

ELŐTERJESZTÉS
Sorkifalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 5. napon tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Sorkifalud Község településrendezési eszközeinek módosítása – Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft. telepítési tanulmányterv véleményezése

Előterjesztő: Baranyai Ádám polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Pintér Dóra jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft. megkereste önkormányzatunkat, a rendezési terv (Sorkifalud Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Sorkifalud Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2009. (IX.16.) önkormányzati rendelete, a továbbiakban: HÉSZ) módosítása miatt, mivel a jelenlegi szabályozás csak inert hulladék lerakását teszi lehetővé az adott területen (Sorkifalud 0287/10 hrsz.), a beruházó viszont a jövőben zöldhulladék feldolgozási tevékenységet szeretne végezni ugyanitt.

A jelenleg hatályban levő HÉSZ 34/A. § (1) bekezdése értelmében: *„A területen kizárólag inert hulladék kezelése és lerakása végezhető, beleértve a tevékenység felhagyásakor jogszabályban előírt rekultivációs tevékenységet.”*

A fentiekben ismertetett HÉSZ szabályozás miatt rendezési terv módosítása válik szükségessé, mely lehetővé tenné az érintett területen a cég számára nem veszélyes hulladékkezelés végzését.

A Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft., mint beruházó a módosítás költségeit vállalja, ehhez egy háromoldalú megállapodás megkötése szükséges a településtervező, a beruházó és a megrendelő önkormányzat között.

Sorkifalud Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft. rendezési terv módosítására történő kezdeményezésével kapcsolatos eljárást a 2025.11.03. napján tartott nyilvános ülésén megismerte, részükről ellenvetés nem érkezett, ezért felvette az önkormányzat a kapcsolatot a beruházó céggel a telepítési tanulmányterv készítése és az önkormányzat részére történő megküldése okán.

A beruházó felkérte ezt követően községünk településtervezőjét, Rápli Pált a Kr.-ben meghatározott telepítési tanulmányterv elkészítésére, mely elengedhetetlen feltétele a településrendezési szerződés megkötésének.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § (1) bekezdései szerint *a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Kr. 19. § (7) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.*

A Kr. 7. § (7) bekezdése szerint a település önkormányzati főépítésze határozza meg a településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Kr. 56/A. § (1)-(2) bekezdései szerint a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez

címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi, melynek során az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Sorkifalud település önkormányzati főépítésze Gergye Péter megküldte feljegyzését, melyben a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet véleményezte.

A Kr. 7. § (8) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

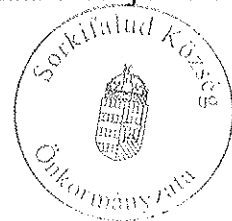
A partnerekkel történő véleményezésre az önkormányzat településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017. (IX.13.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint kerül sor. A széleskörű társadalmi bevonás és a teljeskörű nyilvánosság biztosítása érdekében véleményezési eljárásban lakossági fórum kerül összehívásra, amely előtt 5 nappal a településrendezési eszköz módosításának dokumentációját az önkormányzati rendeletben meghatározott módon közzé kell tenni.

A véleményezési eljárást követően az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Sorkifalud, 2026. február 2.


Baranyai Ádám
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

(...)/2026 (...) képviselő-testületi határozat:

1. Sorkifalud Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Sorkifalud 0287/10 helyrajzi számú ingatlanon működő hulladékkezelő tevékenységének bővítése érdekében szükségessé vált Sorkifalud Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2009. (IX.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása érdekében a település önkormányzati főépítésze által készített 2026.01.15. napján kelt főépítési feljegyzést jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

(továbbiakban: Kr.) 56/A.§ (3) bekezdése alapján gondoskodik a Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft. által kezdeményezett településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges Rápli Pál okl. építész mérnök által, Rv152 munkaszámú telepítési tanulmányterv partnerekkel történő egyeztetéséről Sorkifalud Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerekkel történő véleményezésre az önkormányzat településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképezvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017. (IX.13.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

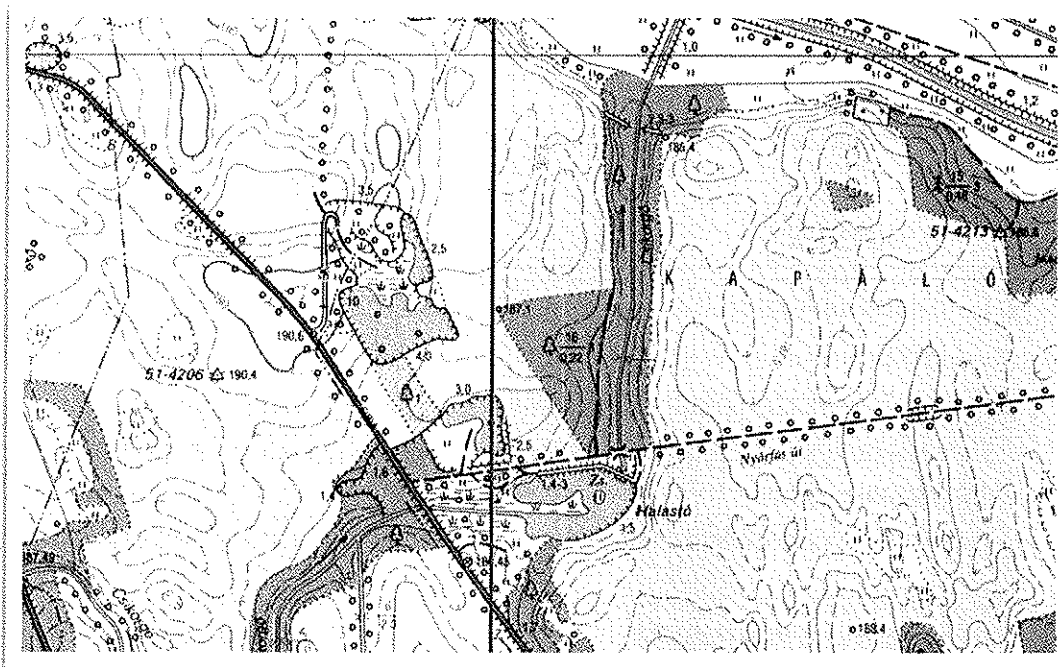


SORKIFALUD

KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
419/2021. (VII.15.) KORM. R. 19.§.



RAPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209
MUNKASZÁM: Rv152
2026. JANUÁR HÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ELŐZMÉNYEK**
- 2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**
 - 2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
 - 2.2. A fejlesztési cél leírása, változást szemléltető beépítési terv
 - 2.3. A nem veszélyes zöldhulladék komposztálási tevékenység környezeti hatásainak bemutatása
 - 2.4. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
- 3. MELLÉKLET**
 - 3.1. Főépítész feljegyzés
 - 3.2. Beépítési terv - komposztáló prizma elrendezési vázlat
- 4. FÜGGELÉK**
 - 4.1. Sorkifalud Község Önkormányzata SF/523-2/2025 iktatószámú tájékoztató levele
 - 4.2. Sorok Inert Kft.-előzetes környezetvédelmi kérelem dokumentációi
 - Nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység előzetes vizsgálati dokumentációja
 - Nem veszélyes hulladékhasznosítási engedély módosítási tervdokumentációja
 - 4.3. Vas Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály - előzetes vizsgálati eljárás dokumentumai

1. ELŐZMÉNYEK

Sorkifalud Község Önkormányzata 2009-ben készítette el településrendezési eszközeit. A településszerkezeti tervet a **36/2009.(IX.15.)** képviselő-testületi határozattal hagyta jóvá, míg a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet a **5/2009.(IX.16.)** önkormányzati rendelettel önkormányzati rendelettel állapította meg. Azóta a Képviselő-testület a szabályozási tervet **13/2016.(IX.14.)**, **17/2016.(XII.15.)**, **4/2020.(I.29.)** számú és a **4/2022.(III.2.)** számú önkormányzati rendeletekkel módosította.

A Sorok Inert Hulladékhasznosító Kft. (9700 Szombathely, Nádasdy Ferenc út 32.) kérelmező (továbbiakban: Célmegvalósító) kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, mivel a 0287/10 hrsz-ú ingatlanon a hatályos településrendezési eszközökben megengedett hulladékgazdálkodási tevékenységen túl (*inert hulladék elhelyezés*) nem veszélyes zöldhulladék feldolgozási tevékenységgel szeretnék kiegészíteni.

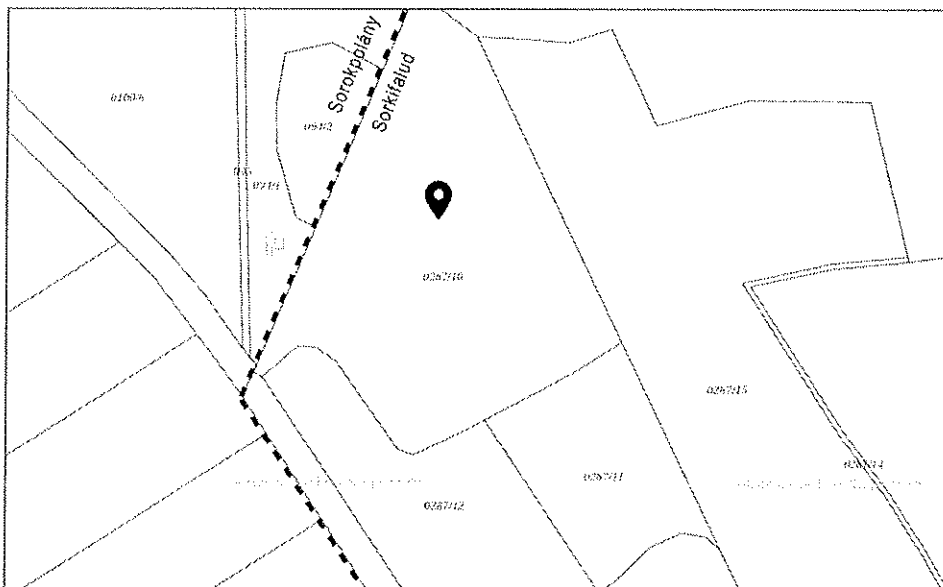
Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítására vonatkozó célmegvalósítói kérelem alapján Sorkifalud Község Önkormányzata **SF/525-2/2025** iktatószámú tájékoztatása alapján az Önkormányzat településpolitikai döntésének alátámasztására készült.

Tekintettel Sorkifalud Község Önkormányzata Sorkifalud község településképeinek védelméről szóló **14/2018.(XI. 23.)** számú, **4/2019.(III.20.)** és **8/2024.(V.28.)** számú rendeletekkel módosított, rendeletére, a HÉSZ módosítása során a két jogszabály összhangját is vizsgálni szükséges.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

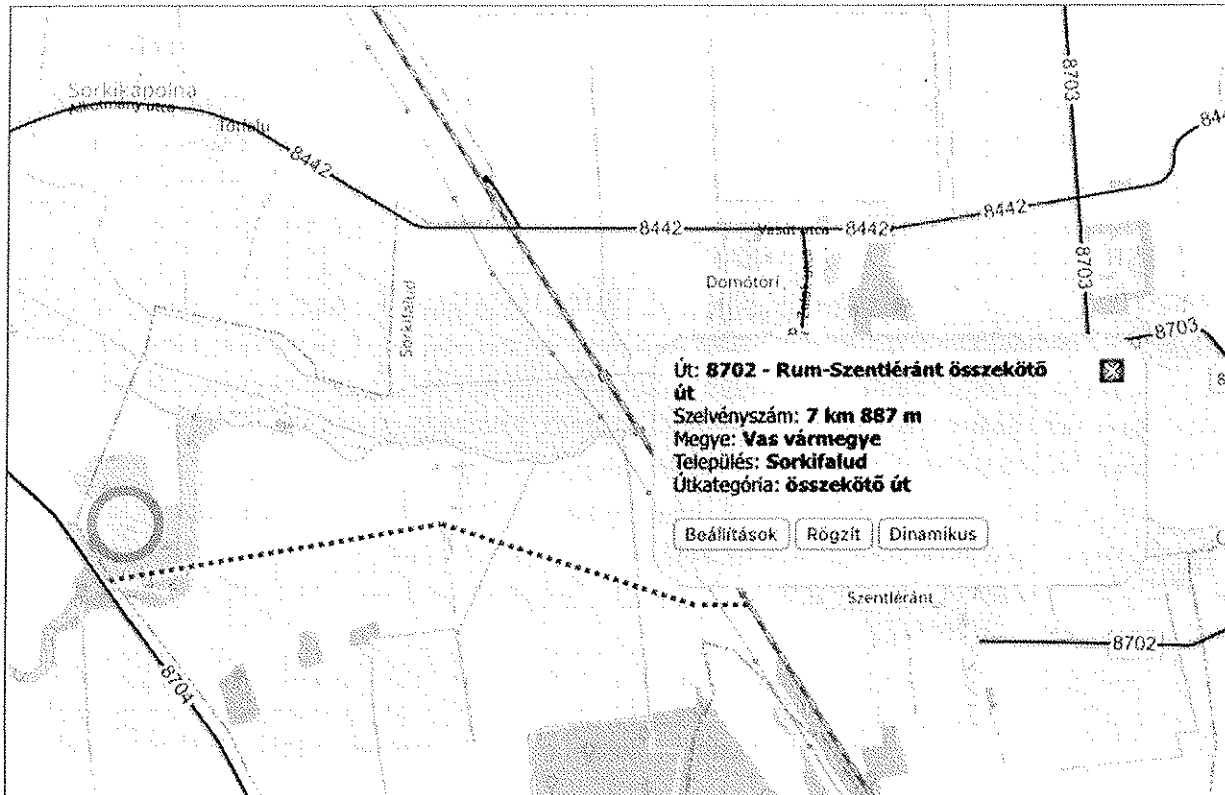
2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A módosítással érintett, 0287/10 hrsz-ú ingatlan Sorkifalud nyugati közigazgatási határa mentén, a Sorok-patak és a Csikorgó-patak által határolt tömbben található.



