

JEGYZŐKÖNYV



Törtel Község Önkormányzata
Jogi és Ügyrendi Bizottságának

és

a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának

2025. május 08. napján tartott
együttes rendkívüli nyilvános üléséről

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének Jogi és Ügyrendi Bizottságának (továbbiakban: JÜB) és a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: PTFB) 2025. május 08. 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

Kónya Miklós

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Kónya Miklós

Magyari Tamás

Bizottság nem képviselő tagjai:

Perlakiné Somodi Gabriella

Bizottság nem képviselő tagjai:

Farkas Lászlóné

Távolmaradását jelezte:

Nagy Erzsébet Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság tagja: egyéb okok miatt

Török Csaba Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság nem Képviselő tagja: egyéb okok miatt

Búcsús Tamás Jogi és Ügyrendi Bizottság Képviselő tagja: egyéb okok miatt

Antalné Tóth Szilvia Jogi és Ügyrendi Bizottság nem Képviselő tagja: egyéb okok miatt

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

Jegyzőkönyvvezető: Virág Katalin

Jegyzőkönyvhitelesítők: Farkas Lászlóné, Magyari Tamás

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 3 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 a Jogi és Ügyrendi Bizottság 3 igen, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság szintén 3 igen szavazattal egyhangúan elfogadta az ülés napirendjét:

	<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő/Előadó</u>
NYILVÁNOS ÜLÉS		
1	Előterjesztés Törtel Község 1/2021. (I. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség Előterjesztést készítette: Pálincás István Főépítész	Godó János Polgármester
2	Előterjesztés 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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközök módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadása tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség	Godó János Polgármester
3	Előterjesztés Törtel Község település tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség	Godó János Polgármester

1. Napirend: Előterjesztés Törtel Község 1/2021. (I. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában

Határozathozatal: Minősített többség

Előterjesztő: Godó János

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete

Godó Jánosné: Ismerteti a napirendipontot, majd felkéri Dr. Majtényi Erzsébet jegyzőt, hogy ismertesse az előterjesztést.

Dr. Majtényi Erzsébet: Nagyon kiegészíteni nem tudom és nem is szeretném. Ezt főépítész Úr és Kiszelovics Ildikó a településtervező mérnökasztalon készítette elő. Annyit hozzáfűznék, hogy már volt ez tárgyalva. Kiszelovics Ildikó jelezte, hogy jogszabályváltozás miatt más szövegezésűnek kell lennie a határozatnak. Ebből kifolyólag, a korábban meghozott 40-es és a 41-es számú határozatunkat saját hatáskörben megsemmisítjük és újakat hozunk minimális változással. Helyi Építési Szabályzat helyett településrendezési eszközök módosításáról beszélünk. Holnapi napon május 9-én kell ezt Kiszelovics Ildikónak megküldenie, ezért volt fontos ezt soron kívül megtárgyalni.

Godó Jánosné: Kéri a további hozzászólásokat.

További kérdés, és hozzászólás nem érkezett.

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

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
35/2025. (V. 08.) határozata**

**Törtel Község 1/2021. (I. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési
eszközeinek módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában**

Törtel Község Önkormányzata Jogi és Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
36/2025. (V. 08.) 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
37/2025. (V. 08.) határozata**

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

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
33/2025. (V. 08.) határozata**

**Törtel Község 1/2021. (I. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési
eszközeinek módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában**

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

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
34/2025. (V. 08.) 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
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
35/2025. (V. 08.) határozata**

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

Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai:

Godó Jánosné Elnök	Igen
Kónya Miklós	Igen

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Magyar Tamás	Igen
Kónya Miklós	Igen

Bizottság nem képviselő tagjai:

Perlakiné Somodi Gabriella	Igen
----------------------------	------

Bizottság nem képviselő tagjai:

Farkas Lászlóné	Igen
-----------------	------

2. Napirend: Előterjesztés 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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközök módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadása tárgyában

Határozathozatal: Minősített többség

Előterjesztő: Godó János

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 2. sz. melléklete

Godó Jánosné: Ismerteti a napirendipontot, majd kéri az előterjesztőt, hogy ismertesse az előterjesztést.

Dr. Majtényi Erzsébet: Ugyan ehhez a településrendezési eszközök és Településrendezési Terv módosításához kapcsolódóan, kellett kikérnie Kiszelovics Ildikónak Pálincás István főépítész Úr véleményét, amely ebben a szakaszban kellett megfogalmaznia, ezt kell elfogadnunk. Az előző előterjesztésben benne van.

Godó Jánosné: Kéri a további hozzászólásokat.

További kérdés, és hozzászólás nem érkezett.

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

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
38/2025. (V. 08.) határozata**

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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközeinek módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról.

