

JEGYZŐKÖNYV

TOR/150-23/2025



Törtel Község Önkormányzata
Jogi és Ügyrendi Bizottságának,

valamint

a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának

2025. április 24. napján tartott
együttes rendkívüli nyilvános ülésről

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének Jogi és Ügyrendi Bizottságának (továbbiakban: JÜB), valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: PTFB) 2025. április 24. napján megtartott 17 óra 10 perckor kezdődő együttes rendes ülésén.

Az ülés helye: Törtel Község Önkormányzata díszterme (2747 Törtel, Szent István ú 1.)

Jelen vannak:

Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai:

Godó Jánosné Elnök

Búcsús Tamás

Kónya Miklós

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Kónya Miklós

Bizottság nem képviselő tagjai:

Antalné Tóth Szilvia

Perlakiné Somodi Gabriella

Bizottság nem képviselő tagjai:

Török Csaba

Farkas Lászlóné

Távolmaradását jelezte:

Magyari Tamás Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke: egyéb okok miatt

Nagy Erzsébet Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság tagja: egyéb okok miatt

Tanácskozási joggal jelen van: Godó János Polgármester,
Oltai Péter, Alpolgármester
Dr. Majtényi Erzsébet jegyző,

Jegyzőkönyvvezető: Fajka Bella

Jegyzőkönyvhitelesítők: Búcsús Tamás, Antalné Tóth Szilvia,

Godó Jánosné Képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke tisztelettel köszönti Godó János polgármester urat, Dr. Majtényi Erzsébet jegyzőt a Bizottságok tagjait, és a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai 5 fővel, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 3 fővel határozatképesen kezdi meg munkáját.

A kiküldött meghívóhoz képest módosítást nem javasol az ülés napirendjei tekintetében.

Az ülés napirendjével kapcsolatban hozzászólás, kérdés nem volt.

Godó Jánosné szavazásra bocsájtja az együttes ülés napirendjét. Megállapítja, hogy Jogi és Ügyrendi Bizottság 5 igen, valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal egyhangúan elfogadta az ülés napirendjét:

	<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő/Előadó</u>
NYILVÁNOS ÜLÉS		

1	Előterjesztés Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Egyszerű többség Az előterjesztést készítette: Pálinkás István Főépítész	Godó János Polgármester
---	--	-------------------------------------

- 1. Napirend:** Előterjesztés Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában
Határozathozatal: Egyszerű többség
Előterjesztő: Godó János
Az előterjesztés a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete

Godó Jánosné: Ismerteti a napirendipontot, majd kéri a Tisztelt Bizottságokat a témakörhöz kapcsolódó hozzászólások, vélemények közzétételére.

Godó János: Ezt már volt korábban, már tárgyaltuk. Most új szakaszba ért és ezért kellett behozni. Az Ildikónak Településrendezési módosítása.

Dr. Majtényi Erzsébet: Az új jogszabályi háttér azt vonja maga után, hogy egy több szakaszból álló folyamat lett a településrendezési tervmódosítás. Először van egy telepítési tanulmányterv, amit el kell készíteni. Ezt ugye a Cselóczky úr által képviselt Ganso Primo Kft. már megrendelte a Kiszelovics Ildikótól, aki megcsinálta a tervet. A tervet megküldte nekünk is, amit a honlapon közzétettünk, és egy hirdetménnyel fel is hívtuk az érintetteket, hogy nyilatkozzanak, amennyiben bármilyen észrevételük van. Az erre nyitva álló határidő lejárt, és most megkeresett minket Cserlóczky úr annak kapcsán, hogy akkor a következő lépésként fogadja el a képviselő-testület, amely egy háromoldalú szerződés. Egyrészt a Kiszelovics Ildikóval, aki a Településrendezési tervet most már a Telepítési tanulmányterv alapján módosítja, másrészt pedig a Ganso Primo Kft.-vel, mint kérelmezővel. A költségvetés tekintetében ők fognak helytállni. Minket annyiban érint, hogy ez a Helyi Építési Szabályzatunkat, ami egy rendelet, ezt módosítja. Tehát nekünk alapvetően nincsen ezzel anyagi vonzatunk, a települést pedig nem érinti, jelenleg is itt működik ez az állattartó telep, csak bővít egy traktor műhelyet. Kettő határozat van, amit el kell fogadnunk, és ez ezt a folyamatot vezeti végig. Köszönöm szépen!

Godó Jánosné: Kéri a további hozzászólásokat.

További kérdés, és hozzászólás nem érkezett.

Godó Jánosné: Szavazásra bocsájta a határozat-tervezetet. Megállapítja, hogy Jogi és Ügyrendi Bizottság 5 igen, valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 3 igen szavazattal egyhangúan meghozza határozatát:

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
32/2025. (IV. 24.) határozata

Törtel Község Önkormányzata Jogi és Ügyrendi Bizottsága javasolja az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását, az elválaszthatatlan mellékletének megfelelő tartalommal;

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
33/2025. (IV. 24.) határozata**

Törtel Község Önkormányzata Jogi és Ügyrendi Bizottsága javasolja az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága
31/2025. (IV. 24.) PTFB határozata**

Törtel Község Önkormányzata Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását, az elválaszthatatlan mellékletének megfelelő tartalommal;

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága
32/2025. (IV. 24.) PTFB határozata**

Törtel Község Önkormányzata Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai:

Godó Jánosné Elnök	Igen
Búcsús Tamás	Igen
Kónya Miklós	Igen

Bizottság nem képviselő tagjai:

Antalné Tóth Szilvia	Igen
Perlakiné Somodi Gabriella	Igen

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Kónya Miklós	Igen
--------------	------

Bizottság nem képviselő tagjai:

Török Csaba	Igen
Farkas Lászlóné	Igen

Godó Jánosné a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke megköszöni a Bizottsági tagok munkáját, majd a nyilvános ülést 17 óra 15 perckor bezárja.



Godó Jánosné

Godó Jánosné s.k.
Önkormányzati Képviselő
Jogi- és Ügyrendi Bizottság
Bizottság elnöke

Búcsús Tamás

Búcsús Tamás
Önkormányzati Képviselő
Jogi- és Ügyrendi Bizottság
Bizottság tagja

Antalné Tóth Szilvia

Antalné Tóth Szilvia
Jogi és Ügyrendi Bizottság
nem képviselő tagja



Törtel Község Önkormányzata

2747 Törtel, Szent István tér 1.

☎ 06 53/576-010 ✉ hivatal@tortel.hu

1.

ELŐTERJESZTÉS

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 24. napján tartandó rendkívüli ülésére

Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Telepítési tanulmányterv

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a településfejlesztés, településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése ezzel összhangban úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. Az Étv. 17. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény szolgálja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja előírja, hogy településrendezési szerződés megalkotásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A GANSO-PRIMO Kft. (székhelye: 2750 Nagykőrös, Vitéz utca 3., képviseli: Cselóczki Attila József ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi terület (sertéstelep) bővítése tárgyában.

Az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. (székhelye: 5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I. LH. 2/5., képviseli: Kiszelovics Ildikó ügyvezető, településtervező: Kiszelovics Ildikó) készítette el. A telepítési tanulmánytervben részletezésre került a tervezett építési beruházás (fejlesztési szándék), valamint annak az épített és természeti környezettel való

viszonya, továbbá a módosítási igények okai, a beépítéshez szükséges építési előírások, illetve az érintett ingatlanok és vállalkozási tevékenységek, valamint azok várható környezeti hatásainak rövid bemutatása is megtörtént.

A módosítással érintett ingatlanok: a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú ingatlanok, melyen a Célmegvalósító a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi terület (sertéstelep) bővítését tervezi, a meglévő telephez közvetlenül csatlakozó területekkel. A fejlesztési cél a sertéstelep bővítése, állattartó telepek fejlesztése pályázat keretén belül sertés istálló építése és a meglévő telep technológiai fejlesztése. A módosítás további ingatlanokat nem érint.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei: A terület tulajdonosa a külterületi földrészleten, a meglévő állattartó telepének területet kívánja fejleszteni. A területen sertés állomány van, mely állomány állatlétszámának növelése tervezett. A tervezett tevékenységhez a legmegfelelőbb besorolás a különleges állattartó terület. A területen az állattenyésztési tevékenységhez szükséges állat istállók, valamint terménytároló, trágyatároló kapna helyet.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül kizárólag Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását igényli.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2025. március 17. napján nyújtotta be, mely alapján a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

II. Településrendezési szerződés

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes területfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a beruházni szándékozóval, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
 - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy
 - bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

- a) az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,
- b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

Fentiek alapján került előkészítésre az előterjesztés 2. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete. A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesz igénybe.

A Célmegvalósító a szerződés szerint biztosítja, hogy a tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a településtervező azon nyilatkozatát, amely alapján – a szerződésben részletezett – térítésmentes és korlátozás nélküli felhasználási jogot biztosít az Önkormányzat részére az általa készített tervdokumentáció vonatkozásában.

A településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy a Célmegvalósító egyrészt megfizesse a tervekészítés költségeit, másrészt az általa megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok (pl. közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) elvégzése és finanszírozása is megvalósuljon a Célmegvalósító költségére.

A szerződés meghatározza, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során a feleket milyen jogok és kötelezettségek illetik meg, illetve terhelik. Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül - a telepítési tanulmányterv alapján - a szükséges településrendezési eljárást megindítja (ezen eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása is) és lefolytatja.

Az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy a véleményezési eljárás során a Célmegvalósító programját nem kell módosítani, illetőleg arra sem, hogy a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A szerződéskötés feltétele, hogy a Célmegvalósító csatolja a módosítással érintett ingatlan tulajdonosának külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlant – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul veszi, hogy a tulajdonában lévő ingatlanra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Korm. rendelet 7. § (1) - (2) bekezdései szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 1. melléklete, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklete határozza meg. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát - ide nem értve a települési környezeti értékelést - a) a település önkormányzati főépítésze vagy b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek önálló döntéssel jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Fenti rendelkezések figyelembevételével a településrendezési szerződés tartalmazza, hogy - a Célmegvalósító a Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés b) pontja alapján a szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül javallatot tehet a Főépítész részére a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára; - az Önkormányzat vállalja, hogy a szerződés hatálybalépését

követő 45 napon belül a Főépítész feljegyzése alapján meghozza a Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdése szerinti döntést és erről tájékoztatja a Célmegvalósítót, továbbá - a Célmegvalósítónak a településrendezési eszközöket a Tanulmánytervnek és a feljegyzésben foglaltaknak megfelelően kell elkészítenie.

A döntéshozatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltakra figyelemmel **nyílt ülés keretében** tárgyalva, - tekintettel az Mötv. 50. § rendelkezéseire - **egyszerű többségű szavazati arányt igényel.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

I. Határozati javaslat

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (IV. 24.) határozati javaslata

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján elfogadja a

GANSO-PRIMO Kft. (székhelye: 2750 Nagykőrös, Vitéz utca 3., képviseli: Cselóczki Attila József ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) által a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területrésze vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

II. Határozati javaslat

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (IV. 24.) határozati javaslata

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: Cselóczki Attila József ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területrésze 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

Törtel, 2025. április 22.

Pálinkás István s.k.
Főépítész

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Törtel község településrendezési eszközének módosítására

Amely létrejött egyrészről

Törtel Község Önkormányzata, (2747 Törtel, Szent István tér 1, adószám: 15730332-2-13, képviseli: **Godó János Polgármester**), mint Megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészről:

GANSO PRIMO Kft. (Székhely: 2750 Nagykőrös, Vitéz utca 3., adószám: 24073914-2-13 képviseli: **Cselóczki Attila József**), mint Költségviselő (továbbiakban: **Költségviselő**),

harmadrészről

Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. (Székhely: 5000 Szolnok, Szántó körút 52. I. lh. II/5. adószám: 13933845-2-16, cégjegyzékszám: CG-16-09-009288 képviseli: **Kiszelovics Ildikó ügyvezető**), mint Vállalkozó (továbbiakban: **Vállalkozó**) között az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya: Törtel Község külterületén különleges mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése érdekében, külterület 0123/3, 0123/1 és 0117/15 hrsz-ú területek vonatkozásában településrendezési eszközök módosítása a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmányterv szerint.
2. A Vállalkozó a településrendezési eszköz módosítását a mellékletben meghatározott tartalommal és ütemezéssel készíti.
3. A Megrendelő a tervezési feladat elvégzéséhez átadja a hatályos településrendezési tervet, valamint annak alátámasztó munkarészeit. Megrendelő hozzájárul a jelenleg hatályos rendezési terv tervmódosításhoz történő felhasználásához.
4. A Vállalkozó Törtel Község településrendezési eszközének módosítását a mellékletben felsorolt határidőkkel szállítja. Fenti szállítási határidőt követi az egyeztetési szakasz, mely törvény által meghatározott.
5. Felek megállapodnak abban, hogy előteljesítés lehetséges.

A Vállalkozót a szerződésben vállalt tevékenységért: **2.870.000,- Ft + Áfa (azaz kettőmillió - nyolcszázhetvenezer forint + Áfa)** tervezési díj illeti meg. A tervdokumentációk megfelelő ütemének (szakaszainak) szállítását követően, a Vállalkozó részszámlái alapján a Költségviselő a szerződés szerinti tervezési díjat 8 napon belül banki átutalással, Kiszelovics és Társa Településtervező Kft Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett 10404993-50485050-49501019 számú számlájára köteles átutalni.