2.1.1. ábra
Érintett ingatlan
Forrás: e-közmű

Az ingatlan a 0298 hrsz-ú önkormányzati úttal határos, ami a Szentléránt településrész Jókai Mór utcáján keresztül csatlakozik az országos főúthálózathoz, elérve a 8702 Rum-Szentléránt összekötő utat.



2.1.2. ábra A tervezési terület megközelítése Sorkifalud Szentléránt felől
Forrás: Közlekedési információs rendszer és adatbázis

A tevékenység zajvédelmi hatásterülete a Célmegvalósító adatszolgáltatása alapján hatásterülete gyakorlatilag a szomszédos Különleges beépítésre nem szánt Kh-jelű területekre terjed ki, kizárólag a manipulálással járó zajhatást illetően. Lásd. 4.2 Függelék, Előzetes vizsgálati dokumentáció 64/71 és 66/71 oldal ábráit

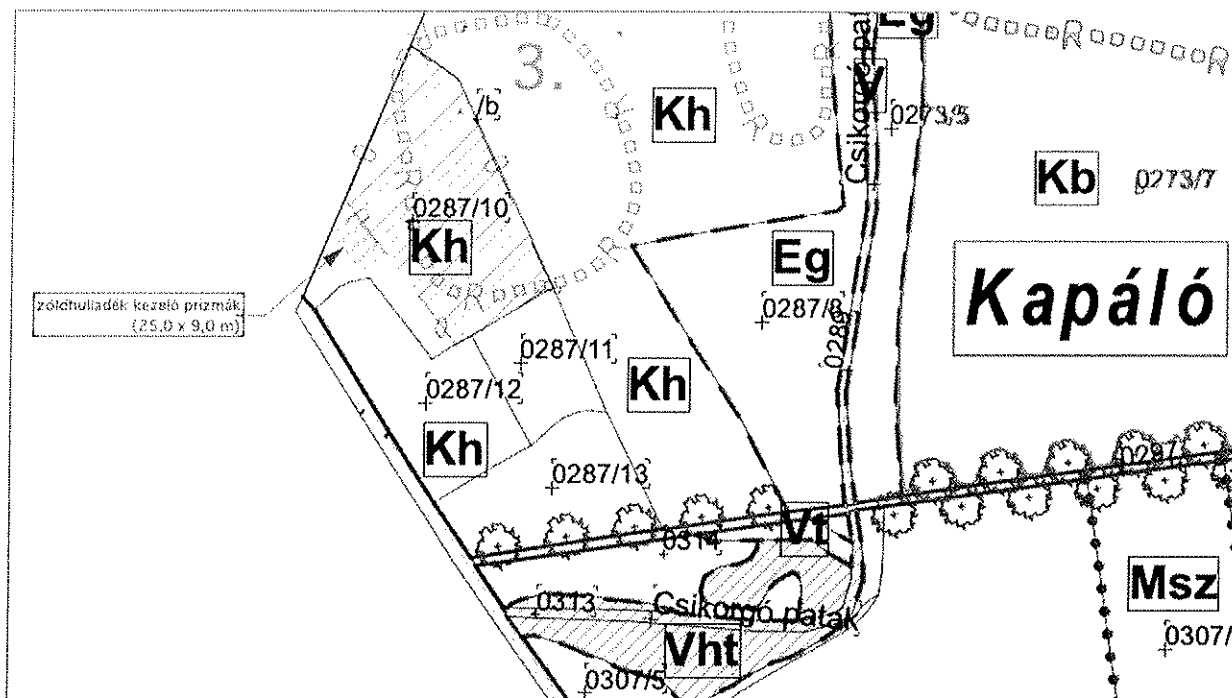
2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A fejlesztési cél leírása

A tervezett tevékenység: *nem veszélyes zöldhulladék komposztálása*, melynek fő folyamatai: beszállítás és mérlegelés, leürítés és fogadás, komposztálás, végül kiszállítás.

2.2.2. A beépítés terv helyett - prizma elrendezési terv

Az ingatlanon és a Célmegvalósító kezelésében lévő — szomszédos területeken minden olyan infrastruktúra rendelkezésre áll, ami a — tevékenység műszaki feltételeit biztosítja: így bekerített terület kapuval, hídmérleg, szociális konténer, stb.



2.2.2. ábra Komposztáló prizmák tervezett elhelyezése az inert hulladék hasznosító területen belül

A komposztálás úgynevezett prizmákba halmozott komposztáló alakzatban történik. Ezekből 4 db készül és 8 hetes érési folyamat által rotálódik bennük a komposztált anyag. Így összesen 6 (alkalom) x 4 (prizma) = 24 db prizma készül el évente, mely 6.480 tonna hulladék felhasználását jelenti évente maximálisan.

Egy prizma mérete 25 m x 9 m x 3,7 m, amely mindösszesen 450 m³ – azaz 270 tonna – darált (zöld)hulladékot képes befogadni.

Lásd. 4.2 Függelék, Engedély módosítási dokumentáció 11/34. oldali leírását.

Fentiek miatt a tevékenység épület, építmény építésével nem jár, a tevékenység az inert hulladék lerakó közlekedési és tárolótéri területén kerül kialakításra.