Törtel Község Önkormányzata Jogi és Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület felé az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
36/2025. (V. 08.) határozata**

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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközeinek módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról.

Törtel Község Önkormányzata Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testület felé az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai:

Godó Jánosné Elnök	Igen
Kónya Miklós	Igen

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Magyarai Tamás	Igen
Kónya Miklós	Igen

Bizottság nem képviselő tagjai:

Perlakiné Somodi Gabriella	Igen
----------------------------	------

Bizottság nem képviselő tagjai:

Farkas Lászlóné	Igen
-----------------	------

3. Napirend: Előterjesztés Törtel Község település tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában

Határozathozatal: Minősített többség

Előterjesztő: Godó János

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 3. sz. melléklete

Godó Jánosné: Ismerteti a napirendipontot, majd kéri Dr. Majtényi Erzsébet jegyzőt, hogy ismertesse az előterjesztést.

Dr. Majtényi Erzsébet: Az érintett területek besorolását tekintve nem beépíthetőről most beépíthetőre sorolják be. Ehhez külön kell egy határozat, hogy elfogadja a testület.

Godó Jánosné: Kéri a további hozzászólásokat.

További kérdés, és hozzászólás nem érkezett.

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

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Jogi és Ügyrendi Bizottságának
39/2025. (V. 08.) határozata**

Törtel Község település tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában

Törtel Község Önkormányzata Jogi és Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület felé az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

**Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
37/2025. (V. 08.) határozata**

Törtel Község település tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában

Törtel Község Önkormányzata Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testület felé az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását.

Jogi és Ügyrendi Bizottság tagjai:

Godó Jánosné Elnök	Igen
Kónya Miklós	Igen

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Magyar Tamás	Igen
Kónya Miklós	Igen

Bizottság nem képviselő tagjai:

Perlakiné Somodi Gabriella	Igen
----------------------------	------

Bizottság nem képviselő tagjai:

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.

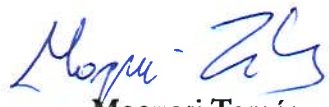
K.m.f.

Godó Jánosné

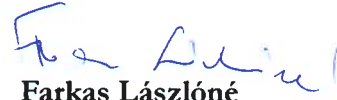
Godó Jánosné
Önkormányzati Képviselő
Jogi és Ügyrendi Bizottság
Bizottság elnöke



A jegyzőkönyv hitelül:



Magyari Tamás
Önkormányzati Képviselő
Pénzügyi és Településfejlesztési
Bizottság elnöke



Farkas Lászlóné
Pénzügyi és Településfejlesztési
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. május 08. napján tartandó rendkívüli ülésére

Törtel Község 1/2021. (I. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek 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 területrestről érintően 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 Törtel Község 1/2021 (I.05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek 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 településrendezési eszközök 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 véleményezők 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 tervkészítés 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.

Ugyancsen § (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 javaslatot 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 Képviselő-tetsületnek tehát várhatóan októberi ülése alkalmával lehet döntenie a Főépítész Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzése elfogadásáról és a módosítási eljárás megindításáról.

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.

Törtel, 2025. május 06.

Pálinkás István s.k.
Főépítész

I. Határozati javaslat:

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 08.) határozati javaslata

Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 40/2025. (IV. 24.) számú és a 41/2025. (IV. 24.) számú képviselő-testületi határozatát saját hatáskörben megsemmisíti.

Határidő: azonnal
Felelős: a jegyző

II. Határozati javaslat:

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 08.) 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 területre vonatkozóan a Törtel község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester

III. Határozati javaslat

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 08.) 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 Artilla József ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Törtel, külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területrészc vonatkozóan Törtel Község 1/2021 (I.05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek 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 Község Önkormányzata

2747 Törtel, Szent István tér 1.

☎ 06 53/576-010 ✉ hivatal@tortel.hu

2.

ELŐTERJESZTÉS

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. május 08. napján tartandó rendkívüli ülésére**

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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközök módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Törtel község jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítási szándékával Önkormányzatunkat a GANSO – PRIMO Kft. (2750 Nagykőrös, Vitéz u. 3.) *(továbbiakban: Költségviselő)* megkereste.

A módosítás az alábbi területre vonatkozik:

A GANSO – PRIMO Kft. a tulajdonában lévő Törtel külterület 0117/15, 0123/1, 0123/3 hrsz-ú területen a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi területének (sertéstelep) bővítését, fejlesztését kívánja megvalósítani. A fejlesztési cél a sertéstelep bővítése, állattartó telepek fejlesztése pályázat keretén belül sertés istálló építése és a meglévő telep technológiai fejlesztése. A fejlesztés az érintett területek besorolását érinti, valamint az érintett terület bővítése miatt a beruházás helyhez kötött, új beépítésre szánt terület kijelölésével is jár. A fenti célok megvalósításához szükséges a település településrendezési eszközeinek módosítása.