6. A Költségviselő kijelenti, hogy a vállalási díj rendelkezésére áll.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tervekészítés időszakában jelentkező módosítási igények a tervezési díjat és a szállítási határidőt befolyásolják, azt közös megegyezéssel és csak írásban módosíthatják.
8. A jogszabálynak, a hatósági előírásnak, a szabványnak stb. a tervezés során történő megváltozása esetén Vállalkozó jogosult a változásból eredő többletmunka ellenértékére, valamint szükség szerint a teljesítési határidő meghosszabbítását igényelheti.
9. Jelen szerződés nem tartalmazza a terepbejárásos régészeti hatásvizsgálatot, annak megrendelése és elkészíttetése a Megrendelő feladata.
10. Jelen szerződés nem tartalmazza a környezeti vizsgálat elkészítését amennyiben azt a környezet védelméért felelős szervek kérik.
11. A szerződés az 1. pontban megjelölt tervezési területre és feladatra vonatkozik, nem tartalmazza a tervezési területen túli területek tervezését, valamint nem tartalmazza a teljes közigazgatási terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszköz új alaptérképen történő ábrázolását és a tervezéssel érintett területen kívüli területek jelölésének módosítását, továbbá a teljes közigazgatási területre vonatkozó új megyei tervnek történő megfeleltetést.
12. A törvény által előírt egyeztetés alkalmával fölmerülő megvalósíthatóságot befolyásoló tényező esetén az addig elvégzett tervezési munka ütemezés szerinti díja fizetendő.
13. A vállalkozó a feladat teljesítése érdekében alvállalkozókat jogosult bevonni, melynek költségei jelen tervezési díj részei.
14. Jelen településrendezési tervmódosítás szaktervezők bevonása nélkül készül, amennyiben szaktervező közreműködését előírják, akkor szerződésmódosítás szükséges.
15. A Vállalkozó a Megrendelő által rendelkezésre bocsájtott tervdokumentációkat csak jelen tervezési feladat elvégzéséhez használhatja fel.
16. A Vállalkozó kijelenti, hogy a szerződésben foglalt tervezési feladat elvégzéséhez szükséges vezető településtervezői jogosultsággal rendelkezik.
17. Amennyiben a Megrendelő vagy Költségviselő jelen szerződéstől általános elállási jogának gyakorlásával áll el, a Vállalkozó jogosult kártérítési igényét érvényesíteni, valamint az elállás bejelentéséig végzett teljesítésének ellenértékét elszámolni.
18. A Megrendelő és Költségviselő tudomásul veszi, hogy e szerződés alapján szolgáltatott dokumentációban foglalt tervezői munka a tervező szellemi tulajdonát képezi, és ezért a Megrendelő azokat csak a szerződésben meghatározott célra, egyszeri megvalósításra jogosult felhasználni.
19. Megrendelő a tervet csak a szerződésben megjelölt célra használhatja fel. A dokumentáció egészét, vagy annak egy részét más tevékenység, vagy tervező számára csak a Vállalkozó (tervező) beleegyezésével adhatja át.
20. Vállalkozó vállalja, hogy a Megrendelő által – a tárgyalás időpontja előtt legalább 8 nappal megtörtént kiértékelés alapján – igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi

üléseken, lakossági fórumokon részt vesz, ott a tervet ismerteti és a felmerült kérdésekre válaszol.

21. A szerződés teljesítése a tervdokumentáció elkészítését jelenti, az egyeztetés rendje és ideje a tervezőtől független.
22. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.
23. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen pedig az Európai Parlament és Tanács 2016. április 27. napján kiadott és 2018. május 25. napjától hatályos, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 Rendeletében (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt előírásoknak megfelelően végzik.
24. Vállalkozó akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül, amellyel jelen szerződés Magyarország Alaptörvénye 39. cikkének (1) bekezdés alapján megköthető.
25. A felek ezen szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, esetleges vitáik rendezését közvetlen tárgyalás útján kísérik meg.
26. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
27. Jelen szerződés csak 1. számú mellékletével együtt érvényes.

Törtel, 2025.

Szolnok, 2025.....

Megrendelő

Vállalkozó

Törtel, 2025.

Költségviselő

1. számú Melléklet a 4/2025 számú tervezési szerződéshez

Részletes témavázlat és ütemezés Törtel Község településrendezési eszközének módosítására

A szerződés tartalmában a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírását figyelembe véve, egyeztetési eljárásában a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait nézve- általános eljárás - készült.

➤ Tervezési feladat:

Törtel, külterület 0123/3, 0123/1 és 0117/15 hrsz-ú területek településrendezési terv módosítását, általános mezőgazdasági területből, különleges, mezőgazdasági üzemi területbe sorolása, új beépítésre szánt terület kijelölésével. A szükséges erdőterület kijelölés a közigazgatási területen belül történik.

A munkarészek ütemezése és tartalma a következő:

Előzetes tájékoztatási dokumentáció:

- A tervezéssel érintett területek és környezetének bemutatása
- Jelenlegi használatok ismertetése
- A jelenlegi településszerkezeti besorolás ismertetése
- A hatályos helyi építési szabályzat bemutatása a tervezési területre
- A településrendezési terv módosítás célja
- A településrendezési terv módosítás várható hatása
- Környezeti hatások
- Térségi övezetek bemutatása

A 2/2005 (I.11.) Korm. rendeletben előírt tartalomnak megfelelően, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint.

Az előzetes véleményezési szakasz lezárása Képviselő – testületi határozat a környezeti értékelésről (2/2005 I.11. Korm. rendelet szerint). Amennyiben környezeti értékelést előírnak az külön megállapodás tárgya.

Magasabbrendű tervekkel kapcsolatos adatszolgáltatás az E – TÉR -en keresztül.

Véleményezési dokumentáció:

Jóváhagyandó munkarészek:

- Településszerkezeti terv módosítása a tervezéssel érintett területre és erdőterület kijelölésére
- Szerkezeti terv leírás módosítása a tervezéssel érintett területre és erdőterület kijelölésére
- Szerkezeti terv egybeszerkesztése
- A helyi építési szabályzat módosítása a tervezéssel érintett területre és erdőterület kijelölésére
- Szabályozási terv módosítása a tervezéssel érintett területre és erdőterület kijelölésére
- Szabályozási terv egybeszerkesztése

Alátámasztó munkarészek:

Alátámasztó leírás és tervi munkarészek:

- A tervezéssel érintett területek és környezetének bemutatása
- Jelenlegi használatok ismertetése
- A településrendezési terv módosítás célja
- A településrendezési terv módosítás várható hatása
- A településfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel és leírásával, szabályozási tervvel és a HÉSZ - szel, valamint a településképi rendelettel való összhang bemutatása.
- Alátámasztó munkarész leírása, a módosítás hatásainak, következményeinek elemzése a település szempontjából
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos igazolások, számítások, erdőterület kijelölés bemutatása
- Szakági alátámasztó munkarészek (közlekedési, víziközmű, elektromos energia, hírközlés, tájrendezés, környezetvédelem, környezetalakítás) elkészítése szaktervezők közreműködése nélkül
- Területi mérleg módosítása
- Magasabbrendű tervekhez történő igazodás munkarésze
- Biológiai aktivitásérték szintentartásának kimutatása

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén kötelező a régészeti terepbejárásos hatástanulmány, melyet jelen szerződés nem tartalmaz.

A régészeti terepbejárást új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az illetékes múzeum végzi, a megrendelés és elkészítésének biztosítása a Megrendelő feladata.

Jelen szerződés nem tartalmazza:

- digitális földhivatali alaptérkép ára (az önkormányzatnak ingyenesen biztosítják)
- környezeti értékelés, környezeti vizsgálat (zaj-, levegő-, szállópor stb.) díja, amennyiben szükséges
- terepbejárásos régészeti hatásvizsgálat

A településrendezési eszköz módosítás a Képviselő – testület által jóváhagyott telepítési tanulmányterv alapján készül.

A településrendezési terv módosítás elvégzésének ideje:

Megrendelés: a telepítési tanulmányterv Képviselő – testületi jóváhagyását követően a szerződés aláírása és előzményiratok átadása.

Előzetes véleménykérő dokumentáció elkészítése: **Megrendeléstől számított 4 hét**

(előteljesítés lehetséges)

Véleményezés: 4 hét

Kt döntés: 2 hét

Véleményezési dokumentáció elkészítése:

Megrendeléstől számított kb. 4. hónap (előteljesítés lehetséges)

Egyeztetési szakasz:

A településrendezési terv módosításának egyeztetése a tervezőtől független, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet által meghatározott.

A településrendezési terv egyeztetése 2025. január 1-től az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén általános eljárás.

Az ajánlat nem tartalmazza az előterjesztéseket, határozati javaslatokat, főépítési közreműködést.

- A külön jogszabályban (2/2005. I. 11. Korm. Rendelet) meghatározottak szerint az érdekelt államigazgatási szervek előzetes véleményét kérjük a környezeti értékelésről Képviselő – testületi döntés alapján E – TÉR-en
(A szerződés nem tartalmazza a Környezeti Értékelés elkészítésének díját, amennyiben az szükséges, külön megbízás alapját képezi.)
- A településrendezési terv módosítás államigazgatási és partnerségi véleményezése E-TÉR-ben
- Döntés a beérkezett vélemények figyelembe vételéről és a beérkezett vélemények alapján a terv átdolgozása.
- A végső szakmai véleményezés kérése az E – TÉR-ben
- A végső szakmai vélemény alapján a tervmódosítás jóváhagyásra történő előkészítése
- A jóváhagyott tervdokumentáció végdokumentálása és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek történő tovább küldése.

Teljesítési határidők:

- Településrendezési terv módosításának várható képviselőtestületi jóváhagyása:
Megrendeléstől számított kb. 6-8 hónap

A településrendezési terv módosításának díja:

2.870.000,- Ft + Áfa (azaz kettőmillió - nyolcszázhetvenezer forint + Áfa)

Pénzügyi ütemezés:

- körny. ért előzetes átadásakor : tervezési díj 20%-a
- egyeztetési tervdokumentáció átadásakor: tervezési díj 60%-a
- jóváhagyásra történő átadásakor: tervezési díj 20%-a

Fizetési határidő a számla keltétől számított 8 nap átutalással.

A településrendezési terv módosítása tartalmazza az egyeztető tárgyaláson történő részvételt, településrendezési terv véleményezésére történő előkészítést, a településrendezéssel kapcsolatos Képviselő-testületi üléseken történő részvételt.

A szerződés nem tartalmazza az esetleges időközbeni újabb fejlesztési elképzelések tervezését.

Törtel, 2025.

Szolnok, 2025.....

Megrendelő

Vállalkozó

Törtel, 2025.

Költségviselő

FELJEGYZÉS

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

TISZTELT TÖRTEL KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE!

A GANSO – PRIMO Kft. (2750 Nagykőrös, 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 Tervc szerint eltérő övezeti besorolással rendelkezők, 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 Települési Tanulmánytervet a GANSO – PRIMO Kft. megbízásából a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft. (5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I.lh.2/5) elkészítette.

A benyújtott Települési 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 Települési 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.



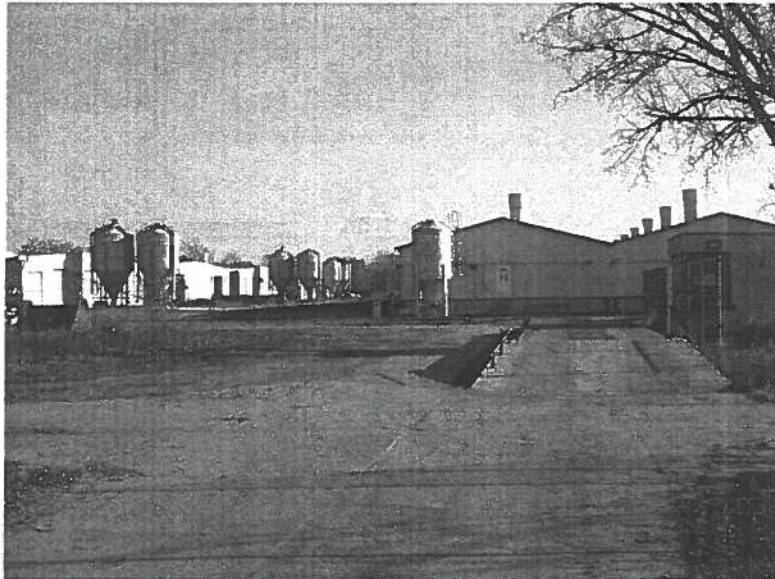
Pálincás István
önkormányzati főépítész

1.melléklet aszámú Képviselő – testületi határozathoz és a
településrendezési szerződéshez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖRTEL KÖZSÉG

KÜLTERÜLETI MEGLÉVŐ KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI
TERÜLET BŐVÍTÉSE
TERVEZÉSI TERÜLETRE



Tervező:

Kiszelovics és Társa Településtervező Kft., Szolnok

Szolnok, 2024. március hó

Aláírólap

**Törtel község külterületén meglévő különleges,
mezőgazdasági üzemi terület bővítése tervezési terület
telepítési tanulmányterv készítéséhez**

Vezető településrendező tervező:



.....

