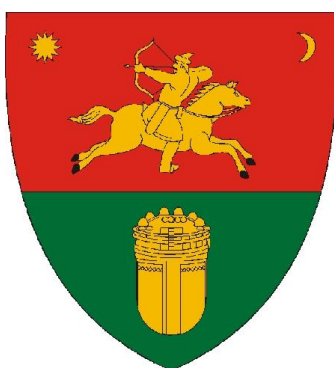


TÖRTEL

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 2/2005 (I.11.) KORM. RENDELET SZERINTI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ



ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Tervező:
Kiszelovics és Társa Településtervező Kft.
5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I. lh. II/5.
kiszelovicsildiko@telepulesrendezes.hu

Szolnok, 2025. május hó



Aláírólap

Törtel Község településrendezési eszköz módosítás előzetes tájékoztatási dokumentációja a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességének eldöntésére

Vezető településrendező tervező:



Kiszalovics Ildikó
településmérnök, városépítési, városgazdasági
szakmérnök
TT/1 16-0238



TARTALOMJEGYZÉK

Törtel község településrendezési eszközének módosítása

Környezeti értékelés eldöntésére irányuló előzetes tájékoztatási dokumentáció munkaréséhez

1. Bevezetés
2. Rendezés alá vont terület
3. A módosítással érintett terület jelenlegi használata
4. A hatályos településszerkezeti terv kivonata a tervezéssel érintett területre
5. A hatályos szabályozási terv kivonata a tervezéssel érintett területre
6. A módosítással érintett terület tervezett fejlesztése
7. Az épített környezet védelme
8. A természeti környezet védelme
9. A tervmódosítás általános célja
10. Várható hatások elemzése
11. Összefoglalás
12. Térségi övezetekre vonatkozó adatszolgáltatás



1. Előzmények

1.1. Bevezetés

Törtel Község jelenleg hatályos településrendezési eszközét (teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszköz) a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. készítette (vezető településrendező tervező: Kiszelovics Ildikó), és 2021.-ben került jóváhagyásra.

A településszerkezeti terv Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozatával, a helyi építési szabályzat pedig Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) Önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra.

A Képviselő – testület telepítési tanulmányterv alapján, befektetői megkeresésre döntött a településrendezési eszköz módosításáról.

A településrendezési eszköz módosítás a külterületen meglévő mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése érdekében történik.

A Képviselő - testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm.r) alapján döntött a településrendezési eszköz módosításáról, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. r 7§(7) bekezdése szerinti feljegyzést jóváhagyta.



**Törtel Község Önkormányzata**

2747 Törtel, Szent István tér 1.

☎ 06 53/576-010 ✉ hivatal@tortel.hu

KIVONAT**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 24-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből****Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
41/2025. (IV. 24.) határozata**

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdésére

- 1) településrendezési szerződést köt a GANSO-PRIMO Kft. (székhelye: 2750 Nagykőrös, Vitéz utca 3., képviseli: Cselóczy Attila József ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területre vonatkozóan Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendeletének a módosítására.
- 2) Felkéri a jegyzőt, hogy az 1) pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a jegyző

- 3) Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

- 4) Elfogadja a településrendezési eszközök 1) pontban foglalt módosításához szükséges, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Főépítész által készített feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

Jegyzőkönyvvezető:


Fajka Bella

FELJEGYZÉS

A GANSO – PRIMO Kft. által a Törtel község 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területen tervezett fejlesztést bemutató Telepítési Tanulmánytervéről

TISZTELT TÖRTEL KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE!

A GANSO – PRIMO Kft. (2750 Nagykörös, Vitéz u. 3.) a tulajdonában lévő Törtel külterület 0123/4, 0123/5, 0123/6, 0117/10, 0117/12 helyrajzi számú területeken sertéstelepet üzemeltet. A termelési tevékenységét bővíteni tervezi, melyhez a szintén tulajdonát képező 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területeket kívánja felhasználni.

Tekintettel arra, hogy a meglévő mezőgazdasági üzemi terület és a fejlesztésre igénybe venni kívánt terület a jelenleg hatályos Törtel Község Szabályozási Terve szerint eltérő övezeti besorolással rendelkezik, a fejlesztés megvalósításához Törtel Község Településfejlesztési eszközeinek módosítására van szükség. A fejlesztési igény bemutatásához Telepítési tanulmányterv elkészítése szükséges, melyet az önkormányzati főépítész véleményez, valamint le kell folytatni a Telepítési Tanulmányterv véleményezését a Partnerségi egyeztetés szabályai szerint.

A Telepítési Tanulmánytervet a GANSO – PRIMO Kft. megbízásából a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. (5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I.lh.2/5) elkészítette.

A benyújtott Telepítési Tanulmánytervet *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (2) bekezdése* szerint az önkormányzati főépítésznek vizsgálni szükséges és nyilatkozni arról, 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.

A Telepítési Tanulmányterv dokumentáció áttanulmányozása után megállapítom, hogy a telepítési tanulmányterv nem ellentétes Törtel község település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a szükséges műszaki dokumentumokat tartalmazza, szakmai mélysége megfelelő a partnerekkel való a Korm.rendelet 65.§ szerinti véleményeztetésre, valamint a Képviselő – testület tájékoztatására.

Törtel, 2025. 03.15.



Pálincás István
önkormányzati főépítész

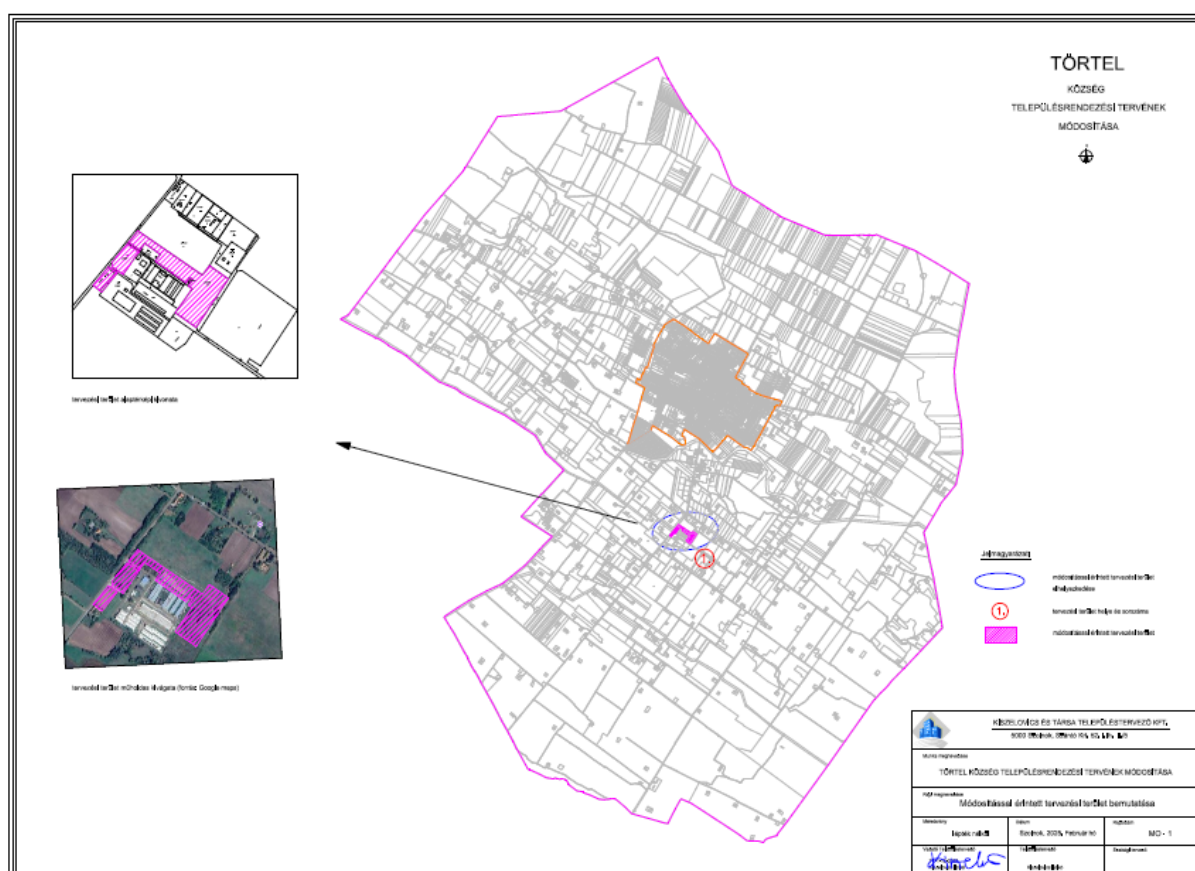


A készülő településrendezési eszköz módosítás tartalmában a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, míg egyeztetési eljárásában a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírását figyelembe véve készül.