A településrendezési eszközök módosítása az adott területre vonatkozóan településrendezési szerződés keretein belül, a Költségviselő által kerül finanszírozásra.

A településrendezési szerződés intézményét az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény *(továbbiakban: Étv.)* 30/A §-a nevesíti, e szerint lehetőség van arra, hogy a településrendezési eszközök a beruházók által meghatározott területre vonatkozó módosításának költségeit az önkormányzat az érdekelt fejlesztőkre hárítsa át. Fenti lehetőség alapján a költségviselő finanszírozza a településrendezési eszköz módosítás tervezői és főépítési költségét.

A településrendezési terv módosításának eljárásrendjét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: Korm.r)* tartalmazza.

A *Korm.r* értelmében a településrendezési eszközök módosítása előtt a Képviselő-testületnek szükséges egy úgynevezett indító, alap önkormányzati döntést hoznia, melyben elfogadja a

településfejlesztési eszközök módosításának szándékát, valamint az 1. sz. mellékletben csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakat.

A fentiek értelmében terjesztem elő a következő határozat-tervezetet, melyet elfogadásra javaslak.

Törtel, 2025. május 06.



Határozati javaslat:

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 08.) határozati javaslata

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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközeinek módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról.

Törtel község Önkormányzat Képviselő-testülete a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület – megismerve a tervezéssel érintett területre készített telepítési tanulmánytervet, hogy a 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 történő fejlesztése megvalósítása érdekében – elhatározza, hogy Törtel község hatályos településrendezési eszközei módosításra kerülnek.
2. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést jelen előterjesztés 1. melléklete szerint elfogadja.
3. Törtel Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a szükséges előkészítő feladatokat kezdje meg, és felhatalmazza, hogy az ügyben eljárjon.

Felelős: Godó János polgármester;

Határidő: azonnal



Törtel Község Önkormányzata

2747 Törtel, Szent István tér 1.

☎ 06 53/576-010 ✉ hivatal@tortel.hu

3.

ELŐTERJESZTÉS

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 08. napján tartandó rendkívüli ülésére

Törtel Község településrendezési tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

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 érintően településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet a már meglévő, működő különleges mezőgazdasági üzemi terület (sertéstelep) bővítése tárgyában.

A fenti célok elérése érdekében Törtel község településrendezési eszközeinek módosítása szükséges, melynek során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdés b) pontja előírja, hogy az önkormányzat képviselő-testületének új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről döntést kell hoznia.

A tervezett 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).

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.

Új beépítésre szánt terület:

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

A tervezett új beépítésre szánt terület 35906 m² (3,59 ha)

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt csatolt határozati javaslat elfogadására.

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 - **minősített többségű szavazati arányt igényel.**

Törtel, 2025. május 06.


Godó János
polgármester



Határozati javaslat:

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V. 08.) 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 59. § (2) bekezdése alapján támogatja és 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 területre vonatkozóan benyújtott új beépítésre szánt terület kijelölését a telepítési tanulmánytervben ismertetetteknek megfelelően, mely megfelel a Méptv.-ben foglalt követelményeknek.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester



**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. május 08. 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 1/2021. (1. 05.) határozattal elfogadott hatályos településrendezési eszközeinek módosításához szükséges intézkedések megtétele tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség Előterjesztést készítette: Pálinkás István Főépítész	Godó János Polgármester
2	Előterjesztés 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 fejlesztése érdekében megvalósuló településrendezési eszközök módosításáról, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján, valamint 7. § (7) bekezdése szerinti főépítész feljegyzés elfogadása tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség	Godó János Polgármester
3	Előterjesztés Törtel Község település tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában Véleményezi: JÜB, PTFB Határozathozatal: Minősített többség	Godó János Polgármester

	<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő/Előadó</u>
ZÁRT ÜLÉS		
1	Előterjesztés PM_OVODAFEJLESZTES_2017/22 azonosítószámú projekt keretében Törtel Község Önkormányzatának „Óvoda épület bővítése Törtelen” tárgyú közbeszerzési eljárásának kiírása tárgyában Véleményezi:JÜB,PTFB Határozathozatal: Minősített többség	Godó János Polgármester

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

Törtel, 2025. május 08.

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. május 08. 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

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

Perlakiné Somodi Gabriella

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Magyar Tamás Elnök

Nagy Erzsébet Bizottság képviselő tagja

Kónya Miklós Bizottság képviselő tagja

Farkas Lászlóné Bizottság nem képviselő tagja

Török Csaba Bizottság nem képviselő tagja

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

