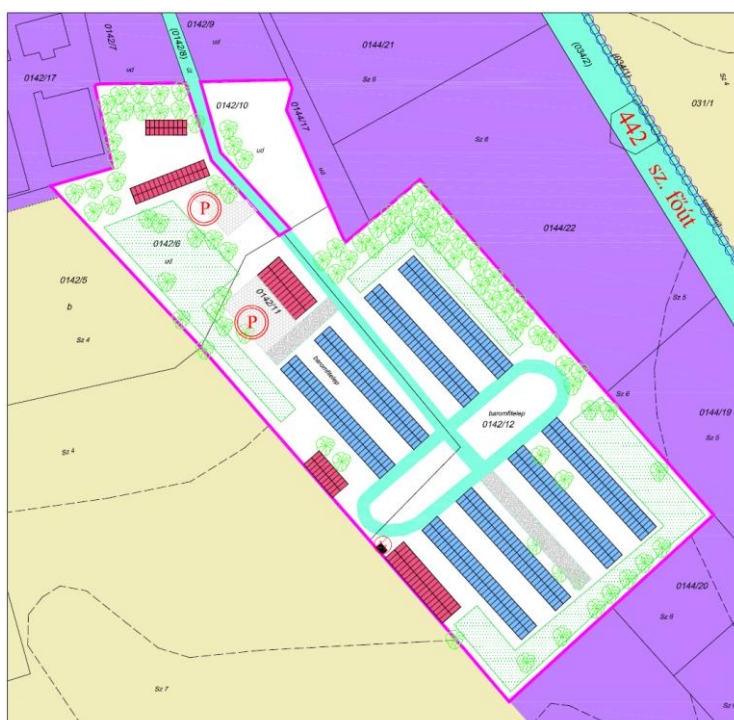


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RÁKÓCZIFALVA VÁROS KÜLTERÜLET, PETŐFI MAJOR, 0142/6, 0142/10,  
0142/11, 0142/12 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLET KÜLÖNLEGES, MEZŐGAZDASÁGI  
ÜZEMI TERÜLET KIJELÖLÉSE ÉRDEKÉBEN KÉSZÍTENDŐ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSRA VONATKOZÓ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2026

## ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

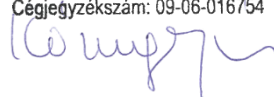
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

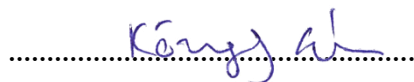
**KőszeghyArt Bt.**  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Adószám: 25977969-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELESTELEPÜLÉSMÉRNÖK:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655



## Tartalom

|                                                                                                                                  |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése .....                                                                  | 4                                      |
| Bevezető.....                                                                                                                    | 6                                      |
| Eljárásrend, a további tervezési folyamat, a telepítési tanulmányterv megalapozottsága .....                                     | 7                                      |
| A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....                                                                     | 10                                     |
| A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv .....                                                                   | 34                                     |
| A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések..... | 37                                     |
| A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei .....                                                                    | 40                                     |
| A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója .....                                        | 41                                     |
| A beépítési terv közérthető ábrázolása.....                                                                                      | 45                                     |
| A beépítési terv térbeli megjelenítése.....                                                                                      | 47                                     |
| Területrendezési tervekkel való összhang előzetes vizsgálata .....                                                               | 48                                     |
| A településképi alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata.....                                          | 48                                     |
| Összegzés és következtetések.....                                                                                                | 60                                     |
| Tervezett szabályozási terv .....                                                                                                | <b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b> |
| A tervezett változtatások .....                                                                                                  | 61                                     |

## Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

### Főépítési feljegyzés

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19. § (4) bekezdése szerint

**Rákóczifalva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú ingatlan különleges, mezőgazdasági üzemi területbe sorolására vonatkozó településrendezési szerződés megalapozásához**

A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: KR) 19. § (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A KR 19. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Telepítési tanulmányterv a GALLFARMS Kft., mint beruházó által fejleszteni kívánt területére vonatkozik. A fejlesztéssel érintett terület Rákóczifalva Város külterületén, a Petőfi majorban, a 0142/6, (0142/8 út) 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú területen a már meglévő, működő baromfitelep és annak telken belüli fejlesztési területe. A terület jelenleg ipari, gazdasági terület, mely nem felel meg a jelenlegi tevékenységnek és a tervezett fejlesztésnek, ezért szükséges a terület különleges, mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása.

A Telepítési tanulmányterv a GALLFARM Kft., mint beruházó által fejleszteni kívánt területére vonatkozik. A fejlesztéssel érintett terület Rákóczifalva Város külterületén, a Petőfi majorban, a , 0142/6, (0142/8 út) 0142/10, 0142/11, 0142/12 0148/3 hrsz-ú területen a már meglévő, működő baromfitelep és annak telken belüli fejlesztési területe. A terület jelenleg ipari, gazdasági terület, mely nem felel meg a jelenlegi tevékenységnek és a tervezett fejlesztésnek, ezért szükséges a terület különleges, mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása.

A beruházás helyhez kötött, telephelyen belüli, új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár.

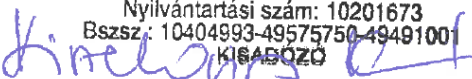
Tekintettel arra, hogy a már meglévő telep technológiai korszerűsítése az állattállomány létszám bővítése érdekében történik, és ezen ok miatt kell a tevékenységnek megfelelő területfelhasználásba sorolni a telepet, így a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. mellékletben leírt tartalmat nem kell bővíteni.

A fejlesztéssel összefüggésben, tekintettel arra, hogy már meglévő telep tevékenység szerinti átsorolása történik, így a telepítési tanulmányterv tartalma a fenti 7. mellékletben részletezett fejezetek kidolgozása az alábbiak szerint elegendő:

- fejlesztéssel érintett terület és szűk környezetének bemutatása
- fejlesztési célt bemutató beépítési javaslat koncepciója
- tekintettel arra, hogy a meglévő infrastruktúrákra épül a fejlesztés, ezért közmű fejezet kidolgozása nem szükséges
- a javasolt beépítés hatásainál figyelembe kell venni, hogy a jelen módosítás a meglévő tevékenység területe, új funkció nem tervezett
- a településrendezési tervmódosítás összefoglalása, céljának bemutatása,
- a beépítési terv csak koncepcionális szintű, tekintettel arra, hogy új épület nem tervezett, a meglévő épületek technológiai korszerűsítése tervezett és a telep meglévő épületeiben az állatállomány számának növelése, így koncepció szintű beépítési javaslat elegendő
- térbeli környezetalakítási terv elhagyható

A telepítési tanulmányterv különálló mellékleteként a Célmegvalósító, GALLFARMS Kft által rendelkezésre bocsátott Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció közérthető összefoglaló felhasználható.

Rákóczi falva, 2026. január 10.

**KISZELOVICS ILDIKÓ e.v.**  
5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I. lh. II/5.  
Adószám: 74077322-1-36  
Nyilvántartási szám: 10201673  
Bszsz: 10404993-49575750-49491001  
KISZÉLOVICS  
  
Kiszelovics Ildikó  
mb. főépítész

## Bevezető

Rákóczifalva város településrendezési eszközeinek módosítását kérelmezte a GALLFARMS Kft. (a továbbiakban Célmegvalósító) a külterületi, Petőfi major területén lévő 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet tekintetében. A kérelmezett a területet, melyen állattartó telep működik a közelmúltban vásárolta meg. A területen a Célmegvalósító a telephelyen belüli korszerűsítést, automatizálást tervez. A terület a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben ipari, gazdasági terület (egyéb iparterület) besorolású. A terület átsorolása szükséges a tevékenységnek és hosszútávú célok megvalósításának megfelelően különleges, mezőgazdasági üzemi területbe sorolva. A területen a technológiai és automatizálási korszerűsítéssel mintegy 90 000 pulyka előnevelése történne.

Méretét tekintve nagyüzemi baromfitartás történik a telepen.

A telephelyen lévő beépítettség megtartása, épületelhelyezés és fejlesztés tekintetében új építési övezet létrehozása szükséges, mely specifikusan tartalmazza azokat az előírásokat mely a telep rendeltetésszerű használatát és fejlesztését szolgálja.

Ezt jelen tanulmányterv részletesen bemutatja az állattartó telepet, valamint a településrendezési eszköz módosítást összefoglalja, annak hatásait feltárja.

A Célmegvalósító a tervezési területen kívánja megvalósítani fejlesztési elképzeléseit. A fejlesztés során a kialakult telekméretben, -formában változtatás nem tervezett, így telekalakítási eljárás lefolytatása nem szükséges. A 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú ingatlan építési övezeti előírásainak módosítása válik azonban szükségessé, mely a jelenlegi ipari, gazdasági besorolást megváltoztatja beépítésre szánt különleges, mezőgazdasági üzemi területre. A beépítési paraméterek meghatározása során a kialakult beépítést, és a jövőbeni fejlesztést, valamint a telepen belüli technológiát figyelembe veszi a tanulmány.

A tervezett változtatások nem járnak új beépítésre szánt terület kijelöléssel, azonban területfelhasználási változás történik, ahol a beépítésre szánt területen belül változik a területfelhasználás, mely indokolja a településszerkezeti terv módosítását.

