Iktatószám: 789-9 **/2026.**

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. május 14-én tartott

ülésének jegyzőkönyve

Határozatok:

77/2026. (V. 14.) határozata az ülés jegyzőkönyvét hitelesítő személy megválasztásáról
78/2026. (V. 14.) határozata az ülés napirendjéről
79/2026. (V. 14.) határozata döntés a 075 hrsz. ingatlant érintő telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról
80/2026. (V. 14.) határozata településrendezési szerződés elfogadásáról
81/2026. (V. 14.) határozata döntés a 0325 hrsz-ú külterületi utat érintő változásról
82/2026. (V. 14.) határozata településrendezési szerződés elfogadásáról
83/2026. (V. 14.) határozata az EFOP szociális lakásrendelet felülvizsgálatáról

Jegyzőkönyv

Készült: Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 14-én csütörtökön 17.00 órakor a Sárosdi Polgármesteri Hivatal Sárosd, Fő út 2. sz. alatti emeleti kistermében megtartott rendkívüli üléséről.

Jelen vannak:

Dunkl Gergely	polgármester
Németh Tünde	alpolgármester
Farmosi Csaba	képviselő
Gálné Szabó Klaudia	képviselő
Hercsik-Maróti Dóra	képviselő
Jakab János	képviselő
Sztupa Balázs	képviselő

Tanácskozási joggal:

Dr. Varjú Mihály	jegyző

Dunkl Gergely polgármester:

Tisztelettel köszöntötte testületének 2026. május 14-én csütörtökön 17.00 órakor a testületi ülésen a képviselőket és a jegyzőt. Megállapította, hogy a Képviselő-testület hét fős létszámából jelen van hét fő, a testület határozatképes. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Gálné Szabó Klaudia képviselőt javasolta megválasztani. Kérte a hitelesítő személyét és a napirendi javaslatot elfogadni.

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
77/2026. (V. 14.) határozata

az ülés jegyzőkönyvét hitelesítő személy megválasztásáról

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az ülésről készülő jegyzőkönyv hitelesítőjének Gálné Szabó Klaudia képviselőt megválasztotta.

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
78/2026. (V. 14.) határozata

az ülés napirendjéről

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az ülés napirendjét elfogadta.

1./ Javaslat a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat 5. módosításának megindítására
Előterjesztő: Dunkl Gergely polgármester

Dunkl Gergely polgármester:

Tájékoztatta a Képviselő-testületet, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat 5. módosításával kapcsolatos előterjesztést és annak mellékleteit a képviselők írásban megkapták, az előterjesztést a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság is megtárgyalta.

Elmondta, hogy a módosítás előkészítése az elmúlt hónapokban folyamatosan zajlott. A módosítás egyik kezdeményezője Kohl Gábor egyéni vállalkozó, aki a Sárosd külterület 075 hrsz.-ú ingatlanon hulladékfeldolgozó telep létesítését tervezi. A beruházási szándék megvalósítása érdekében szükségessé vált a településrendezési eszközök módosítása.

Kiemelte, hogy a beruházás egyik lényeges településrendezési célja a vállalkozó jelenlegi, Sárosd belterületén, a MÁV vasútállomás mellett működő telephelyének külterületre történő áttelepítése. A vállalkozó ezen a telephelyen jelenleg hulladékfeldolgozó, ezen belül építési törmelék daraboló tevékenységet végez.

A tervezett fejlesztés megvalósulásával ez a tevékenység a jelenlegi belterületi telephelyen megszűnne, és a jövőben a Sárosd külterület 075 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó új telephelyen folytatódna. A beruházás célja tehát nem pusztán egy új hulladékfeldolgozó telephely kialakítása, hanem egyben a jelenleg belterületen működő hulladékkezelési tevékenység külterületre történő áthelyezése is.

Hangsúlyozta, hogy ennek településrendezési szempontból is jelentősége van, mivel a jelenlegi telephely térségében a hosszabb távú településfejlesztési célok között lakóterületi fejlesztés szerepel. A hulladékkezelési tevékenység megszüntetése és külterületre történő áthelyezése ezért a jelenlegi belterületi terület későbbi, lakófejlesztési célú hasznosításának lehetőségét is szolgálja.

