaltszikláin sütkeznek. Ugyancsak a sziklás helyeket kedvelik a rézsiklók. Egy-egy példányuk olykor az egyméteres hosszúságot is meghaladja.

### **2.2.2. Táj- és természetvédelem, területrendezési tervek előírásai**

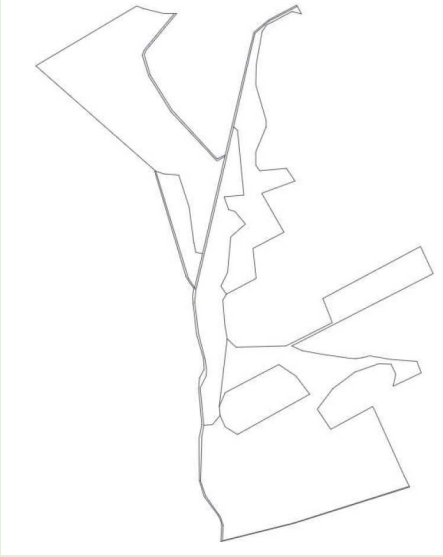
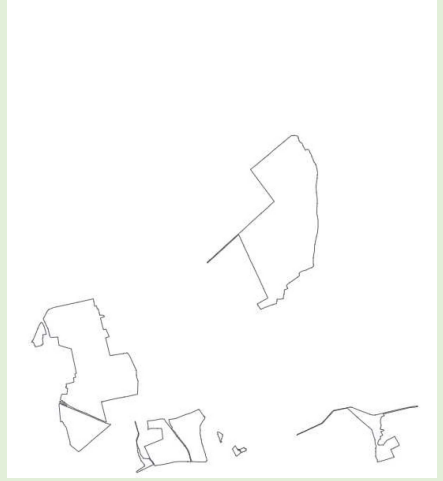
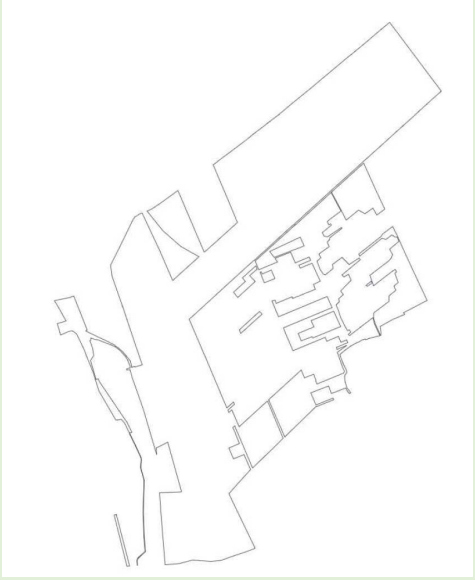
A tervezett módosítások sem országos, sem helyi jelentőségű védett területeket, értékeket nem érintenek.



Forrás: a 6/2018 (XII.18.) településkép védelméről szóló önk. rendelet 3 melléklete

Sitke község területét a 218/2009.(X.06.) korm. rendelet adatszolgáltatás alapján alábbi kiterjedéssel érintik a természetvédelmi területek, országos ökológiai hálózat és tájképvédelmi terület övezete:

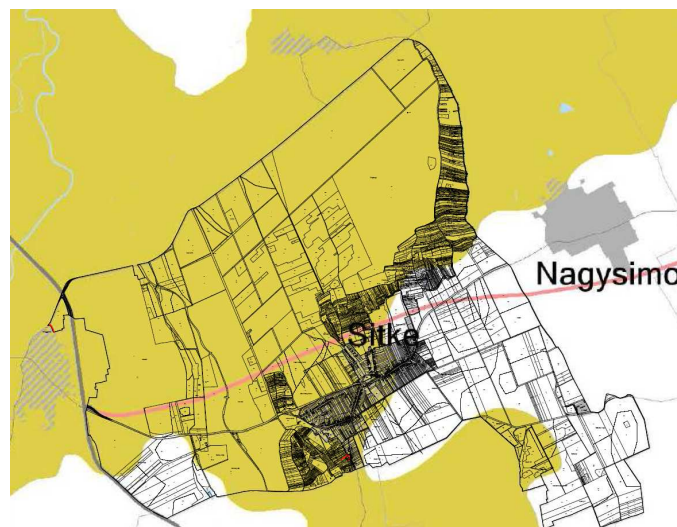
Védelem	Területi kiterjedés
NATURA 2000 területek (Öregcser)	

Ex lege láp	
ökológiai hálózat magterületének övezete	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	



*Forrás: ŐNPI, természetvedelem.hu*

A tájképvédelmi övezet területe a 0171/1, 0172 hrsz tervezési területet érinti. A tervezett fejlesztések a tájképvédelmi övezet előírásaival összhangban vannak. Bányaterület nyitása, bányatelek fektetése nem tervezett. A tájképvédelmi előírások a hatályos HÉSZ-en és a településképvédelmi rendeleten keresztül kerülnek érvényesítésre. A tervezett 4,5 m-es legnagyobb építménymagasság a terület hasznosítása során a tájba és meglévő növényállományba besimuló látványt eredményezhet.



**Tájképvédelmi terület övezet Sike községben**

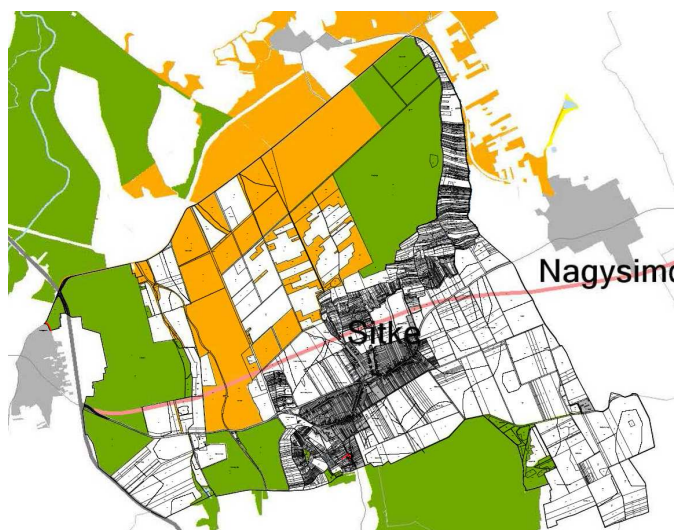
Az itt kialakuló új különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területen a 0173/3 hrsz-en kijelölt különleges terület déli irányú bővítéseként jönne létre a 0171/1 és 0172 hrsz ingatlanokon. A tervezett változás a tájképvédelmi övezet előírásaival nem ellentétes, mert:

- meglévő, már kialakult területhasználathoz hasonlóan kerülnek a 0171/1 és 0172 hrsz telkek is besorolásra.
- A tervezett 10 %-os beépítettség alacsony intenzitású hasznosítást tesz csak lehetővé, miközben a zöldfelület nagysága legalább 60 %. A területen jelenleg is 1,2 ha nagyságban van vízfelület kialakítva, amelynek bővítése tervezett.
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása nem tervezett.

- d) A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján 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. Természetvédelem előírásai

A tervezett módosítások sem országos, sem helyi jelentőségű védett területeket, értékeket nem érintenek.



Ökológiai hálózat övezetei Sitke községben

A tájképvédelmi övezet területe a tervezési területet érinti. A tervezett fejlesztések a tájképvédelmi övezet előírásaival összhangban vannak. Bányaterület nyitása, bányatelek fektetése nem tervezett. A tájképvédelmi előírások hatályos HÉSZ-en és a településképvédelmi rendeleten keresztül kerülnek érvényesítésre. A tervezett 4,5 m-es legnagyobb építménymagasság a terület hasznosítása során a meglévő beépítésekhez és a tájba és meglévő növényállományba besimuló látványt eredményezhet.