A Célmegvalósító módosítási kérelme arra irányul, hogy a jelenlegi ipari, gazdasági területfelhasználás helyett a tevékenységnek megfelelő különleges, mezőgazdasági üzemi terület kijelölés történjen, amely megfelel a működő és fejlesztés alatt álló baromfitelepnek. A tervezett módosítások a településszerkezeti terven és leírason túl a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) előírásai alapján a telepítési tanulmányterv alapozza meg a településrendezési szerződés megkötését, valamint az önkormányzati döntésnek külön jogszabályban előírtakat is tartalmaznia kell. Ilyen például az önkormányzati főépítész feljegyzésének jóváhagyása.

A Képviselő-testületnek lehetősége van a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás alapján a módosítás egyeztetési eljárása során a Korm. rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerinti egyeztetés alkalmazható, mivel a tervezett változtatások a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjában foglaltaknak megfeleltethetők.

## **Eljárásrend, a további tervezési folyamat, a telepítési tanulmányterv megalapozottsága**

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg. Az önkormányzati főépítész feljegyzésében előírt tartalmat a Korm. rendelet szerinti előírások figyelembevételével állapítja meg, figyelembe véve a módosítási szándékot és annak várható hatásait, volumenét. Jelen tanulmány az önkormányzati főépítész tartalmi követelményről szóló feljegyzésének megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A tanulmányterv fejlesztői megbízásra készült a főépítész tanulmányterv tartalmára vonatkozó feljegyzése alapján, figyelembe véve a Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmat. Jelen módosításhoz kapcsolódóan településrendezési szerződés kerül megkötésre. A településrendezési szerződés a telepítési tanulmánytervvel összhangban van.

A Korm. rendelet a Telepítési tanulmánytervre vonatkozóan az alábbiakat rögzíti:

**19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

**a) a településrendezési szerződés megalapozásához és**

*b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.*

*(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

*(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

*(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*

*(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.*

*(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.*

**(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.**

**A tanulmányterv célja** a településrendezési szerződés megkötésének megalapozása: a fejlesztés tartalmának, a szükséges szabályozási és településképi kereteinek meghatározása, műszaki és egyéb, a szerződésben rögzítendő feltételekre vonatkozó javaslatok megfogalmazása.

A tanulmányterv a Rákóczi falva város, Külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú ingatlan területhasználatának és technológiai korszerűsítésnek megfelelő

fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési szempontból kedvező fejlesztési lehetőségeit mutatja be.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

*A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.*

Jelen terv megalapozásához a fejlesztő által elkészített egységes környezethasználati engedélyezési dokumentáció figyelembevételre, beépítésre került. A beépítés alapvetően állattartó funkcióval számol és annak megfelelően fogalmaz meg javaslatot.

A telepítési tanulmánytervet partnerségi egyeztetést követően a település önkormányzata a településrendezési szerződés mellékleteként fogadja el és dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján. A döntésnek tartalmaznia kell továbbá, amennyiben indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást is. Jelen esetben a gazdasági fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében az előzetes önkormányzati szándék a kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítás. Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés b) pontja szerint a Méptv.-ben foglaltaknak való megfelelésről nem szükséges döntést hoznia a Képviselő-testületnek.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők kidolgozzák a véleményezési dokumentációt, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

A tervek csak az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal állami főépítésének hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján hagyhatók jóvá.

## A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Rákóczi falva város külterületén, a belterülettől délre, a 442. sz főút mellett található a Petőfi major, mely egykor termelőszövetkezeti tulajdon volt, majd a rendszerváltást követően több magántulajdonú földrészlet alakult ki a területen. A tervezéssel érintett terület magántulajdon, a GALLFARMS Kft. tulajdona, mely a közelmúltban adásvétel révén került tulajdonukban. A cég baromfitenyésztéssel foglalkozik és több település van baromfitelepe. A rákóczi falvai telephely korábban is pulykatelep volt. Ezen területen a célmegvalósító az állatállomány növelését és technológiai korszerűsítést tervez.

### A tervezéssel érintett terület:

A telephely állattartó épületei a 0142/11 (2 db épület) és a 0142/12 (6 db épület) hrsz-ú ingatlanon találhatók.

Ugyanezen ingatlanokon áll 1-1 alomanyag tároló. A szociális épület a 0142/11 hrsz-ú ingatlanon kapott helyet.

Az épület kommunális szennyvízgyűjtő aknája a 0142/6 hrsz-ú ingatlanon található, és ugyanitt áll 2 db raktárépület, ahol egyebek mellett a hulladékok üzemi gyűjtőhelyei is kialakításra kerültek. A 0142/8 hrsz-ú út a telephely megközelítésére szolgál.

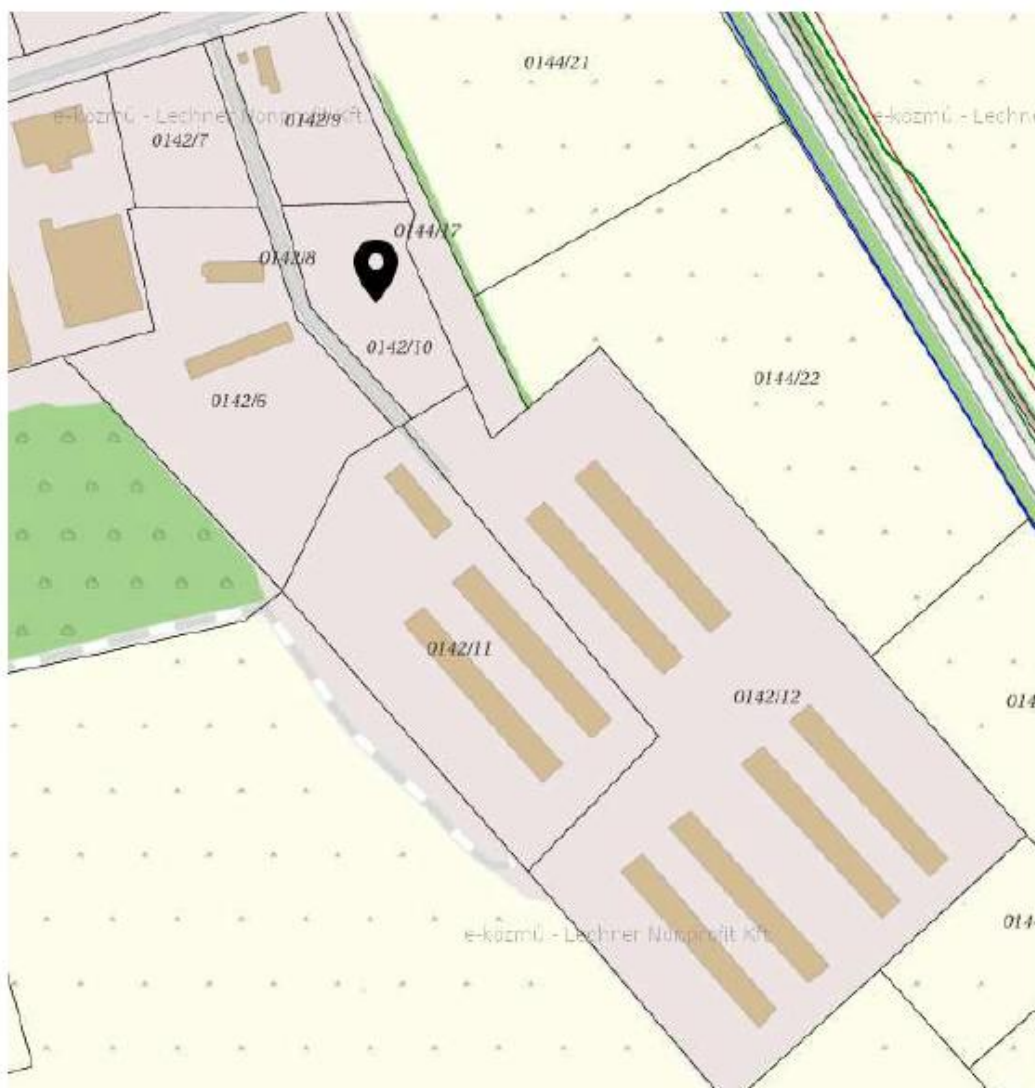
A telephelyi létesítmények bemutatása:

| Létesítmény megnevezése  | Mennyiség | Méret (nettó)               |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|
| állattartó épület        | 8 db      | 1035 m <sup>2</sup> /épület |
| szociális épület         | 1 db      | 350 m <sup>2</sup>          |
| raktárépületek           | 2 db      | 1000 m <sup>2</sup>         |
| szalmatároló             | 2 db      | 1080 m <sup>2</sup>         |
| kommunális szennyvízakna | 1 db      | 75 m <sup>3</sup>           |
| csurgalékvíz aknák       | 4 db      | 3-15 m <sup>3</sup>         |
| takarmánysiló            | 8 db      | 9t                          |
| termelő kút              | 1 db      | Tisza/3511                  |
| figyelőkút               | 1 db      | T-1                         |
| belső úthálózat          | -         | -                           |
| kerítés                  | -         | -                           |

A telephely állattartó épületei a 0142/11 (2 db épület) és a 0142/12 (6 db épület) hrsz-ú ingatlanon található. Ugyanezen ingatlanokon áll 1-1 alomanyag tároló. A szociális épület a 0142/11 hrsz-ú ingatlanon kapott helyet. Az épület kommunális szennyvízgyűjtő aknája a 0142/6 hrsz-ú ingatlanon található, és ugyanitt áll 2 db raktárépület, ahol egyebek mellett a hulladékok gyűjtőhelyei is kialakításra kerültek. A 0142/8 hrsz-ú út a telephely megközelítésére szolgál.