A településrendezési eszköz módosítás új, beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így egyeztetési eljárásrendje: általános

2. Rendezés alá vont terület

A tervezéssel érintett terület:



A tervezéssel érintett terület Törtel közigazgatási területének külterületén a belterülettől délre található. A meglévő különleges mezőgazdasági üzemi területtől északkeleti és nyugati irányban történik a bővítés közvetlenül csatlakozva a meglévő mezőgazdasági területhez..

A tervezési terület lehatárolása:



Tervező: Kiszelovics és Társa Kft.

Határozat Kft.
2112 Budapest
Cégjegyzéki szám: 018011
A módosított neve
Munkaterv: 120/2024
Törtel
Község
Város
Adatszolgáltatás státusza: 2-112/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0117/11 helyrajzi számú földterület megosztásáról

A vázrajz méretaránya: 1:2500

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgáltatás és egyéb jogok	M. Megnevezés
Helyrajzi szám	Alkalmazott jog	Terület	Alkalmazott jog	Terület	Alkalmazott jog	Helyrajzi szám	Alkalmazott jog	Terület	Alkalmazott jog	Terület	Alkalmazott jog		
0117/11	terület	6,3447	terület	6,3447	terület	0117/11	terület	6,3447	terület	6,3447	terület		
Összesen:						Összesen:							

A módosított és a módosított terület megosztása az alábbiak szerint:
A módosított terület megosztása az alábbiak szerint:
A módosított terület megosztása az alábbiak szerint:

Készítve: 2024. október 20.

Cégjegyzéki szám: 018011

Készítve: Iványosi Szabó Zoltán
Földmérő és mérnök: 17116

Készítve: Iványosi Szabó Zoltán
Földmérő és mérnök: 17116

IVÁNYOSI SZABÓ ZOLTÁN
Földmérő és mérnök: 17116

A módosított terület megosztása az alábbiak szerint:
A módosított terület megosztása az alábbiak szerint:

Készítve: 2024. október 20.
Cégjegyzéki szám: 018011
Földmérő és mérnök: 17116



tervezéssel érintett terület javasolt megosztása



A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com)
rózsaszín sraffozással a tervezéssel érintett terület



Tervező: Kiszelovics és Társa Kft.



A tervezéssel érintett terület földhivatali térképe, rózsaszín sraffozással a tervezési terület

Fotók a fejlesztéssel érintett területről:







(saját felvétel 2025. január)



Tervező: Kiszalovics és Társa Kft.

Tervezéssel érintett terület környezete:

A tervezéssel érintett területtől

északra:

- általános mezőgazdasági szántó terület, a külterületi úton túl erdősáv

keletre:

- általános mezőgazdasági szántó terület

délre:

- általános mezőgazdasági szántó területek és kisebb gazdasági erdőterület

nyugatra:

- általános mezőgazdasági szántó területek

Az új beépítésre szánt terület kompenzációs területe:

A településrendezési terv módosítás beépítésre nem szánt területet (általános mezőgazdasági terület) sorol át beépítésre szánt területbe (különleges mezőgazdasági üzemi terület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MÉtv) hatálybalépésével módosult Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv).

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés:

12. § (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

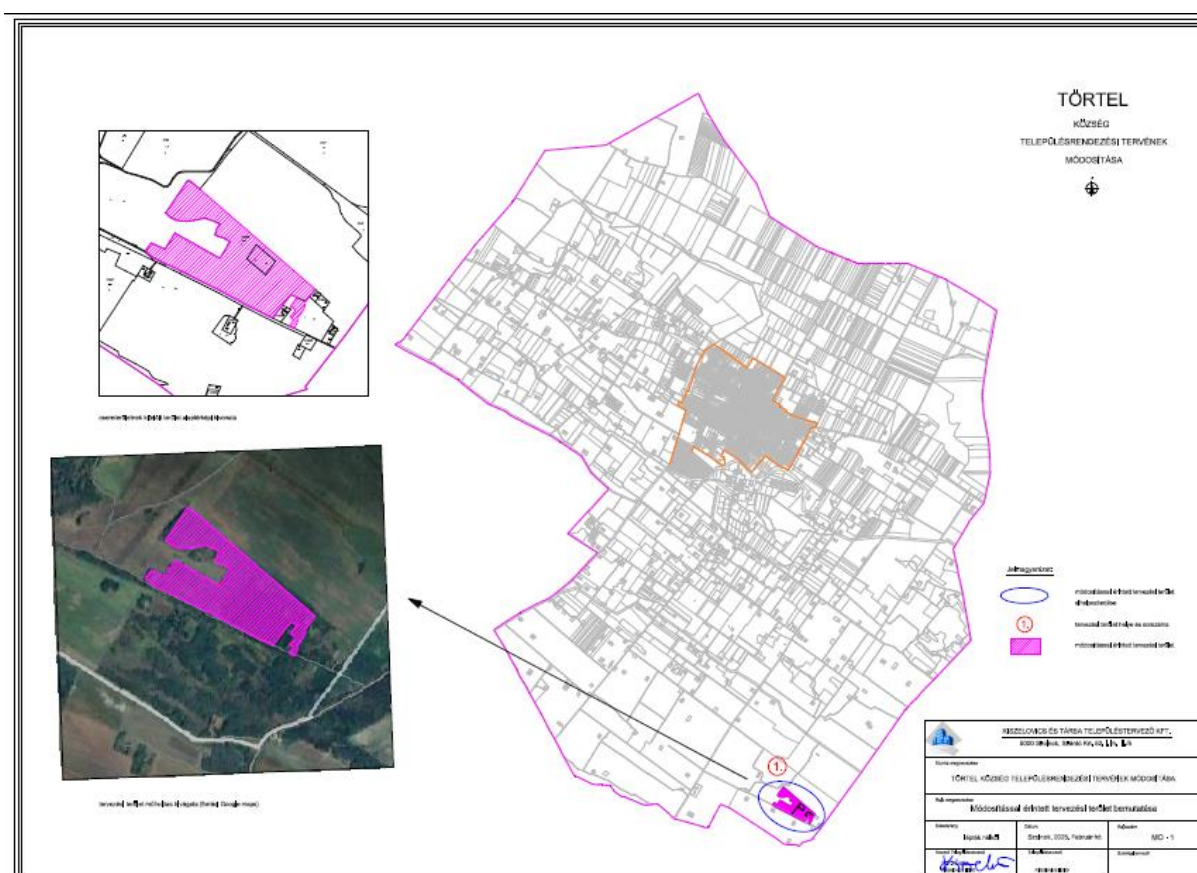
Jelen esetben a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) fejlesztésénél a fenti előírás 12.§ (3) b) pontja kerül alkalmazásra, tekintettel arra, hogy nem gazdasági terület kerül kijelölésre, így a területnövekmény 25%-át meghaladó



mértékben erdőterület kerül kijelölésre a település külterületének déli részén a 0188/5 hrsz-ú területen, mintegy 17,35 hektár területben.

Új beépítésre szánt terület 35906 m² kerül kijelölésre

Kijelölt gazdasági erdőterület:



A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com)
rózsaszín sraffozással a tervezéssel érintett terület





A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com), rózsaszín sraffozással a tervezési terület



A tervezéssel érintett terület földhivatali térképe, rózsaszín sraffozással a tervezési terület

Tervezési feladat:

Fenti, változással érintett területen a településszerkezeti terv és annak leírása, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása, továbbá ennek megfelelően a rendezéssel érintett területre vonatkozóan az alátámasztó munkarészek kiegészítése a településrendezési feladat.