2.2.3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A területhez kizárólag a 0298 hrsz-ú önkormányzati út csatlakozik. A telek nyugati határa már Sorokpolány közigazgatási területe, de ott is a Célmegvalósító által hasznosított, hasonló ingatlanokkal határos.

2.2.4. A zöldfelületek kialakításának módja

Zöldfelület kialakítására nem kerül sor, bár a komposztáló prizmák jellegükben megegyeznek a csemete- és növénykertek konténertelep művelésével, így talajvédelmi szempontból mezőgazdasági művelésnek számíthatók.

2.2.5. A közlekedési és közmű

Az ingatlan megközelítése a 0298 hrsz-ú önkormányzati útról történik, ami a Szentléránt településrész Jókai Mór utcáján keresztül csatlakozik az országos 8702 Rum-Szentléránt összekötő úthoz.

A hulladéklerakó területén kialakított részleges közműhálózatot a tervezett hulladék kezelési ágazat bevezetése nem befolyásolja, többlet igény nem keletkezik, más közműellátás bevezetése nem szükséges.

2.3. A nem veszélyes zöldhulladék komposztálási tevékenység környezeti hatásainak bemutatása

2.3.1. Földtani közeg, felszíni, felszín alatti közeg

Sorkifalud a Rábai Teraszos sík nevű kistájhoz, míg Sorkikápolna Gyöngyös-sík nevű kistájhoz tartozik. A domborzat, az éghajlat, a vízrajz és a talajok földtani adottságait részletesen a 4.2 Függelék, *Előzetes vizsgálati dokumentáció 21-27 oldalai* fejtik ki.

A dokumentáció a tevékenység veszélyeztető hatását nem mutatja ki. Lokális szennyeződés (pl. munkagépből származó olajcsöpögés) esetén havária terv áll rendelkezésre annak felszámolására, a szennyeződés földtani közegbe történő beszivárgásának megakadályozására.

2.3.2. Levegő

A legközelebbi lakóingatlan a telephelytől É-i irányban ~ 1,3 km-re található (Sorkikápolna, Dózsa Gy. u. 22.). A komposztáló telep kivitelezése során és annak üzemeléssel kapcsolatban az alábbi levegőminőséget befolyásoló események várhatóak:

- A kivitelezés során fellépő légszennyező hatás (munkagépek kipufogógázai, esetleges kiporzás a földmunkák során).
- Az üzemelés légszennyező hatása.

A fenti hatások mértéke azonban a jelenleg folyó inert hulladék kezelő tevékenységet nem haladja meg, ahhoz képest kedvezőbb tendenciát mutat.

2.3.3. Zaj és rezgés

A fejlesztési terület működése zajtól védendő területeket, építményt nem érint. A fejlesztési terület közelében mezőgazdasági művelés alatt álló területek, valamint gazdasági területek találhatóak. Az építés fázisában időszakos zajterhelés keletkezhet. A szállítási zajterhelés a környező területek élővilágát, az állatok, növények életterét nem befolyásolja károsan.

A 4.2. és a 4.3 Függelékekben részletesen kifejtettek szerint a zajterhelés alatta marad az előírt határértékeknek.

2.3.4. Tájvédelem

Tájhasználati szempontból a közvetlen hatásterületbe a létesítmények által igénybe vett terület tartozik. A tájlesztés tekintetében minden terület hatásterület, ahonnan a létesítmény látható. A láthatóság érvényesülése a tengerszint feletti magasságtól a környező tereptárgyaktól, domborzattól függ. A láthatóságot, az át-, a ki-, és a rálátást a geomorfológiai adottságok mellett a terep borítottsága, a használati mód és a beépítettség határozza meg. A tervezett komposztáló prizma felszín közeli létesítmények, a közvetett hatásterület nem nyúlik túl a tájkép előterén (300-1000 m), max. 500 m távolságra tehető. A komposztáló telep a lakott településrészekről min. 500 m távolságra létesül. Ez a távolság jelentős, így beépített területek felől a kilátási adottságokat nem befolyásolja.

2.3.5. Természetvédelem és élővilág védelem

A tervezési területek NATURA 2000 területet nem érintenek. A legközelebbi NATURA 2000-es terület a telephelytől DK-i irányban található kb. 7,5 km-re a Rába és Csörnöc-völgy (HUON 20008). A NATURA 2000 területi érintettségét ábrázoló térkép a melléklet részét képezi. A tervezési területtől délre kb. 1700 méterre található a Nemzeti Ökológiai hálózat részét képező magterület.

Az „ex lege” védett természeti emlékek közül barlang, víznyelő, kunhalom, földvár-előfordulásáról nincs tudomásunk.

A tervezési terület nincs helyi, országos, vagy EU-ós természetvédelem alatt. A tervezési területen jelenleg inert hulladéklerakó tevékenység folyik. A területen természetes növényzet nem, csak telepített védő erdő és cserjesávok találhatóak.

Az komposztálási tevékenység során nem csökken az igénybe vett területek vegetációjának kiterjedése. A megváltoztatott területek részlegesen sem kerülnek beépítésre.

2.3.6. Örökségvédelem

Az érintett ingatlanon a rendelkezésre álló ismeretek szerint nyilvántartott régészeti előfordulás nem található.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész): Sorkifalud Helyrajzi szám: 0287/10 Keresés képpel **Lekérdezés**

Találatok:

Nemzeti védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

2.3.6. ábra A 0287/10 hrsz-ú ingatlan örökségvédelmi védettségének - hiánya

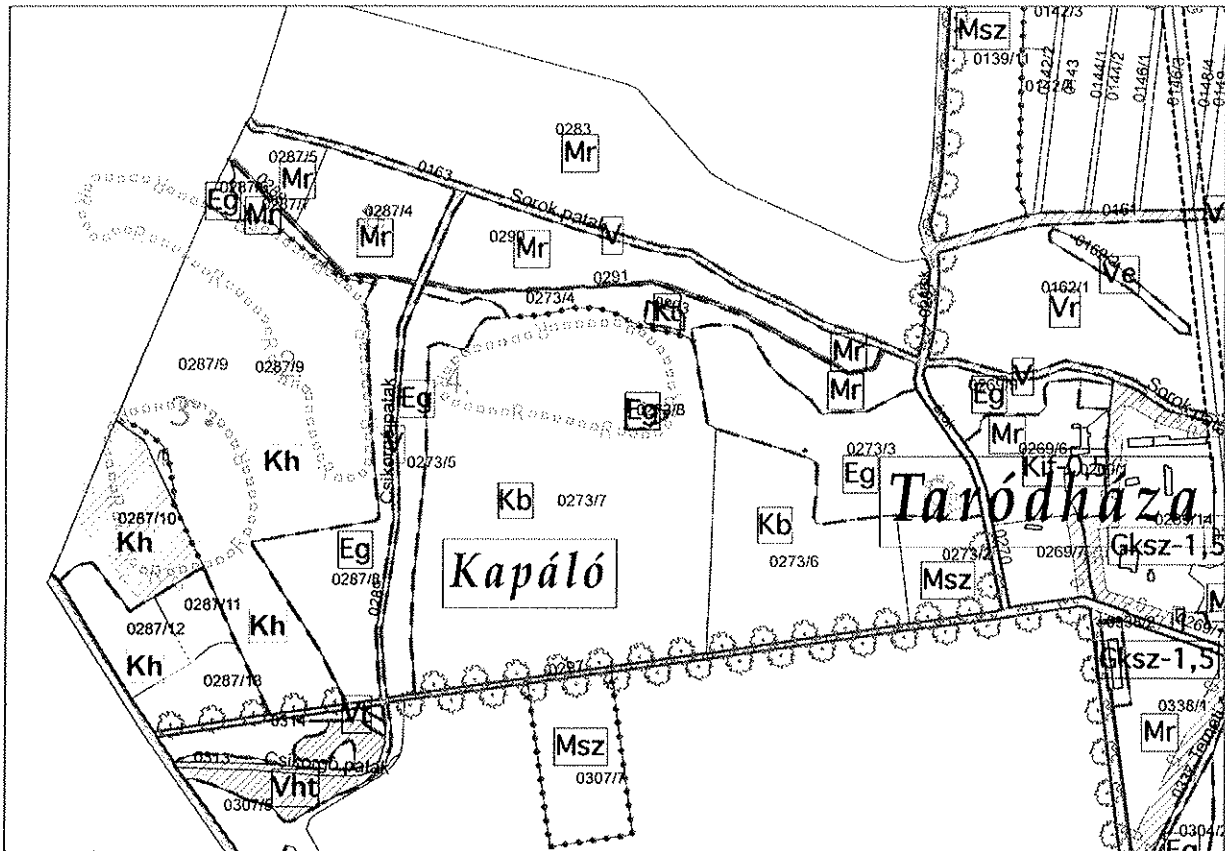
A HÉSZ 2. mellékletét képező szabályozási tervlap tartalmaz egy 3. számú régészeti jelölést, mint valószínűsített régészeti érintettségű terület. A fokozott régészeti nyilvántartás elrendelését az alaprendelet megalkotásakor készítet Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti szakterületi része sem javasolja (Dr. Torma István - Arheosztráda Kft. 2005. december 2.).

A komposztáló tér tervezett helye ezen területrészekről távol esik, a tevékenység az altalaj megbolygatása nélkül, a felszínen zajlik majd.

2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.4.1. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A módosítással érintett terület a településrendezési eszközök 2009. évi megalkotásakor még mezőgazdasági besorolású volt, azonban a környező összes telek már különleges bányaterület volt. Az 0287/10 hrsz-ú ingatlan a 4/2020.(I.29.) számú Önk. rendelettel került különleges hulladékhasznosítási területbe csakúgy mint a szomszédos bányaterületek is.



2.4.1.ábra Kivonat a hatályos HÉSZ 2. melléklet Sz2 Külterületi szabályozási tervéből

A Célmegvalósító akkori szándékának megfelelően, és a szükséges kontroll megtartása érdekében a HÉSZ 34/A.§ (1) bekezdése rögzítette, hogy a területen "kizárólag inert hulladék kezelése és lerakása végezhető".

2.4.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás kizárólag a HÉSZ normaszövegének kiegészítésére vonatkozik, azzal, hogy az inert hulladék lerakó tevékenység mellett megengedi a *nem veszélyes zöldhulladék komposztálási tevékenységet* is a területen.

2.4.3. A szabályozási koncepció és javaslat

A HÉSZ normaszövege a 34/A.§ tekintetében változik: Az (1) szakasz kiegészül az új tevékenységgel. A (2) szakasz módosítása azért szükséges, mert a korábbi módosító

szabályozási terv számára utal (Sz-3) és nem az egységes szerkezetű SZ-2 külterületi szabályozási tervlapra.

Más normaszöveg módosítása tartalmilag nem szükséges, az esetleges további jogharmonizációk végrehajtása pedig nem képezi tárgyát a Célmegvalósítóval kötött háromoldalú szerződésnek.

2.4.4. Összhang a településkép védelmi rendelettel

Sorkifalud község a 14/2018. (XI.23.) Önk. rendelettel állapította meg településképének védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: Tkr.).

A Tkr. Rendelet 1. mellékletét képező K01 Közigazgatási terület szelvényen az érintett terület a Tkr. 12.§ d) pontja szerint "településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, kialakuló gazdasági terület" településkarakterbe sorolt. Ezen területekre a Tkr. 18. és 19 §§-ai határoznak meg előírásokat.

Mivel a terület használata - hulladékhasznosítás - alapvetően nem változik a Tkr-harmonizáció, illetve módosítás nem releváns.

Szombathely, 2026 január 21.



Rápli Pál

okl. építésmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047

3. MELLÉKLET

3.1. Főépítési feljegyzés

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Sorkifalud község 36/2009.(IX.15.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve és Sorkifalud Község Képviselő Testületének Sorkifalud Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2009.(IX.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) kiegészítésre kerül Sorkifalud 0287/10 hrsz-ú telek és a szomszédos, hasonlóan különleges hulladékhasznosítási területek építési szabályozásának kis mértékű módosításával.

A módosítás oka hogy Célmegvalósító a hatályos településrendezési eszközökben megengedett hulladékgazdálkodási tevékenységen túl - inert hulladék elhelyezés - *nem veszélyes zöldhulladék feldolgozási tevékenységgel* szeretnék kiegészíteni.

A tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Sorkifalud, 2026. január 15.