Földhivatali területkimutatás:

| Helyrajzi szám | Művelési ág                      | Méret (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------------------|-------------------------|
| 0142/6         | kivett gazdasági épület és udvar | 11730                   |
| (0142/8)       | kivett saját használatú út       | 1588                    |
| 0142/10        | kivett udvar                     | 4252                    |
| 0142/11        | kivett baromfitelep              | 14888                   |
| 0142/12        | kivett baromfitelep              | 38512                   |



a tervezési területen található ingatlanok

(Forrás: googlemaps)

#### Technológiai leírás

Termelési tevékenység több szakaszra osztható

- általános felkészülés
- csibegyűrűs előnevelés (0-7 nap)
- szabadteres előnevelés (7 nap-6 hetes korig)
- takarítás és fertőtlenítés (szerviz periódus, 2-3 hét)

A Kft. intenzív, zárt, kétfázisú pulyka hízlalási tevékenységből az első fázist (előnevelés) végzi. Az előnevelt állomány a cégcsoporton belül, véghízlalásra más telephelyre kerül. A kétfázisú tartás egy elő- és egy utónevelési szakaszból áll, ahol az első fázis rendszerint 6 hetes korig tart. A nevelés több szakaszra történő bontása a következők miatt előnyös:

- az előnevelő egységeket kell napos állatok fogadására alkalmassá tenni,
- a legenergiaigényesebb nevelési szakasz jól koncentrálható, ami kedvező az eszközök hatékonyabb felhasználása, szakosodott gondozói gárda alkalmazása szempontjából is,
- technikailag is jobban lehet alkalmazkodni a pulyka életkor szerint változó igényeihez (más fűtő-, szellőztető- és etetőrendszer alkalmazása),
- előnevelő egység rotációja ezáltal lényegesen gyorsabbá tehető (gyors eszközforgó), ahonnan még azonos időben is több utónevelő tölthető fel,
- több fázis miatt a fertőzési lánc könnyebben megszakítható,
- a nevelés több szakaszra történő bontása nagyobb lehetőséget biztosít a termelés integrációja szempontjából,
- egy központi egységben történhet a pulykák előnevelése, ami kiterjedt utónevelő partnerhálózat ellátását képes biztosítani.

#### Alkalmazott tartástechnológia

- Nevelési idő: 6-7 hét (~42-49 nap)
- Alkalmazott tartás technológia: mélyalmos, zárt
- Szervizperiódus hossza: ~2-3 hét
- Rotáció száma: 4,5-5,5 db/év

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Fotók a tervezési területről

(2025. 01. 10. a fotókat a GALLFARMS Kft. bocsátotta rendelkezésre):







Rákóczi falva fotók a telephelyről (streetview)





A terület megközelíthető a 442. sz főútról lecsatlakozó külterületi főfeltáróútról és onnan közvetlenül a 0142/8 helyrajzszámú egyéb út besorolású magánútról, mely út a célmegvalósító tulajdonában van.



Fejlesztéssel érintett terület elhelyezkedése Rákóczi falva közigazgatási területén

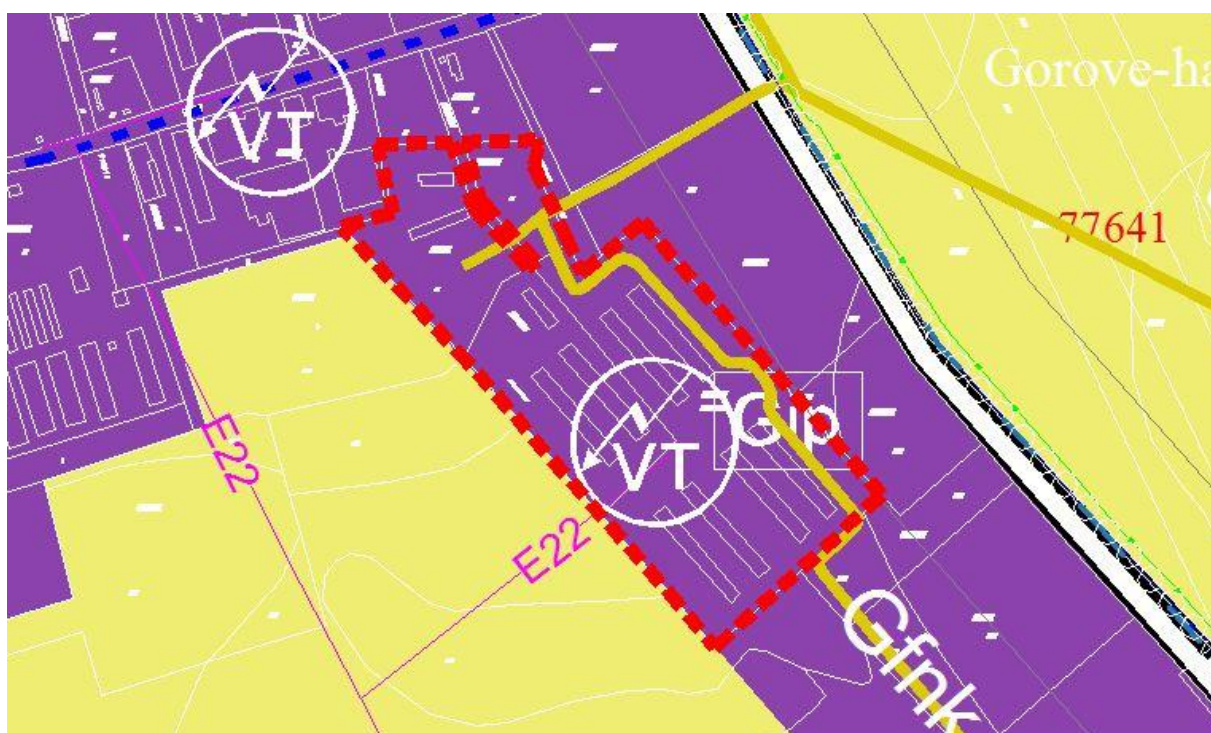


Fejlesztéssel érintett terület alaptérkép kivonata



Fejlesztéssel érintett terület műholdas térképe (Forrás: Googlemaps)

A tervezéssel érintett területet Rákóczi falva Város hatályos településszerkezeti terve ipari, gazdasági területbe sorolja:



**Tervezési terület a hatályos településszerkezeti terven (piros szaggatott vonallal ábrázolva)**

A településszerkezeti terv a tervezési területet ( módosítással érintett terület: 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú ingatlan) ipari gazdasági (Gip) területfelhasználású területbe sorolja.

A fejlesztéssel érintett terület földhivatali tulajdonlap alapján történő területkimutatása:

| Helyrajzi szám        | Művelési ág                    | Terület ( ha m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 0142/6                | kivett gazdasági épület, udvar | 1. 1730                       |
| 0142/10               | kivett udvar                   | 4252                          |
| 0142/11               | kivett baromfitelep            | 1.4888                        |
| 0142/12               | kivett baromfitelep            | 3.8512                        |
| Terület mindösszesen: |                                | <b>6.9382</b>                 |

A fejlesztéssel érintett ingatlan és környezete:

**A terület környezete és hatásterülete:** A tervezési terület közvetlen környezetét jellemzően ipari, gazdasági (Gip) és általános mezőgazdasági (Má) területek határolják.

- **Északról:** Ipari, gazdasági területbe sorolt területek, melyeken jelenleg telephely működik. Az ipari, gazdasági területen túl általános mezőgazdasági, szántó területek találhatók.
- **Keletről:** Ipari, gazdasági területbe sorolt terület, mely jelenleg a természetben szántó terület. Ezen területen túl a 442. számú főút, az út túloldalán pedig általános mezőgazdasági terület, szántó területek.
- **Délről:** Részben ipari, gazdasági terület, részbe általános mezőgazdasági, szántó területek.
- **Nyugatról:** Általános mezőgazdasági, szántó területek.

A telephely Rákóczifalva község külterületén a 0142/6/8/10-12 hrsz. alatti ingatlanon, a település lakott területétől D- re található. A telephely állattartó épületei a 0142/11 (2 db épület) és a 0142/12 (6 db épület) hrsz-ú ingatlanon találhatók. Ugyanezen ingatlanokon áll 1-1 alomanyag tároló. A szociális épület a 0142/11 hrsz-ú ingatlanon kapott helyet. Az épület kommunális szennyvízgyűjtő aknája a 0142/6 hrsz-ú ingatlanon található, és ugyanitt áll 2 db raktárpépület, ahol egyebek mellett a hulladékok gyűjtőhelyei is kialakításra kerültek. A 0142/8 hrsz-ú út a telephely megközelítésére szolgál.

Az állattartó telephely Gip2-egyéb ipari, gazdasági terület építési övezetben található. A telephelytől Ny-ra, D-re, K- re mezőgazdasági művelésű területek, É-ra telephelyek találhatók.