Az Önkormányzat és a beruházó közötti együttműködés során ezért mindkét fél számára fontos szempont volt, hogy a jelenlegi telephelyen végzett tevékenység az új telephely megvalósításával megszűnjön. A beruházó vállalta, hogy az új telephely kialakítását és a szükséges engedélyek megszerzését követően a jelenlegi telephelyen folytatott hulladékkezelési tevékenységét megszünteti, és azt a továbbiakban az új külterületi telephelyen folytatja. Az áttelepítés így a vállalkozás fejlesztési szándéka mellett az Önkormányzat településfejlesztési céljait és a helyi lakosság érdekeit is szolgálja.

A 075 hrsz.-ú, Sárosd Nagyközség Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlant érintő beruházással kapcsolatban az Önkormányzat és a vállalkozó közötti együttműködési megállapodás megkötése 2026 februárjában megtörtént. A megállapodás kialakítása során az Önkormányzat figyelembe vette Kohl Gábor vállalkozó kérelmét, az általa ismertetett beruházási szándékot és az annak megvalósításával kapcsolatos szempontokat.

Elmondta, hogy az együttműködési megállapodásban a felek előzetesen rögzítették a településrendezési folyamat főbb lépéseit és azok sorrendjét is. Ennek megfelelően a folyamat első érdemi állomása a beruházó által elkészíttetett telepítési tanulmányterv benyújtása és annak Képviselő-testület általi megtárgyalása.

A telepítési tanulmányterv elkészítésére azért volt szükség első lépésként, mert annak feladata, hogy a településrendezési eszközök módosítását megelőzően részletesen bemutassa a beruházási szándékot, annak helyszínét, tervezett kialakítását és a településrendezést érintő lényeges körülményeket. Ez alapján tudja a Képviselő-testület megítélni, hogy a kezdeményezett fejlesztés településrendezési szempontból elfogadható-e, és indokolt-e annak érdekében a további településrendezési eljárás lefolytatása.

Kiemelte, hogy ezt az eljárási sorrendet az Önkormányzat és a beruházó között létrejött együttműködési megállapodás már előzetesen tartalmazta. A megállapodásban rögzítésre került, hogy a telepítési tanulmányterv elkészülését követően annak elfogadhatóságáról először a Képviselő-testület dönt, és a településrendezési szerződés megkötésére ezt követően kerülhet sor. A megállapodás azt is rögzíti, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadását követően folytatható a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítése és az ahhoz kapcsolódó egyeztetési eljárás.

Ennek megfelelően Kohl Gábor egyéni vállalkozó a Képviselő-testület felé benyújtotta a Sárosd külterület 075 hrsz.-ú ingatlanra tervezett hulladékfeldolgozó telep telepítési tanulmánytervét.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás egy hulladékfeldolgozó telep kialakítására irányul a 075 hrsz.-ú külterületi ingatlanon. A tanulmányterv benyújtása a településrendezési eszközök módosításának előkészítését szolgálta, ezért annak megismerésére és véleményezésére az Önkormányzat a hatályos szabályoknak megfelelően partnerségi egyeztetést folytatott le.

A partnerségi egyeztetésre vonatkozó felhívás 2026. április 16-án került közzétételre, a partnerségi véleménynyilvánításra 2026. április 17. és 2026. május 5. között volt lehetőség. A telepítési tanulmányterv az Önkormányzat honlapján, valamint ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban is megismerhető volt, és az arra jogosult partnerek írásban tehettek javaslatot, észrevételt, illetve nyilváníthattak véleményt.

Elmondta, hogy a partnerségi egyeztetés során a hulladékfeldolgozó telep megvalósításával kapcsolatban számos támogató tartalmú észrevétel érkezett. Kiemelte

ugyanakkor, hogy a partnerségi eljárásban nem valamennyi véleményt benyújtó személy vagy szervezet minősül partnernek.

Az Önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályai szerint partnernek azok a természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek minősülnek, amelyek a rendeletben meghatározott feltételek valamelyikének megfelelnek. Így különösen a Sárosd közigazgatási területén állandó lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező természetes személyek, a nagyközségben székhellyel rendelkező civil szervezetek és gazdálkodó szervezetek, továbbá a rendeletben meghatározott helyi kötődésű szakmai érdekképviseleti, környezetvédelmi és vallási szervezetek vehetnek részt partnerként az egyeztetésben.