Gergye Péter
önkormányzati főépítész
1/4/2021. Vas megye

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

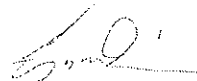
Sorkifalud Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök módosítása kapcsán az **alábbi módosítási célok esetében** Sorkifalud 0287/10 hsr-ú ingatlan területét érintő beruházási terület vonatkozásában:

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

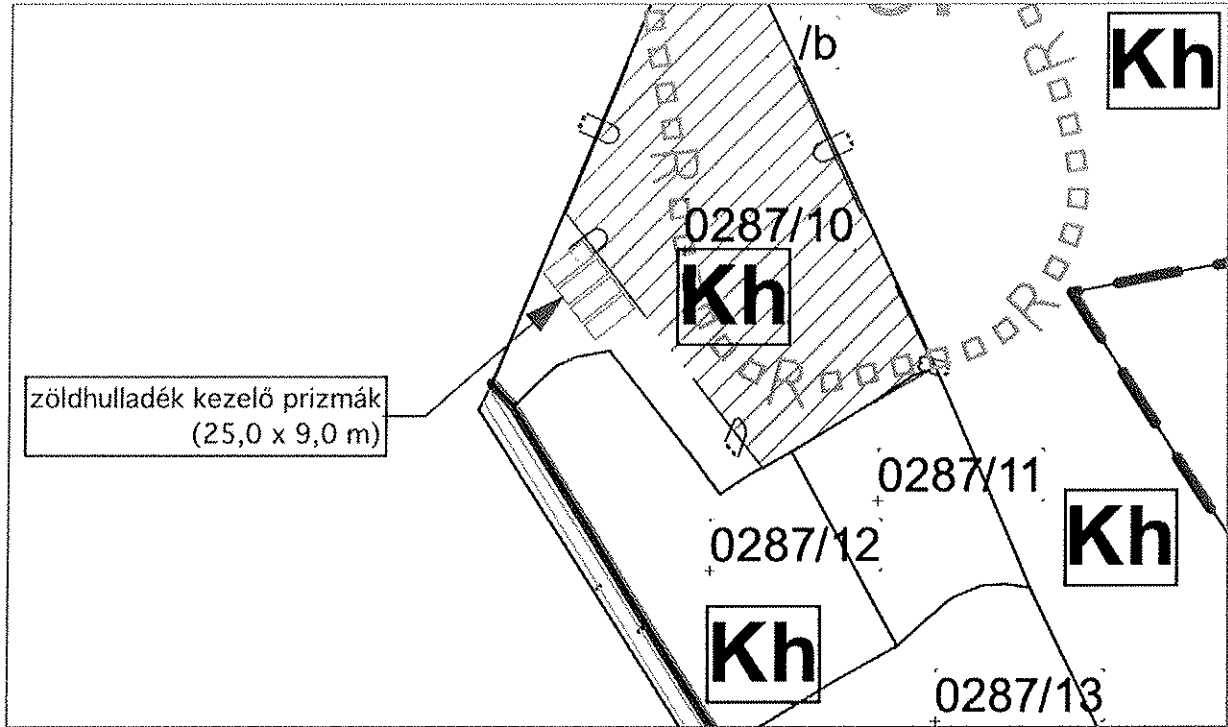
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet - beépítés hiányában komposztáló prizma elrendezési tervet
- javasolt övezeti előírásokat.

Sorkifalud, 2026. január 15.



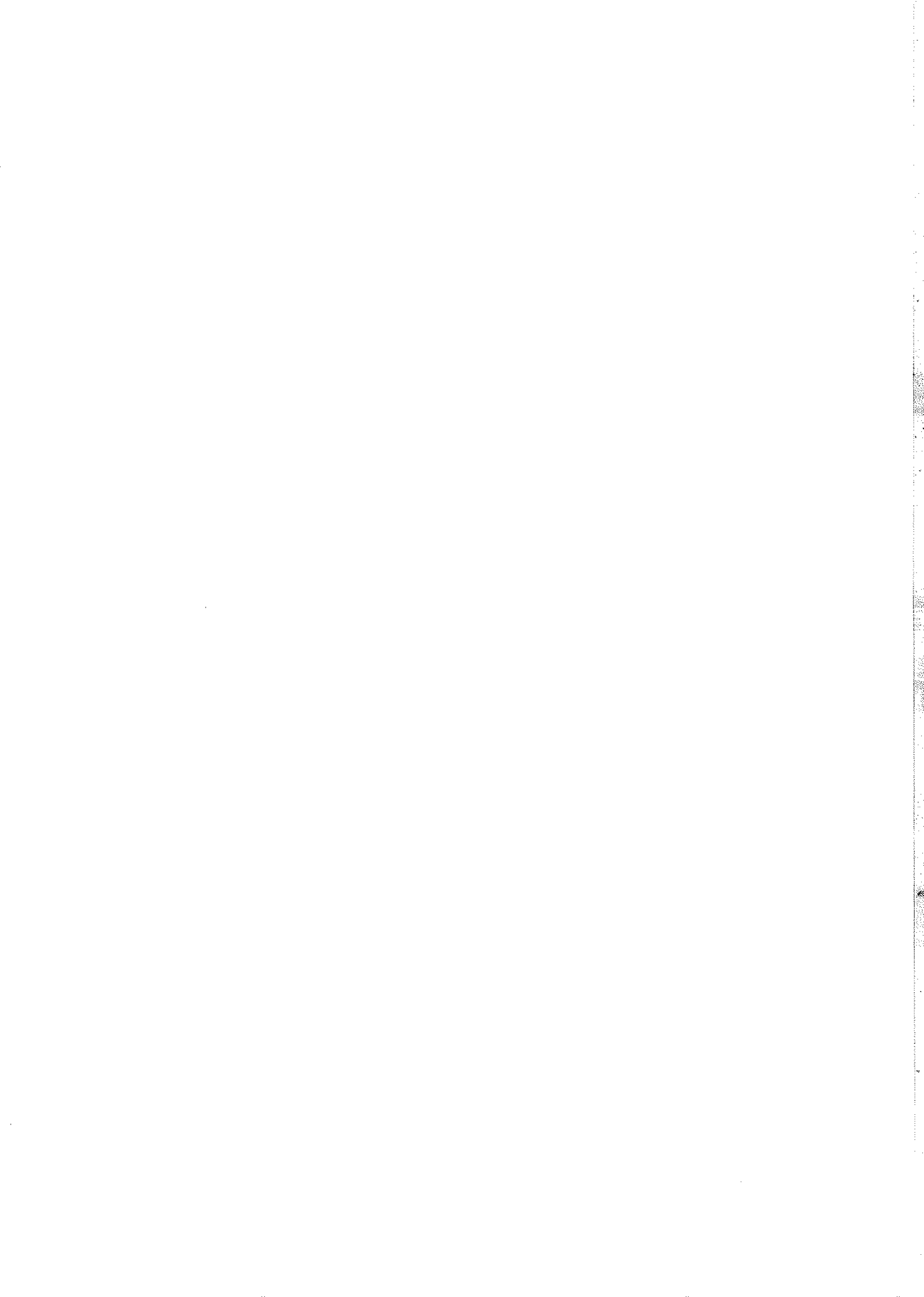
Gergye Péter
önkormányzati főépítész
1/4/2021. Vas megye