A szomszédos ingatlanok, és művelési ágaik

| Helyrajzi szám | Művelési ág                                                                                                                                              | Funkció               |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 0141           | kivett saját használatú út<br>(11000 m <sup>2</sup> )                                                                                                    | út                    |
| 0142/9         | kivett udvar, lóistálló és<br>gondozó épület (4257 m <sup>2</sup> )                                                                                      | telephely             |
| 0144/17        | kivett udvar (2416 m <sup>2</sup> )                                                                                                                      | telephely             |
| 0144/22        | szántó (25463 m <sup>2</sup> )                                                                                                                           | mezőgazdasági művelés |
| 0144/19        | szántó (10876 m <sup>2</sup> )                                                                                                                           | mezőgazdasági művelés |
| 0144/20        | szántó (8436 m <sup>2</sup> )                                                                                                                            | mezőgazdasági művelés |
| 0144/25        | szántó (714506 m <sup>2</sup> )<br>kivett anyaggödör (7185<br>m <sup>2</sup> )<br>szántó (673 m <sup>2</sup> )<br>fásított terület (643 m <sup>2</sup> ) | mezőgazdasági művelés |
| 0142/5         | kivett saját használatú<br>út (3046 m <sup>2</sup> )<br>legelő (21014 m <sup>2</sup> )                                                                   | beépítetlen, legelő   |
| 0142/17        | kivett gazdasági épület, udvar<br>(18608 m <sup>2</sup> )                                                                                                | telephely             |
| 0142/7         | kivett udvar (3313 m <sup>2</sup> )                                                                                                                      | telephely             |



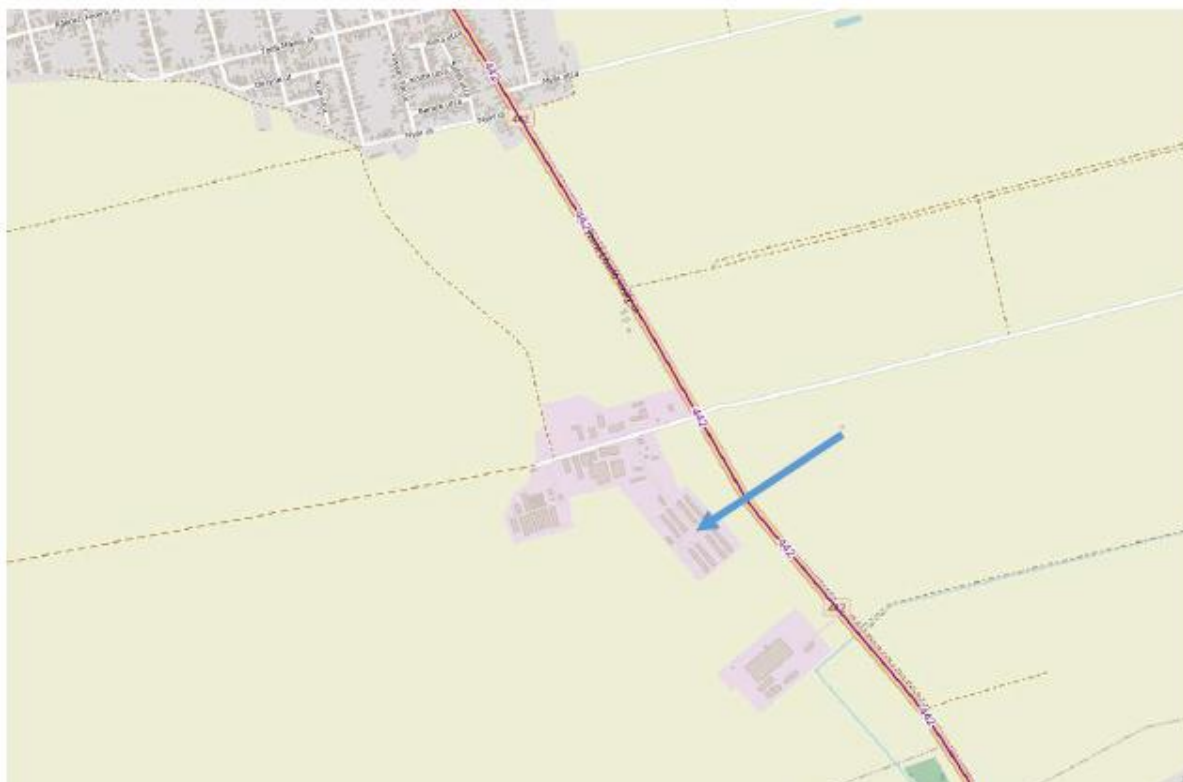
a telephely és a szomszédos ingatlanok

A településszerkezeti terv a 442. számú főútvonal 100 méteres védőtávolságát meghatározza, azonban a tervezési terület ezen védőtávolságon kívül helyezkedik el.

### Telephely megközelítése

A telep Megközelítése a Rákóczifalvát Rákócziújfaluval összekötő 442- es számú közútról (Szolnok- Kunszentmárton) lekanyarodva, az onnan leágazó mellékútra útcsatlakozással rendelkező 0142/8 hrsz.- ú kivett saját használatú útról történhet.

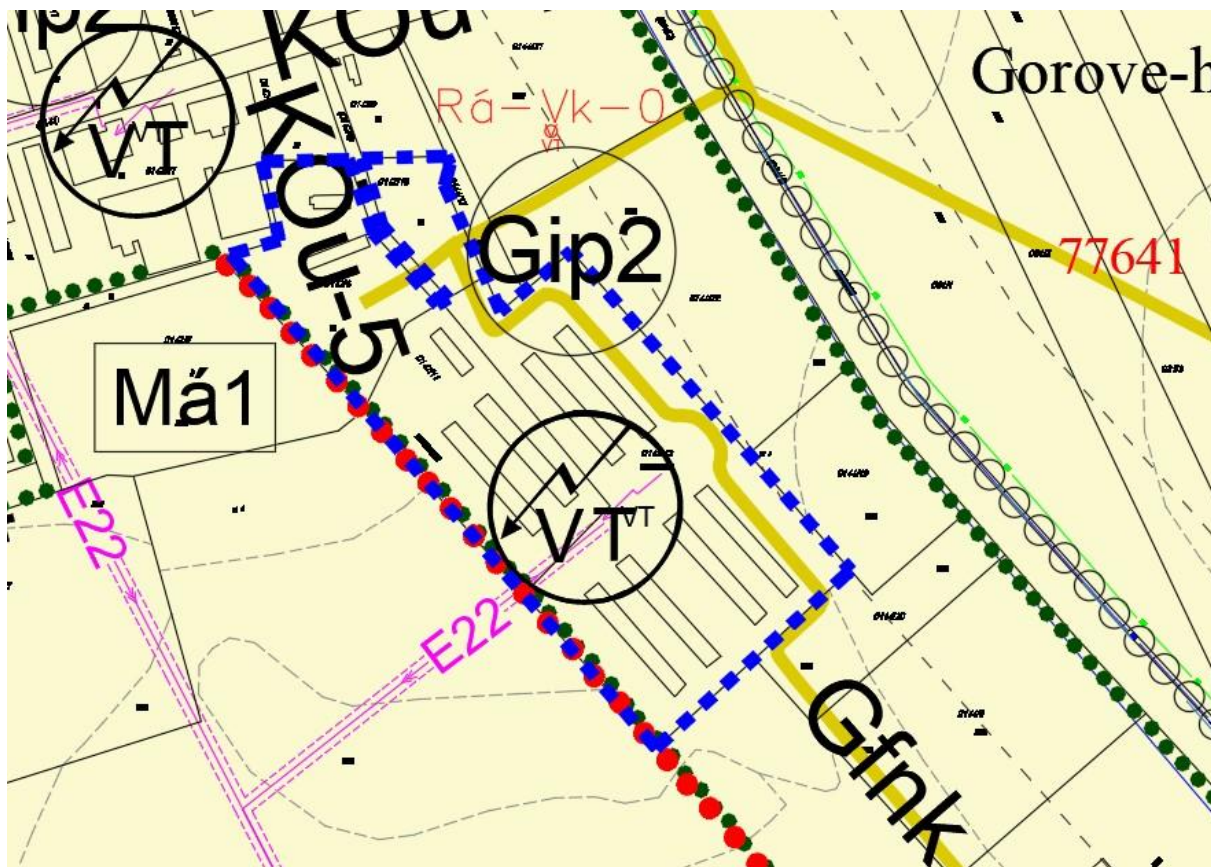
A tervezési terület megközelítése tehát meglévő útról biztosított.



KIRA adatbázis térképe, nyíllal jelölve az állattartó telep

### Rákóczifalva Város Helyi Építési Szabályzata

A város teljes közigazgatási területére készült el a 13/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Rákóczifalva Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ). A HÉSZ a jóváhagyását követően még nem került módosításra. A HÉSZ a beruházással érintett területet a TSZT-vel összhangban Gip2 jelű, egyéb ipari, gazdasági terület építési övezetbe sorolja.



**Hatályos szabályozási terv részlete a tervezési területen és annak környezetében (a tervezéssel érintett terület kék szaggatott vonallal ábrázolva)**

Az építési övezeti jelölés jelenlegi szabályozása:

(2) Gip2 jelű építési övezet, jellemzően nagytelkes egyéb iparterületek:

- a) Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 20. § (4) bekezdésében felsorolt épületek.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 4000 m<sup>2</sup>.
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert mérete 10,00 méter.
- j) Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- k) Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1. mellékletben

jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából, valamint az építési övezet határán belüli 5 méteres területen belül meglévő építmények miatt megszakítható.