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

TARTALOMJEGYZÉK

Törtel külterület, különleges, mezőgazdasági üzemi terület bővítése tervezési terület telepítési tanulmányterv készítéséhez

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet szerint

1. Bevezetés
2. A területek és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. Fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra – igények, a szükséges és tervezett műszaki és humán – infrastruktúra fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
7. Beépítési terv:
 - a) a beépítés javaslata
 - b) a határoló köz- illetve közhasználatú területek
 - c) zöldfelületek kialakításának módja
 - d) közlekedési és parkolási rend
 - e) a közművek felszíni és felszín alatti építményei
8. A beépítési terv térbeli megjelenítése, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve

1. Bevezetés

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő – testület dönt a település közigazgatási területén a fejlesztési célt támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, mely alapján a település főépítésze pontosíthatja a tartalmat.

Törtel község főépítésze főépítési feljegyzés formájában egyetértett a fenti Kormányrendelet szerinti tartalommal azzal a megjegyzéssel, hogy a telepítési tanulmányterv csak a módosítás szempontjából releváns fejezeteket tartalmazza.

Főépítési feljegyzés

Főépítési feljegyzés

A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, mely alapján a település főépítésze pontosíthatja a tartalmat.

A Telepítési tanulmányterv a GANSO – PRIMO Kft., mint beruházó által fejleszteni kívánt területre vonatkozik. A fejlesztéssel érintett terület Törtel község külterületén, a 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területen a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi terület (sertéstelep) bővítése, a meglévő telephez közvetlenül csatlakozó területekkel.

A meglévő sertéstelep bővítés miatt a beruházás helyhez kötött, új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár.

Tekintettel arra, hogy már meglévő telep bővítése, a telep fejlesztéséhez szükséges építmények elhelyezése érdekében történik, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. mellékletben leírt tartalmat nem kell bővíteni.

A fejlesztéssel összefüggésben a telepítési tanulmányterv tartalma a fenti 7. mellékletben részletezett fejezetek kidolgozása az alábbiak szerint elegendő:

- A fejlesztéssel érintett terület és szűk környezetének bemutatása
- fejlesztési célt bemutató beépítési javaslat vázlatosan
- tekintettel arra, hogy a meglévő infrastruktúrára épül a fejlesztés, ezért ezen fejezet kidolgozása nem szükséges
- a javasolt beépítést hatásainál figyelembe kell venni, hogy jelen módosítás a meglévő tevékenység bővítési területe, új funkció nem tervezett
- a településrendezési terv módosítás lényegének bemutatása
- a beépítési terv csak vázlat szintű, tekintettel arra, hogy pályázati forrásból valósulna meg a fejlesztés és a pályázat részletes feltételeinek hiányában koncepció szintű beépítési javaslat elegendő
- térbeli környezetalakítási terv elhagyható

Törtel, 2025. március 02.



Palinkás István
települési főépítész

A Telepítési tanulmányterv bemutatja a GANSO – PRIMO Kft., mint beruházó által fejleszteni kívánt területet, a projektet és annak hatásait. A telepítési tanulmányterv a beépítési tervben rajzi formában is rögzíti a megvalósítandó fejlesztést, annak funkciót, paramétereit olyan mélységben, hogy az Önkormányzat Képviselő – testületének megalapozott döntését szolgálja. A telepítési tanulmányterv a településrendezési terv módosítást készíti elő, és segítséget nyújt Képviselő – testület tagjainak a településfejlesztési döntés meghozatalában.

A telepítési tanulmánytervet a Képviselő – testületi döntést megelőzően partnerségi egyeztetésre kell bocsátani, mely partnerségi egyeztetésen a partnerek – lakosság, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak – megismerik a tervmódosítás tartalmát és a beruházás hatásait.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja tehát Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területen a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi terület (sertéstelep) bővítése, a meglévő telephez közvetlenül csatlakozó területekkel. A fejlesztési cél a sertéstelep bővítése, állattartó telepek fejlesztése pályázat keretén belül sertés istálló építése és a meglévő telep technológiai fejlesztése.

A telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő – testület dönthet a településfejlesztési cél támogatásáról és a településrendezési szerződés megkötéséről. A telepítési tanulmányterv egyúttal előkészíti a településrendezési eszköz módosítást.

Jelen telepítési tanulmányterv a terület tulajdonosának és egyúttal beruházójának, a GANSO – PRIMO Kft-nek a megbízásából és költségviselésével készült.

A beépítési terv alapjául a beruházó által biztosított, helyszínrajz és állattartó telep fejlesztési pályázat szolgál.

A telepítési tanulmányterv bemutatja a megvalósítani kívánt projektet, annak hatását a környezetre, valamint a településszerkezeti terv és szabályozási terv javaslatát is tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv keretében elkészült a beépítési terv, valamint megfogalmazásra kerültek a területre a hatályos és jelen tanulmányterv alapján módosításra kerülő szabályozási előírások, szabályozási elemek, valamint a településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosító javaslata. A tanulmányban bemutatásra kerülnek a tervezett különleges, mezőgazdasági üzemi (állattartó) területen elhelyezendő épületek, építmények, azok funkciói, mérete és kivitele. Bemutatásra kerül a meglévő és tervezett infrastruktúra.

A telepítési tanulmányterv nem helyettesíti a településrendezési terv módosítást, kizárólag azt a célt szolgálja, hogy a Képviselő – testület megismerje a területen a fejlesztési célt, a beépítési terv által pedig a terület tervmódosítás hatására megvalósítandó tervezett beépítését, így a településrendezési terv módosításról a Képviselő – testület megalapozott döntést hozhat.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

- Településszerkezeti terv: Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének 1/2021. (I.05.) Képviselő – testületi határozata
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) Önkormányzati rendelete

Településképi rendelet:

- Törtel Község Önkormányzata Képviselő – testületének Törtel Község településképi védelméről és minőségi alakításáról szóló 37/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelete

Fejlesztői célkitűzés:

A terület tulajdonosa a külterületi földrészleten, a meglévő állattartó telephelynek területet kívánja fejleszteni. A területen sertés állomány van, mely állomány állatlétszámának növelése tervezett. A tervezett tevékenységhez a legmegfelelőbb besorolás a különleges állattartó terület. A területen az állattenyésztési tevékenységhez szükséges állat istállók, valamint terménytároló, trágyatároló kapna helyet.

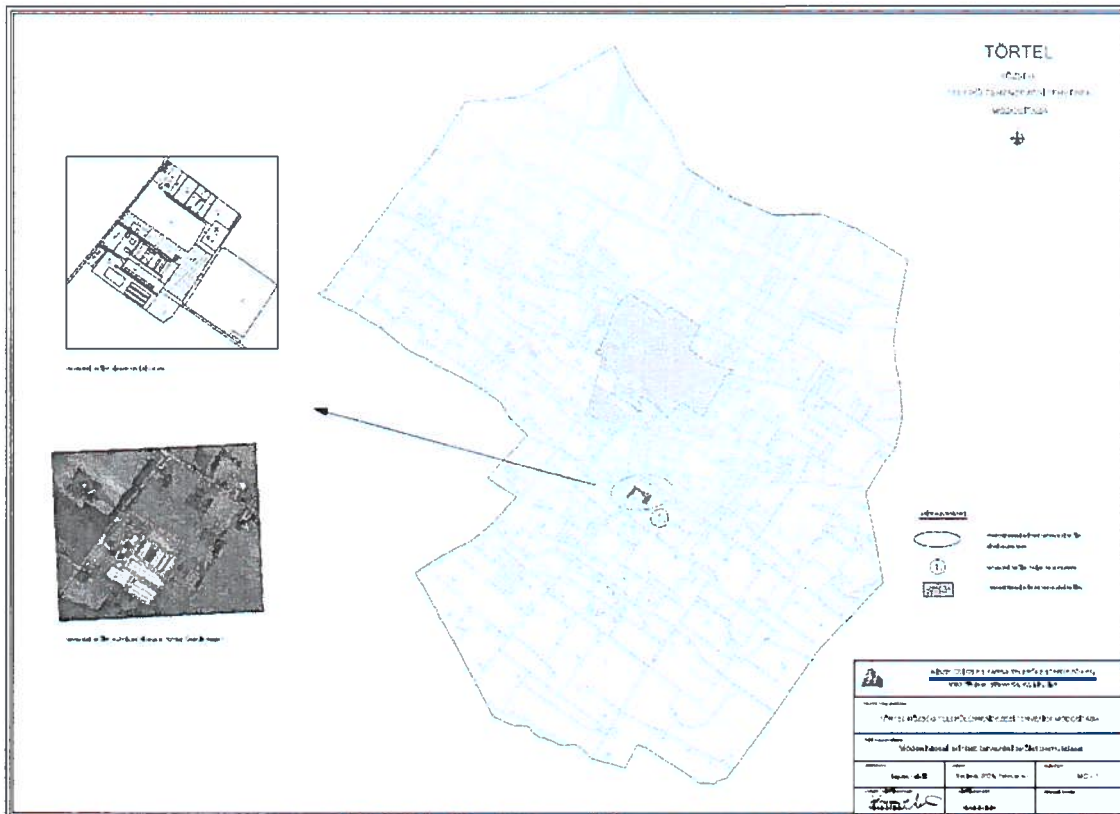
A vállalkozás a Közép-Magyarországi régióban, Pest megyében, a Ceglédi járásban, Törtelen található telephelyén valósul meg a fejlesztés. A cég székhelye Nagykőrösön található. A vállalkozás 2012-es alakulása óta foglalkozik mezőgazdasági termeléssel és szolgáltatással, ezen belül sertéstenyésztéssel. Az évek során az állatok állományi létszáma folyamatosan növekedett. Az állattartás keretében legfőképpen sertés tenyésztéses hizlalás folyik. A malacokat 25 kg-os korukban vásárolják, és 110-115 kg-os vágósúlyig hizlalják. A 2021-es évre vonatkozó éves átlagos állatlétszám: 8000 db. A vállalkozás átlagos statisztikai állományi létszáma a 2023-es évet tekintve 8 fő volt. (Létszámbővítést terveznek: 1 főt)

A vállalat tulajdonosi szerkezete: két fő tulajdonos, Cselóczki Attila Józsefné és Cselóczki Attila József 50-50 %-os részaránnyal.

A térségben a sertés hizlalásnak nagy múltra visszatekintő hagyományai vannak, ezért fontos a vidéken élő emberek, gazdálkodók megtartása.

2. A területek és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezéssel érintett terület:



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

A tervezési terület lehatárolása:

Határozati Rkt.
Szám: 1/2017
Dátum: 2017.01.11
Módszer: 1/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 01/17/11 helyi önkormányzatok közösen megalkotott

1. sz. melléklet

Méretarány: 1:2500

Környezeti adatok				Változások				Változások			
Időpont	Állapot	Állapot	Állapot	Időpont	Állapot	Állapot	Állapot	Időpont	Állapot	Állapot	Állapot
2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép
2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép
2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép	2017.01.11	szép	szép	szép

A vázrajz a 1. sz. melléklet 1. táblájának az állapota
a 01/17/11 helyi önkormányzatok közösen megalkotott
1. sz. melléklet 1. táblájának az állapota

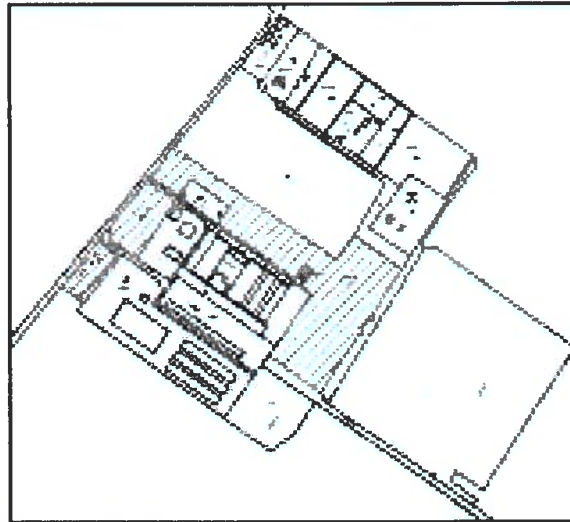
Határozati Rkt.
Szám: 1/2017
Dátum: 2017.01.11
Módszer: 1/2017



tervezéssel érintett terület javasolt megosztása

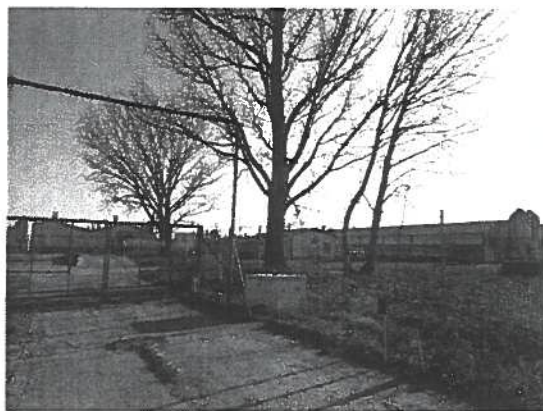
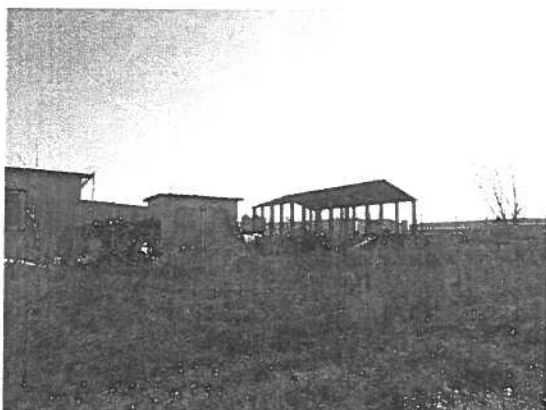