3.2. Beépítési terv - komposztáló prizma elrendezési vázlat



4. FÜGGELÉK

- 4.1. Sorkifalud Község Önkormányzata SF/523-2/2025 iktatószámú tájékoztató levele
- 4.2. Sorok Inert Kft.-előzetes környezetvédelmi kérelem dokumentációi
 - Nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység előzetes vizsgálati dokumentációja
 - Nem veszélyes hulladékhasznosítási engedély módosítási tervdokumentációja
- 4.3. Vas Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály - előzetes vizsgálati eljárás dokumentumai



Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

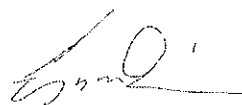
Sorkifalud Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök módosítása kapcsán az **alábbi módosítási célok esetében** Sorkifalud 0287/10 hsr-ú ingatlan területét érintő beruházási terület vonatkozásában:

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet - beépítés hiányában komposztáló prizma elrendezési tervet
- javasolt övezeti előírásokat.

Sorkifalud, 2026. január 15.



Gergye Péter
önkormányzati főépítész
1/4/2021. Vas megye

Főépítési feljegyzés

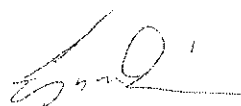
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Sorkifalud község 36/2009.(IX.15.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve és Sorkifalud Község Képviselő Testületének Sorkifalud Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2009.(IX.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) kiegészítésre kerül Sorkifalud 0287/10 hrsz-ú telek és a szomszédos, hasonlóan különleges hulladékhasznosítási területek építési szabályozásának kis mértékű módosításával.

A módosítás oka hogy Célmegvalósító a hatályos településrendezési eszközökben megengedett hulladékgazdálkodási tevékenységen túl - inert hulladék elhelyezés - *nem veszélyes zöldhulladék feldolgozási tevékenységgel* szeretnék kiegészíteni.

A tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Sorkifalud, 2026. január 15.



Gergye Péter
önkormányzati főépítész
1/4/2021. Vas megye

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Megrendelő: **SOROK INERT Hulladékhasznosító Kft.**
9700 Szombathely, Nádasy Ferenc utca 32.
Adószám: 25436596-2-18
Képviseli: Pósfalvi Ákos ügyvezető

Vállalkozó: **Rápli Építésziroda 1996 Kft.**
9700 Szombathely, Welther Károly u. 31.
Adószám: 11316244-2-18
Képviseli: Rápli Pál ügyvezető

A Megrendelő és a Vállalkozó a mai napon az alábbi szerződést kötötték:

- Telepítési tanulmány elkészítése** Sorkifalud község településrendezési eszközeinek módosításához a Megrendelő által tervezett, a hulladékgazdálkodási tevékenységét kiegészítő komposztálási tevékenység megvalósításához szükséges építésjogi feltételek megteremtése érdekében.
- A tervezési feladat műszaki tartalma az alábbi:
Telepítési tanulmányterv összeállítása, a megrendelő környezetvédelmi szakértői által nyújtott alátámasztó adatszolgáltatás átvételével és felhasználásával.
- Vállalt teljesítési határidők a vonatkozó Korm. rendeletek szerinti eljárások időkiméréte alapján:
Telepítési tanulmányterv készítések
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az önkormányzati főépítész által előírt műszaki tartalommal, jogosult településtervező bevonásával.
Határidő: szerződés kötést, főépítési feljegyzés átadását és teljes körű szakmai adatszolgáltatást követő: 5 munkanap
- Tervezési díj:
A Telepítési tanulmányterv készítése : 250.000,- Ft + ÁFA
- Fizetési feltételek:
 - A Vállalkozó a terveket .PDF/A formátumban adja át a megbízónak.
 - Fizetési feltételek:
Fizetés: a teljesítésigazolás dátumától számított 15 napon belül átutalással.
 - A Vállalkozó jogosult alvállalkozók igénybevételeire.
 - Adatszolgáltatási kötelezettség:
A Megrendelő a Vállalkozó által kért adatokat 3 munkanapon belül közli, a Vállalkozó által felvetett kérdésekben 3 munkanapon belül dönt. Amennyiben a Megrendelő a jelen szerződésből ráháruló kötelezettségeket késedelmesen teljesíti, a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak.
 - Ha a Megrendelő a munkát olyan ok miatt állítja le vagy áll el attól, amely a Vállalkozó felelősségi körén kívül esik, köteles a tervezési díjat a készülségi foknak megfelelő arányban 15 napon belül kiállított számla alapján a c) pontban rögzített fizetési feltételek szerint megfizetni. A Vállalkozó jogosult a megjelölt határidő előtt teljesíteni.

- f) A Megrendelő a szerződés aláírásával egyben nyilatkozik, hogy a tervezési díjnak megfelelő pénzügyi fedezet a rendelkezésére áll.
- g) A szerződő felek az esetleges jogvitás kérdéseket lehetőleg az álláspontok egyeztetésével, peren kívül rendezik. Ha megegyezés nem jön létre, a vitát bíróság dönti el. A felek a Szombathelyi Járásbíróság illetékességét fogadják el. A szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Polgári perrendtartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

.....
Pósvalvi Ákos
ügyvezető
Sorok Inert Kft.

Kelt.:

.....

.....
Rápli Pál József
ügyvezető
Rápli Építésziroda Kft.

Kelt.:

.....