- l) Gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

A jelenlegi szabályozás jellemzően nagytelkes, egyéb ipari gazdasági területre vonatkozik, míg a tervezéssel érintett terület baromfitelep, melyen nagyüzemi állattartás történik, mintegy 90 000 pulyka tartása történne a technológiai fejlesztést követően.

A terület átsorolása szükséges különleges, mezőgazdasági üzemi területbe.

A fejlesztéssel érintett 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú ingatlanok külterületi kivett major ingatlan, nem termőföld és nem része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészeknek.



**Fejlesztéssel érintett földrészek**

#### Talaj és talajvízviszonyok

A helyszíni mintavételeket és vizsgálatokat a Bálint Analitika Mérnöki Kutató és Szolgáltató Kft. laboratóriuma (1116 Budapest, Kondorfa u. 6-8.) végezte 2025. 07. 03-án.

A talajminták laboratóriumi eredménye a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértéket nem haladja meg.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

### Vízminőség

A telepen a 219/2004. (VII.14.) Korm. rendelet szerinti engedélyköteles tevékenységeket, mint a felszín alatti vízre hatást gyakorlókat, talajvíz megfigyelésével monitorozták. A monitoring kutat a Gallfarms Kft. is üzemeltetni kívánja, az engedély névátírásáról gondoskodik. A telepi figyelőhálózatot a 3. és 4. számú állattartó épületek közt egy csurgalékvíz akna közelében elhelyezett monitoring kút jelenti.

A monitorozási pont elhelyezkedésüket tekintve a telepen folytatott tevékenység és annak környezetre gyakorolt hatásainak megismerését szolgálja. A monitorozási tevékenység során a talajvíz minőségi vizsgálata évente egyszer kerül elvégzésre. Vizsgált komponensek: pH, vezetőképesség, K<sub>OL</sub>, K<sub>OL</sub>s, ammónium, nitrit, nitrát, klorid, szulfát, foszfát. A monitoring kút legutolsó vízvizsgálatára 2024. október 11-én került sor.

A főbb vizsgálati komponensek, ammónium, nitrit, nitrát, szulfát mért értékei jóval alatta vannak a B szennyezettségi határértékeknek.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

### Levegőminőség

Az ingatlan Rákóczifalva külterületén található. Az ingatlan közelében nincs immissziós mérőállomás. A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet Magyarország levegőminőségét 10 légszennyezettségi zónába sorolja, és 13 város levegőminőségét külön minősíti. Tárgyi település közigazgatási területe, a vizsgált helyszín levegőminősége a következő adatokkal jellemezhető. Ezt figyelembe véve a légszennyezettségi tartományok a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. melléklete szerint:

| Légszennyező anyag                | Zónacsoport |
|-----------------------------------|-------------|
| Kén-dioxid                        | F           |
| Nitrogén-dioxid                   | F           |
| Szén-monoxid                      | F           |
| Szilárd anyag (PM <sub>10</sub> ) | E           |

#### Légszennyezettségi zónacsoportok

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag

tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A vizsgált terület levegőminősége a jogszabályi besorolás alapján nem minősül szennyezettnek

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Levegő tisztaság védelem

A telephely Rákóczifalva külterületén található. A telephely közvetlen környezetében lévő lakó, vagy korábbi időszakban lakás céljára használt ingatlanok nincsenek. A legközelebbi ingatlanok az ingatlantól DK-i irányban, annak súlypontjától 250 métert meghaladó távolságban vannak, azaz a zavaró hatások kiküszöbölése érdekében a helyszín megválasztása ideálisnak mondható.

A közvetett hatásterülethez tartoznak a szállítási útvonalak településeken átvezető szakaszai melletti lakóterületek. A telep külső beszállítása közúton a táp és a takarmány beszállítása, a trágya, kiszállítása, az állatok, be- és elszállítása. A szállítások jelentős része érint lakott területeket. A tevékenységhez kapcsolódó állat, takarmány, alomanyag és trágyaszállítás a belső utakon kívül a 442. sz. út forgalmát is érinti.

Az üzemeléshez szükséges létesítmények rendelkezésre állnak, így légszennyezéssel járó kivitelezési munkák nem lesznek. Levegőtisztaság-védelmi szempontból hatások, hatásterületek a telepítési szakaszban nem értelmezhetők.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Üzemelés okozta légszennyezés

A telephelyen található 8 db egyenként 1035 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű nevelőépület található. A nevelőépületekben az állatok komfortját ventilátorokkal, légbeejtővel biztosítják. Az épületek szellőzését ventilátorokkal biztosítják. A ventilátorok az épületek oldalfalán kerültek beépítésre (29db/épület) velük szemben nyílászárók, illetve légbeejtők kaptak helyet. Az épületek végfalain nyílászárók vannak, melyek az állatok bentartózkodása esetén zárva vannak.

Összevetve a belső forgalom által kibocsátott légszennyező anyag mennyiségét a közutak járműforgalmának a légszennyezésével, megállapítható, hogy a belső forgalom által okozott légszennyezés több kisebb a közút forgalma által okozott légszennyezéstől.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Állattartásból és trágyakezelésből eredő légszennyezés

A telepen szag emissziója szempontjából az almos tartástechnológiájú épületekkel kell számolni. A trágyakihelyezés a telephelytől távolabb történik, így az a telepi emisszió szempontjából nem releváns.

A telephelyen a domináns légszennyező hatás az állattartásból adódó bűzkibocsátás jelenti. A gépjárműforgalomhoz és a telephelyi munkavégzéshez kapcsolódó emissziók a közeli nagy forgalmú vonalforrás miatt elhanyagolhatók, hatásuk nem jelentős. Ez miatt a Gallfarms Kft.-nek a bűzkibocsátás minimális szinten tartására kellet olyan intézkedéseket kidolgoznia, mely szavatolja levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben a bűzzel járó tevékenységekre vonatkozó előírások maradéktalan betartását.

A bűzkibocsátás csökkentése érdekében a Kft. a következő aktív intézkedéseket hozza meg:

- Az etetett takarmány összetételének optimális megválasztása
- A baromfinevelő épületek szellőztető rendszerének megfelelő üzemeltetése
- A baromfitartás során képződő almostrágya környezetkímélő módon történő elhelyezése, és annak, a kitrágyázást követő azonnali elszállítása

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Légszennyezettségi (bűzszenyezés) hatásterület

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint a rendelet hatálybalépését követően engedélyezett, bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. Ugyanakkor meglévő telephelyen tervezett új légszennyező forrás esetében a környezetvédelmi felügyelőség a védelmi övezet kijelölése során az előírt 300 méternél

kisebb távolságot is meghatározhat, amennyiben valamennyi levegővédelmi követelmény teljesül.

Az alkalmazott technológia az állattartás és a trágyakezelés szempontjából is megfelel az elérhető legjobb technikának. A trágyakihozás a nevelőépületekből a szerviz ciklusban megtörténik, annak átmeneti tárolása nem jellemző.

A védelmi övezet az állattartó telep esetében a piros vékony folytonos vonallal lehatárolt, a tevékenység súlypontjától számított 236 m sugarú terület.

A vizsgálat alapján a telephely hatásterülete, a környezeti szaghatás, mint légszennyezettség tekintetében, a felületi források eredőjétől húzott  $R = 236$  m sugarú területtel adható meg, ami a felületi források felületétől 106 m távolságban helyezkedik el. Ez egyben a védelmi övezetet is jelenti.

A védelmi övezettel érintett ingatlanok azzal, hogy a vastagon szedett hrsz-ok a tevékenységgel érintett, illetve saját tulajdonú ingatlanok.:

**0142/6, 0142/8, 0142/10, 0144/17, 0144/21, 0144/22, 034/1, 034/2, 034/1, 0144/19, 0144/20, 0144/8, 0142/11, 0142/12, 0142/5, 0143/25.** A védelmi övezet teljes területe 174886 m<sup>2</sup>.



(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Zaj- és rezgésterhelés

A zajkeltő berendezésekkel rendelkező állattartó épületek tehát a 0142/11 és a 0142/12 hrsz.-ú ingatlanokon helyezkednek el. Az Exafan EU45 típusú ventilátorok telepítési helyei a piros vonalakkal jelölt oldalfalakban találhatóak. Az állattartó épületek végében (S) pedig épületenként egy-egy siló kapott helyett.



e közmű helyszínrajza

A legközelebbi védendő épület a teleptől É-i irányban található tanya (hrsz.: 035/7) lakóépülete. Mivel a telephely zajkeltő berendezései jól körülhatárolható területrészen, és a védendő épülettől jelentős távolságban találhatók, ezért pontforrás közelítést alkalmazunk, ahol a védendő épület távolságát a telephely súlypontjához közelítjük. A telephelytől Ny-ra, D-re, K-re mezőgazdasági művelésű területek, É-ra telephelyek találhatók.

Az állattartó telephely Gip2-egyéb ipar, gazdasági terület építési övezetben található. Az állattartó épületek és a szociális épület a 0142/11 és 0142/12 hrsz- ú ingatlanokon találhatók, melyeknek a művelési ága kivett baromfitelep.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

*A terület zaj- és rezgésterhelés tekintetében nem tekinthető védendő területnek. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet tartalmazza. A tervezett technológiai fejlesztés megvalósítása építési időszakban járhat zaj- és rezgésállapot változással, üzemelés közben nem.*

A telephelyi gépjárműforgalom elhanyagolható a közút forgalmához képest.