A módosítás során új, beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely területtel kapcsolatban az igazolások kimutatása kötelező.

A Képviselő – testület határozattal döntött az új beépítésre szánt terület kijelöléséről.

3. A módosítással érintett területek jelenlegi használata

Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyott településszerkezeti terve alapján a fejlesztéssel érintett terület jelenlegi területfelhasználása:

- általános mezőgazdasági terület

Kompenzációs terület:

Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyott településszerkezeti terve alapján a fejlesztéssel érintett (új beépítésre szánt terület miatt kijelölt) terület jelenlegi területfelhasználása:

- általános mezőgazdasági terület

A területfelhasználási változások az alábbiak:

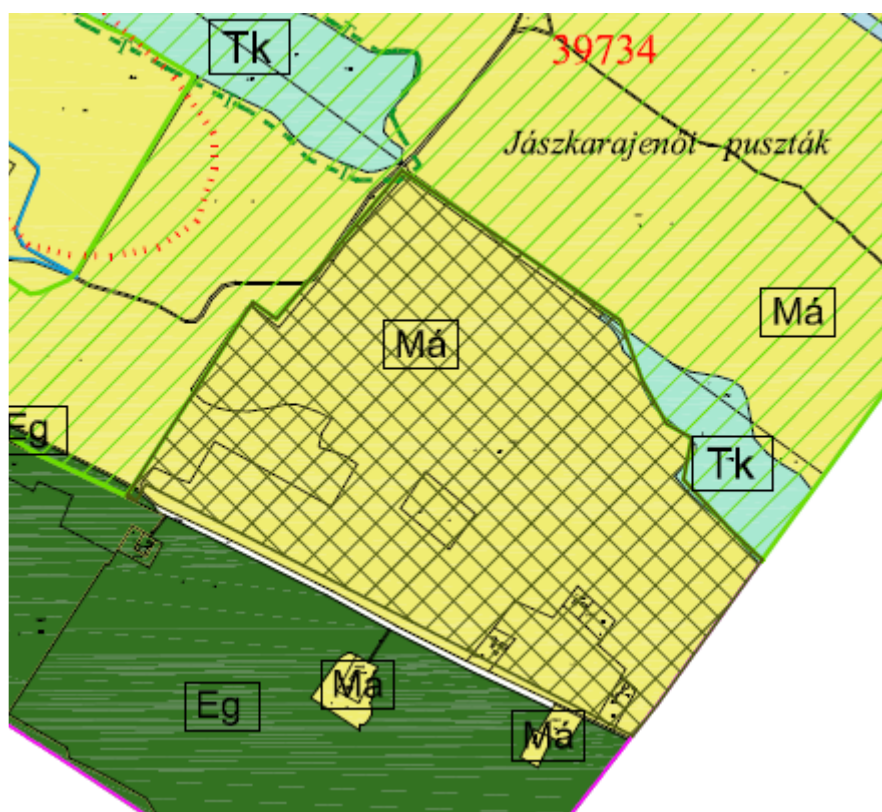
általános mezőgazdasági területből → különleges, mezőgazdasági üzemi terület
35906m²

általános mezőgazdasági területből → gazdasági erdőterület 17 3500m²

4. A hatályos településszerkezeti terv kivonata a tervezéssel érintett területre

Fejlesztéssel érintett terület:





Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozata jóváhagyott településszerkezeti terv kivágat

Területfelhasználási változások:

Tervezett állapot:

A területfelhasználási változások az alábbiak:

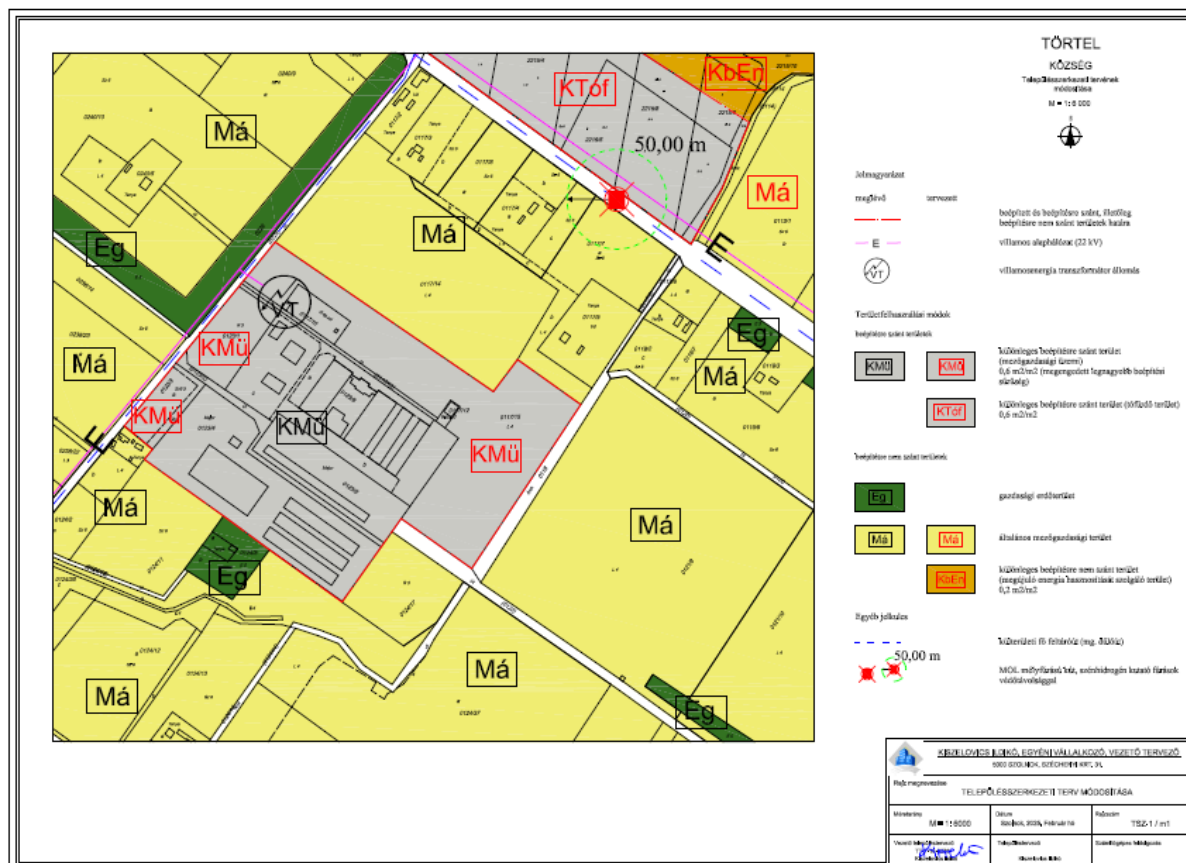
általános mezőgazdasági területből → különleges, mezőgazdasági üzemi terület 3 5906m²