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Megrendelő: **Sorkifalud Község Önkormányzata**
9774 Sorkifalud, Kossuth Lajos utca 30.
Adószám: 15421876-2-18
Képviseli: Baranyai Ádám polgármester

Célmegvalósító: **SOROK INERT Hulladékhasznosító Kft.**
9700 Szombathely, Nádasdy Ferenc utca 32.
Adószám: 25436596-2-18
Képviseli: Pósfalvi Ákos ügyvezető

Tervező: **Rápli Építésziroda 1996 Kft.**
9700 Szombathely, Welther Károly u. 31.
Adószám: 11316244-2-18
Képviseli: Rápli Pál ügyvezető

A Megrendelő, a Célmegvalósító és a Tervező a mai napon az alábbi szerződést kötötték:

1. A Tervező elvállalja a Megrendelő megbízásából, a Célmegvalósító finanszírozásával Sorkifalud község településrendezési eszközeinek módosítását a Célmegvalósító által tervezett, a hulladékgyűjtési tevékenységét kiegészítő komposztálási tevékenység megvalósításához szükséges építésjogi feltételek megteremtése érdekében.
2. A településrendezési terv módosítása a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás.
Az eljárás az E-TÉR felületen kezdhető meg, és zárható le. A szerződés ezen körülmény ismert gyakorlatával számol.
Az eljárás megkezdése előtt a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint "a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése" eljárást le kell folytatni.
A szerződés a Célmegvalósító által kérelmezett cél eléréséhez szükséges műszaki-tervezési feladatok elvégzésére vonatkozik. Amennyiben a hatóságok ezt meghaladóan más, jogszabály szerkesztési vagy felülvizsgálati igénnyel lépnek fel az eljárás során, a szerződést a kibővített tartalom szerint módosítani szükséges.
3. A tervezési feladat műszaki tartalma az alábbi:
 - környezeti vizsgálat szükségességét értékelő eljárást előkészítő dokumentáció;
 - a településtervezési és helyi építési szabályzat módosításának dokumentációja;
 - alátámasztó munkarészek felülvizsgálata módosítással érintett területre, jogosultsággal rendelkező szakági tervezők bevonásával;
 - részvétel a partnerségi egyeztetési eljárásokban.
4. A Megrendelőtől kért adatszolgáltatás:
 - településpolitikai döntésről szóló képviselő testületi határozat kivonata;
 - hiteles földhivatali térkép, Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása;
 - főépítési feljegyzés és összefoglaló a módosításokról, főépítési részvétel biztosítása;
 - a Korm.R. 64-65.§. szerinti véleményezési és partnerségi egyeztetés lefolytatása és lezárása;
 - jogszabály szerkesztési feladatok ellátása, további egyeztetési eljárások bonyolítása

5. A Célmegvalósítótól kért adatszolgáltatás:
 - környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészek biztosítás;
 - szükség esetén geodéziai adatszolgáltatás.
6. Vállalt teljesítési határidők a vonatkozó Korm. rendeletek szerinti eljárások időkiméréte alapján:
- 1. szakasz - Előkészítő munkák*
 Környezeti vizsgálat szükségességének vizsgálata;
 Településpolitikai döntések.
Határidő: szerződéskötést és teljes körű adatszolgáltatást követő 10 munkanap
- 2. szakasz - Alátámasztó munkarészek*
 Szakági tervfejezetek, szabályozási koncepció.
Határidő: a környezeti vizsgálati eljárás lezárulását követő követő 20 munkanap
- 3. szakasz - Partnerségi egyeztetési és véleményezési szakasz*
 A véleményezési szakasz dokumentumának összeállítása.
Határidő: a szabályozási koncepció elfogadását követő 20 munkanap.
- 4. szakasz - záróvéleményezési szakasz*
 A végső véleményezési szakasz dokumentumának összeállítása.
Határidő: a véleményezési szakasz lezárását jelentő döntés meghozatalát követő 10 munkanap
- 5. szakasz - elfogadást előkészítő anyag*
 Az elfogadandó (végső véleményezési szakasz) dokumentumának összeállítása
Határidő: a Képviselő-testület döntését követő 5 munkanap

7. Tervezési díj:

<i>Munkarészek:</i>		<i>Tervezési díj</i>
7.1	Környezeti vizsgálat szükségességének vizsgálata, településpolitikai döntések	400 000
7.2	Alátámasztó munkarészek kötelező felülvizsgálata, felelős szakági tervezők bevonásával és aláírásával	700 000
7.3	Véleményezési szakasz	600 000
7.4	Záró szakasz dokumentáció	300 000
7.5	Elfogadást előkészítő munkarész	200 000
ÖSSZESEN:		2 200 000

A tervezési díj nettó 2.200.000,- Forint + 27% ÁFA.

8. Fizetési feltételek:

A Célmegvalósító kijelenti, hogy a települési önkormányzat céljainak megvalósítása érdekében vállalja a tervezési díj megfizetését.

A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Megrendelő semmi nemű költséget nem vállal, ezáltal pénzügyi kötelezettség nem terheli.

A Tervező tudomásul veszi, hogy a településrendezési szerződés teljesítéséről/részteljesítéséről szóló számlát/részszámlát a Célmegvalósító nevére köteles kiállítani és hozzá benyújtani.

A Célmegvalósító kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezési díjat a számla átvételét követő 15 napon belül a Tervező számlájára átutalja, továbbá az egyéb felmerülő költséget, díjat és illetéket a megadott határidőkön belül az érintettek részére megfizeti.

9. Amennyiben a Megrendelő vagy a Célmegvalósító a jelen szerződésből rájuk háruló kötelezettségeket késedelmesen teljesítik, a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak. A Tervező jogosult a megjelölt határidő előtt teljesíteni.
10. A Tervező a tervek a tervezésre vonatkozó szabályok, hatósági előírások szerinti tartalommal PDF/A formátumban adja át a Megrendelőnek és a Célmegvalósítónak.
11. Ha a Célmegvalósító a munkát olyan ok miatt állítja le vagy áll el attól, amely a Megrendelő és a Tervező felelősségi körén kívül esik, köteles a tervezési díjat a készültségi foknak megfelelő arányban 8 napon belül megfizetni.
12. Tervező kijelenti, hogy az önkormányzati döntések szakmai előkészítése során önkormányzati, illetve jegyzői jogköröket nem gyakorol, az elfogadott önkormányzati döntések jogszerűségének ellenőrzése, az építési szabályzat egységes szerkezetben foglalása és a településrendezési eszközök nyilvántartása nem képezi a megbízás tárgyát.
13. Felek együttműködése:
Felek a teljesítést minden rendelkezésre álló eszközzel előmozdítják.
Felek egymást a szerződés teljesítése érdekében minden lényeges körülményről tájékoztatják.
14. Záró rendelkezések:
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári perrendtartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.
Felek a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését békés úton kísérik meg.

.....
Baranyai Ádám
polgármester
Sorkifalud Község
Önkormányzata

.....
Pósfalvi Ákos
ügyvezető
Sorok Inert Kft.

.....
Ráplli Pál József
ügyvezető
Ráplli Építésziroda Kft.

Kelt.:

Kelt.:

Kelt.:

.....

.....

.....

