

ELŐTERJESZTÉS

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 21.-i képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Uraiújfalu község településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Képviselő-testület !

A Sárvári Mezőgazdasági Zrt (9600 Sárvár, Várkerület u. 26, adószám: 11304016-2-18, képviseli: Timár Imre vezérigazgató) kérelemmel fordult az önkormányzat felé.

Kérelmükben előadták, hogy Uraiújfalu településrendezési eszközeinek módosítására és ennek keretében telekmegosztásra és hiányzó építési övezeti előírás megalkotására van szükség egy, a településen megvalósítandó fejlesztő beruházás céljából.

A beruházás az Uraiújfalu 0289 hrsz területen (ún. Keverőüzem) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület modernizálását és átépítését szolgálja.

A Sárvári Mezőgazdasági Zrt. által benyújtott telepítési tanulmányterv ennek, a településen megvalósítani kívánt beruházásnak a fejlesztési szándékát alapozza meg, amelynek célja a Mezőgazdasági szárító és tisztító telep létesítése. A fejlesztés a gazdasági tevékenységük hosszú távú, fenntartható és településrendezési célokkal összhangban történő megvalósítását célozza.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület a 2026.05.28.-i testületi ülésén befogadta.

A benyújtott telepítési tanulmányterv 15 napos partnerségi egyeztetésre kifüggesztésre került, melynek során partnerektől vélemény nem érkezett, így az egyeztetési eljárás lezárása szükséges.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testület támogatását a 0289 hrsz ingatlan megosztásával kapcsolatban és a mezőgazdasági major fejlesztéséhez, ehhez kapcsolódóan az új beépítéshez igazodóan az építési övezeti előírás módosításához.

Kéri továbbá a polgármester felhatalmazását a fent említett folyamat lefolytatásához és a háromoldalú szerződés megkötéséhez az önkormányzat , a Sárvári Mezőgazdasági Zrt és a Modulor Kft (tervező) (9700 Szombathely, Szent Flóráin krt. 2., adószám: 10252318-2-18, képviseli: Gergye Péter ügyvezető) között.

A háromoldalú megállapodás lényege az, hogy a településrendezési eszközök módosítását megrendelő szerv Uraiújfalu Községi Önkormányzat, a terv elkészítője a Modulor Kft., a költségeket pedig a Sárvári Mezőgazdasági Zrt. viseli.

Előterjesztésünköz mellékelten megküldjük a telepítési tanulmányterv tervlapját, valamint a háromoldalú megállapodás tervezetét, melyet az önkormányzati főépítész készített elő. A teljes dokumentáció a hivatalban megtekinthető.

Kérjük az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni, majd egyetértésük esetén a mellékelt határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

A előterjesztést készítette: Kulcsárné Molnár Veronika műszaki ügyintéző.

Uraiújfalu, 2026. július 14.



Keszeiné Jancsó Marietta
polgármester

1. Határozati javaslat

/2026.() számú Határozati javaslat

Uraiújfalu Községi Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 36/2026.(V.28.) számú képviselő-testületi határozatával a 184/2005. (XI.30.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és Uraiújfalu község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 18/2005. (XII.1.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet befogadja.

A Képviselő-testület az Uraiújfalu Községi Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi egyeztetési eljárást lefolytatta.

A képviselő-testület megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, ezért a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. Határozati javaslat

/2026.() számú Határozati javaslat:

1. Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja a 0289 hrsz ingatlan megosztását és a mezőgazdasági major fejlesztését, ehhez kapcsolódóan az új beépítéshez igazodóan az építési övezeti előírás módosítását az alábbiak szerint:

- a) Uraiújfalu 0289 hrsz ingatlan nyugati oldalán a kialakult major kivett terület határhoz igazodóan általános mezőgazdasági területbe tartozó telekrészt ~1,7 ha nagyságban – kereskedelmi, szolgáltató mezőgazdasági területbe sorolja új beépítésre szánt terület kijelölésével.
- b) A 0289 hrsz ingatlant az új Gkszm-SZ-40-30-5000 jelű építési övezetbe sorolja. A beépítési mód: szabadon álló, a kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 5000 m²-nél, a megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 30 m, a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: 20%, az előkert 5 m, oldalkeret: 6 m, hátsókeret: kialakult vagy 6 m.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés csere területként:

- c) Az új beépítésre szánt terület növekménnyel egyező nagyságban kerül korábban kijelölt, de fel nem használt beépítésre szánt terület megszüntetésre a 057 hrsz területen az új beépítésre szánt terület csereterületekén Kg jelű különleges beépítésre szánt golfpálya terület megszüntetését és mezőgazdasági területbe sorolásra
- d) a 056/18 hrsz területen Kg jelű különleges beépítésre szánt golfpálya terület megszüntetését és gazdasági erdő területbe sorolásra.
- e) A BIA számítás szintentartása érdekében a 061 hrsz ingatlanon általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe kerül.

2. Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést az alábbi módon külön döntésében igazolja:

A 0289 hrsz ingatlanokon általános mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt területet úgy kíván kijelölni, hogy kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű és azonos nagyságú korábban kijelölt, de fel nem használt beépítésre szánt területeket csereterületként kerül vesz igénybe: 057/1, 056/18, 061 hrsz.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint zöldterületet.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint lakóterületet és vegyes területet.

A települések beépítésre szánt területeinek összességét a kialakult 0289 hrsz major mellett,

annak a meglévő beépítéshez igazodó, már kijelölt beépítésre szánt területhez igazodva határozza meg.

Barnamezős terület nem áll rendelkezésre a településen.

A biológiai aktivitási érték a határozat 1. melléklete szerint nem csökken a területfelhasználás változásával.

A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett kereskedelmi, szolgáltató mezőgazdasági területe vagy barnamezős területe, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, illetve hasznosítás és használat alatt vannak.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülnek az alábbiak szerint:

- a) az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól mérten 250 m-en kívül helyezkedik el.
- b) Az új beépítésre szánt terület növekménnyel egyező nagyságban kerül korábban kijelölt, de fel nem használt beépítésre szánt terület megszüntetésre a 057 hrsz területen az új beépítésre szánt terület csereterületekén Kg jelű különleges beépítésre szánt golfpálya terület megszüntetését és mezőgazdasági területbe sorolásra, a 056/18 hrsz területen Kg jelű különleges beépítésre szánt golfpálya terület megszüntetését és gazdasági erdő területbe sorolásra. A BIA számítás szintentartása érdekében a 061 hrsz ingatlanon általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe kerül.

A fentiek alapján a tervezett változás megfelel a Méptv-ben foglaltaknak.

- 1.) A hatályos településrendezési eszközök módosításakor a területrendezési tervekkel való összhang igazolását, a helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítását is el kívánja végezni.
- 2.) Uraiújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.
- 3.) A főépítési feljegyzést az előterjesztés melléklete szerint elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal ill. folyamatos

1. melléklet Biológiai aktivitási értékszámítás:

Uraiújfalu 6. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0289 hrsz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	1,7	0,68	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,7	6,29
	<i>BA kompenzáció</i>							
061 hrsz	Eg gazdasági erdőterület	9	1,46	13,14	Má általános mezőgazdasági	3,7	1,46	5,402
057 hrsz	Eg gazdasági erdőterület	9	0,711	6,399	Kg különleges golfpálya terület	6	0,711	1,9032
056/18 hrsz	Má általános mezőgazdasági	3,7	1,09	4,033	Ks különleges sport-, szabadidős terület	6	1,09	6,54
Összesen				24,252				20,1352

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 4,1168 pontértékkal még növekedett is.

3. Határozati javaslat

/2026.() számú Határozati javaslat:

Uraiújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Uraiújfalu község közigazgatási területét érintő településrendezési eszközök Sárvári Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság, (9600 Sárvár, Várkerület utca 26., Képviseli: Timár Imre vezérigazgató adószám: 11304016-2-18, Bankszámlaszám: 10404735-49545557-55561024 K&H Bank Zrt.) kérelmére induló módosításával a Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.-t (9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.e-mail: modulor.gergye@t-online.hu) bízta meg.

A képviselő-testület a településrendezési szerződést a határozat melléklete szerint elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal ill. folyamatos

TERVEZÉSI ÉS KÖLTSÉGVISELÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban **Szerződés**) amely létrejött egyrészről

amely létrejött egyrészről **Uraiújfalu Község Önkormányzata**, (9651 Uraiújfalu, Szentivánfa u. 46., Képviseli: Keszeiné Jancsó Marietta polgármester, adószám: 15424594-2-18.), mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**), és

másrészről a **Sárvári Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, (9600 Sárvár, Várkerület utca 26., Képviseli: Fábián Roland vezérigazgató helyettes adószám: 11304016-2-18, Bankszámlaszám: 10404735-49545557-55561024 K&H Bank Zrt., (továbbiakban **Költségviselő**), valamint

MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. között (9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2. képviseli Gergye Péter ügyvezető, Adószám: 10252318-2-18, Bankszámlaszám: 11747006-27255306), mint tervező (a továbbiakban: **Tervező**)

a mai napon az alábbiak szerint:

Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés feltételrendszere alapján olyan megállapodást kötnek egymással, amely alapján Tervező műszaki tervező munka elvégzésére, Megrendelő pedig annak átvételére, Költségviselő pedig a díj fizetésére köteles az alábbiak szerint.