A tervezett módosítás nem érinti Sitke helyi jelentőségű természeti területeit.

Vas megye	Sitke		Királyné gyertyája termőhelye	(17/14/TT/75)
Vas megye	Sitke		Sitkei Hercseg-tető	(17/102/TT/07)
Vas megye	Sitke	Fák	Sitkei Kálváriadomb platánfái	(17/106/TE/07)
Vas megye	Sitke	Kastélypark	Sitkei Kastélypark (Gurgya)	(17/105/TT/07)
Vas megye	Sitke	Társulás	Sitkei Lánka-patak melletti égeres és láprétfolt	(17/107/TT/07)

## 2.3. Zöldfelületi rendszer, Biológiai aktivitási értékszámítás

### 2.3.1. Zöldfelületi rendszer

A helyi építési szabályzat módosítás nem eredményezi a zöldfelületi rendszer és a hozzá tartozó előírások változását. Az új különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területen a minimális zöldfelület nagysága 60 %-ban kerül meghatározásra.

A MATRT 12.§ (3) bekezdése alapján szükségessé vált az 1,132 ha-os új beépítésre szánt terület kijelölésével egyetemben a növekmény 5 %-ával egyező zöldterület kijelölése is. A zöldterület a tervezési területen belül kerül kijelölésre úgy, hogy a már korábban különleges területbe jelölt 0173/3 hrsz ingatlan északi részén meglévő zöldterület bővítéseként valósul meg. A 0173/3 hrsz építési telken már kijelölt zöldterület déli oldalán újabb 566 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterület kap helyet, azaz a már kijelölt zöldterület déli felén teljes telekmélységben jelöltük ki a külön jogszabály szerinti újabb zöldterületet is. A zöldterület nagysága a Sitke 7-es számú településrendezési terv módosítása során 2216 m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra és az ~10 m szélességben, puffer zónát képez a 0173/2 hrsz, 0174 hrsz út és az a feletti erdő felé. Ez bővül jelen eljárás során újabb 566 m<sup>2</sup>-el, így a zöldterület szélessége 11,80 m-re növekszik.

### 2.3.2. Biológiai aktivitási értékszámítás

A településrendezési eszközök módosítása során a hatályos jogszabályi előírások szerint kellett eljárunk. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kr.) hatályos, ez alapján kell a biológiai aktivitási értékszámítást vizsgálni. A Kr. 18. § (1) bekezdése értelmében

**„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték...”**

A hatályos jogszabályok alapján az új beépítésre szánt terület nagysága nagyobb, mint 1 hektár = 1,132 ha, így a számítást elvégzéséhez jogszabályi előírás teszi szükségessé.

Annak érdekében, hogy a korábbi módosítások során keletkezett többletpontérték áttekinthető legyen a változásokat ismertetjük. A településrendezési eszközök 2. számú 2012-es módosításakor változott a biológiai aktivitási érték nagysága. A 2016-ban, 2018-ban, 2019-ben, 2020-ban és 2021-ben elfogadott 3-7. számú módosítások során a biológiai aktivitási érték új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változott. A 2021-es 8. sorszámú és 2022-ben elfogadott településrendezési eszközök alapján áthozott többletpontértékeket az alábbi táblázatok tartalmazzák.

Sitke község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása (2012)								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	<b>Beépítésre szánt vegyes terület</b>				<b>Beépítésre nem szánt közlekedési terület</b>			
380/1 Hunyadi út felőli szabályozás	Településközponti vegyes terület	1	0,043	0,043	Közlekedési terület	0,6	0,043	0,0258
380/1 Orvosi rendelőn átvezető gyalogút			0,065	0,065			0,065	0,039
<b>Összesen</b>				<b>0,108</b>				<b>0,0648</b>

A 2012-es településrendezési eszközök elkészítése 0,0432 többlet pontérték keletkezett.

A biológiai aktivitási érték a 3., a 4., az 5. és a 6. sorszámú településrendezési eszközök módosítása során nem változott.

Sitke településrendezési eszközeinek 7. számú módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
1. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás	Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	4,43	13,29	Általános mezőgazdasági terület rét övezet	3,7	4,43	16,391
3.	Zöldterület	6	0,2216	1,3296	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,2216	0,81992
				<b>14,6196</b>				<b>17,21092</b>
	<b>BA kompenzáció</b>							
Kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 0183 hrsz között 453 fm hosszban és 0174-0173/2 hrsz között 267 fm hosszban		3	0,8638	+2,5914				
				+2,59132				
<b>Összesen</b>				<b>17,211</b>				<b>17,21092</b>

Sitke településrendezési eszközeinek 8. számú módosítása								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	<b>Beépítésre szánt terület</b>				<b>Beépítésre nem szánt terület</b>			
<b>1246-1249 hrsz ingatlan falusias lakóterületbe sorolása</b>	falusias lakóterület	2,4	0,276	0,6624	közlekedési területből	0,6	0,276	0,1656
<b>1249-1250 hrsz ingatlan falusias lakóterületbe sorolása</b>	falusias lakóterület	2,4	0,1654	0,39696	kertes mg.területből	5	0,1654	0,827

BA kompenzáció								
<b>Zöldterület kijelölése 1249 hrsz-en</b>	zöldterület	6	0,0221	0,1326	kertes mg. területből	5	0,0221	0,1105
<b>Összesen</b>				<b>1,1919</b>				<b>1,1031</b>
A 2012-es településrendezési eszközök elkészítése során elért 0,0432 pontérték többletet is figyelembe véve a 2021-es településrendezési eszköz módosítás során elért 0,0888 pontértékkal együtt a soron következő településrendezési eszköz módosításhoz felhasználható többlet pontérték összege: <b>0,132 pontérték.</b>								

Sitke településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
1. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás	Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	1,132	3,396	Általános mezőgazdasági terület rét övezet	3,7	1,132	4,1884
2.	Zöldterület	6	0,0566	0,3396	Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás - Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	0,0566	0,1698
				<b>3,7356</b>				<b>4,3582</b>
	<b>BA kompenzáció</b>							
<b>Többletpontérték a Sitke 8. módosításból</b>				<b>0,132</b>				
Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2 vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet kialakítása a 0173/3, 0171/1, 0172 hrsz ingatlanok alkotta építési övezet legalább 1,5%-án		6	0,0818	+0,4906				
<b>Összesen</b>				<b>4,3582</b>				<b>4,3582</b>
<b>Sitke község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása során a többletpontérték felhasználásra került, többletpontérték nem maradt.</b>								

A 0173/3, 0171/1, 0172 hrsz alkotta építési övezet együttes nagysága 5,576 ha. A 0171/1, 0172 hrsz alkotta bővítéssel érintett terület nagysága 1,132 ha. A biológiai aktivitási értékszámítással igazolt aktivitási érték szintentartása érdekében legalább ~818 m2 (kerekítve 820 m2) nagyságú területen van

szükség kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzet kialakítására.

A ~818 m<sup>2</sup>-es kétszintes növényzet kialakítása a teljes terület esetében a terület 1,5 %-ának megfelelő mértékű cserjésítését, fásítását jelenti.

Ezért javasoljuk a helyi építési szabályzat 10.§ (8) bekezdés d) pontjának szövegcsere oly módon, hogy:

*[[36]Különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6. A telekalakítás és beépítés feltételeit (elhelyezhető építmények, beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:]*

*„d) Kv-Sz-10-4,5-5000 szállás, kereskedelem és vendéglátás építési övezetben szabadon álló beépítéssel, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, vendégház, vendéglátóhely, kereskedelmi építmény, a tulajdonos vagy használó számára lakás, a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el. Az építési telek legnagyobb beépítettsége 10 % lehet. A legkisebb zöldfelület 60%, ahol az építési övezet területének 1,5 %-át, de legalább 820 m<sup>2</sup> nagyságban kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzettel kell telepíteni. A kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m<sup>2</sup>.“*

## 2.4. Örökségvédelem

### Műemlékvédelem:

A 0173/3, 0171/1, 0172 hrsz-ú ingatlanok területét és környezetét műemlék, műemlék műemléki környezet sem érinti.