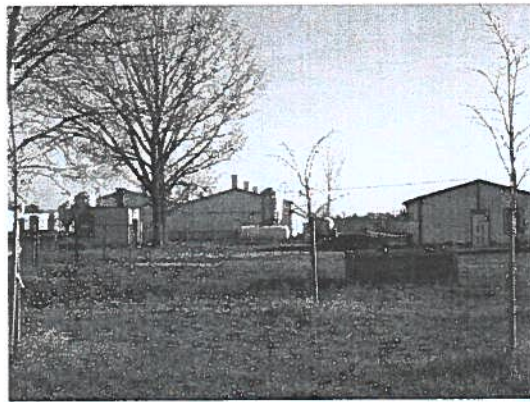
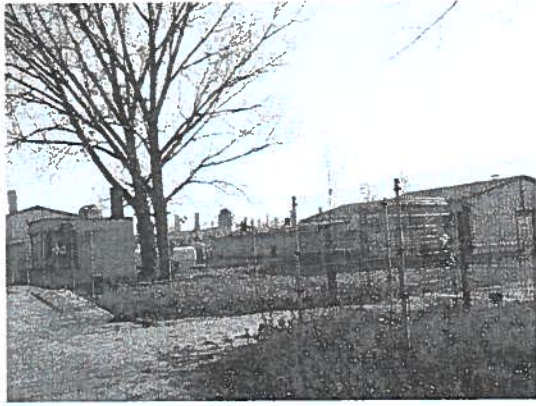
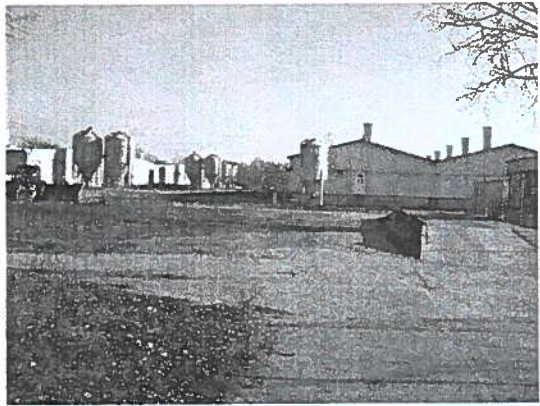
A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com)
rózsaszín sraffozással a tervezéssel érintett terület

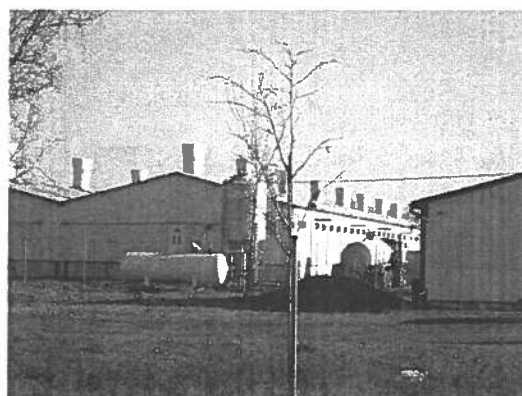
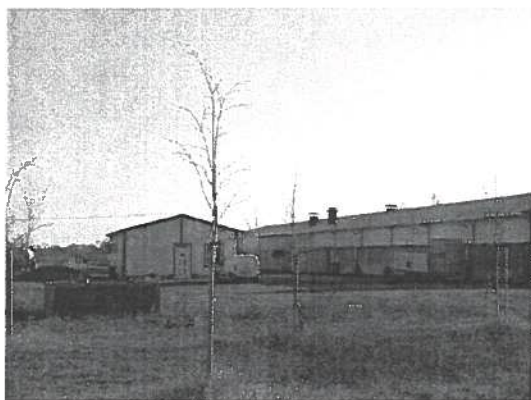


A tervezéssel érintett terület földhivatali térképe, rózsaszín sraffozással a tervezési terület

Fotók a fejlesztéssel érintett területről:







(saját felvétel 2025. január)

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése:

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).

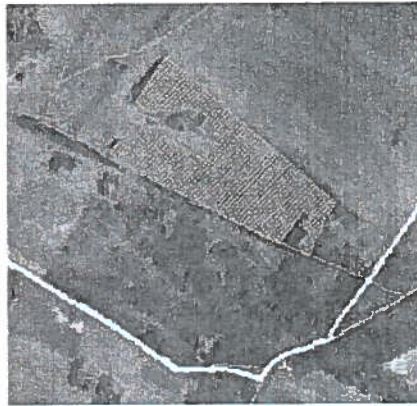
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés:

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

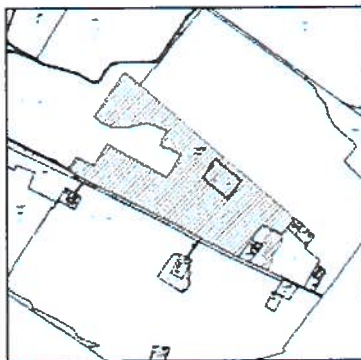
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja 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 üzemei 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



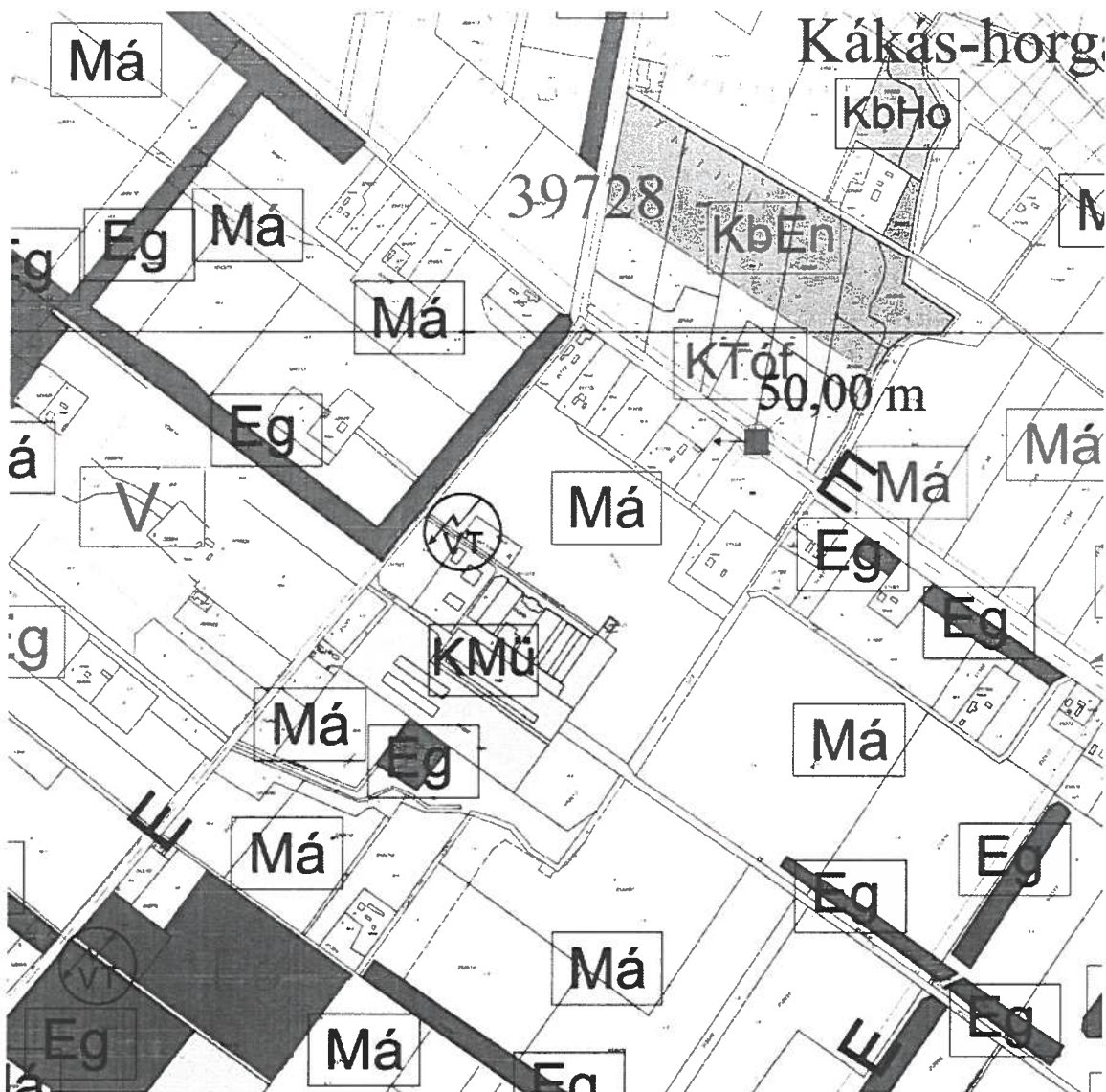
A tervezéssel érintett terület műholdas felvétele (www.googlemaps.com), rózsaszín sraffozással a tervezési terület



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

A tervezési terület területfelhasználási vizsgálata

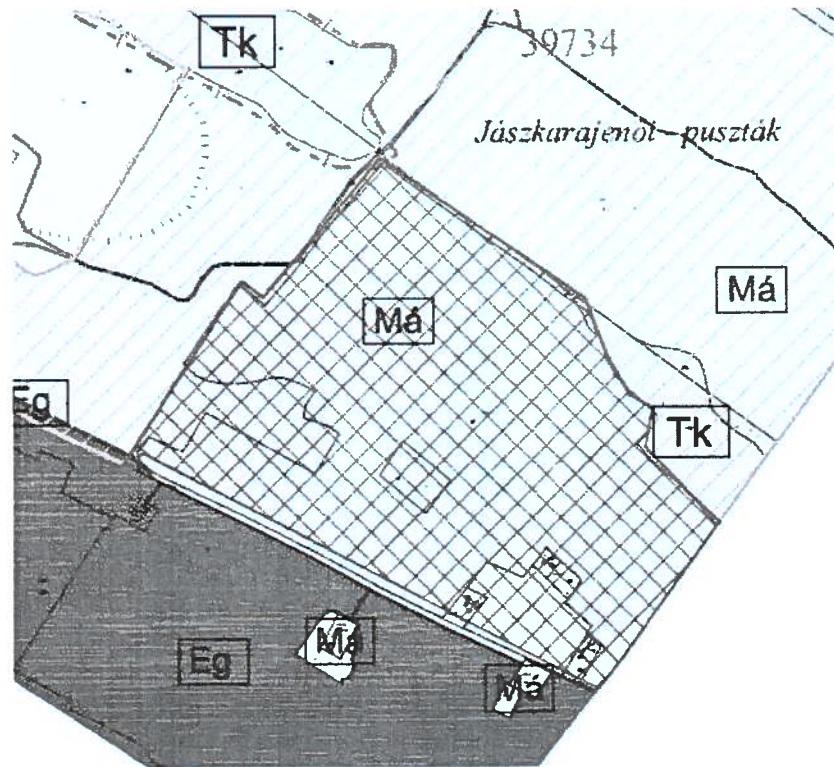
Fejlesztéssel érintett terület:



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

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

- általános mezőgazdasági terület

Gazdasági erdőterület kijelölés:

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

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

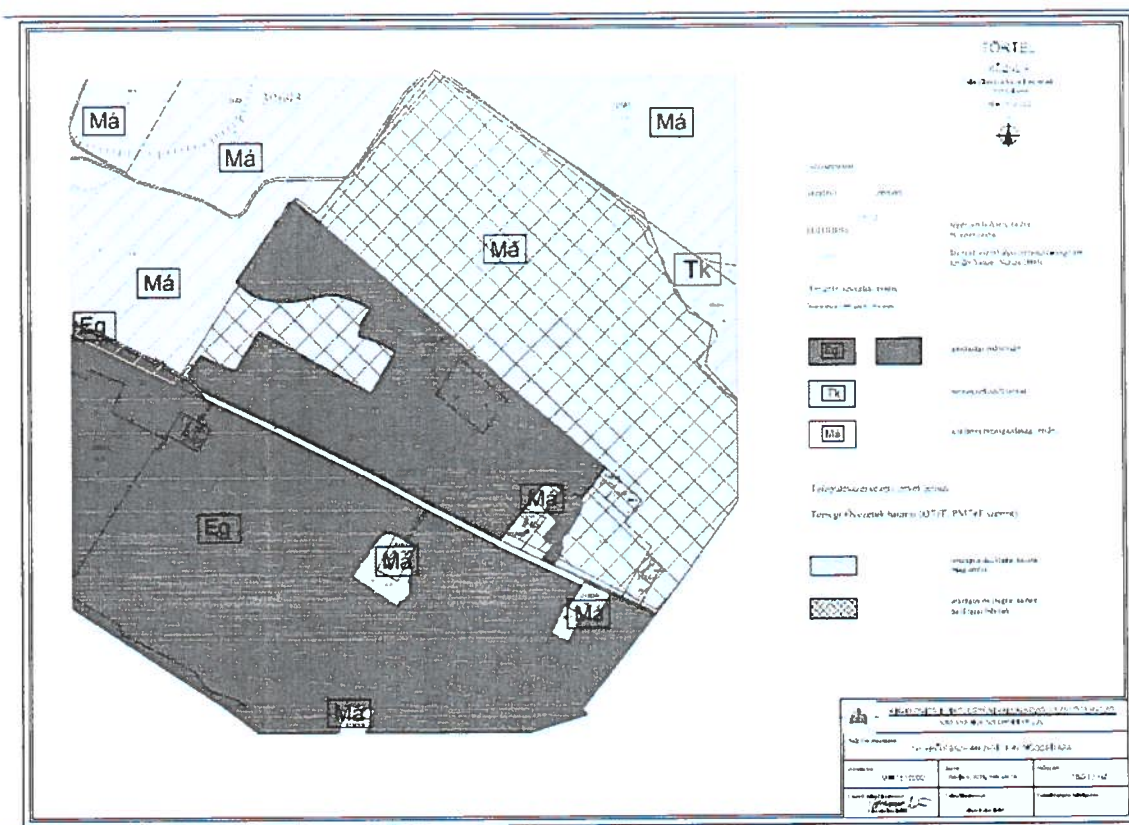
- általános mezőgazdasági terület

A területfelhasználási változások az alábbiak:

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

általános mezőgazdasági területből → gazdasági erdőterület 17 3500m²

Tervezett állapot (gazdasági erdőterület):



Területfelhasználási változások összesítése:

Változó területfelhasználás	Terület (m ² / ha)
Változó besorolású (új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett) területek	
Általános mezőgazdasági területből - különleges, mezőgazdasági üzemi terület	~ 35 906m ² (3,5906ha)
Változó besorolású (kategóriájukon belüli átminősülő) területek	
Általános mezőgazdasági területből - gazdasági erdőterület	~ 173 500m ² (17,3500ha)
Mindösszesen:	~209 406m² (20,9406ha)

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján a tervezéssel érintett területre.