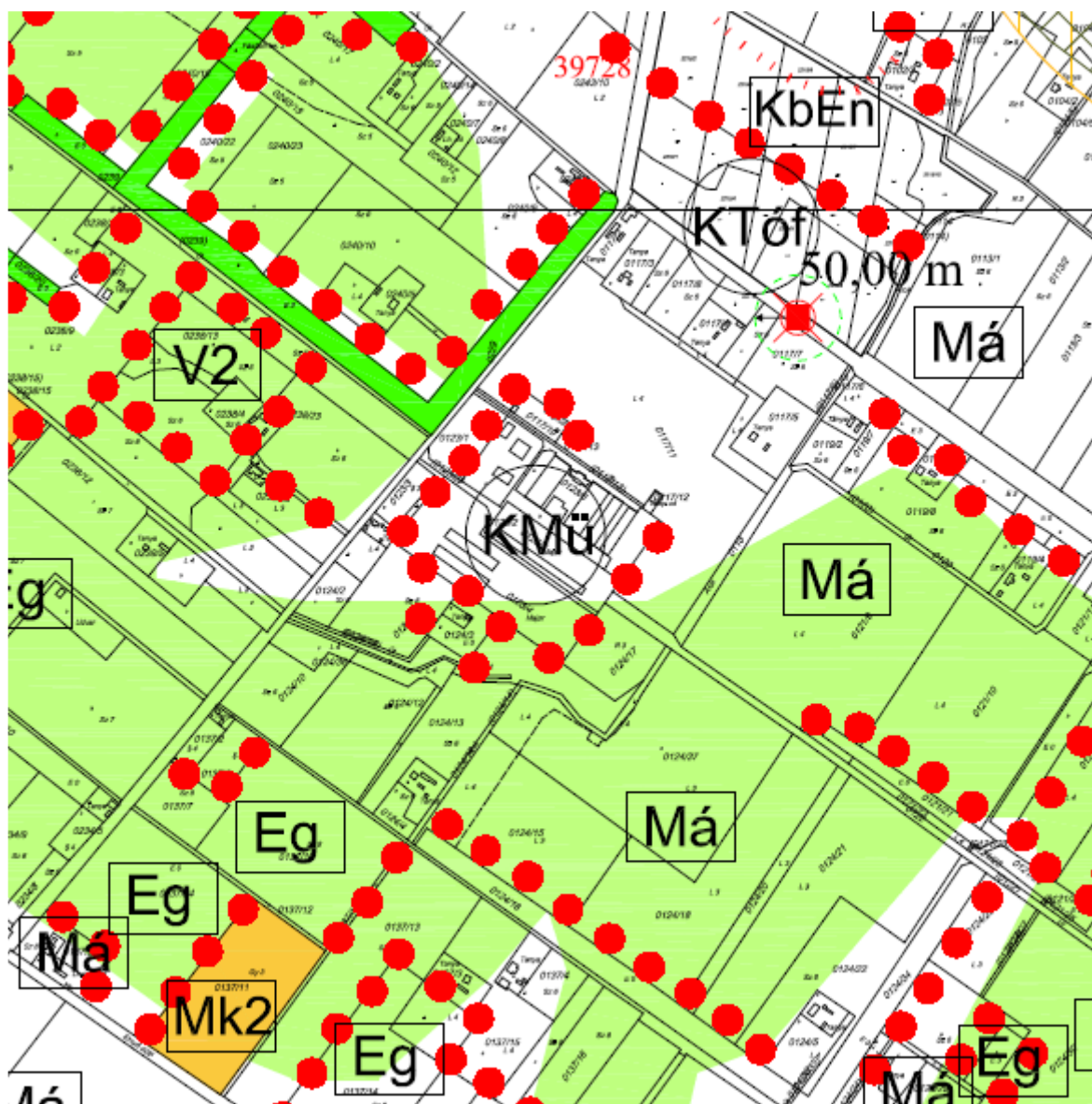
általános mezőgazdasági területből → gazdasági erdőterület 17 3500m²



Külterületi területfelhasználási változások:

Tervezett állapot:



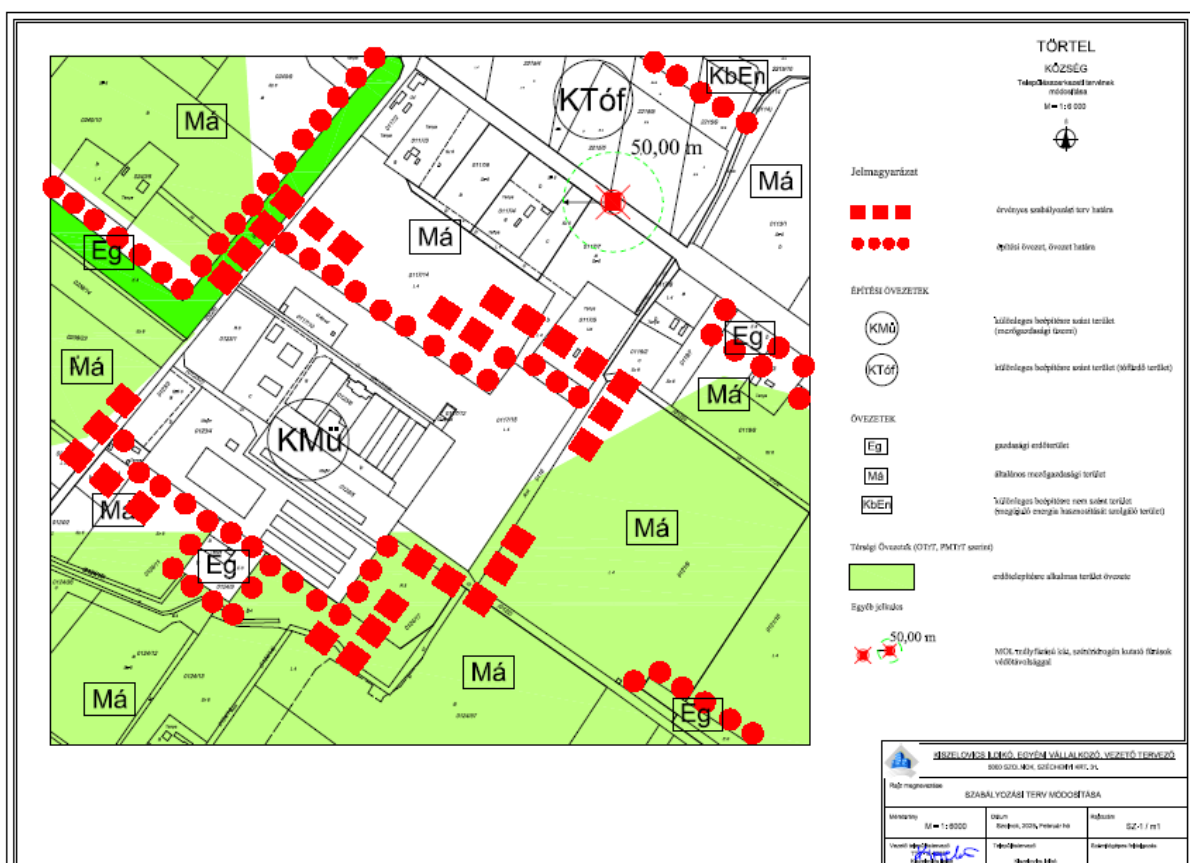
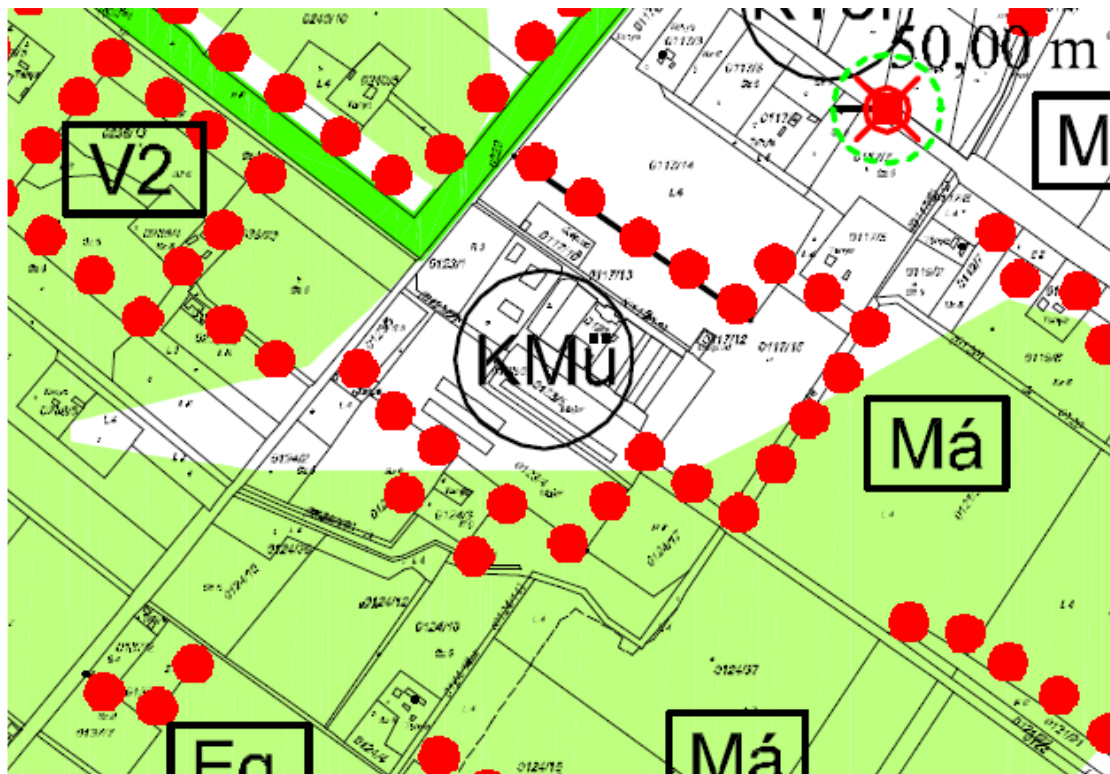
5. A hatályos szabályozási terv kivonata a tervezéssel érintett területre