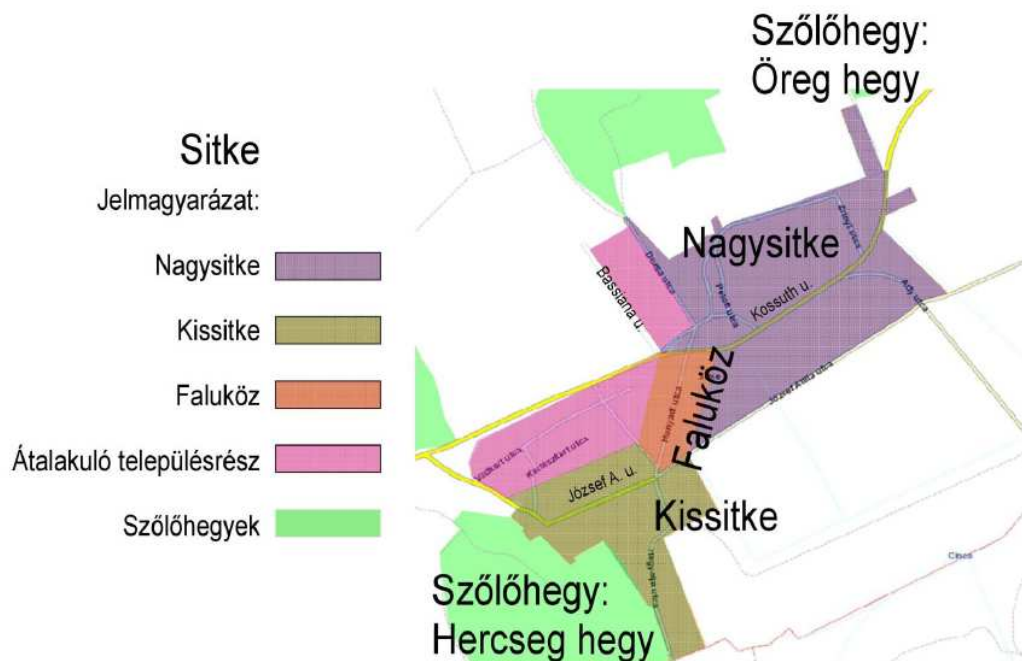
*Sitke községben lévő műemlékek jegyzéke:*

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	bírság kategória	védési ügyiratok	helyrajzi szám
10157	16676	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	R.k. kálvária kápolna	Műemlék	II.	9055/1988. OMF	0233, 0234/3
10157	16677	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	stációfülkék	Műemlék	II.	9055/1988. OMF	0233, 0234/3
8057	26899	Sitke		v. Felsőbüki Nagy-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			0234/3, 1166, 556, 1163, 1164, 1165, 545, 1280/2, 1280/1, 557/1, 557/2, 0232, 560, 561/1, 563, 564, 565
8058	26900	Sitke		Krisztus-szobor ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			545, 555, 557/1, 557/2, 560, 561/1, 563, 564, 565, 0232, 0234/3, 557/3, 567, 566
10157	26901	Sitke		R.k. kálvária kápolna, stációfülkék ex-lege	Műemléki környezet			555, 556, 0234/2, 0232, 1148, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160,

				műemléki környezete			1161, 1162, 1163, 558, 559, 606, 608, 607, 609, 0230, 0227, 0231, 1155, 560, 0234/1
8059	26903	Sitke		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		7, 9, 25, 0382/4, 2, 32, 30/4, 30/2, 30/3, 28, 0382/28
8060	26905	Sitke		Ún. Török- emlék, Kegyoszlop ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		398/2, 687, 688, 396, 399
8057	9318	Sitke	József Attila utca 1.	v. Felsőbüki Nagy- kastély	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM 555
8058	9319	Sitke	József Attila utca 1.	Krisztus- szobor	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM 556
8059	9321	Sitke	(Nagysitke) Petőfi Sándor u. 24 .	R.k. templom	Műemlék	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM 8
8060	9322	Sitke	NAGYSITKE, Temető előtt	Ún. Török- emlék, Kegyoszlop	Műemlék	I.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM 398/1
10157	9320	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	R.k. kálvária kápolna, stációfülkék	Műemlék	II.	9055/1988. OMF 0233, 0234/3

### Helyi védelem

A településképi arculati kézikönyv elfogadásra került, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet a 16/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A területen helyi védett építmény nem található. A Lánka-patak tervezéssel érintett környezetében nincsen meghatározó településrész lehatárolva.



### Régészet

A tervezési területet két régészeti lelőhely is érinti. A 71983 és 71985 azonosítójú lelőhelyek a 0173/3 hrsz területének jelentősebb részét lefedik. A 0171/1, a 0172 és a korábban már különleges területbe sorolt 0173/3 hrsz-ú területre vonatkozó módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintik, ezért a hasznosítás során az örökségvédelmi jogszabályokban, valamint a hatósági előírásokban foglaltakra figyelemmel kell lenni!

Sitke község településrendezési eszközök 9. számú módosítása  
Partnerségi egyeztetés 2022. május 23.



Ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyek

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	név	védelem bírság kategória	HRSZ
49055	Vas	Nagysimonyi	13	Battyán-major	szakmai	0287, 0296/1, 0286/2, 0286/1
43639	Vas	Sárvár	56	Sitkei erdő II.	szakmai	0414/2, 0415, 0416
49119	Vas	Sárvár	60	Kanotapuszta - Úrdomb	szakmai	0428/10, 0428/9, 0428/6
43640	Vas	Sitke	2	A település É-i és Ny-i határán	szakmai	0189/5, 0195, 0198, 0196, 0206/8, 0206/1, 0197, 0203, 0204, 0206/4, 0205/1, 0206/2, 0206/3, 0199/1, 0199/2, 0212, 0206/5, 0206/7, 0211, 0202, 0201, 0200
41985	Vas	Sitke	3	Kőhányás (Diós)	szakmai	0348/15, 0348/16, 0348/13, 0348/14, 0348/3, 0348/5
43693	Vas	Sitke	4	Hercseg-hegy	szakmai	1045, 1044, 1039/2, 1039/1, 1038, 1035, 1034, 1032, 1031, 1141,

Sitke község településrendezési eszközök 9. számú módosítása  
Partnerségi egyeztetés 2022. május 23.

						1037, 1036
43694	Vas	Sitke	5	Hegyalja	szakmai	496, 08/4, 497, 498, 499, 503/1, 501, 500, 502/1, 502/2
46942	Vas	Sitke	6	Újhegy	szakmai	9, 712, 713, 0382/28, 721, 720, 719
49120	Vas	Sitke	8	Szent Lőrinc római katolikus templom	szakmai	25, 7, 8, 9, 0382/4
54704	Vas	Sitke	9	Kurcon-major	szakmai	0205/1, 0211, 0202, 0201, 0203, 0204
68803	Vas	Sitke	10	Hegyalja II.	szakmai	08/3, 08/10
68805	Vas	Sitke	11	Katonák útja	szakmai	0216, 0212, 0211, 0205/2, 0213/9, 0202, 0213/8, 0213/2, 0222/2, 0218/1, 0223, 045, 071, 035/18, 072, 035/19, 0218/2, 046/22, 044, 046/13, 046/12, 046/11, 045, 042/2, 038/2, 021/8, 021/7, 021/6, 021/5, 021/3, 021/11, 020, 018, 012/2, 042/3
71981	Vas	Sitke	12	Kurconi mező I.	szakmai	0171
71983	Vas	Sitke	13	Kurconi mező II. (Halastó)	szakmai	0183, 0171, 0173/3, 0172
71985	Vas	Sitke	14	Kurconi mező III.	szakmai	0183, 0173/3
72011	Vas	Sitke	15	Lánka-rít	szakmai	0182, 0180/3, 0180/5, 0219
78537	Vas	Sitke	16	Szennyves-föld- dűlő, Kossuth L. u. 88.	szakmai	0375/16, 167, 170, 0374

## 2.5. Közlekedés

A település közlekedési rendszere és annak fejlesztése Sitke község településrendezési tervében meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve. A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési rendszer hierarchiájában változást nem eredményez. Korábbi rendezési tervhez képest új hálózati kapcsolat nem jön létre.