Az aktivitásérték szintentartása gazdasági erdőterület kijelölésével történik.

Területfelhasználás	Hatályos településszerkezeti terv szerint			Új településszerkezeti terv szerinti		
	terület	Érték mutató	Biológiai aktivitásérték	terület	Érték mutató	Biológiai aktivitásérték
különleges mezőgazdasági üzemi terület				35906	0,7	25134,2
általános mezőgazdasági terület	209406	3,7	774802,2			
gazdasági erdőterület				173500	9	1561500
ÖSSZESEN	209406	-	774802,2	209406	-	1586634,2

A módosítás előtti területek biológiai aktivitásértéke 774802,2 < 1586634,2, a módosítás utáni biológiai aktivitásérték kijelölt gazdasági erdőterülettel. Megállapítható, hogy gazdasági erdőterület kijelölésével a biológiai aktivitásérték legalább szintentartása biztosított.

3. Fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv

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 vízűtéses 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.

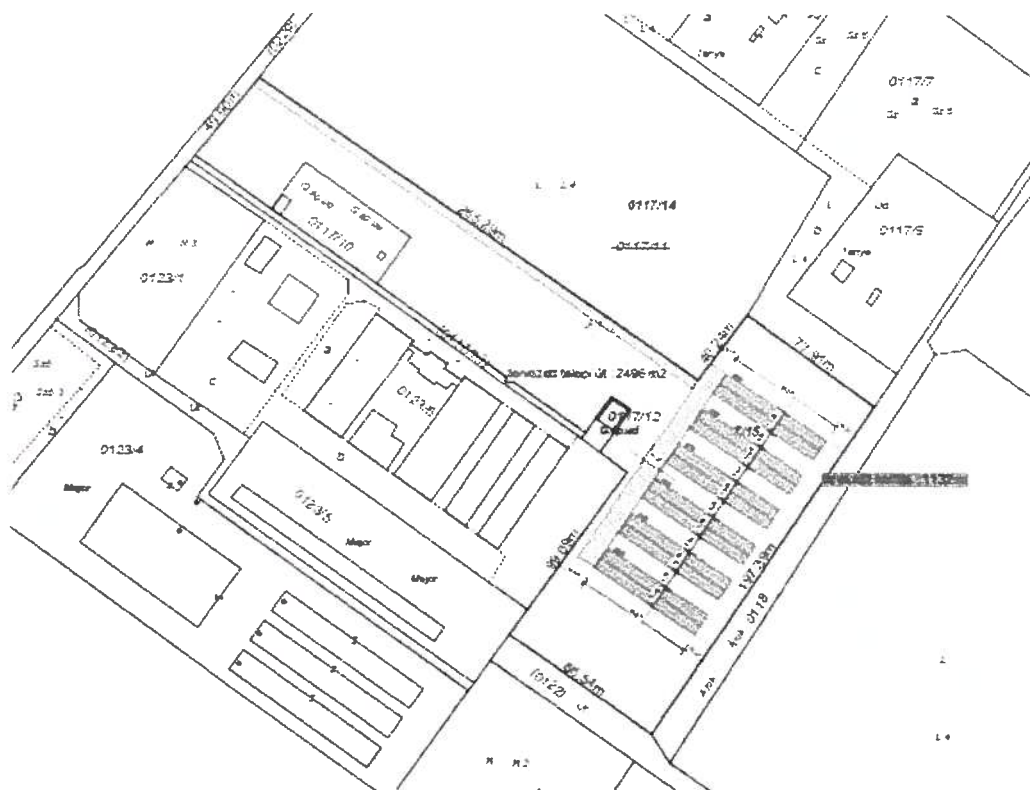
Költség-csökkentés: A már korábban felsorolt technikai fejlesztések (pl.: szellőztetőrendszer) az állatjólét és az állatok egészségének biztosítása mellett, a költségek csökkentését is szolgálják (47% a várható csökkenés mértéke).

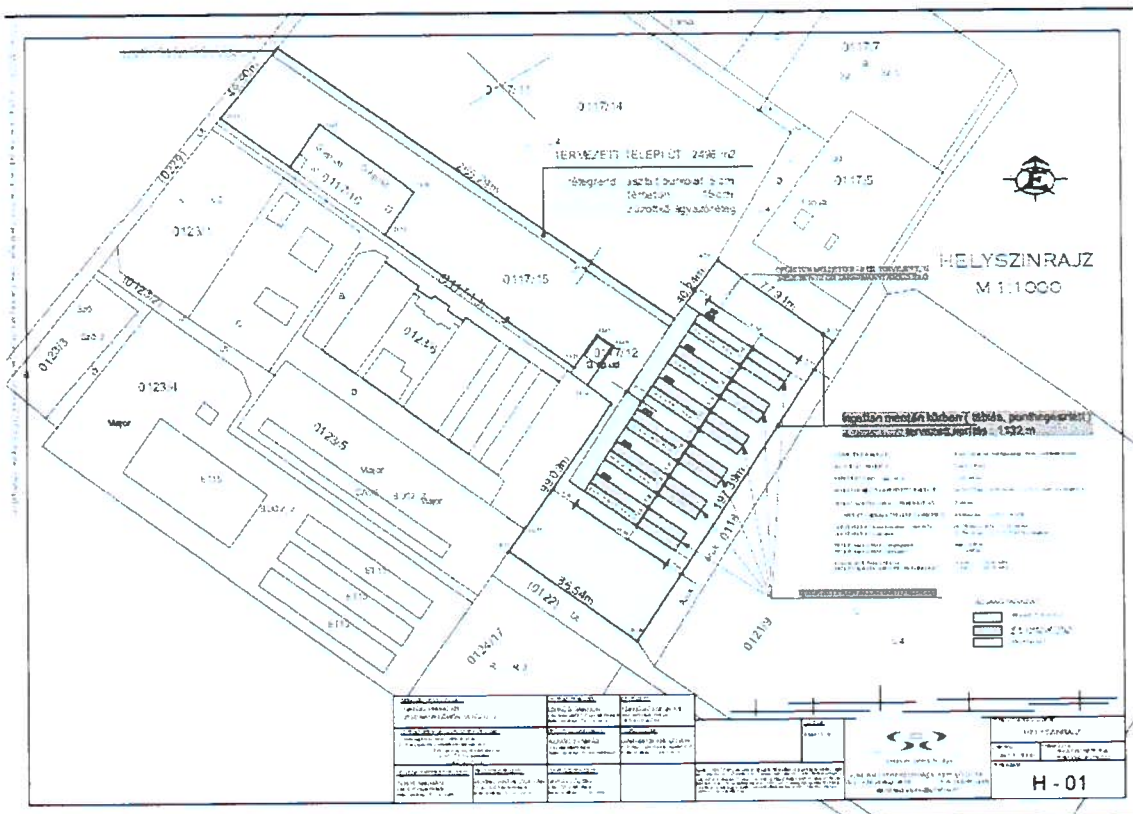
Technológiai szükségszerűség: A cég által is használt genetikájú állomány rendkívül szapora. A hizlalás technológia fejlesztésével növelhető a malacok felnevelésének sikeressége, ami magasabb állatlétszámot jelent, ami idővel még magasabb árbevétel növekedést eredményez (további 5-10%-os árbevétel növekedés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

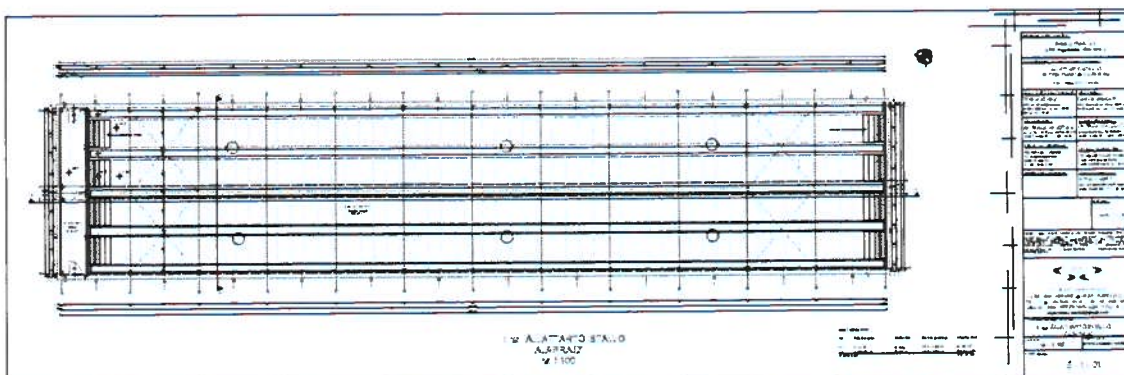
(Forrás: beruházói adatszolgáltatás)



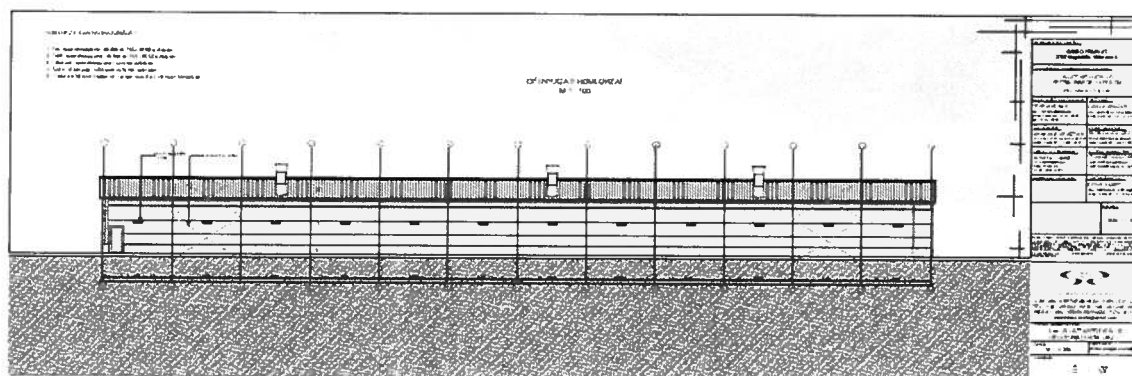
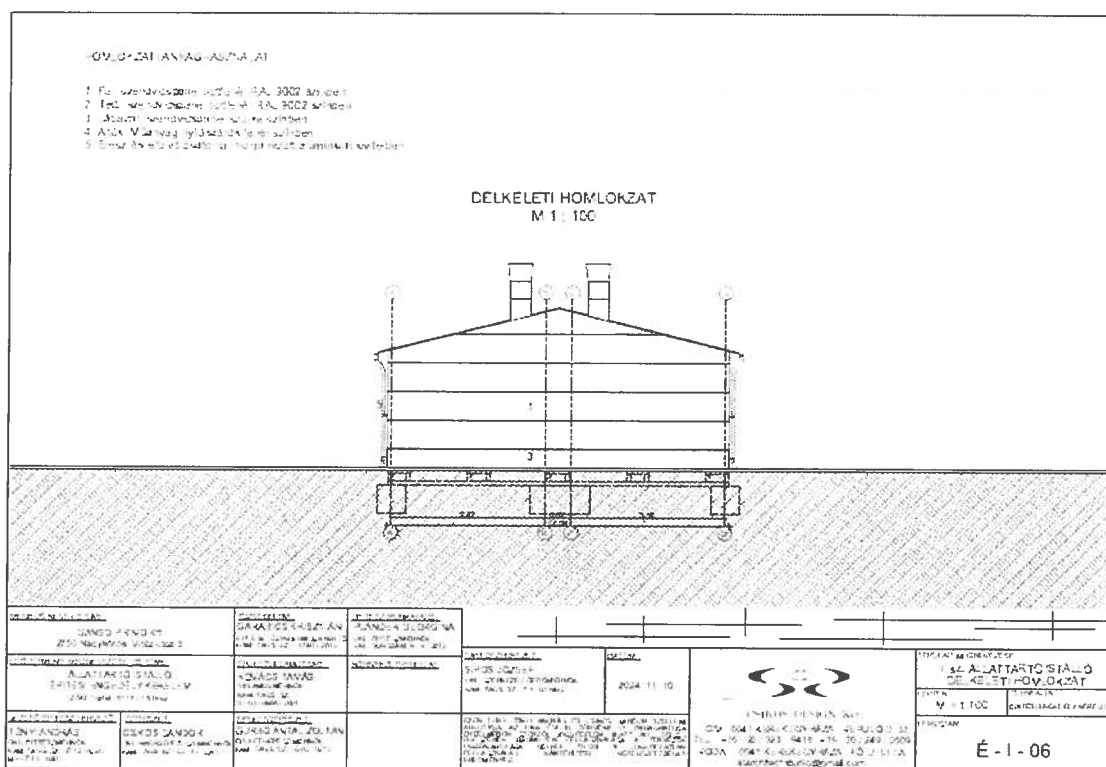