A számított zajterhelések alapján megállapítható, hogy az ismertetett technológia, zajforrások, zajesemények együttes, lehető legkedvezőtlenebb működési módja szerint a védendő épület előtt a zajkibocsátási és zajterhelési határérték túllépésre nem kell számítani. Egyik irányban sem szükséges műszaki zajvédelem, a határértékek teljesülése így is biztosított. A hatásterületen védendő objektum nincs.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

#### Hulladékkezelés

A brojler nevelés során nem veszélyes technológiai, veszélyes, és kommunális hulladékok fognak keletkezni.

#### Telepítési szakasz

Az üzemeléshez szükséges létesítmények rendelkezésre állnak, így hulladékok termelésével járó jelentős volumenű kivitelezési munkák nem lesznek. Ez alól kivételt képez az egyes állattartó épületekhez tartozó aknák és a hozzájuk tartozó beton csővezetékek felújítása, kiváltása.

Hulladékgazdálkodási szempontú hatások, hatásterületek az ingatlan telekhatárán túl nem azonosíthatók.

#### Megvalósulási szakasz

A fő tevékenységből keletkező legnagyobb mennyiségű hulladékot a trágya jelenti. Ezen hulladékok mellett egyéb kiszolgálásból, munkavállalók jelenlétéből adódó nem veszélyes hulladékok jelenlétével is kell számolni.

A települési szilárd hulladékot gyűjtő edényzetben ömlesztve gyűjtik.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a közszolgáltatási rendszerbe bekapcsolásra kerül, így a hulladékok ártalmatlanításra történő átadása folyamatos lesz. Az elszállításig a hulladék

szabványos gyűjtőedényzetben (110, 240 liter) kerül tárolásra. A munkahelyi gyűjtésre 110 literes műanyag edényzetet, illetve műanyag zsákokat használnak, melyeket azok telítődésekor a 240 literes gyűjtőkonténerben helyeznek el. A hulladékok telephelyen belüli, környezetszennyezést kizáró gyűjtése megoldott lesz.

A települési folyékony hulladékok teljes mennyisége az alkalmazottak szociális ellátásából adódik. A hulladék zárt aknában kerül gyűjtésre, elszállíttatását engedéllyel rendelkező vállalkozás fogja végezni.

A keletkező szerves trágya az állattartó épületekből folyamatosan kerül ki. A trágya hasznosítására vegetációs időszakban mezőgazdasági vállalkozásoknak történő értékesítéssel, történik, ahol a vevők talajerő utánpótlásra használják azt. Vegetációs időszakon kívül, illetve egyéb esetekben lehetőség van a trágya feldolgozására is, így az gombakomposzt, esetleg biogáz üzemi felhasználásra történő értékesítéssel kerül átadásra. Trágyatároló az ingatlanon nem került kialakításra.

Az állati hullák tárolása és azok elszállíttatása a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően történik.

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

### **Tájtörténet**

(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

Az áradásoktól védett terület az őskortól lakott, az első lakók a területet körülvevő mocsárvilágban elsősorban halászattal foglalkozhattak. A terület az Árpád-korból származó iratokban Varsánypuszta néven ismert, a török hódoltság kezdetére a környék egyik legnépesebb települése lett, de a török kor végére elpusztult. Thaly Kálmán 19. sz. második feléből származó leírásai alapján II. Rákóczi Ferenc 1704-ben Szegedről idetelepítette a lakosságot, az 1704–1706 között épített kastély lett a központja az uradalomnak. A szabadságharc leverése után a kastély báró Malonyai, majd a kincstár tulajdona lett. A telepések 1882-ben megváltották a területet, ebben az évben a település közigazgatásilag önálló is lett. 1951-ben önállósult belőle Rákócziújfalu. 2009-ben Rákóczifalva városi rangot kapott. A terület tájhasználatát a történeti térképek alapján jól rekonstruálni lehet. Az Első Katonai Felmérés (1763–1787) Thaly Kálmán fent említett leírása ellenére nem ábrázolja

lakott területként a mai Rákóczifalva és Rákócziújfalu közigazgatási területét. Bár a térkép jelentős méretű szántó- és szőlőterületeket ábrázol, a táj főként gyeppel volt lefedve, használatát az évszázadok óta ott folyó külterjes legeltetés jelentette. Az 1819–1869 közötti II. Katonai Felmérés térképén is hasonló állapotok láthatók, a térkép – település nélkül – ábrázolja a Molonay kastélyt. Az 1869–1887 közötti Harmadik Katonai Felmérés térképén viszont már szerepel „Rákóczi”, gyakorlatilag teljesen szántós környezetben, bár a vizsgált terület még gyeppel volt lefedve, még az 1941. évi felmérés idején is.



*A beruházási terület térsége az I. és a III. Katonai Felmérés térképein*

Az 1960-ban készült ortofotó (légifotó) alapján a TSZ-major már kiépült, az érintett terület szántó volt. Az 1975. évi légifotón és az 1980-as évekbeli 1:10 000 léptékű topográfiai térképen vélhetően szérűskert. A mai állattartó épületek az 1999. évi légifotón (fentrol.hu) már egyértelműen látszanak.



*A beruházási terület az 1980-as évekbeli topográfiai térképen és az 1999. évi légifotón*

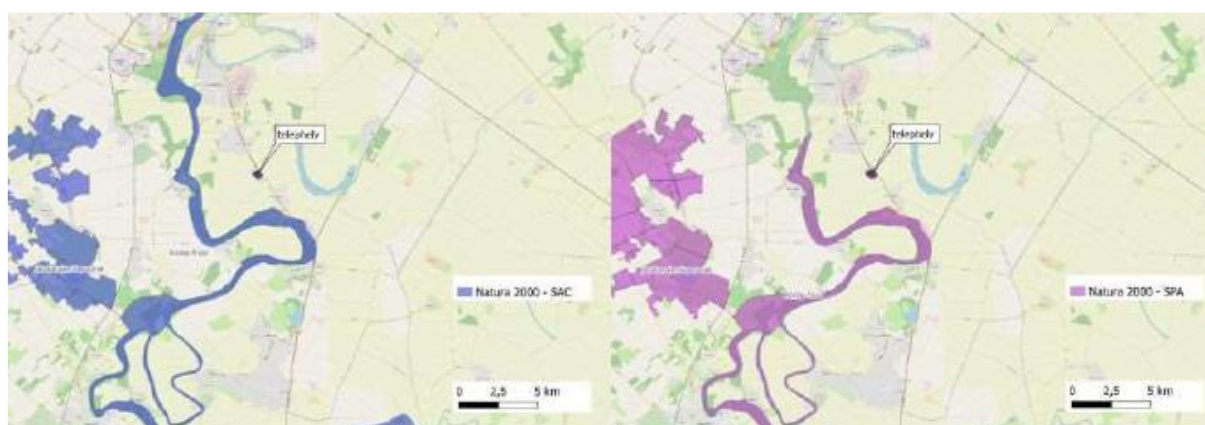
### **A tervezési terület táj- és természetvédelmi érintettsége**

A tervezési területet nem érinti nemzetközi-, országos-, vagy helyi természetvédelmi terület.

A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.



*A védett természeti területek elhelyezkedése a telephelyhez viszonyítva  
(forrás: AM TMF, háttérkép: Open Street Map)*



*A Natura 2000 hálózat elemeinek elhelyezkedése a telephelyhez viszonyítva  
(forrás: AM TMF, háttérkép: Open Street Map)*

### Földtani közeg

Földtani közeg védelmi szempontból az üzemelési időszakra vonatkozóan a tevékenységből származó talajszennyezést nem feltételezünk, annak nyomai a korábbi üzemeltetésre visszavezethetően sem láthatók. Földtani szempontból üzemszerű állapotokat feltételezve a hatások semlegesek azok az ingatlan telekhatárán belül maradnak.

### A tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A tervezési területen és annak környezetében sem országos, sem helyi védelem alatt álló művi érték nem található

### **A településkarakter megváltozása, tájkép, tájhasználat, tájszerkezet, tájjelleg megváltozása**

A telephely agrár jellegű tájban fekszik, néhány km-es környezetében a szántók dominálnak. A természetes és természetközeli élőhelyeket a Tisza és hullámtere jelentik. A hullámtéri erdők jellemzően nemesnyár dominálta ültetvények (jelentős gyalogakác fertőzöttséggel), kisebb részben hazai nyarasok, gát- és part menti füzesek. A vizsgált terület jelenleg is telephely, melyet szántók, illetve gazdasági létesítmények vesznek körül a sík tájban. A terület határain ritkás fasor, illetve északi részén cserje- és fafajokból álló keskeny sáv található, amely a látvány szempontjából takarást is jelent. Maga a telephely építményei és azok homlokzati, héjazati színhasználata (szürke, törtfehér) hasonló az Alföldön megszokott, régebbi állattartó telepekhez. Összességében nem okoz tájlesztettkai problémákat. Nincsenek tervezett új építmények sem.