### Helyi önkormányzati utat érintő fejlesztés

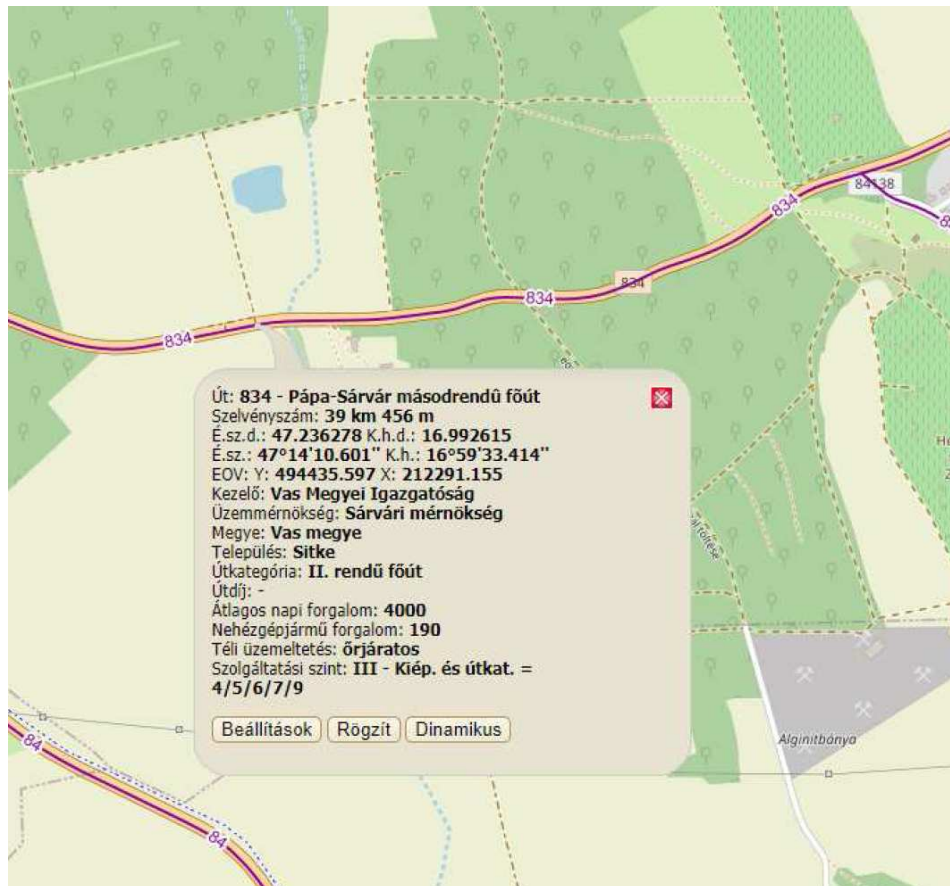
A 0171/1 hrsz-ú terület megközelítése a 834 sz. főútról északra nyíló, kiépített útcsatlakozással rendelkező 0183 hrsz-ú helyi önkormányzati útról történik. A 22 m szabályozási szélességű út szabályozása megfelelő, változtatást nem igényel. A tervezési területet északról határoló 0174 és 0170/2 hrsz-ú utak kialakult szabályozási szélességgel rendelkeznek, de az nem kisebb 5 m-nél.



A 834. sz. főút - 0187 hrsz út - fényképei



0183 hrsz út fényképei a 834. sz. főút felől (balra) és a 0173/3 hrsz felől (jobbra)



834 sz. főút és 0183 hrsz út találkozásának adatai (forrás kira.hu)

## Parkolás

A tulajdonos és használók részére a parkolást az OTÉK 4.sz. melléklete alapján legalább a minimálisan meghatározandó parkolók biztosításáról kell gondoskodni. A hatályos HÉSZ rendelkezik a lakás és üdülő épület után létesítendő parkolók számáról.

Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42. § (5) bekezdése alapján.

## 2.6. Közműellátás

A településrendezési eszközök változása a HÉSZ kiegészítésével a közműellátást oly módon érinti, hogy a 0173/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Sitke településrendezési eszközeinek 7. sorszámú módosítása már foglalkozott. A 7-es sorszámú módosítás 2021. június 1-én került elfogadásra.

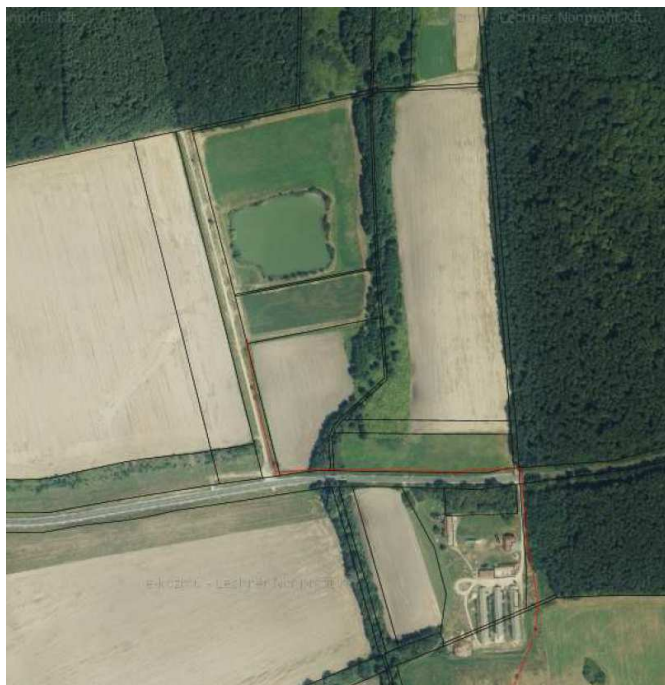
A terület déli részén elhelyezésre kerülő beépítés esetén hálózati közműkapcsolat elsősorban az elektromos ellátás terén építhető ki. Az elektromos hálózati csatlakozás délről, a 0199/1 hrsz-ú Kurczon-major felől a 0183 hrsz-ú út mellett létesül.



**Meglévő transzformátor alállomás a 0173/3 hrsz ingatlan 0183 hrsz út és 0172 hrsz felőli nyugati sarkánál.**

A vízellátás és szennyvíz-elvezetés korszerű közműpótló műtárggyal biztosítandó, mivel a belterületi hálózathoz való csatlakozás 1,5 km-en belül nem biztosítható. amennyiben a műszaki feltételek biztosíthatóak, úgy a 0173/3, 0171/1, 0172 hrsz-ú ingatlan közműves szennyvízelvezető rendszerhez való csatlakozását támogatjuk.

A tervezési terület nem érinti a Nagysimonyi körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületét.



**0171/1 és 0172 hrsz ingatlan közműellátása jelenleg**

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, 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 mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Tűzoltósára vezetékes vízellátás hiányában a fagymentesen kialakított, meglévő tóhoz kapcsolódó új vízkivételi hely létesítése is figyelembe vehető.

Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

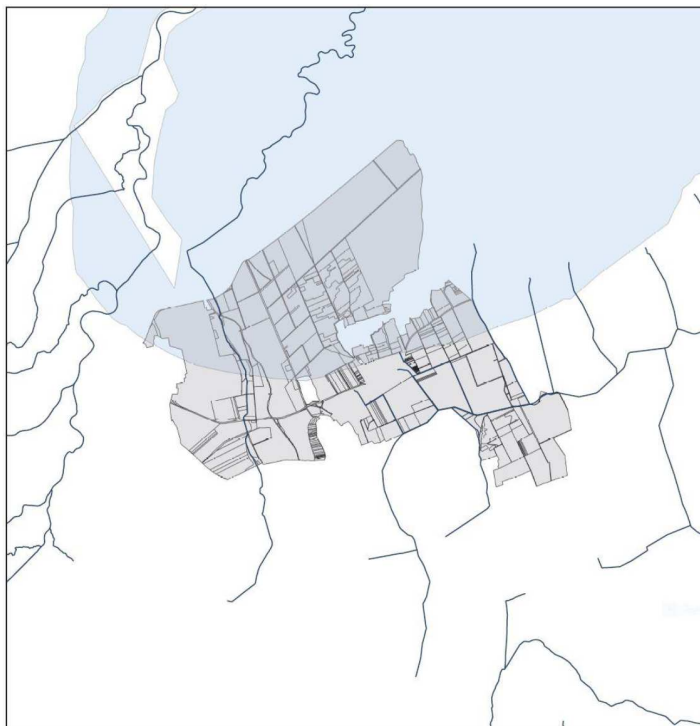
### Csapadékvíz-elvezetés

**Vízfolyások parti sávja:** A település közigazgatási területét a

- Lánka patak (Kezelő: Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
- Cinca patak (Kezelő: Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)
- Sekély árok (Kezelő: Sitke Község Önkormányzata)
- Sitkei árok (Sitke 0323/1 hrsz.) (Kezelő: Sitke község Önkormányzata) érinti.

A tervezési területet keletről a Lánka-patak határolja. A Lánka patak 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 - szerinti - 6 m védőtávolság biztosított.

A Sitke 0171/1 és 172 helyrajzi számon jelzett ingatlanok, a Pálfai-féle, belvíz-veszélyeztetettség térkép, I. kategória lehatárolása alapján belvízzel nem veszélyeztetettek.



**Belvíz veszélyeztetettség, a Pálfai-féle belvíz-veszélyeztetettség térkép, I. kategória lehatárolása alapján**

## 2.7. Környezetvédelem

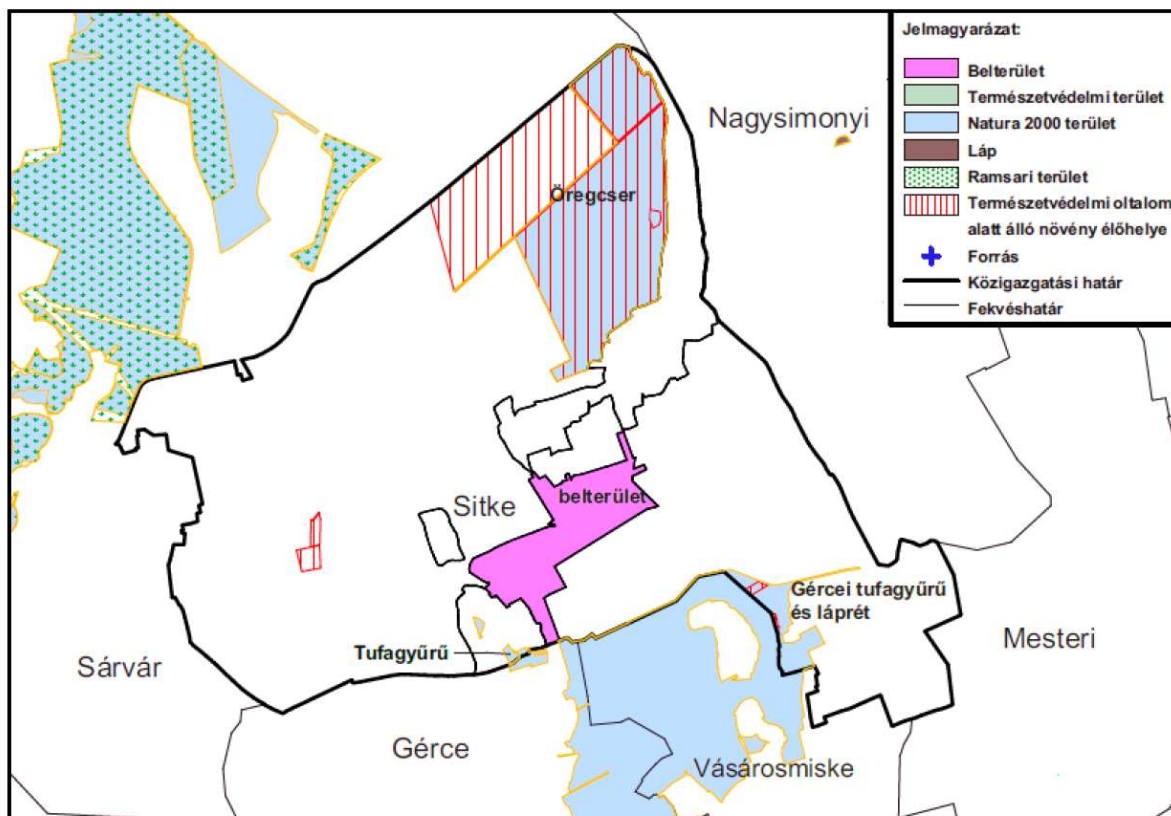
Környezetvédelmi szempontból cél, hogy a megvalósítani kívánt módosítások a hozzákapcsolódó létesítményekkel és azok funkcióival, valamint az infrastruktúra kialakítása révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

- környezetszennyező vagy a környezetet veszélyeztető létesítmény kialakítására ne kerüljön sor,
- a tervezett fejlesztés a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- a környezetszennyezés megelőzhető legyen,
- kizárja a környezetkárosítást.

Sitke rendezési tervét érintő módosítások (lásd Tájrendezési rész: Tervezett módosítások fejezet) jelentős változást nem hoznak a környezeti elemek tekintetében.

A tervezési területre hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarészeiben foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

A tervezési terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll.



**Természetvédelmi területek Sitkén** (Forrás: 16/2018. (XII.18.) önkormányzati rendelet 3. melléklete)

### 2.7.1. Levegőtisztaság-védelem

Sitkén a levegő minőségével kapcsolatos konkrét mérések nem történtek. A község levegőminősége jónak mondható.

A módosítással érintett terület külterületi ingatlan, ahol kisebb módosításokat, az OTÉK által biztosított beépítés elhelyezését átlagos intenzitású, új falusias lakóterületet terveznek (lásd Tervezett módosítások fejezet.)

#### **Értékelés**

Sitke levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik, a szennyezés mértéke nagyon csekély. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés 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**

Ipari üzem a tervezési területen, illetve annak közelében nem található. Jelentős forgalommal bíró közlekedési út nem érinti a tervezési területet. A 834 jelű főút a tervezési terület légvonalban is 825 m-re található.

#### **Értékelés**

A módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

#### **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. Talajvédelem**

A módosítással érintett terület külterületi 0171/1 hrsz-ú, L3 minőségi osztályú legelőt érint. A terület „b” alrészletén halastó van, amelynek területe ~1,25 ha.

A jelenlegi építési korlátozás feloldását követően a mezőgazdasági hasznosítás mellett a mezőgazdasági jellegű építmények elhelyezésére, valamint az OTÉK által biztosított lakás építésére nyílik mód a beépítési % felének igénybevitelével.