Hosszútávú fejlesztés (beruházói adatszolgáltatás)

Tervezett sertés istálló épületek
6db istálló tervezett azonos műszaki paraméterekkel



Alaprajz



Az egyes istállók műszaki paramétereit:

Általános adatok

Beépítési mód:	szabadon álló
Övezeti besorolás:	KMű – Külterületi mezőgazdasági, üzemi terület, állattartó telep
Abszolút szintmagasság	$\pm 0.00 = + 122.61$ m Bf.
Építménymagasság- megengedett:	12.50 m
Épületmagasság- tervezett:	
Padlószintek:	
állattartó istálló épület:	± 0.00 m
Belmagasságok:	
állattartó istálló épületek:	4,00 m
Telek adatai:	
Telek területe:	2 ha 8.129 m ²
Megengedett beépítettség:	40 % (11.251,60 m ²)
Tervezett bruttó beépítettségek:	
tervezett állattartó istálló épület:	6 x 725,77 m ²
	<u>4.354,62 m²</u>
	4.354,62 m²
Tervezett beépítettség:	
Burkolt felület:	4.354,62 m² (15,48 %)
Zöldfelület:	2.496,00 m ² (8,87 %)
	21.278,38 m ² (75,65 %)

MŰSZAKI ADATOK, ALKALMAZOTT SZERKEZETEK ANYAGOK

Alapozás:

Az épület alapozása vasalt beton pontalapozással készül.
A vasbeton fal alapját a 20 cm vtg. (acélszállal vagy szerkezeti vasalással) erősített szulfátálló vasbeton aljzat (vasbeton lemez) adja.

Lábazat:

Az alaprajzon feltüntetett helyeken a vb. lemeztől induló 15cm vtg. monolit vasbeton fal készül az IPE tartók közé.

Aljzat:

20 cm vtg. (acélszállal vagy szerkezeti vasalással) erősített szulfátálló vasbeton aljzat (vasbeton lemez).

Vázszerkezet:

- a beton pontalapokon lévő fogadó talplemezre kerülnek 4.99 m-es tengelyosztással, hegesztéssel az IPE 240 – es acél tartópillérek (statikai méretezés alapján);
- az IPE 240 – es acél tartópillérekre kerülnek az IPE 240 – es főtartó tetőgerendák (statikai számítás alapján).

Merevítő, falvég oszlopok:

A végfalakon, ajtóknál, kapuknál, nyílásoknál készül zártszelvényekből, rögzítése a IPE oszlopokhoz hasonlóan talplemezhez hegesztéssel, a mennyezetnél is.

Merevítés:

Az alaprajzon jelölt helyeken fal- és tetősíkokban zártszelvényekből Andráskereszt merevítés készül.

Oldalfal:

40 mm vtg.- ú, fém fegyverzetű, szendvics szerkezetű, fekvő helyzetű falpanel, poliuretán hőszigetelő maggal (mechanikai rögzítéssel, pl. METECNO H-WALL).
Monolit vasbeton falak a tervlapokon jelölt helyeken.

Tetőfedés:

A 13,7 ° - os lejtésű acél IPE 240 tetőgerendákra helyezett Z 200- as szelemenezésre kerül a 40 mm vtg.-ú., fém fegyverzetű, szendvics szerkezetű tetőpanel, poliuretán hőszigetelő maggal (mechanikai rögzítéssel, pl. METAL - SHEET).

Bádogozás:

Az oromfali és gerinclefedés, valamint az egyéb bádogos szerkezetek törtfehér színben készülnek. Horganyzott acéllemez csatornarendszer.

Felületképzés:

- a tetőfedés hőszigetelt szendvicspanel törtfehér színben;
- az acél szerkezetek (első és másodrendű teherhordó szerkezetek) kezelése, és védelme, alap és kétrétegű fedőmázolással történik.
- az oromszegély, gerinclefedés törtfehér színben,
- horganyzott lefolyó és ereszcatorna.

Burkolt felület, telepi út:

A helyszínrajzon jelölt helyeken belső telepi út kerül kialakításra.

ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS

Ingtatlan területe:	2 ha 8.129 m ²
Tervezett beépítettség:	4.354,62 m ²
Burkolt felület mérete:	2.496,00 m ²

$$\text{Zöldfelület: } 28.129,00 - 4.354,62 - 2.496,00 = 21.278,38 \text{ m}^2 (75,65\%)$$

BEÉPÍTETTSÉG SZÁMÍTÁS

Ingtatlan területe:	2 ha 8.129 m ²
Tervezett beépítettség:	4.354,62 m ²
Beépítettség:	
$4.354,62 / 28.129 \times 100 = 15,48 \%$	

PARKOLÓHELY SZÁMÍTÁS

Telek alapterülete: 2 ha 8.129 m²
 OTÉK 4. számú melléklete 12. pontja alapján:
 minden megkezdett 1500 m² után 1 db parkolóhely kialakítása:

$$4.317,12 / 1500 = 2,88 \gg 3 \text{ db parkolóhely}$$

Forrás: 6 db állattartó istálló építési engedélyezési terv, felelős építész tervező: Tényi András (É13-0225)

5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Tájhasználatban várható változások

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

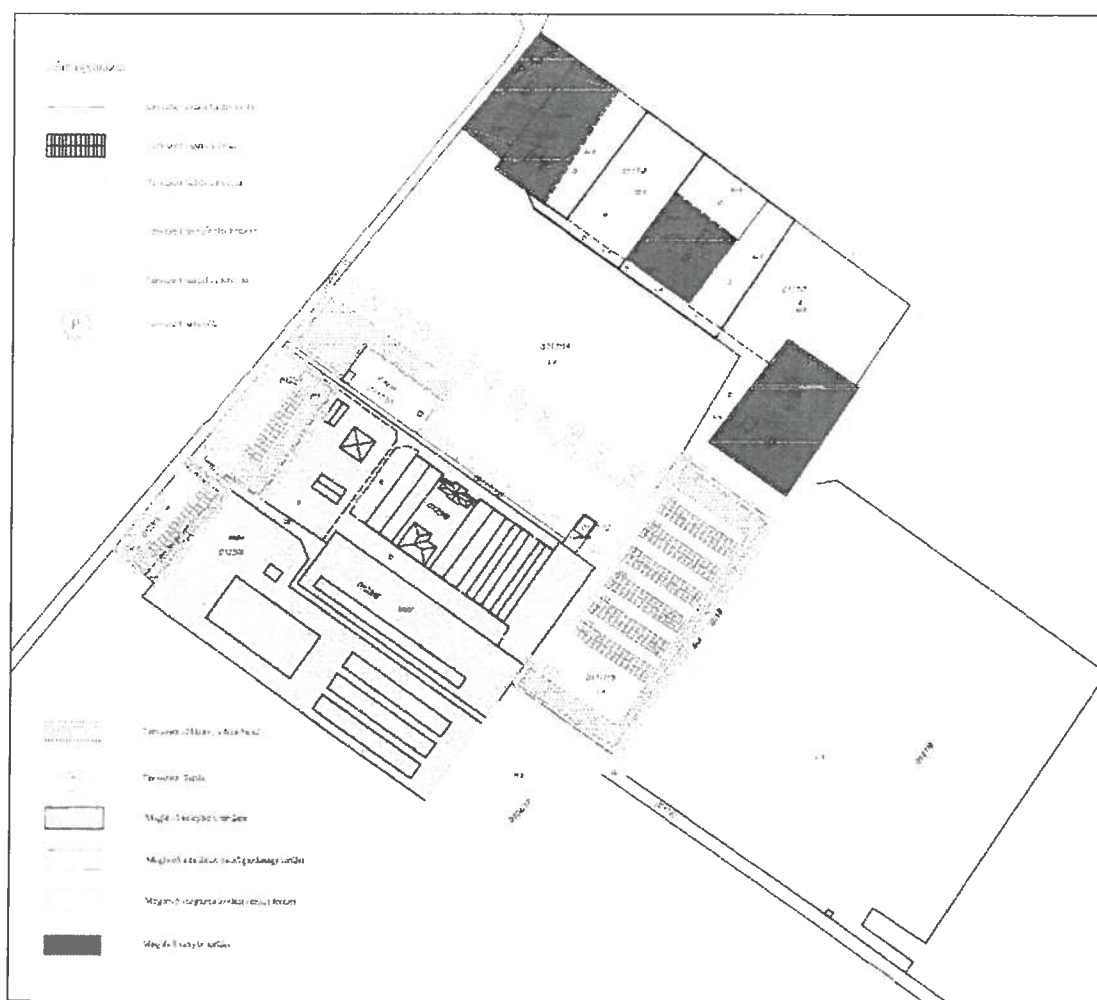
A beruházás helyhez kötött, a meglévő telephely fejlesztését jelenti.

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.

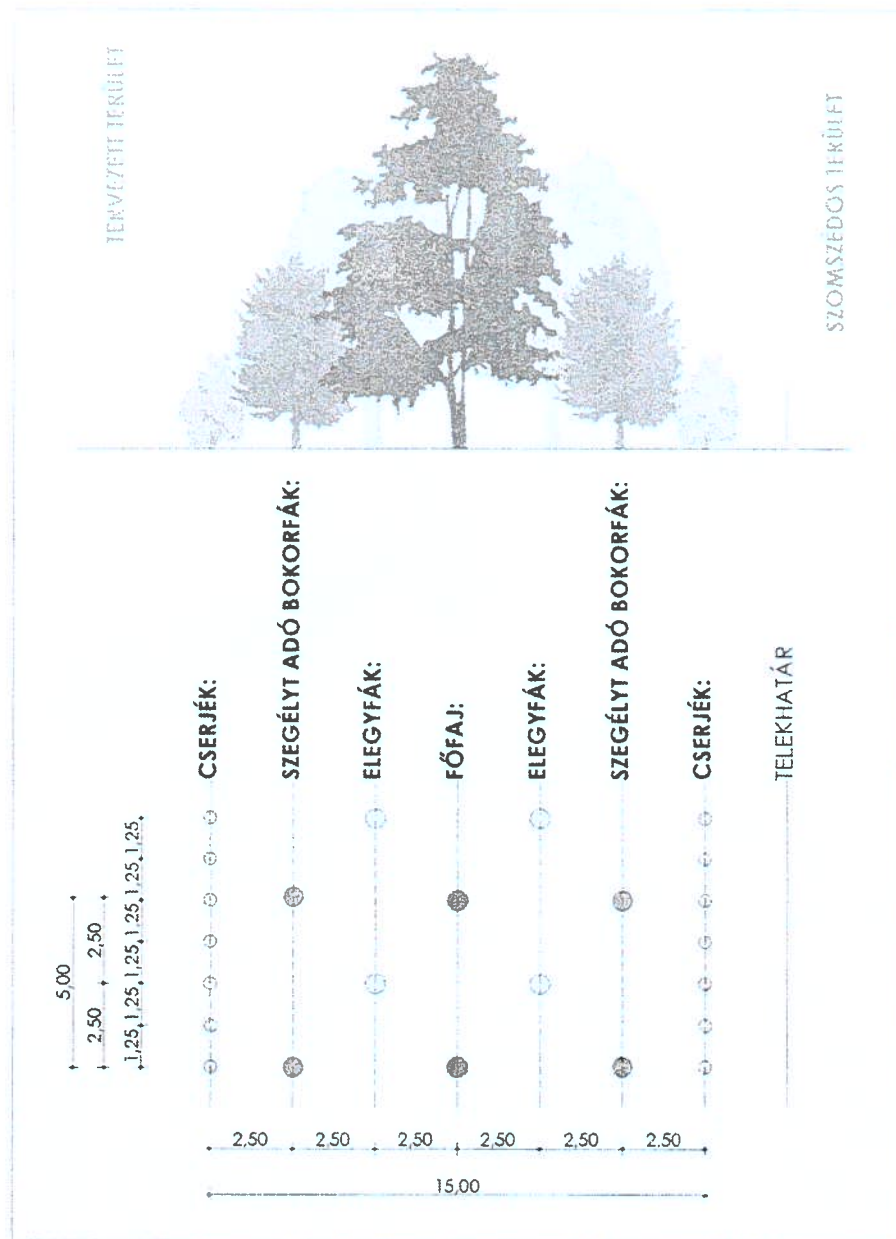
A tervezett fejlesztés nem formálja át a térség korábbi kapcsolatrendszerét.