1. A Megrendelő megrendeli, a Tervező pedig elvállalja **Uraiújfalu község településrendezési eszközeinek módosítását** az I. számú mellékletben részletezett tartalommal és határidővel (a továbbiakban: **Tervezés**). A Tervező a Tervezést a hatályban levő jogszabályoknak, így különösen az építésügyi és egyéb hatósági előírásoknak megfelelően készíti el és a hatósági egyeztetésekhez szükséges példányban adja át a Megrendelőnek és a Költségviselőnek.
2. A Költségviselő az 1. pont alatti Tervezés elkészítéséért összesen **1.600.000 Ft + 27 % ÁFA** tervezési díjat (a továbbiakban: **Díj vagy tervezési díj**) azaz bruttó **2.032.000,-Ft**, fizet a Tervezőnek. A Díj részletezését és ütemezését a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező I. számú melléklet tartalmazza.
3. A Díj esedékes összegéről a Költségviselő teljesítés igazolását követően a Tervező számlát állít ki, amelynek összegét a Költségviselő a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles átutalni a Tervező OTP Banknál vezetett 11747006-27255306 sz. számlájára. A teljesítés időpontja az a nap, amikor a Díj a Tervező számlájára hiánytalanul megérkezik. Késedelmes átutalás esetén a Tervező jogosult a késedelem idejére a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat felszámítására, továbbá jogosult a további tervek visszatartani.
4. A Tervezés határideje az I. számú melléklet szerinti részhatáridőkből áll. A Tervező jogosult a megjelölt határidő előtt is teljesíteni.
5. A Szerződő Felek a szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Költségviselő köteles a Tervezéshez szükséges valamennyi adatot, iratot és dokumentációt jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Tervező rendelkezésére bocsátani. A Tervezés során a Tervező folyamatosan tájékoztatja a Megrendelőt a tervezés állásáról, a Megrendelő pedig véleményezi az egyes tervezési munkarészeket. Amennyiben Megrendelő a tervezési iratok felajánlott megtekintését és véleményezését elmulasztja, úgy köteles megtéríteni a Tervezőnek a Tervezés utólagos átdolgozásából eredő valamennyi kárát. Megrendelő köteles a Tervező részére a Tervezéshez szükséges valamennyi utasítást haladéktalanul megadni. Megrendelő felelős az utasítás késedelméből fakadó kárért.
6. Az előzetes hatósági és közműegyeztetések lefolytatása a Tervező feladatát képezi. Az érdekelt államigazgatási szervek felé az egyeztetés lefolytatása a Megrendelő kötelessége.

7. A Tervező a Ptk. szabályai szerint tartozik felelősséggel a tervek esetleges hibás teljesítéséért.
8. A Megrendelő a részére átadott terveken módosítást, változtatást csak a Tervező engedélyével eszközölhet.
9. A Megrendelő elismeri a Tervező szerzői jogát a tervekre. A Megrendelő a rendelkezésére bocsátott szellemi alkotásnak minősíthető alkotásokat csak saját tevékenysége körében használhatja fel. A Tervező a szellemi alkotással szabadon rendelkezik.
10. Felek rögzítik, hogy Tervező a Vas Megyei Építész Kamara tagja, annak szervezeti és működési szabályzatát magára nézve kötelezőnek ismeri el. Tervező a Tervezéshez szükséges tervezői jogosultsággal és szakmai képesítéssel rendelkezik.
11. A jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak közös megegyezéssel írásban történhet.
12. Ha a Megrendelő a munkát a saját érdekkörében felmerülő ok miatt állítja le vagy áll el attól, köteles a Tervezés készülségi fokának megfelelően az elkészült munkarészek tervezési díját, a jelen szerződésben foglaltak szerint megtéríteni.
13. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit és az egyéb hatályos jogszabályokban foglaltakat kell alkalmazni.
14. A szerződésből fakadó esetleges jogviták eldöntésére a Felek – hatáskortól függően – a Szombathelyi Városi Bíróság, illetve a Vas Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A jelen szerződést a Felek elolvasása és kölcsönös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag aláírták.