Sitke községben pl.: a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 17,26 Ak (ami annyit jelent, hogy az 5. és az annál jobb minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

Sitke községben pl. a legelők hektáronkénti aranykorona átlaga 5,47 Ak (ami annyit jelent, hogy a 3. és az annál jobb minőségi besorolású legelők tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

A településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint. A kismértékű beépítési szándékkal tervezik a területet hasznosítani. A település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területe hasonló célra nincsen ezidáig kijelölve. Sajátos településrendezési ok, és egyben a helyhez kötött beruházás alapja a meglévő tó vízfelülete, ami miatt ezen funkciók elhelyezését más területen nem tudják megvalósítani.

### **Értékelés**

A módosítások következtében termőterületek, termőföldek jelentős mértékű igénybevétele, pusztulása nem várható.

### **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 Tfvt. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

## **2.7.4. Vízügy**

### **Felszíni és felszín alatti vizek**

Sitke külterületét érinti a Nagysimonyi Körzeti Vízbázis hidrogeológiai B védőterületét, ezért az érintett területekre a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az irányadók. A településrendezési eszközök módosításai nem érintik a Nagysimonyi Körzeti Vízbázis hidrogeológiai B védőterületét.

A település közigazgatási területe érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, ezért ezekre a területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók. A tervezési területeket nem érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A Sitke 0171/1 és 172 helyrajzi számon jelzett ingatlanok, a Pálfai-féle, belvíz-veszélyeztetettség térkép, I. kategória lehatárolása alapján belvízzel nem veszélyeztetettek.

A Sitke 0171/1 és 172 helyrajzi számon jelzett ingatlanok teljes egészében rajta vannak az országos vízminőség-védelmi terület övezeten.

Sitke község, 0171/1 és 172 helyrajzi számon jelzett területei, a felszíni vizek tekintetében az 1.3. Rába alegységen található és érintik, a Rába (Kis-Rábától) (AEP898) vízfolyás víztestet.

Felszín alatti vizek tekintetében a Sitke 0171/1 és 172 helyrajzi számú ingatlanok érintik az sp.1.2.1 Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtő sekély porózus, a p.1.2.1 Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtő porózus, a pt.1.1 Északnyugat-Dunántúl porózus termál víztestet.

Sitke közigazgatási területe nem érinti a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos VTT tározók övezetét, sem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tómeder övezetét.

A tervezési terület keleti oldalán a felszíni vízfolyás a Lánka-patak révén található. A 27/2004. (XII. 25.) - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról - KvVM rendelet alapján Sitke község területe az érzékeny területek közé tartozik.

Sitke község közigazgatási területe a 74/2014. (XII.23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelet nagyvízi mederrel nem érintett.

A település közigazgatási területe nem szerepel az árvíz- és a belvízvédkezéssről szóló 10/1997. (VII.17.) KHV rendeletben és mellékleteiben, mint belvízvédelmi szakasz, illetve belvízrendszer részét képező, belvízzel veszélyeztetett terület.

### **Értékelés**

A módosítással érintett terület felszíni vízlefolyási viszonyai jelentősen nem változnak meg.

### **Javaslatok**

A csapadékvizek megfelelő elvezetésére gondot kell fordítani. A területen 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.

## **2.8. Védőterületek és védősávok**

A Lánka patak 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 - szerinti - 6 m védőtávolság biztosított.

## **2.9. A korlátozások - Tűzvédelem**

### **Tűzjelzés, vagyonvédelem**

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet szerint a Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet 22. § szerint elvégzett kockázatbecslés - a települést érintő veszélyeztető hatások komplex elemzése - alapján, Sitke település a III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

#### Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, 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 mérten 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.

#### Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

#### Tűz kár elhárítás

A településen önkéntes tűzoltó egyesület már nem működik, a tűzoltószertár és oltókocsi felszerelése megvan. Sitke község a Sárvári Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, a vonulási távolság 8 km, a vonulási idő 10 perc. A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

#### Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat lakóterületen már kiépült, nyilvános állomások lefedik a község területét.

## **III. Jóváhagyó munkarész**

---

# **Településszerkezeti terv módosítása**

## III/1. Településszerkezeti terv határozati javaslata

### Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete .../2022.(...) számú képviselő-testületi határozata

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 28/2022. (III.8.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész ..... számon kiadott, .... év .....hó ..... napján kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

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

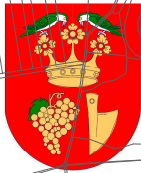
Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

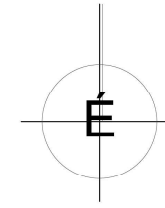
Sárvár, 2022.....

Morgós István  
polgármester

1. melléklet a ..../2022.(.....) számú képviselő-testületi határozathoz  
„Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.)  
számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete



# SITKE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET M 1:10000



## JELKULCS:

	meglévő	tervezett
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET</b>		
Lakóterület		
kertvárosias lakóterület Lke		
falusias lakóterület Lf		
Vegyes terület		
településközpont vegyes terület Vt		
Gazdasági terület		
kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület Gk		
mezőgazdasági üzem, állattartó telep területe Gm		
Különleges terület		
folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület H		
bányaterület Kb		
településüzemelési célú terület (temető, szv. tiszt.) Kt		
sportolási célú terület Ks		
szállás, kereskedelem és vendéglátás terület Kv		
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET</b>		
Zöldterület		
közélt zöldterület		
(közpark Kp, közpark Kk, kegyeleti park Kep)		
Erdőterület		
gazdasági erdő E		
védendő Ev		
Mezőgazdasági terület		
belterjes (szántóterület) művelési mg. terület M		
kültér (vrt. legelő) művelési mg. terület Mr		
kertgazdasági terület (kert, gyümölcsös, szőlő) Mk		
Egyéb terület		
vízgazdálkodási terület (vízfolyás, vízállás) Vg		
Különleges beépítésre nem szánt a		
nyersanyag-kiemelés (bánya), nyersanyag- feldolgozás céljára szolgáló területbe		
<b>MŰVI ÉRTÉKVEDELEM</b>		
műemléki környezet határa		
régészeti terület határa		
védett temető határa (javasolt)		
helyi értékvédelmi terület határa (javasolt)		
műemlék M		
helyi védelemre javasolt érték Hv		
<b>TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM</b>		
helyi védelemre javasolt terület		
védett természeti érték		
Natura 2000 terület határa		
<b>VÍZ- ÉS TALAJVÉDELEM</b>		
felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő		
területi övezetnek határa*		
vízerózióknak kitett terület övezetnek határa*		
felszíni víz védőterületének (sávjának) határa		
<b>EGYÉB</b>		
küterület-belterület határa (meglévő)		
beépítésre szánt terület határa (módosított)		
védőterület, védőtávolság határa		
bányászattal érintett terület határa		
<b>KÖZLEKEDÉS</b>		
országos főút települést elkerülő nyomvonala (önkormányzat által javasolt változat)		
országos főút települést elkerülő nyomvonala (VTRT nyomvonala)		
országos főút, települési út (VTRT út)		
települési gyűjtőút		
települési mellékút, lakóúton		
fontosabb szintbeli közötti csomópont		
regionális jelentőségű kerékpáros útvonal		
(tervezett)		
turisztikai kerékpárút (javasolt)		
kerékpározásra ajánlott vegyesforgalmú út		
gyalogút (tervezett)		
fontosabb mezőgazdasági út		
vasútvonal (meglévő)		
vasútvonal (Vas m. TrT. szerint tervezett)		
vasútvonal javasolt nyomvonala		
szintbeli vasúti keresztezés		
különszintű vasúti keresztezés		
<b>KÖZMŰVEK</b>		
szennyvíztisztító (tervezett)		
szennyvíz nyomvezeték (tervezett)		
szennyvíztemető (tervezett)		
20 kV villamos gerinchálózat (meglévő)		
20 kV villamos gerinchálózat (kiváltás)		
transzformátor állomás (meglévő)		
középfeszültségű földgázvezeték (meglévő)		
<b>INTÉZMÉNYEK</b>		
igazgatási		
oktatási		
művelődési		
egynézi		
kereskedelmi		
sport		
szabadidő		
egészségügyi		
tűzoltóság		
posta		
temető		
Megl.: * Vas megye Területrendezési Terve szerinti övezet		
biológiai aktivitási értékszámítás alapján		
telepítendő fasor		
településszerkezeti terv módosításának határa		

Jelen Településszerkezeti tervet Sitke Község  
Önkormányzata 134/2010 (IX. 17.) számú  
határozatával jóváhagyta.