Kivágtat Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) önkormányzati rendelete, szabályozási tervéből

Javasolt szabályozási terv módosítás:



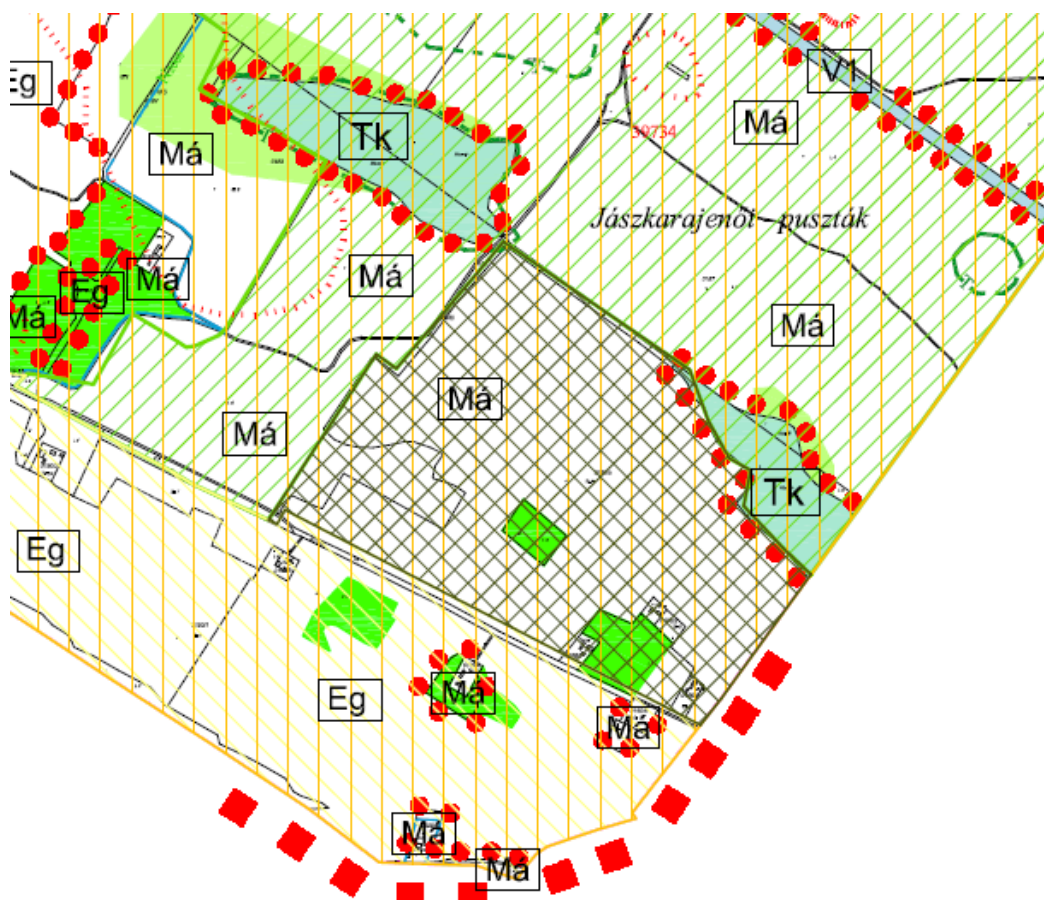
Tervező: Kiszelovics és Társa Kft.



Hatályos szabályozási terv kivágat:



Tervező: Kiszalovics és Társa Kft.

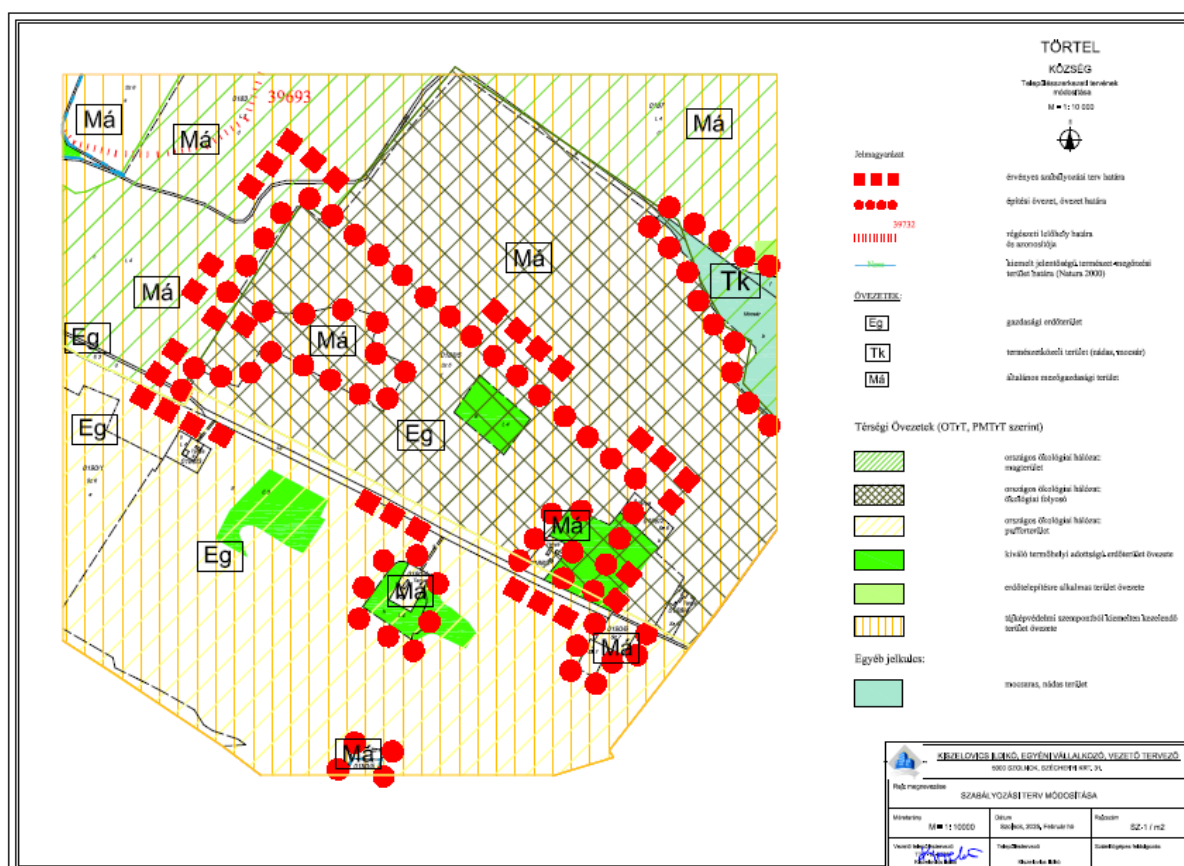
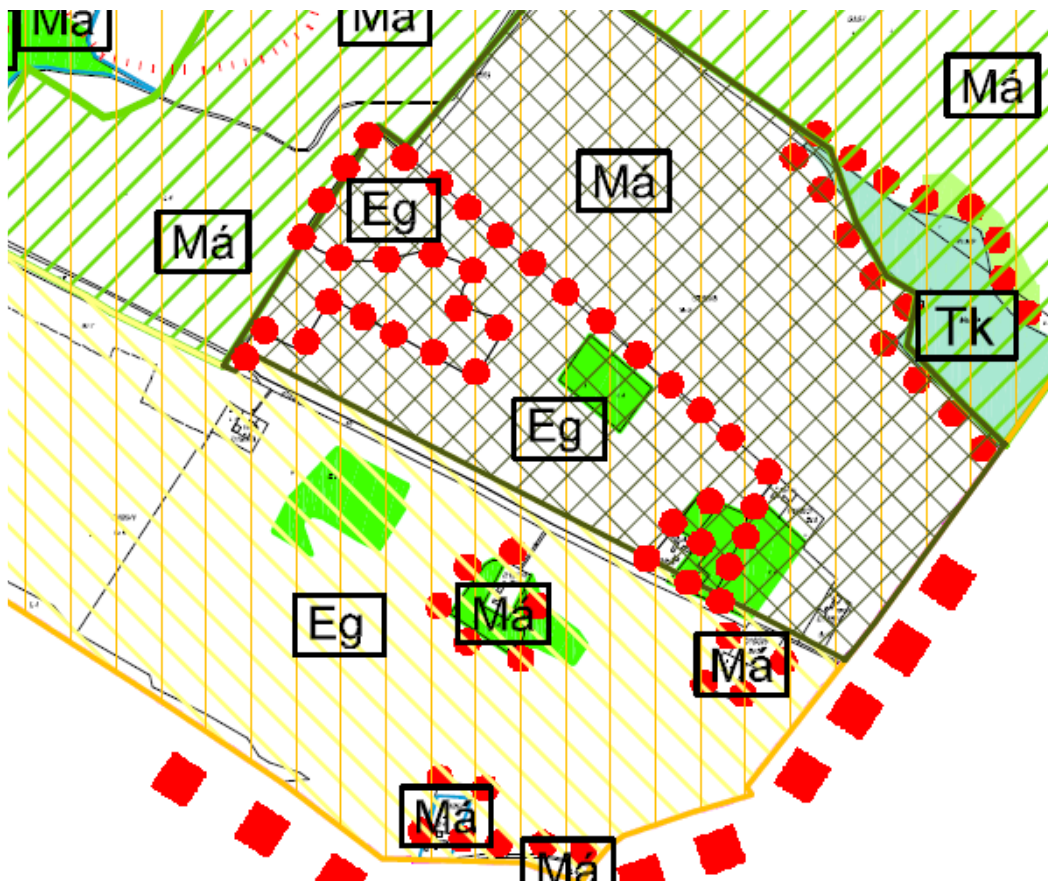