Ennek megfelelően a beérkezett támogató észrevételek közül a partnerségi eljárás hivatalos értékelése során kizárólag azok voltak figyelembe vehetők, amelyeket a partnerségi egyeztetés szabályai szerint partnernek minősülő személy vagy szervezet nyújtott be.

Külön kiemelte, hogy a 075 hrsz.-ú ingatlanon tervezett hulladékfeldolgozó telep beruházásával, illetve a benyújtott telepítési tanulmánytervvel szemben a partnerségi egyeztetés során egyetlen ellenvélemény sem érkezett. A beérkezett vélemények a beruházást támogatták, ugyanakkor azok hivatalos figyelembevétele a partnerségi eljárás szabályai szerint történt.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a beérkezett, figyelembe vehető vélemények összesítése megtörtént. A partnerségi eljárás eredménye és a telepítési tanulmányterv alapján készülhetett elő a településrendezési eszközök módosításának további folyamata.

Tájékoztatta a testületet arról is, hogy 2026. április 30-án a 0123/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részéről kérdés érkezett arra vonatkozóan, hogy az általa megtett jognyilatkozattal érintett ügyben a bérleti jogviszony öröklésére milyen szabályok vonatkoznak. Az Önkormányzat erre vonatkozóan tájékoztatást adott, továbbá az érintett kérésének megfelelően a nyilatkozat mintája pontosításra került, amelyet a nyilatkozó elfogadott és ennek megfelelő nyilatkozatot tett.

Ismertette a módosítás pénzügyi feltételeit is. A telepítési tanulmányterv és a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítéséhez kapcsolódó tervezési feladatok költsége nettó 1 200 000 Ft + ÁFA. Az együttműködési megállapodás alapján a telepítési tanulmányterv és a HÉSZ-módosítás költségeit az Önkormányzat és a beruházó 50–50%-os arányban viselik. Kohl Gábor vállalkozó az őt terhelő költségrészt az Önkormányzat részére már megfizette.

Elmondta, hogy a telepítési tanulmányterv, valamint a szükséges előkészítő dokumentumok elkészültek, és a partnerségi egyeztetés is lezárult. A Képviselő-testület támogató döntése esetén ezért a folyamat a következő szakaszába léphet, megköthető a településrendezési szerződés, és megindítható a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat 5. módosításának jogszabály szerinti további egyeztetési és véleményezési eljárása.

Hangsúlyozta, hogy ez egy több hónapos, jogszabályban meghatározott folyamat. A mostani döntés nem jelenti a Helyi Építési Szabályzat módosításának végleges elfogadását, hanem lehetővé teszi a településrendezési eljárás további lefolytatását. A következő szakaszban az arra jogosult szervek véleményezik a tervezetet, a beérkező szakmai véleményeket és észrevételeket pedig értékelni és összesíteni szükséges.

Amennyiben az eljárás során a módosítást akadályozó körülmény nem merül fel, az egyeztetési eljárás lezárását követően kerülhet a végleges dokumentáció ismét a Képviselő-testület elé. Ezt követően hozhatja meg a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához szükséges végleges döntéseket, illetve kerülhet sor a Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadására.

Kérte a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglalt határozati javaslatot és annak mellékleteit fogadja el, a telepítési tanulmánytervet támogassa, fogadja el a településrendezési szerződést és az abban meghatározott költségviselési feltételeket, valamint támogassa a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat 5. módosításához kapcsolódó további eljárás megindítását.

Farmosi Csaba képviselő a pénzügyi és ügyrendi bizottság elnöke:

A pénzügyi és ügyrendi bizottság a tervezeteteket megvitatta és támogatta.

Dunkl Gergely polgármester:

Kérte a testület szavazatát.

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

79/2026. (V. 14.) határozata

döntés a 075 hrsz. ingatlant érintő telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

I. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte Sárosd 075 hrsz-ú ingatlan ipari területbe sorolása céljából elkészített telepítési tanulmánytervet, az abban foglaltakkal egyetért, mely jelen határozat 1. melléklete azzal, hogy a településrendezési szerződés mellékletét is képeznie kell.

II. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárással a településrendezési eszközök 5. módosítását megindítja.

III. Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása az alábbiak szerint:

1. Sárosd, 075 hrsz-ú ingatlanon véderdő helyett ipari terület kijelölése,
2. Sárosd a 0123/2 hrsz-ú ingatlan egy részének ipari gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe sorolása.

IV. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Bodó Beáta településtervező által készített, a határozat 1/A mellékletét képező igazolását az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.
V. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a települési főépítész által készített, a határozat 1/B. mellékletét képező feljegyzését telepítési tanulmánytervről és a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat tartalmáról.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
Határidő: Folyamatos
Felelős: Dunkl Gergely polgármester

/A határozat 1/A. és 1/B. mellékletei a jegyzőkönyvhöz csatolva./

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

80/2026. (V. 14.) határozata

településrendezési szerződés elfogadásáról

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2018. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 5. számú módosítására, annak előkészítésére s valamennyi kapcsolódó intézkedésére a költségviselésre vonatkozó Sárosd Nagyközség Önkormányzata és Kohl Gábor egyéni vállalkozó között létrejövő településrendezési szerződést e határozat 1. mellékletében foglalt tartalommal elfogadja. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására s valamennyi, a szerződés lényegi, tartalmát nem érintő esetleges technikai jellegű módosításának átvezetésére

Határidő: 2026. május 31.
Felelős: Dunkl Gergely polgármester

/A határozat 1. melléklete a jegyzőkönyvhöz csatolva./

Dunkl Gergely polgármester:

A 0325 Hrsz-ú, a kérelmező a tulajdonát képező külterületi út megszüntetését érintő tervezet előkészítése is megtörtént, Kalló Sándor vállalkozó is vállalta a rá eső költségek fizetését.

Farmosi Csaba képviselő a pénzügyi és ügyrendi bizottság elnöke:

A pénzügyi és ügyrendi bizottság a tervezeteteket megvitatta és támogatta.

Dunkl Gergely polgármester:

Kérte a testület szavazatát.

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

81/2026. (V. 14.) határozata

döntés a 0325 hrsz-ú külterületi utat érintő változásról

I. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Sárosd 0325 hrsz-ú külterületi út egy része mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerülne.
II. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárással a településrendezési eszközök 5. módosítását megindítja.
III. Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a határozat 1/A mellékletét képező, a települési főépítész által készített feljegyzését a telepítési tanulmánytervről és a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat tartalmáról.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
Határidő: 2026. május 31.
Felelős: Dunkl Gergely polgármester

/A határozat 1/A. melléklete a jegyzőkönyvhöz csatolva./

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

82/2026. (V. 14.) határozata

településrendezési szerződés elfogadásáról

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Sárosd 0325 hrsz-ú külterületi úttal kapcsolatosan a településrendezési szerződés aláírására s valamennyi, a szerződés lényegi, tartalmát nem érintő esetleges technikai jellegű módosításának átvezetésére
Határidő: 2026. május 31.
Felelős: Dunkl Gergely polgármester

2./ Bejelentések

Dr. Varjú Mihály jegyző:

Az EFOP szociális bérlakások pályázati kiírása előtt kérte, a testület tekintse át a bérlők bérleti idejének tapasztalatait, helyzetét, a kiírás tervezetét.

Gálné Szabó Klaudia képviselő:

Az EFOP lakások bérlőinek 5 éves bérleti jogviszonya hamarosan lejár, javasolta az új pályáztatás előtt a rendelet áttekintését.

Dunkl Gergely polgármester:

Támogatta a javaslatot, javasolta felkérni a két érintett bizottságot a rendelet felülvizsgálatára.

A Képviselő-testület hét igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

83/2026. (V. 14.) határozata

az EFOP szociális lakásrendelet felülvizsgálatáról

Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a rendelet felülvizsgálatára a Humánfejlesztési és Családügyi Bizottságát, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságát.
Határidő: 2026. május 30
Felelős: Humánfejlesztési és Családügyi Bizottság
Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság.

Dunkl Gergely polgármester:

A testület zárt ülésen folytatja munkáját, lakásbérlők kérelmeiről, lakásvételi pályázati eljárás eredményéről, bérlők kérelmeiről dönt. A nyílt ülést bezárta.

K.m.f.

Dunkl Gergely
polgármester

NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETE 1. SÁROSD

Dr. Varju Mihály
jegyző

Gálné Szabó Klaudia
képviselő, jegyzőkönyv hitelesítő