Sitke, 2010.

Morgós István  
polgármester

A tervezési alapul szolgáló Vas Megyei Földhivatal által kiadott térképszelvények  
digitalizálásával készült. Régebbi térkép nem áll rendelkezésre.



Megbízó:	Sitke község Önkormányzata	Tervező:	2010-05
Terv tárgya:	Sitke településszerkezeti terv	Méretarány:	M 1:10000
Rajz megnevezése:	Településszerkezeti terv módosítás	Rajz jelle:	Tsz-1/M
Közreműködő tervezők:	Portschy Tamás vezető településtervező TT 18-0043 Tüske Zsolt közlekedéstervező K10-1-20-0067 Horváth Ervin közlekedéstervező TE-T 18-0033 Nagyapál Tibor villamos tervező V-1 18-0187 Szily Adrián tájtervező K-2 18-0055	Dátum:	2010. 09.

TÁJÉKOZTATÓ ÖVEZET  
TERÜLETE (8/2019. (VI. 14.) MvM  
rendelet)

OKOLÓGIAI HÁLÓZAT  
MAGTERÜLETEK ÖVEZETE  
/MaT/1/ NATURA 2000 TERÜLET  
OKOLÓGIAI HÁLÓZAT OKOLÓGIAI  
FOLYÓSÁJÁNAK ÖVEZETE  
/MaT/1/ NATURA 2000 TERÜLET

ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG VÉDELMI  
TERÜLET ÖVEZETE (8/2019. (VI. 14.)  
MvM rendelet)

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete  
(8/2019. (VI. 14.) MvM rendelet)

1. melléklet a .../2022. (...) sz. határozathoz Készült az állami adatok felhasználásával	
AKCIÓTERV	
Megbízó:	SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Rajz készítője:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Külterület
Ellátás tervezője:	M 1:25000 M 1:10000 M 1:5000 M 1:2000 M 1:1000 M 1:500 M 1:200 M 1:100 M 1:50 M 1:20 M 1:10 M 1:5 M 1:2 M 1:1
Dátum:	2022. MÁJ.

2. melléklet a ..../2022. (...) számú képviselő-testületi határozathoz

Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel egészül ki

### **„SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK LEÍRÁSA**

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8-10.§-a előírásainak megfelelően Sárvár város településszerkezeti tervének módosítását elfogadja az alábbiak szerint:

Területhasználati változások

Beépítésre szánt terület

Különleges terület:

- Általános mezőgazdasági területből különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kerül kijelölésre a 0171/1 hrsz-ú és 0172 hrsz-ú ingatlanok területén 1,132 ha nagyságban.

Zöldterület

- a) A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – 12.§ (3) bekezdése alapján a kijelölt különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területből zöldterület kerül kijelölésre annak bővítése után számított 5 % - 566 m<sup>2</sup>-es nagyságban - a 0173/3 hrsz telek északi sávjában korábban kijelölt zöldterület bővítésével. A változást követően a korábbi ~10 m helyett megnövelt 11,80 m szélességben, puffer zónát képezve a 0173/2, 0174 hrsz út és az a feletti erdő felé.”

3. melléklet a ..../2022. (...) számú képviselő-testületi határozathoz

Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat 3. melléklete e melléklettel egészül ki

### **„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.


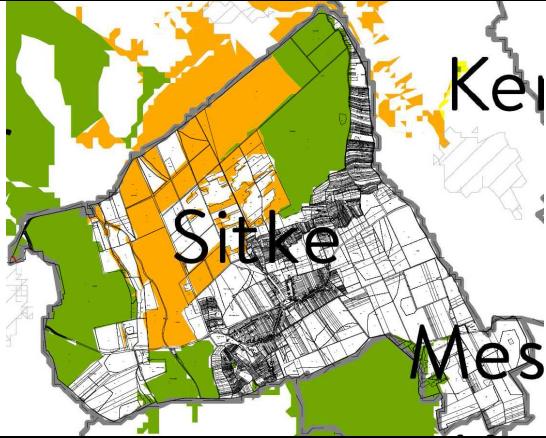

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása, a rendezési tervet érintő elemeinek esetében a változások átvezetése.”




4. melléklet a /2022.( .) számú Képviselő-testületi határozathoz  
Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete e melléklettel egészül ki:

**„TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

**a.) Országos Területrendezési Tervvel**

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



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

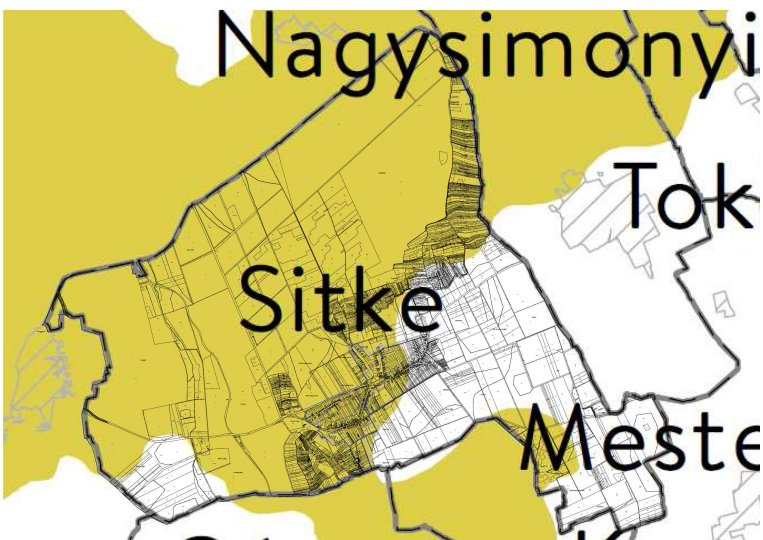

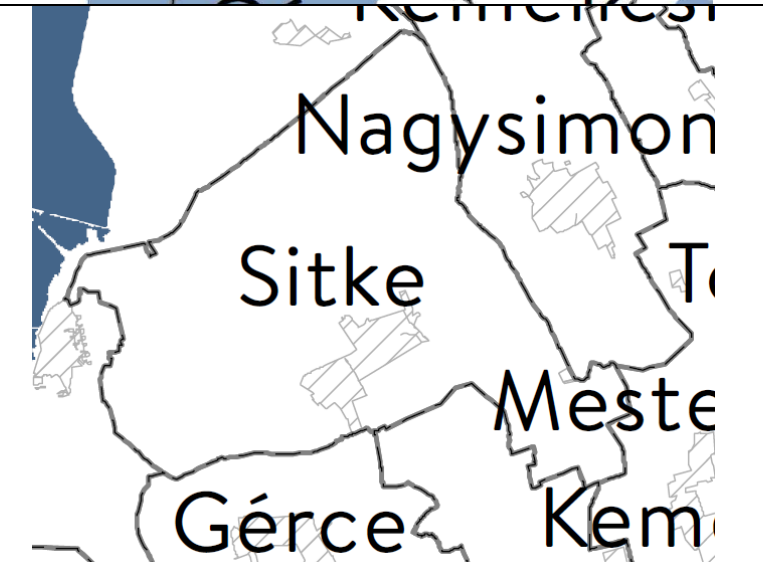
Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