### **A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv**

A telephely korábban is állattartási tevékenységgel üzemelt. A megelőző években más üzemeltető az ingatlanon pulyka nevelési tevékenységet folytatott, azonban a tartástechnológia nem előnevelésre, hanem hústermelésre vonatkozott. Ennek okán korábban jóval kisebb darabszámban, de kifejlett pulykákat neveltek. A jövőben folytatni tervezett tevékenység előnevelési célú, így ugyanazon épületekben, ugyanakkora hasznos nevelőterületek mellett az állatlétszám bővül, annak okán, hogy az egy m<sup>2</sup>-re eső állatok darabszáma a jóval alacsonyabb testtömeg miatt nő, és így eléri az egységes környezethasználati és környezeti hatásvizsgálat köteles férőhelyszámot. Abban az esetben, ha a telephelyen nem előnevelés folya, hanem a korábbi hizlalási tevékenységet folytatnák, úgy a kérelem tárgyát képező tevékenység hatásterületével közel egyező hatásterületeket állapíthatnánk meg. Ebben az értelemben a tevékenység (előnevelés) megvalósítása nélküli környezeti állapot a jelenleg kérelmezett tevékenység nélkül sem változna érdemben.

A telephelye Rákóczifalva község külterületén a 0142/6/8, út/10-12 hrsz. alatti ingatlanokon helyezkedik el. A telephely környezetét a dokumentáció egyéb fejezeteiben bemutattuk, azok megismétlésétől eltekintünk. Az előzményekben már ismertettek szerint tárgyi ingatlanrészen az elmúlt időszakban állattartási tevékenység folyt. E tekintetben tehát az alapállapot jelentés légifotó, archív térképek vonatkozásában sem hordoz új információkat, változásokat. Az alábbi légi fotók 2008-2023 időszakban készültek.



Légifotó 2008



Légifotó 2016



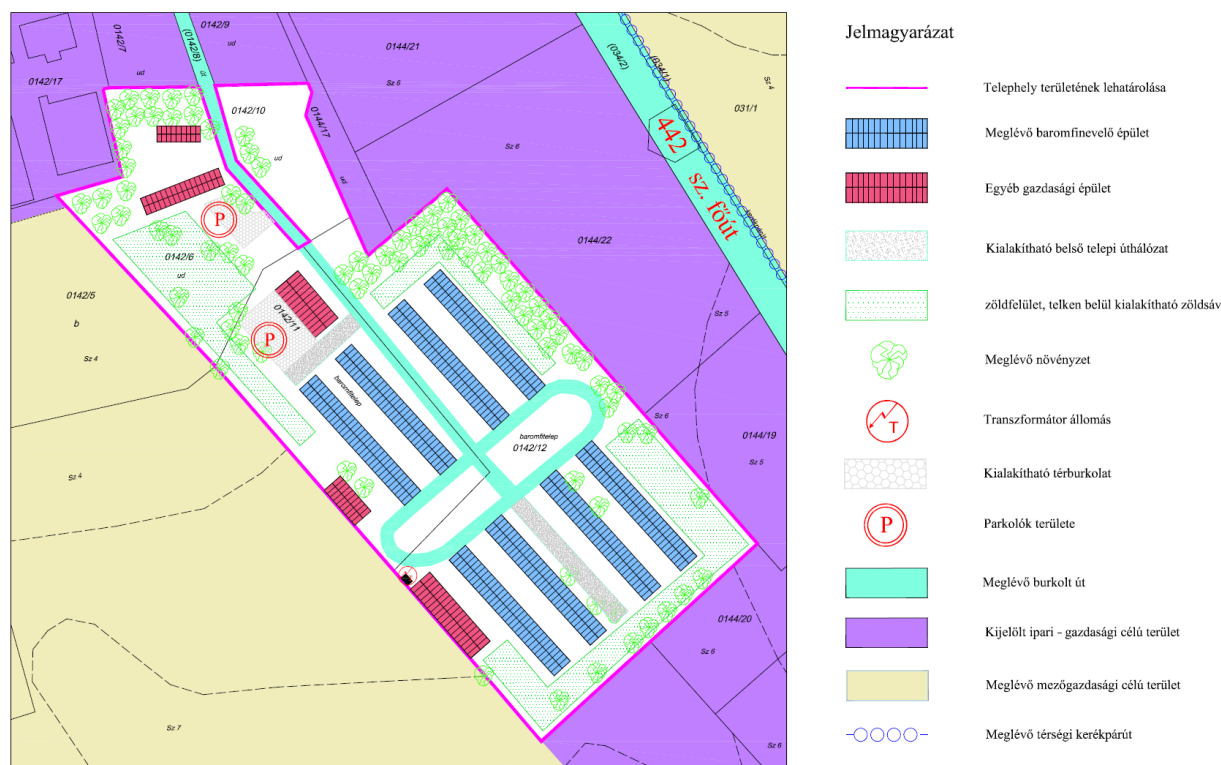
Légifotó 2023

Célmegvalósító telephelyén a fentiekben ismertettek szerint továbbra is állattenyésztési tevékenységet kíván végezni, azonban a tartástechnológia változtatásával és az állatállomány növelésével.

A telep tényleges használatának megfelelően szükséges átminősíteni a nagyüzemi állattartásnak megfelelő különleges mezőgazdasági üzemi területbe.

A területen az előzetes fejlesztési elképzelések szerint technológiai korszerűsítést végeznének, mely nem jelent új épület elhelyezést.

A beépítési javaslat ennek megfelelően a jelenlegi állapotot tükrözi, és a környezetalakítást, környezetrendezést ábrázolja.



A tervezett beépítés terve

## A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

### Vízellátó rendszer

A telep technológiai és tűzivíz jellegű vízellátásának biztosítása a közeli 0144/14 hrsz-ú ingatlanon lévő kútról lesz megoldva. A telep vízellátása a BARCOOP Kft. részére 36600/1673/2019.ált számon kiadott, majd 30411/1364-8/2024. számon módosított vízjogi engedély alapján történik, a vízjogi üzemeltetési engedély érvényessége 2030. január 31. A kút névátírása folyamatban van. A kút elhelyezkedését az alábbi légifotón jelöltük:



A kút lekötött vízigénye képes lesz fedezni a telephely vízellátását, így az engedélyben meghatározott 10000 m<sup>3</sup>/év felhasználásnál több vízkivételt nem valószínűsítünk, a lekötött vízigényen módosítani nem szükséges. A telep vízellátása fejlesztés nélkül hosszútávon biztosított.

#### Szennyvíz elvezetés

A szociális szennyvíz gyűjtése a telepen belül zárt, szigetelt aknában történik, melynek szerződéses keretek között történő elszállítása történik.

#### Csapadékvíz kezelés

A telephelyen keletkező tiszta csapadékvizek a burkolatlan felületeken helyben elsikkadnak. Csurgalékvíz a beton burkolatokon keletkezik, de mivel azokon veszélyes anyag tárolására nem kerül sor, így elszennyeződésével nem kell számolni.

Elektromos energia ellátás:

A villamos hálózat üzemeltetője a Barcoop Kft. A Barcoop van szerződve a majorra 3 db transzformátorra, ebből 1 db van a pulykatelepen.

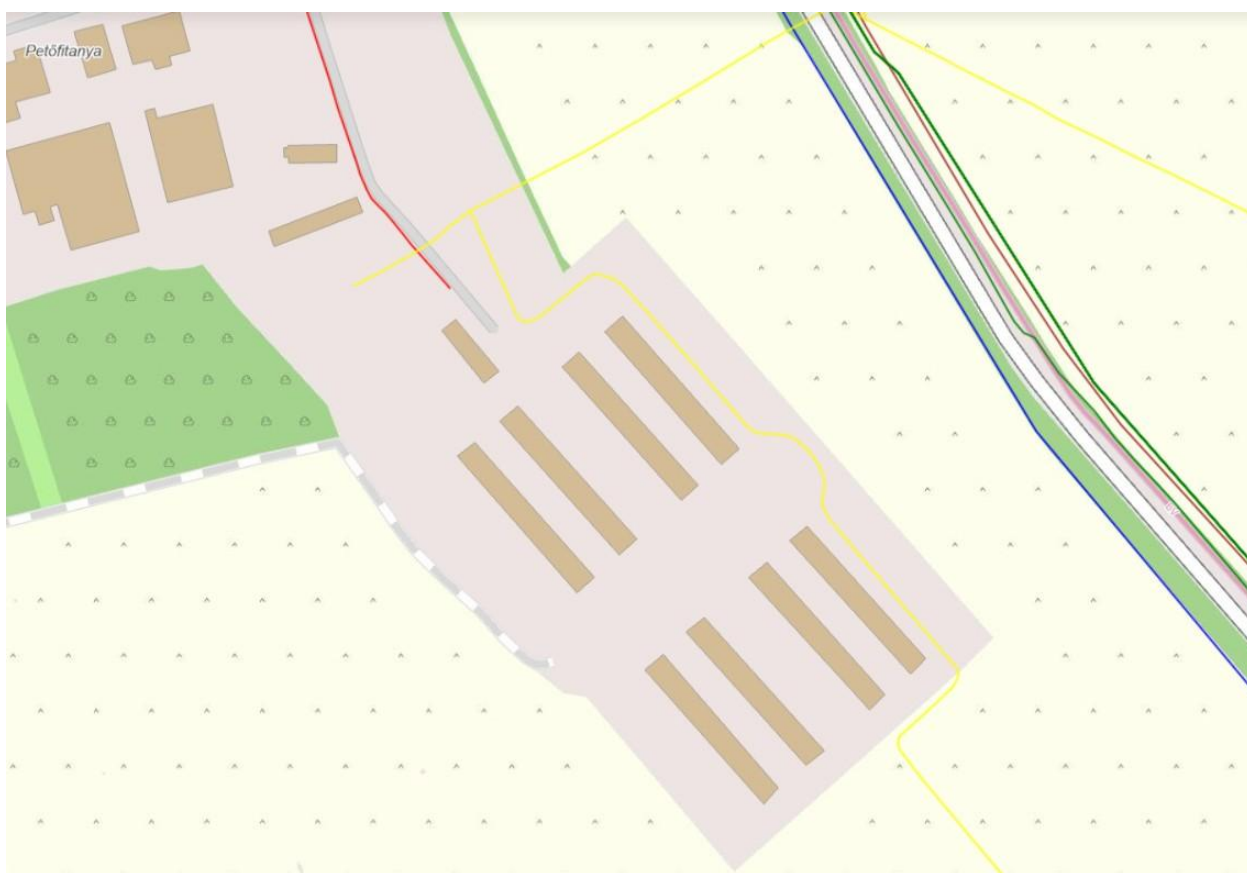
A telep elektromos energiaellátása biztosított, a technológiai fejlesztést követően is megfelelő az ellátás, bővítést nem terveznek.