Kivágtat Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) önkormányzati rendelete, szabályozási tervéből

Javasolt szabályozási terv módosítás, csere erdőterület kijelölés:



Tervező: Kiszelovics és Társa Kft.



Javasolt szabályozás:

A külterületi mezőgazdasági üzemi terület Kmü építési övezetbe sorolt a HÉSZ 21.§ (3) bekezdése alapján:

„(3) **Kmü** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (külterületi mezőgazdasági üzemi, állattartó telepek területe)

- a. A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.

Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendőek.

Az építési övezetben kivételesen a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgálati lakás, vendégház elhelyezhető.

- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².

- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.

- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 m
Technológia miatt maximum 40,00 méteres toronyszerű épület elhelyezhető

- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

- ~~g) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m, az oldalkert 10,00 méter, a hátsókert 15,00 méter~~

- g) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m, az oldalkert 6,50 méter, a hátsókert 10,00 méter**

- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

- j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ja) hulladéktartály-tároló

- jb) közműpótló műtárgy

- jc) állatól, állatkifutó

- jd) trágyatároló, komposztáló

- je) siló

- jf) raktár és tároló



6. A módosítással érintett területek tervezett fejlesztése

Fejlesztési cél:

A fejlesztési cél a több éve működő mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó állattartással (sertés jelenlegi állomány mintegy 8000 sertés) foglalkozó gazdasági társaság telephelyének bővítése annak érdekében, hogy a sertésállomány növeléséhez a terület biztosított legyen.

Fejlesztési cél a külterületi sertéstelep fejlesztése, korszerűsítése

Telepi épületek vonatkozásában rendelkezésre áll a 0123/6 hrsz. szám alatti telepen egy kb 5000 m² csarnok.

A 0123/4 hrsz.-on 2017-ben kialakításra került egy 1 db 2622,95 m²-es 3 terű állattartó istálló, 1 db 80 m² nagyságú szociális épülettel, és 2 db 130 q takarmány tárolására alkalmas takarmánysilóval.

2018-ban a telep egy 980m²-es istállóval és 2 db 240q takarmánysilóval bővült. Az épületek vasbeton aljzattal rendelkeznek, falazatuk szendvics szerkezetű, fekvő helyzetű falpanelből áll. Tetőfedésre hőszigetelt szendvicspanelt használtak.

Gépeket illetően 2 db traktorral, 2 db BOBCAT-tel, 1 db bálázóval, 1 db bálabontóval, és egy darab pótkocsival rendelkeznek

2020 tavaszán pályáztak a ""VP-4.1.1.7-Járványvédelmi rendszerek fejlesztése"" című pályázat keretében egy 1220 fm hosszúságú kerítés létesítésére az állattartó telep köré, fertőtlenítő kapuval, és egy higiéniai sorompós beléptető rendszerrel, egy lég- és páraáteresztő 12 m x 25 m nagyságú bálatakaró ponyva, és egy Karcher HDS 8/18-4 CX magasnyomású mosó 4 pólusú vízhűtéses motorral.

VP2-4.1.1-20 Állattartó telepek fejlesztésének támogatása című pályázaton 2020 októberében és 2022 tavaszán is indultak. Mind a két esetben további ólakkal bővítették a telephelyet a hozzájuk tartozó technológiával együtt és napelem is telepítésre került.

A projekt az új gazdasági épület létesítésén túl technológiai beszerzést, új eszközök és gépek beszerzését is magában foglalja.

Az ingatlan Törtel község külterületén helyezkedik el (2747 Törtel, külterület, 0123/ 4-5-6 hrsz alatt) 1 db állattartó épület (bruttó 773 nm alapterületű) kialakítása a cél, mely egy közel 2500 egyedes Malac nevelőként funkcionálna (építés + technológia).

Továbbá felújításra kerülne egy régi épület (aljzatbeton + laguna) valamint új technológia kerülne beépítésre (rácspadozat és takarmánybehordó rendszer)

További épületek is új technológiát kapnak (rácspadozat és takarmánybehordó rendszer).

Ezen felül beszerzésre kerül egy kultivátor és a 123/5 hrsz számon lévő épületre napelem kerül felhelyezésre (106 db JA-Solar 425 WP napelem panel)

A versenytársakhoz való felzárkózás a fejlesztés a hosszú távú jövedelmezőséget segíti elő.

Új piacra való belépés: Az EU-s állatszállítási szabályzások kezdik ellehetetleníteni a



német, holland és dán import malacok Magyarországra való beérkezését, így folyamatosan nyílnak új piaci lehetőségek, amikkel élni szeretnének.

Kapacitásbővítés: A fejlesztés hatására a jelenlegi éves szintű 2500 malac nevelését további 2500-zal tudják növelni.

Árbevétel-növelés: A bővítéssel biztonságosabbá válik sertéstartás, az évi 2500 hízósertés kibocsátás növekedés, közel 20 %-os árbevétel növekedést eredményez.