Tájképben bekövetkező változások

A telephely fejlesztése a tájképben változást jelent.

A határozott megjelenésű és a tájképet jelentősen befolyásoló műszaki létesítmények elsősorban jelentős mennyiségű növényzet telepítésével tehető környezetébe simulóbbá.



Háromszintű zöldsáv

Védelmi célú erdőfoltok, erdősávok létesítése : Javasolt a külterületi telephely körül fasor telepítése, a telephely takarása. Ez optikai és funkcionális elkülönülést is lehetővé tesz. Javasolt elsősorban őshonos (fehérnyár, korai juhar, magas kőris, magyar kőris, kocsányos tölgy, csertölgy, szilfa, mezei juhar stb.) fajok telepítése. Telepítésüket az idevonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell elvégezni.

Tájkép jellemzése

A tervezési terület környezetének jelenlegi tájképét meghatározza a terület domborzata és tájhasználata.

A vizsgált terület domborzata nem tagolt, jellemzően mezőgazdasági táj, néhány elszórtan elhelyezkedő erdőfolttal.

Természetvédelem

A tervezéssel, módosítással érintett terület természetvédelmi szempontból nem képezi a Natura 2000 hálózat részét.

A tervezéssel érintett terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

Területrendezési tervek

Törtel külterületi területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítás előzetes telepítési tanulmánytervéhez szükséges a területrendezési tervekhez egyeztetéshez való érintettség bemutatása.

Ez jelen esetben 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-Mű, 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 pufferterületének 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
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5 sz. melléklet)	IGEN	IGEN

Örökségvédelem

Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt terepbejárásos hatástanulmány készítése kötelező a településrendezési eszköz módosítás során. A terepbejárásos hatástanulmányt az illetékes Múzeumtól kell megrendelni 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.

Környezeti hatások

Földtani közegre gyakorolt hatás

A kivitelezési időszak negatív hatásait a beruházás területfoglalása, a földmunkák nagyságrendje, a munkagépek és szállítójárművek mozgása, azok karbantartása, a keletkező hulladékok tárolása, és a fokozottan, illetve kiemelten érzékeny területek és vízbázisok érintettsége jelenthetik.

Az újonnan kialakított létesítmények építési területén a talaj eredeti funkciója megváltozik. Ezeken a helyeken, a jelenlegi természetes állapota megszűnik, a terület telephely része lesz. Ugyanakkor a gazdasági erdőterületnek kijelölt terület az Országos Erdőállomány Adattár része, így biztosítottá válik az erdő terület megtartása.

Összességében megállapítható, hogy Törtel közigazgatási területére vonatkoztatva a földtani közegre gyakorolt hatás csekély.

Felszíni vízelvezetés

A tervezéssel érintett területen belül a csapadékvíz elvezetés szikkasztással, az épületekről összegyűjtött csapadék pedig csatornába történő vezetéssel biztosíthatók.

Levegő tisztaságvédelem

- A gazdasági tevékenységek során jellegükből adódóan keletkeznek légszennyező anyagok, ezért az üzemeltetés során a vonatkozó levegőtisztaság védelmi jogszabályok betartandók.
- Jelen jogi szabályozás főként az állattartásra (bűz hatás), a takarmány keverésre (por emisszió) és a nagy teljesítményű kazánok által kibocsátott levegőszennyezésre vonatkozik.

Levegő – tisztaság védelmi előírások:

- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről;
- 4/2011. (I.14.) VM rendelete a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről;
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről.

A beruházás levegőtisztaság védelmi szempontból a meglévő állapothoz képest nem jelent változást.

Zajvédelem

Törtel közigazgatási területének külterületét érinti a beruházás. A beruházás megvalósítása során az előírt zajvédelmi határértékek betartása kötelező.

Hulladékgazdálkodás

- A fejlesztési területen a rendszeres kommunális hulladékszállítás biztosítása.
- A keletkező veszélyes hulladékok szakszerű gyűjtéséről és elszállításáról a vállalkozóknak ill. a gazdasági társaságoknak, szolgáltatóknak saját maguknak kell gondoskodni.
- A hulladékok gyűjtése és ideiglenes tárolása csak megfelelő műszaki védelemmel ellátott padozaton és feliratozott (a hulladék neve, EWC kódja) tároló edényzetben történhet.

A hulladékgazdálkodási tevékenység során az alábbiakban felsorolt jogszabályokat, elveket kell betartani:

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól
- 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 2012. CLXXXV. törvény a hulladékról (továbbiakban Ht.) - az európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való jogharmonizációt figyelembe véve,
- 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről
- 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről,
- 385/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről,
- 225/2015. (VIII.7.) Korm.rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól
- Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (www.okir.hu)

A hulladékgazdálkodás során az alábbi elvek betartása kötelező:

- elővigyázatosság elve.
- megelőzés elve.
- az újrahasználat és az újrahasználatra előkészítés elve.
- közelség elve.
- a szennyező fizet elve.

A tervezett beruházás hulladéklerakó telepet, vagy felhagyott, illetve rehabilitált hulladéklerakó területet nem érint.

Közlekedési kapcsolatok:

A tervmódosítással érintett területeken új útkapcsolat kialakítása nem tervezett.

A közút kezelőjének a hozzájárulása szükséges a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. törvény 42/A§-a értelmében külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény

elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A településrendezési terv módosítás megvalósításakor a munkálatok során az érintett építményekhez vezető utakat szabadon és olyan állapotban kell tartani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek közlekedésére és működtetésére, valamint a közterületi tűzcsapokat állandóan hozzáférhetően kell tartani, azokat eltorlaszolni még ideiglenes jelleggel sem szabad az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM. rendelet 72.§ (8) bekezdése alapján.

Változtatással érintett terület – parkolóhely kialakítása:

A különleges, mezőgazdasági üzemi területen a parkolóhelyek biztosítása telken belül történik az OTÉK előírásait figyelembevéve.

A tervezett módosítás az útterületeket nem érinti, azt a terv változatlanul hagyja, közúti közlekedés szempontjából változás nem tervezett.

A telephely megközelítése továbbra is a meglévő külterületi útról kiépített útsatlakozással történik.

A tervmódosítás nem érinti a kerékpáros és gyalogos közlekedési területet.

A tervezési területen belüli új építmények környezetének tervezésekor a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és üzemeltetésére a területet és az utat biztosítani kell.

Összefoglalás: a beruházás megvalósulásának hatásai

A tervezett beruházás eredményeként a meglévő, működő állattartó telephely bővítése történik. a meglévő telephellyel együtt a mezőgazdasággal, állattenyésztéssel kapcsolatosak koncentráltan, azonos területegységen valósul meg. A tervezés eredményeként megvalósuló beruházás gazdaságélénkítő hatású valamint távlatban új munkahely teremtési lehetőséget jelent. A beruházás közvetetten értéket teremt, valamint iparűzési adóbevételt eredményez. A megvalósítás eredményeként egy rendezett, a jelen kor környezetvédelmi előírásainak megfelelő, korszerű telep jön létre, mely távlatban a megújuló energiát is hasznosítja, így hozzájárul a fenntartható fejlődés biztosításához.

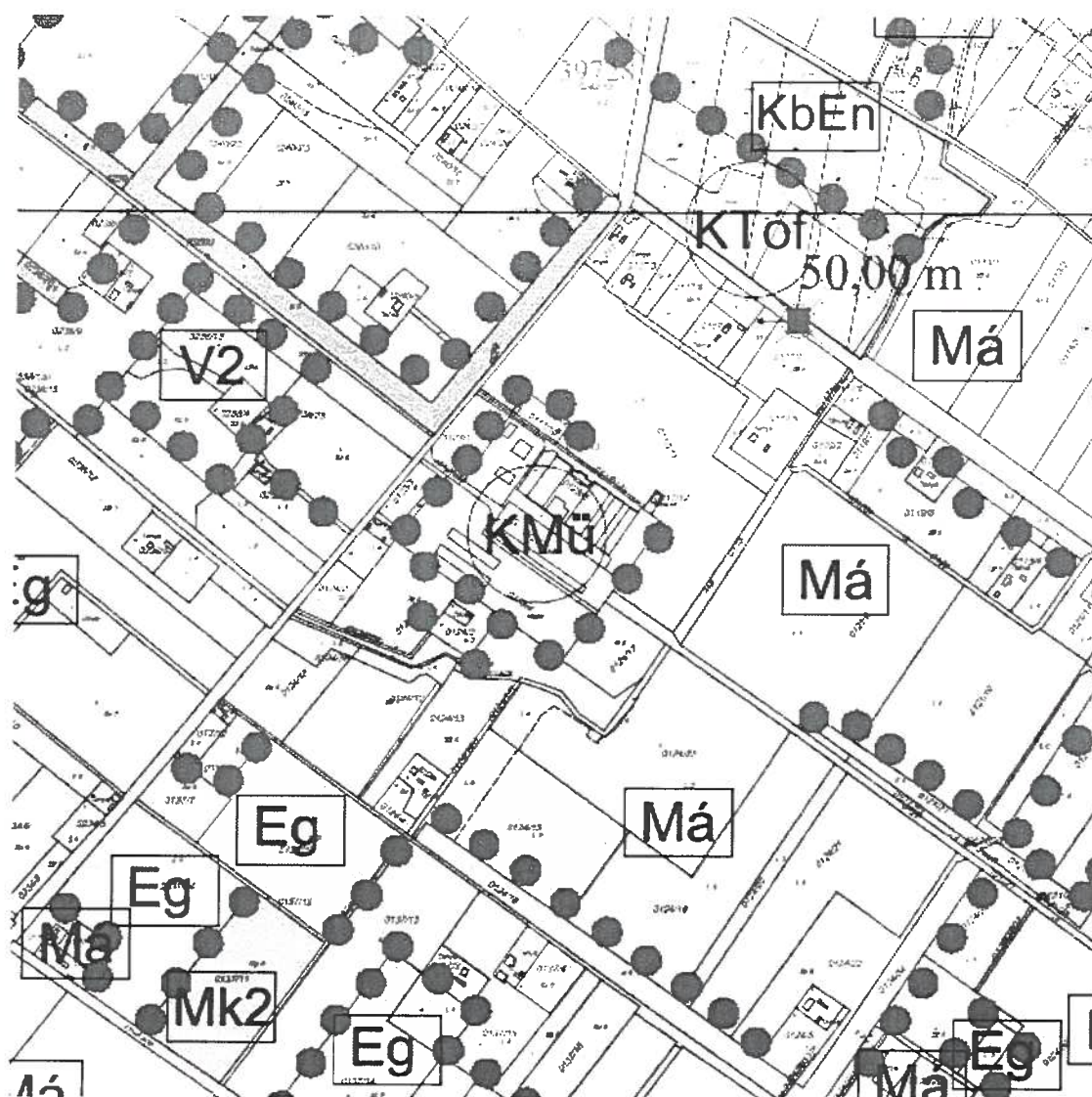
6. A településrendezési terv változásának módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési terv módosítás érinti a településszerkezeti tervet és leírását.
A módosítással érintett általános mezőgazdasági terület különleges mezőgazdasági üzemi területre kerül átsorolásra.
A megvalósítás érdekében gazdasági erdőterület kijelölése történik.

A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, a tervezett fejlesztésnek megfelelő paraméterekkel.

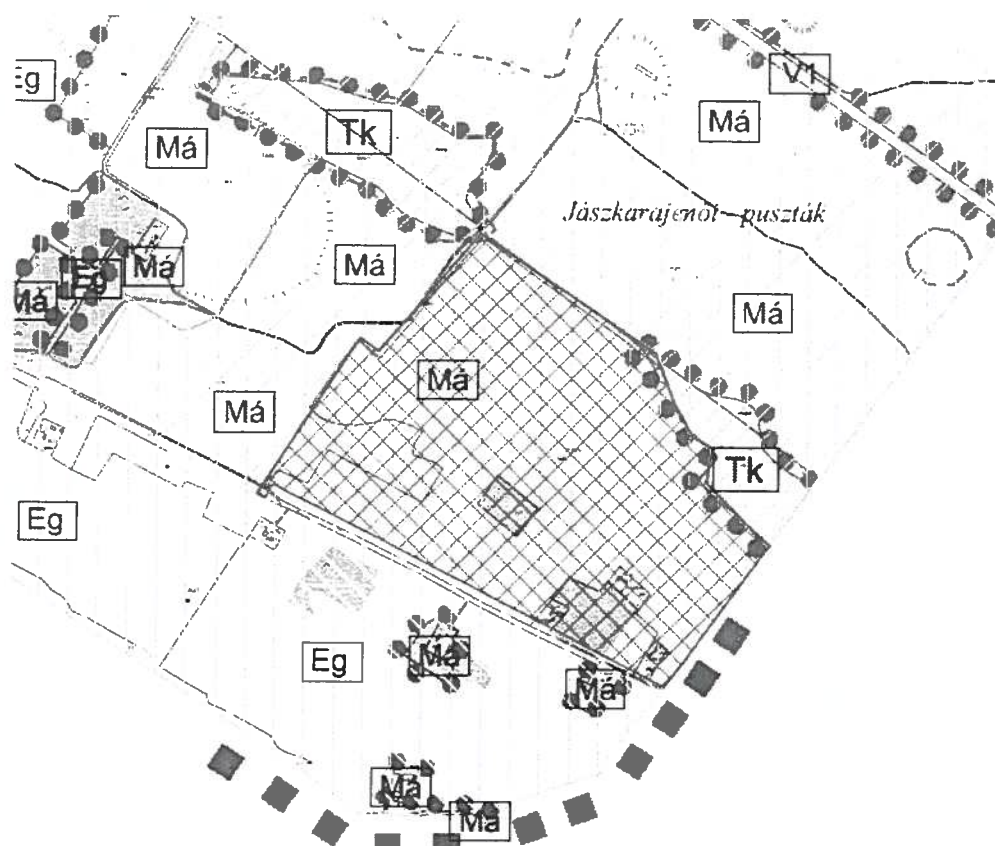
A tervezett módosítást tartalmazza a településszerkezeti terv és annak leírása, bemutatva a változással érintett területeket, valamint az alátámasztó szakági munkarészeket. A szerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terv is tartalmazza a módosítást, a szabályozási tervlapra felvezetésre kerültek a jelen hatástanulmányban fejlesztési területet bemutató terv, valamint egyes építési övezeti előírások is változnak. A terv egyes munkarészei egymással összhangban készülnek.