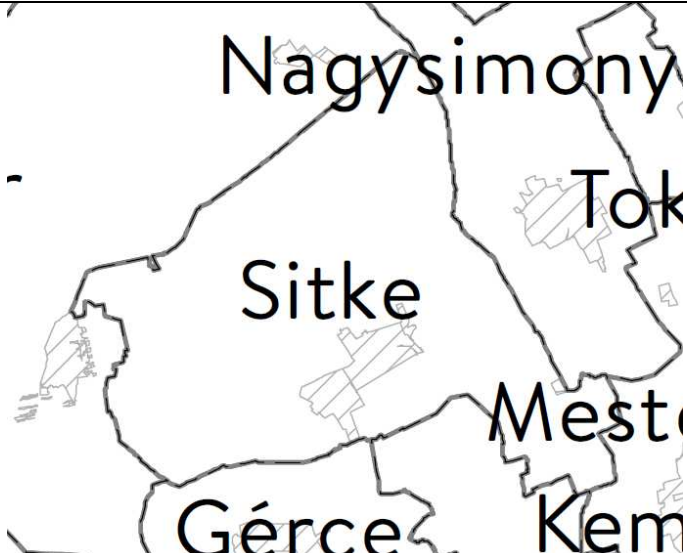
**Az adatokat a teir.hu adatbázisából való**

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Településszerkezeti terv 8. számú módosítása (2021.)		Településszerkezeti terv 9. számú módosítása (2022.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	124,26	123,4814 ha	99,37 %	124,6134 ha (+1,132ha)	100,28 %
Erdőgazdálkodási térség	1272,64	1225,94 ha	96,25 %	1225,94 ha	96,25 %
Mezőgazdasági térség	1322,00	1369,3586 ha	103,82 %	1368,2266 ha (-1,132 ha)	103,49 %

Vízgazdálkodási térség	2,25	2,25 ha	100 %	2,25 ha	100 %
Teir adat:	2721,14	2721,14	-	2721,14	-

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	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	133,53 ha	


Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1939,58 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	1584,23 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	

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

## b.) Vas megye területrendezési tervének térségi lehatárolása

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

A VTrT Sitkét érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

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

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

1.9. 834. sz. főút: (Pápa (83. sz. főút) - Nemesszalók) - Celldömölk - Sárvár (84. sz. főút)

3. Főutak tervezett településelkerülő szakaszai

3.3. 834. sz főút: Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát

1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

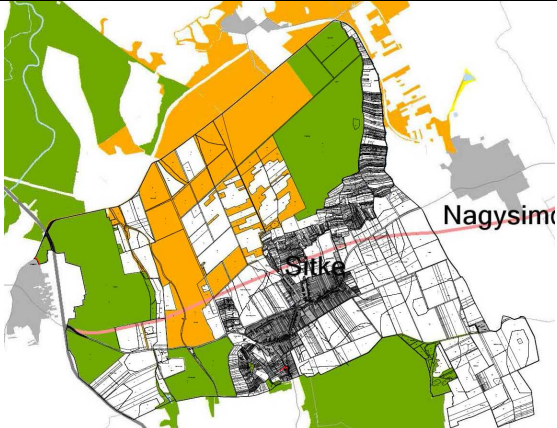

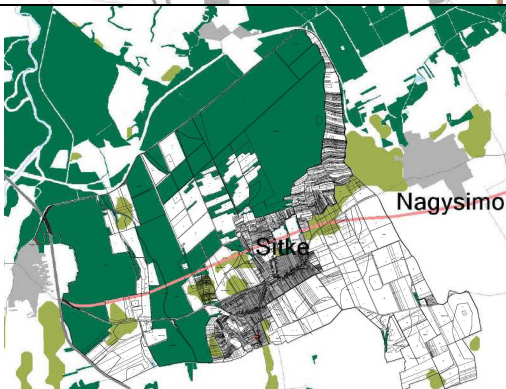
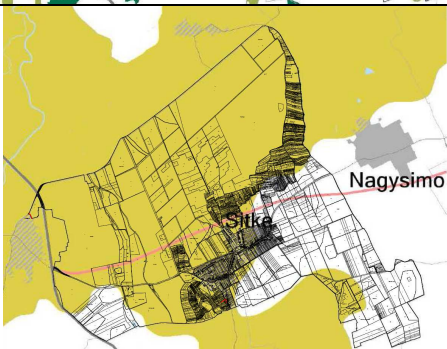
1.24. Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát


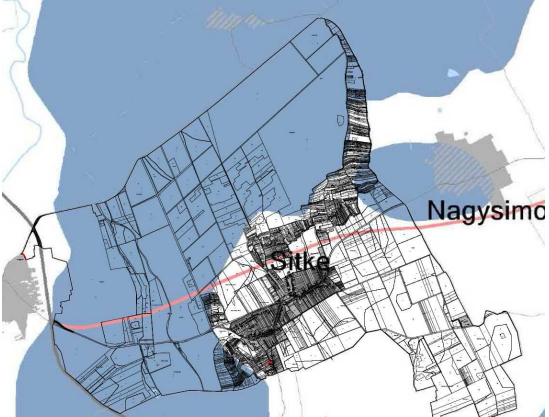


1.4. Kerékpárút hálózat elemei





1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei 5. 83. Rába - Bakonyalja kerékpárút



- Sárvár - Celldömölk - Mersevát - (Pápa)

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:  
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezete  az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  ökológiai hálózat puffer területének övezete	Nem érinti  Nem érinti  Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti  Nem érinti	
Erdők övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti  Nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	

Világörökség és világörökség várományos övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

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

<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

5. melléklet a .../2022. (...) számú képviselő-testületi határozathoz  
Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel egészül ki

„Biológiai aktivitási értékszámítás eredménye

Sitke településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	<b>Beépítésre szánt</b>				<b>Beépítésre nem szánt</b>			
1. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás	Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	1,132	3,396	Általános mezőgazdasági terület rét övezet	3,7	1,132	4,1884
2.	Zöldterület	6	0,0566	0,3396	Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás - Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	0,0566	0,1698
				<b>3,7356</b>				<b>4,3582</b>
	<b>BA kompenzáció</b>							
<b>Többletpontérték a Sitke 8 módosításból</b>				<b>0,132</b>				
Kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 0187 hrsz közút 80 fm hosszban		3	0,1635	+0,4906				
<b>Összesen</b>				<b>4,3582</b>				<b>4,3582</b>
Sitke község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása során a többletpontérték felhasználásra került, többletpontérték nem maradt.								

”

6. melléklet a ..../2022. (...) számú képviselő-testületi határozathoz

Sitke község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2004. (IX.20.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel egészül ki:

**Területi mérleg**

(Változással érintett területek vonatkozásában)

	<b>hatályos szerkezeti terv a változással érintett területekkel (ha)</b>	<b>módosított szerkezeti terv 2022 (ha)</b>	<b>Változás (ha)</b>
különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület Kv	4,43	5,562 ha	+1,0754 (1,132-0,0566)
mezőgazdasági terület	1369,3586	1368,2266	-1,132
zöldterület	6,7571	6,8137 ha	+0,0566

---

## Helyi építési szabályzat módosítása Rendelettel elfogadandó

## Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### a helyi építési szabályzatról szóló 11/2010.(IX.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben megállapított feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2010. (IX.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 10. § (8) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[<sup>136</sup>Különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6. A telekalakítás és beépítés feltételeit (elhelyezhető építmények, beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:]*

„d) Kv-Sz-10-4,5-5000 szállás, kereskedelem és vendéglátás építési övezetben szabadon álló beépítéssel, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, vendégház, vendéglátóhely, kereskedelmi építmény, a tulajdonos vagy használó számára lakás, a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el. Az építési telek legnagyobb beépítettsége 10 % lehet. A legkisebb zöldfelület 60%, ahol az építési övezet területének 1,5 %-át, de legalább 820 m<sup>2</sup> nagyságban kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzettel kell telepíteni. A kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m<sup>2</sup>.”

#### 2.§

A HÉSZ 5. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

#### 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

22