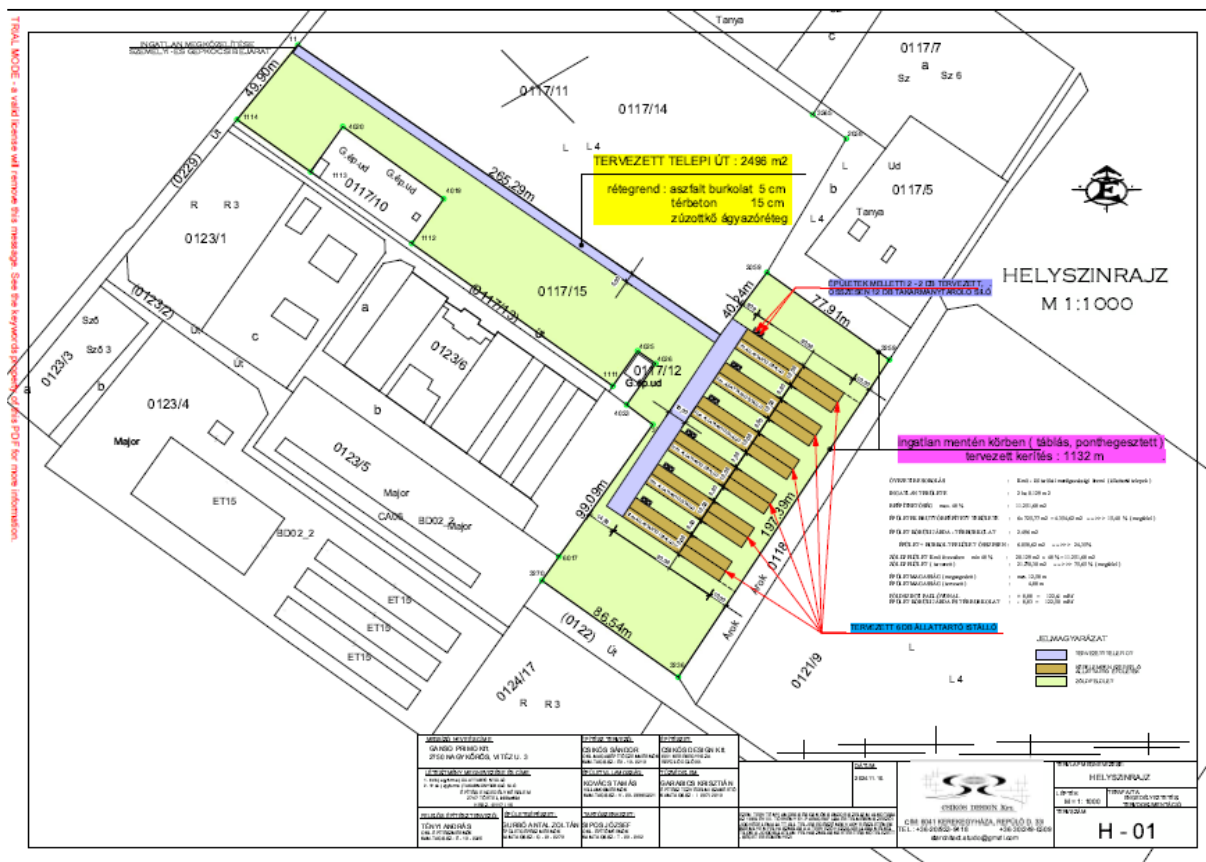
Költség-csökkentés: A már korábban felsorolt technikai fejlesztések (pl.: szellőztetőrendszer) az állatjólét és az állatok egészségének biztosítása mellett, a költségek csökkentését is szolgálják (47% a várható csökkenés mértéke).

Technológiai szükségszerűség: A cég által is használt genetikájú állomány rendkívül szapora. A hizlalás technológia fejlesztésével növelhető a malacok felnevelésének sikeressége, ami magasabb állatlétszámot jelent, ami idővel még magasabb árbevétel növekedést eredményez (további 5-10%-os árbevétel növekedés realizálható).

Az új épület óriási szervezeti innováció társaságunk számára, igényeinkhez mérten a legpraktikusabb és legkorszerűbb építmények (annak megfelelő technológiával) kerültek megtervezésre - amely technológiai innovációt hordoz, továbbá fontos szempont, hogy az eddigi apróbb léptékű bővítések után jelen projekt által ugrásszerű kapacitásnövekedés érhető el, amely egészen új piaci pozíciót teremthet számunkra. Az új hizlalda által 37%-kal tudjuk növelni a befogadó képességünket, amely nemcsak termelési volumen szempontjából jelent innovációt gazdaságunk mindennapjaiban, de pénzügyi szempontból is előnyös. Technológiai innovációt jelentenek a gazdaság szempontjából a beszerzendő gépek (a láncos takarmánybehordó, POLNET önetető rendszer), hiszen ezek új gépként kerülnek adaptálásra, nagyban elősegítik majd a termelés hatékonyságának növelését. A projekt végrehajtásával javulnak a környezetvédelmi szempontok is. A fejlesztéssel nemcsak az állatok jóléte kap hangsúlyt, jelentős lesz a telepi termelés CO₂ kibocsátás 25 %-os csökkenése is, ezáltal csökken a telep ökológiai lábnyoma. A szellőzés technológia segítségével az elletőben optimalizálni tudják a hőfokot, a kocának 18-20 fok elegendő, ezzel egy időben az újszülött kismalacoknak 35 fok szükséges. A kialakításra kerülő FF091-es több helyre felszerelt légtechnikai rendszerrel egyszerre tudják biztosítani a megfelelő hőmérsékletet.

(Forrás: beruházói adatszolgáltatás)





Hosszútávú fejlesztés (beruházói adatszolgáltatás)



Javasolt környezetalakítás

7. Az épített környezet védelme

A telephely környezetében védett természeti terület vagy védett művi érték nem található.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt terepbejárásos hatástanulmány készítése kötelező a településrendezési eszköz módosítás során. A terepbejárásos hatástanulmány az illetékes Múzeumtól került megrendelésre a településrendezési eszköz módosításáról szóló döntés elfogadása után. A területre vonatkozóan a hatástanulmányban előírtak beépítésre kerülnek a településrendezési eszköz módosításban és azt mind a tervezés, mind a kivitelezés során figyelembe kell venni így biztosítva az érték fennmaradását, elkerülve sérülésének lehetőségét. A településrendezési eszköz módosítás során örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges – tekintettel arra, hogy a



hatályos településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány kevesebb, mint 10 éves.

A terepbejárásos hatásvizsgálat az alátámasztó munkarészben kerül majd dokumentálásra.

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében helyi művi érték nem található.

8. Természeti környezet védelme

A tervmódosítással érintett tervezési terület sem országos, sem helyi természeti védelem alatt nem áll.

A tervezett beruházásokkal érintett ingatlanok nem részei sem helyi, sem országos jelentőségű védett, sem közösségi jelentőségű (Natura 2000) természeti területnek.

Élővilágra gyakorolt hatás

Új beépítésre szánt terület került kijelölésre, azonban a tervezett módosítás a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Tájhasználatban várható változások

Tájhasználati módokban bekövetkező változás alapvetően a területfoglalással érintett területeken jelentkezik: a korábbi művelési ágak, megszűnésével és a helyükön különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakulásával jár.

A beruházás helyhez kötött, a meglévő telephely fejlesztését jelenti.

A beruházás során a területfoglalással érintett kisebb területek használata megváltozik (meglévő tájhasználat megszűnése, korlátozása), átalakul.

A tervezett fejlesztés és kapcsolódó létesítményei a táj szerkezetében a már meglévő művi eredetű tájalkotó elemhez kapcsolódva jelennek meg.

A tervezett fejlesztés egyedi tájértéket nem érint.

A tervezett fejlesztés nem formálja át a térség korábbi kapcsolatrendszerét.

9. Tervmódosítás általános célja

Törtel Község Önkormányzatának képviselőtestülete jelen tervmódosítással a képviselő testület által elfogadott hatályos településrendezési eszközt a külterületen módosíttatja.

A megvalósuló projekt céljai:

- Mezőgazdasághoz kapcsolódó telephely fejlesztés
- Állattartó telep fejlesztése
- Munkahely megtartás és munkahely teremtés
- Az állattartó telepen az állatállomány létszámának növelése
- Korszerű sertéstelep fejlesztése és üzemeltetése



A beruházás gazdaságélénkítő hatással bír.

10. Várható hatások elemzése

A tervezett beruházás eredményeként az állattenyésztéshez kapcsolódó telephely bővítés a meglévő telephellyel együtt koncentráltan, azonos terület egységen valósul meg. A tervezés eredményeként megvalósuló beruházás gazdaságélénkítő hatású valamint távlatban új munkahely teremtési lehetőséget jelent. A beruházás közvetlen értéket teremt, valamint iparüzési adóbevételt eredményez. A megvalósítás eredményeként egy rendezett, a jelen kor környezetvédelmi előírásainak megfelelő, korszerű telep jön létre, mely a megújuló energiát is hasznosítja, így hozzájárul a fenntartható fejlődés biztosításához.