Hatályos szabályozási terv kivágat:



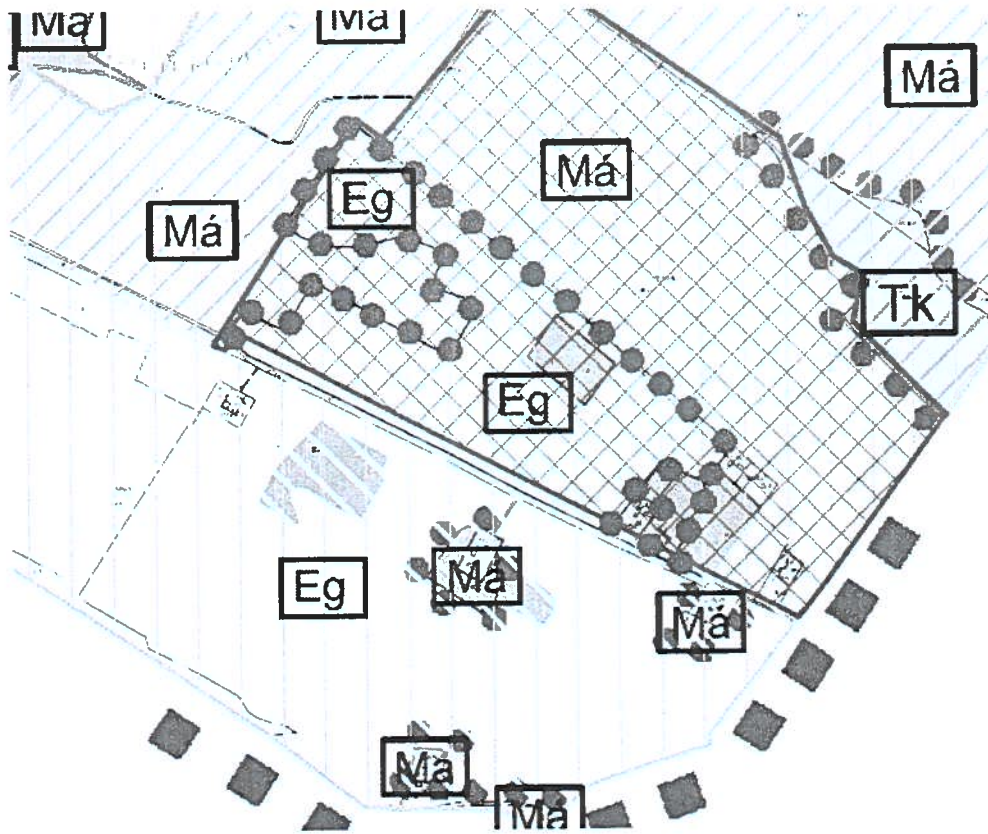
Kivágtat Törtel Község Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2021. (II.04.) önkormányzati rendelete, szabályozási tervéből

Hatályos szabályozási terv kivágat:



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

Javasolt szabályozási terv módosítás, csere erdőterület kijelölés:





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

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

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 5,00 méter, a hátsókert 10,00 méter

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

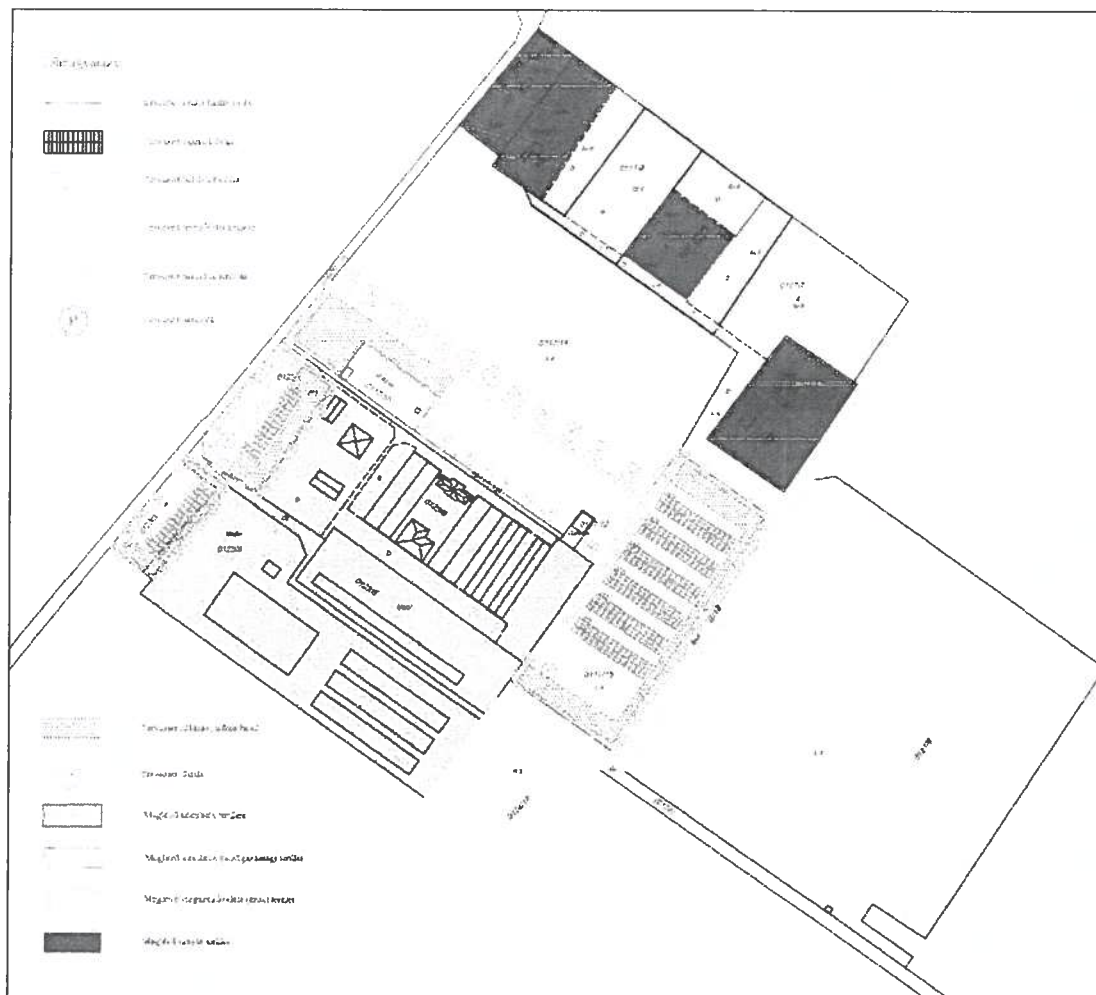
i) Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

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

7. Beépítési terv:

- a) a beépítés javaslata
- b) a határoló köz- illetve közhasználatú területek
- c) zöldfelületek kialakításának módja
- d) közlekedési és parkolási rend
- e) a közművek felszíni és felszín alatti építményei



Különleges mezőgazdasági üzemi terület:

A beépítési terv a tervezett hosszútávú fejlesztéseket tartalmazza.

A telephely bővítésével a mezőgazdasági üzemi területen sertés istállók építése tervezett.

A tetőre napelemrendszer kerül kiépítésre.

6db egyforma istálló épület tervezet , egyenként 725,77 m² bruttó alapterülettel.

Acél vázszerkezetű csarnok építése tervezett, szendvicspanel szerkezettel

A tetőfedés szendvics szerkezetű tetőpanellel tervezett, törtfehér színben.

A telephelyen belül belső úthálózat és rakodási terület tervezett, valamint egyes létesítményekhez parkolási lehetőség.

A telephelyen a vízellátás új fűrt kúttal tervezett, a szennyvíz elvezetés telephelyen belül zárt, szigetelt szennyvíztárolóba történik. A vezetékes víz és szennyvízcsatorna nincs a telephelyen és nem is tervezett.

Hígtrágya tárolás 300m³-es hígtrágya tárolóba történik.

A villamosenergia ellátás megoldott, jelenleg a telep éves átlagos villamosenergia fogyasztása: 267 444 kWh/év. A fejlesztés után az energetikai fejlesztéssel az éves átlagos villamosenergia ellátás: 159 073 kWh/év

A beruházás megvalósítása után a fogyasztás függvényében a többlet energiaigény a szolgáltatóval történő megállapodással esetlegesen külön transzformátorral biztosítható.

A kommunális hulladékelszállítás szerződés alapján megoldott, a veszélyes hulladék elszállítására külön szerződéssel kerül sor.

A telep kerítéssel történő körbekerítése korábbi pályázat révén megvalósult.

8. A beépítési terv térbeli megjelenítése, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve



A tervezéssel érintett terület környezetében általános mezőgazdasági terület található, a tágabb környezetben tanyák is vannak.

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

Szolnok, 2025. március hó

.....

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



**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogrendi és Ügyrendi Bizottság Elnökétől,
valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
Elnökétől**

2747 Törtel, Szent István tér 1.

„Az életnek értékét csak a szolgálat adhat,
amellyel az emberek ügye felé fordulunk.”
-Márai Sándor-

MEGHÍVÓ

Tisztelettel meghívom a

Jogrendi és Ügyrendi Bizottság, valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

2025. április 24. napján (csütörtök) 17:10 óra
együttes rendkívüli ülésére

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácskozó terme.

Az ülés napirendje

	<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő/Előadó</u>
NYILVÁNOS ÜLÉS		
1	Előterjesztés Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Egyszerű többség Az előterjesztést készítette: Pálkás István Főépítész	Godó János Polgármester

Tisztelettel kérem, hogy az ülésen **szíveskedjék pontosan megjelenni**.
Amennyiben kötelezettségének nem tud eleget tenni, **kérem távolmaradását idejében jelezze**.

Törtel, 2025. április 23.

Godó Jánosné s.k.
Önkormányzati képviselő
Jogi és Ügyrendi
Bizottság elnöke

Magyari Tamás s.k.
Önkormányzati képviselő
Pénzügyi és Településfejlesztési
Bizottság elnöke



**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogrendi és Ügyrendi Bizottság Elnökétől,
valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
Elnökétől**

2747 Törtel, Szent István tér 1.

„Az életnek értéket csak a szolgálat adhat,
amellyel az emberek ügye felé fordulunk.”

-Márai Sándor-

MEGHÍVÓ

Tisztelettel meghívom a

Jogrendi és Ügyrendi Bizottság, valamint a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

2025. április 24. napján (csütörtök) 17:10 óra

együttes rendkívüli ülésére

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácskozó terme.

Az ülés napirendje

	<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő/Előadó</u>
NYILVÁNOS ÜLÉS		
1	Előterjesztés Törtel Község Helyi Építési Szabályzatáról (H.É.Sz.) szóló 1/2021. (II. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Egyszerű többség Az előterjesztést készítette: Pálinkás István Főépítész	Godó János Polgármester

Tisztelettel kérem, hogy az ülésen **szíveskedjék pontosan megjelenni**.

Amennyiben kötelezettségének nem tud eleget tenni, **kérem távolmaradását idejében jelezze**.

Törtel, 2025. április 23.

Godó Jánosné s.k.
Önkormányzati képviselő
Jogi és Ügyrendi
Bizottság elnöke

Magyari Tamás s.k.
Önkormányzati képviselő
Pénzügyi és Településfejlesztési
Bizottság elnöke

TÖRTELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
TÖRTEL, SZENT ISTVÁN TÉR 1.

Jelenléti ív

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

2025. április 24. napján (csütörtökön) megtartott együttes rendkívüli ülés
jegyzőkönyvéhez

Godó János Polgármester

Oltai Péter Alpolgármester

Dr. Majtényi Erzsébet Jegyző

.....
.....
.....

Jogi és Ügyrendi Bizottság

Godó Jánosné Elnök

Búcsús Tamás Bizottság Képviselő tagja

Kónya Miklós Bizottság Képviselő tagja

Antalné Tóth Szilvia

Bizottság nem képviselő tagja

Perlakiné Somodi Gabriella

Bizottság nem képviselő tagja

.....
.....
.....

.....

.....

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Magyari Tamás Elnök

Nagy Erzsébet Bizottság képviselő tagja

Kónya Miklós Bizottság képviselő tagja

Farkas Lászlóné Bizottság nem képviselő tagja

Török Csaba Bizottság nem képviselő tagja

Jancsina János Zoltánné

.....
.....
.....
.....
.....
.....