Uraiújfalu, 2026.

.....
jegyző

Uraiújfalu, 2026.

.....
polgármester
Sárvári Mezőgazdasági Zrt
9600 Sárvár, Várkertlet 26.
Adószám: 11304017-2-18
19
.....
Költségviselő

Szombathely, 2026

.....
Tervező

I. melléklet

Feladat:

Ajánlat tárgya: Uraiújfalu Község Önkormányzata Rendezési tervének módosítása, valamint az ehhez szükséges Települési tanulmányterv elkészítése.

Tevékenység	nettó ár HUF	27% Áfa HUF	bruttó ár HUF
Rendezési tervmódosítás készítése	1.600.000,-	432.000,-	2.032.000,-
ÖSSZESEN:	1.600.000,-	432.000,-	2.032.000,-

Határidők

A tervezési díj megoszlása és a határidők:

Tervezési feladat	Várható határidő	Bruttó ár
A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése c. eljárás	szerződés +4 hét	700.000,- Ft + ÁFA
Véleményezés	szerződéskötés után 15 héttel	700.000,- Ft + ÁFA
Záró szakmai véleményezési eljárás és azt követő elfogadás	szerződéskötés után 24 héttel	200.000,- Ft + ÁFA

A Tervező előtejesíthet.

Igényelt adatszolgáltatás:

- állami alapadat
- tervezési koncepció, előtervek

A szolgáltatás nem tartalmazza a 2/2005.(I.11.) korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését, amennyiben azt a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése c. eljárás alapján a hatóságok előírják, és amelynek tartalma a kormányrendelet szerinti és készítése külön jogosultsághoz kötött. Nem tartalmazza továbbá az örökségvédelmi hatásvizsgálatot, amely külön jogosultsághoz kötött (10 évnél régebbi örökségvédelmi hatástanulmánya van a településnek, örökségvédelmi hatóság és állami főépítész előírhatja a készítését).

Példányszámok: 419/2021.(VII.15.) Korm rendelet szerint, +1 példány Megrendelő részére és +1 példány a Költségviselő részére.

A tervek dokumentálása a szélesebb körben felhasználhatóan .pdf formátumban történik.

MEGJEZÉSEK
40,00 = tervezett földszinti padkaszint
- Helyszíni mérésekre történő kötelezés
- A tervezési terület csak a tervezési (k) előzetes hozzájárulásával szabaddá

Tervezési terület besorolása
KERESKEDELM, SZOLGÁLTATÓ
TERÜLET JAVASOLT KÉT ÖNÁLLÓ
TELEKKEL

Tervezési terület köreinek besorolása:

KERESK., SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET

GAZDASÁGI ERDŐ TERÜLET

Telekhatár	
Beültetési kötelezettség határa	
Javasolt beépítés	
Tervezési terület határa	
Belterület határa	
Tervezési terület határa	
Közművek	
Villamos energia ellátás	
Csapadékvíz-eltvezető csatlom	
Gázvezeték	
Vízvezeték	

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK HESZ-ben szabályozva:
A helyi építési szabályzat nem tartalmaz. Gázszigetelési előírások vonatkozó előírásokkal

Javasolt Gázszigetelési körökkel körvonalazott terület előírása
A HESZ-ben 2018. évi módosítások:
1.1) Gázszigetelési körök körüli területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály előírásai szerinti építési szabványok helyettesítik az előírtakat.
2) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
3) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.
4) A területen megengedett építési használati módok:
a.) megengedett legnagyobb építési magasság: 40 m
b.) megengedett legnagyobb építési terület: 20%
c.) megengedett legnagyobb építési terület: 20%
d.) előírt minimum 5 m
e.) előírt maximum 5 m
f.) helyi építési szabályzat vagy minimum 5 m."



MODULOR KFT
0700 Szombathely, Szt. Pölten ut. 2

Sárvári Mezőgazdasági Zrt.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Ünneplői 0289 hrsz. katasztrófai, szőlőterület
gazdálkodási terület szabályozásához

MÉRLETKÉP: M 1:5 000

MÉRTÉK: M82: 02/4/2025, R82: M-2025.
 dátum: 2026. 02.