11. Területrendezési tervek

Törtel településre vonatkozóan a területrendezési tervek a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és a Pest Megyei Közgyűlés 10 / 2020 (VI.30.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Pest Megye Területrendezési Tervét (MTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet foglalja magába.

A Trtv. előírásai a Pest Megyei Közgyűlés 10 / 2020 (VI.30.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Pest Megye Területrendezési Tervén keresztül érvényesülnek.

Törtel K-Mü, különleges mezőgazdasági üzemi terület és Eg, egyéb erdőterület kijelölése

Pest vármegyei TrT szerinti térségi övezetek	Új beépítésre szánt terület érintettsége	Kijelölt gazdasági erdőterület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1. sz. melléklet)	NEM	IGEN
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1. sz. melléklet)	NEM	NEM
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1. sz. melléklet)	NEM	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. sz. melléklet)	NEM	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. sz. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3.3. sz. melléklet)	NEM	IGEN
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. sz. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (3.4. sz. melléklet)	NEM	IGEN
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5. sz. melléklet)	NEM	NEM



Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6. sz. melléklet)	NEM	NEM
Nagyvízi meder övezete (3.7. sz. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. sz. melléklet)	NEM	NEM
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. sz. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. sz. melléklet)	NEM	NEM
Tanyás területek övezete (3.11. sz. melléklet)	IGEN	IGEN
Földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. sz. melléklet)	NEM	NEM
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1 sz. melléklet)	NEM	NEM
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2 sz. melléklet)	NEM	NEM
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3 sz. melléklet)	NEM	NEM
Kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4 sz. melléklet)	NEM	NEM
Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5 sz. melléklet)	IGEN	IGEN

12. Összefoglalás

A tervezett fejlesztéssel a jelenleg is működő különleges, mezőgazdasági terület fejlesztése valósulhat meg. A fejlesztés eredményeként újabb állattartó épületek, valamint az állattartás technológiájához szükséges építmények valósulnak meg.

Cél a meglévő vállalkozás fejlesztésének biztosítása, munkahelyteremtés, gazdasági növekedés.

Nem várható a környezet állapotának a meglévőhöz képest kedvezőtlenebb változása levegőtisztaság-védelmi, illetve zajvédelmi szempontból sem.

A fejlesztés, a terület elhelyezkedése, belterülettől térbeli távolsága miatt a lakóterületeket negatívan nem érinti, a környezetére sem infrastrukturális, sem környezeti terhelést nem jelent.

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet alapján került összeállításra a tervmódosításról szóló tájékoztató.

A Kormányrendelet 4§ (4) bekezdése szerint az önkormányzat 15 napos véleményadási határidőt állapít meg és a döntéshez a határidőre beérkező véleményeket veszi figyelembe.

A véleménykérés elektronikusan, hivatali kapun történik.

A 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 4. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás:



1. A tervezési feladat, terv címe, típusa:

Törtel Község településrendezési eszközének (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) módosítása.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásmodban történik a településrendezési eszköz módosítása.

Terv tartalma, tervezési terület, a fentebb leírtak alapján.

2. A terv célja:

Beruházói fejlesztési szándék alapján a meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése, a meglévő állattartó telep fejlesztése érdekében, fentiek megvalósítása miatt csereterület kijelölése mely részletesen az előzetes tájékoztatási dokumentációban található meg.

3. A módosítás lényege, jelentőség az eredeti tervhez képest:

A meglévő különleges mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése, valamint kompenzációs terület kijelölése

A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (3) bekezdése d) pontja alapján, a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információk:

A meghatározáshoz különösen az alábbiakat kell mérlegelni.

Jelentős lehet a hatás a terv, illetve program vagy a hatások és a hatásterület jellemzői alapján az alábbi esetekben:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

- a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:

A településrendezési eszköz módosítás a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó állattenyésztés fejlesztését segíti elő különleges, mezőgazdasági üzemi terület kijelölésével.

- b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására:

A tervezett módosítás más programot nem befolyásol.

- c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:

Fontos szempont a tervezés során a fenntartható fejlődés elősegítése, a környezetvédelmi előírások figyelembevételével készül a terv.



- d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:

Nincs olyan terület, ahol környezeti problémák lennének.

- e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából:

Nincs.

2. A várható környezeti hatások

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:

Negatív környezeti hatások nem várhatók, a tervezett tevékenység a meglévőhöz kapcsolódik.

- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:

Nem adódhatnak össze és nem erősíthetik fel egymást.

- c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron (településen) belüliek a módosítások.

- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.):

Nem idézhetnek elő ilyen változásokat.

- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve):

A fejlesztés, mint munkahely teremtő fejlesztés Törtel lakosságát is szolgálja.

- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:

- Országos műemlék, műemléki környezet a tervezési területtel nem érintett.
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyet a beruházás nem érint
- Természetvédelem: Nemzetközi védelemmel a tervezési terület közvetlenül nem érintett
- A tájképvédelmi terület övezetével a kijelölt mezőgazdasági üzemi terület tervezési terület nem érintett.
- A tervezési területet nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület megyei övezet.
- A tervezési területet nem érinti a vízminőség-védelmi terület megyei övezet.
- A tervezési területet nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon megyei övezet.

- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5. 2. és 3.6. 2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:



A felsorolt következményeket előidéző folyamatok nem várhatóak.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert, a tervezéssel érintett területre terepbejárásos hatásvizsgálat készül.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket /Kvt. 4. § s), t), u) pontjai/ elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:

A tervezési területen környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nincs.

e) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.):

Jelenleg a terület egy része kivett terület, a kapcsolódó mezőgazdasági terület a helyszínelés időszakában nem állt intenzív termelés alatt.

A környezeti vizsgálatot – szükségessége esetén – a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú.

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

1.1.Előzmények

1.2.A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás

1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv illetve program alakulására

1.4.A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés során történő figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

1.5.A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

2.A terv illetve program és kidolgozásukkor vizsgált változatok rövid ismertetése

2.1.A terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket

2.2.A terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

2.3.A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.

3.A terv, illetve a program valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

3.1.A terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezeti- és természetvédelmi célokkal



3.2.Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban

3.3.A terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve releváns tervek, illetve programok céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból.

3.4.A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

3.4.1. Földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket e terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol

3.4.2.Környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség)

3.4.3. Fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg.

3.5. A terv illetve a program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik

3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan,befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások lépnek fel)

3.6. az előző pontok szerinti meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

3.6.1. jól azonosítható környezet vagy terhelés esetén különös tekintettel:

3.6.1.1. a környezeti elemre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre)

3.6.1.2. környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre) , a biodiverzitásra

3.6.1.3. a NATURA 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire, továbbá

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében , területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására, vagy létrehozására

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok



gyengítésére, amelyek a táj eltartóképességéhez alkalmazkodtak,

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására

3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása

4.A terv illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

5.Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni.

6.A terv, illetve a program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

7.Közérthető összefoglaló

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

-környezetvédelemre kiterjedően:
környezetvédelmi hatóság

-természet és tájvédelemre kiterjedően:
nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság

- környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal

- a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:
vízvédelmi és vízügyi hatóság

- az épített környezet védelmére kiterjedően:
az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Az előzetes tájékoztatási dokumentáció Törtel Község hivatalos honlapján közzétételre kerül.

Településrendezési terv módosítása esetén a hatályos településszerkezeti tervről szóló határozat és a helyi építési szabályzatot elfogadó rendelet megjelölése, valamint az azok hozzáférhetőségéről való tájékoztatás:

- Településszerkezeti terv Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyva
- Helyi építési szabályzat Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi



építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) Önkormányzati rendelete

- elérhetőség: Polgármesteri Hivatal, Törtel

Szolnok, 2025. május hó



Kiszelovics Ildikó
településmérnök, városépítési, városgazdasági
szakmérnök
TT/1 16-0238