Gázellátás:

A telep gázellátása vezetékes gázhálózatról megoldott. A telep jelenlegi és távlati ellátása is biztosított.

Megújuló energiaellátás:

Jelen projekt kapcsán a megújuló energiahasznosítás nem tervezett, hosszútávon pályázat függvényében távlati cél.



**Jelenlegi közműellátás - közműhálózat a tervezési területen és környezetében (e – közmű térkép)**

### Közlekedési kapcsolat

A fejlesztéssel érintett terület közlekedési kapcsolata a 442. sz. Szolnok – Kunszentmárton főút Rákóczifalva város külterületi szakaszáról a 0141 hrsz-ú külterületi főfeltáráútról lecsatlakozó 0142/8 hrsz-ú magánútról megoldott.

A telephelyen belül a belső úthálózat kiépült, a parkolás telken belül biztosított.

### Humáninfrastruktúra

A beruházás megvalósítása nem igényel külön humáninfrastruktúra fejlesztést. A beruházás megvalósulása a telep hosszútávú működését biztosítja, mely munkahely megtartással jár, ezzel pozitívan járul hozzá a helyi gazdaság és a lakosság megélhetésének erősítéséhez, összhangban a város településfejlesztési céljaival.

## **A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**

A településrendezési terv módosítás Rákóczifalva külterület 0142/6, 0142/10, 0142/11 és 0142/12 hrsz-ú egymáshoz csatlakozó ingatlanokat érinti.

A területen jelenleg is meglévő baromfitelep van, mely épületek a későbbiekben is megmaradnak technológiai fejlesztés mellett.

A telek terület mérete változatlan marad, ezért a hatályos helyi építési szabályzatban szereplő telekterület méret kerül ismételt kijelölésre.

A terület szabályozásánál figyelembe kell venni az építési paraméterek tekintetében a kialakult jogi állapotot, a beépítettséget és a jelenlegi és távlati funkciót.

A különleges, mezőgazdasági üzemi területbe sorolásnál az OTÉK által meghatározott paraméterek figyelembe vételre kerülnek.

Ezek alapján a maximális beépíthetőség 40%, amely megfelel a jelenlegi szabályozásnak, így ezen mutató kerül beépítésre.

Az előírt zöldfelület fedettség értékében a különleges beépítésre szánt területeknek megfelelő 40%-os érték kerül elrendelésre.

Az épületmagasság a jelenleg hatályos szabályozás szerinti marad.

A tervezett beruházás természetvédelmi és környezetvédelmi hatásait az egységes környezethasználati engedélyezés során külön vizsgálják, mely engedélyezéshez a tervdokumentáció elkészítésre került.

A jelen állapotnál kedvezőtlenebb hatások azonban nem várhatók, a terület hasznosításában változás nem tervezett. A technológiai korszerűsítéssel a telep jelenlegi állapotánál kedvezőbb hatás várható.

## **A településrendezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**

A tanulmányterv legfőbb megállapítása, hogy a hatályos Településszerkezeti Tervben és Szabályozási Tervben szereplő, a módosítással érintett ingatlanok jelenlegi ipari, gazdasági terület besorolása nem felel meg a területen ténylegesen működő és tartástechnológiai fejlesztés alatt álló baromfitelep jellegének. A meglévő, megmaradó épületek funkciója és a telep jellege szükségessé teszi a településrendezési eszközök módosítását. A terület különleges, mezőgazdasági üzemi területbe történő sorolása szükséges, valamint a szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban a nagyüzemi állattartás és a kialakult beépítésnek megfelelő szabályozás miatt külön építési övezet létrehozása szükséges.

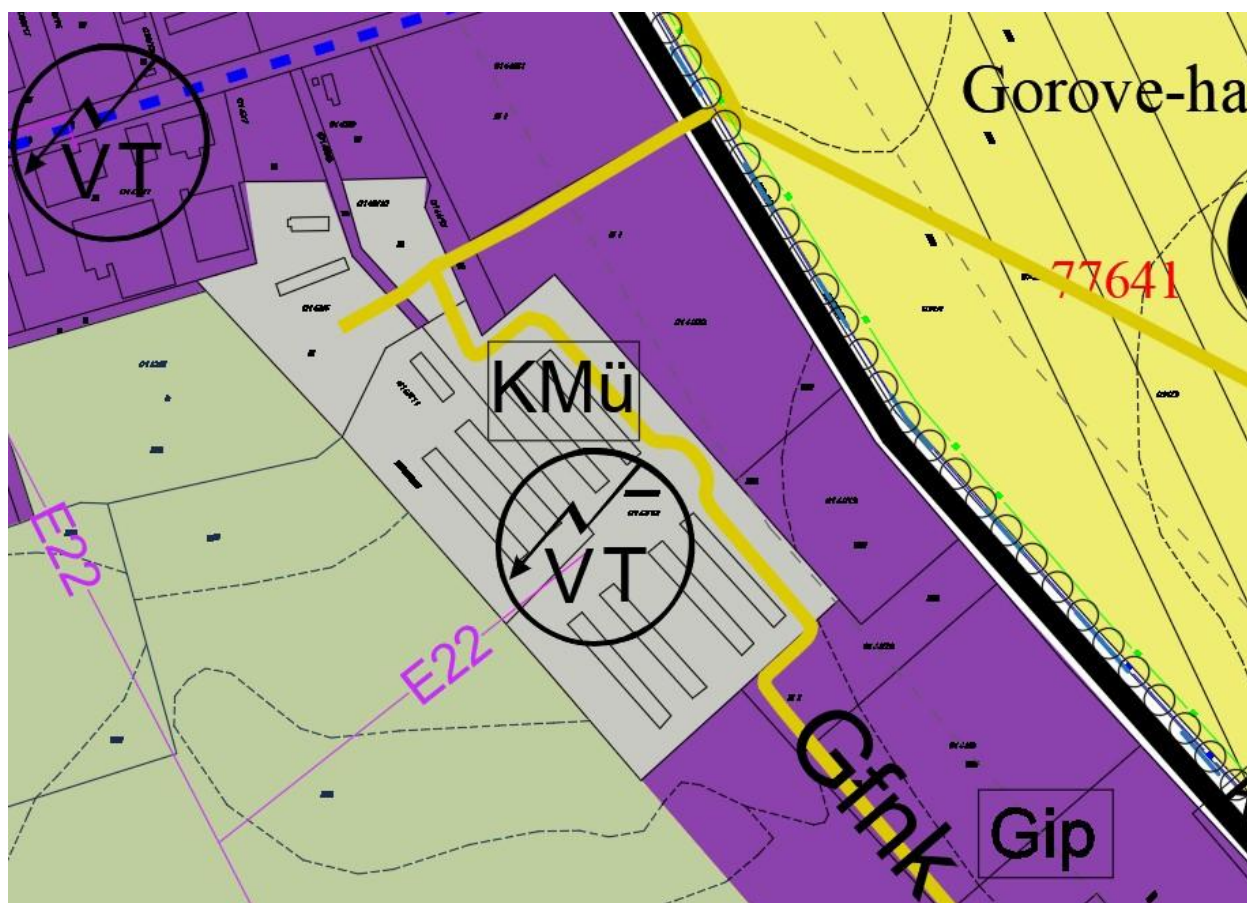
### **Javasolt településszerkezeti terv módosítás**

A tervezéssel érintett Rákóczifalva, külterület Petőfi major területén lévő 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet jelenleg egyéb ipari, gazdasági területbe sorolt, amely a területen meglévő funkciónak és tevékenységnek nem felel meg, ezért területfelhasználási változással a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra.

Területfelhasználási változások összesítése:

| Változó területfelhasználás                                                  | Terület (m <sup>2</sup> / ha)           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Változó besorolású (kategóriájukon belüli átminősülő) területek              |                                         |
| <b>Ipari, gazdasági területből – különleges, mezőgazdasági üzemi terület</b> | <b>~ 69 382m<sup>2</sup> (6,9382ha)</b> |

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
|               |                                   |
| Mindösszesen: | ~69 382m <sup>2</sup> ( 6,9382ha) |



### Javasolt szabályozási terv módosítás

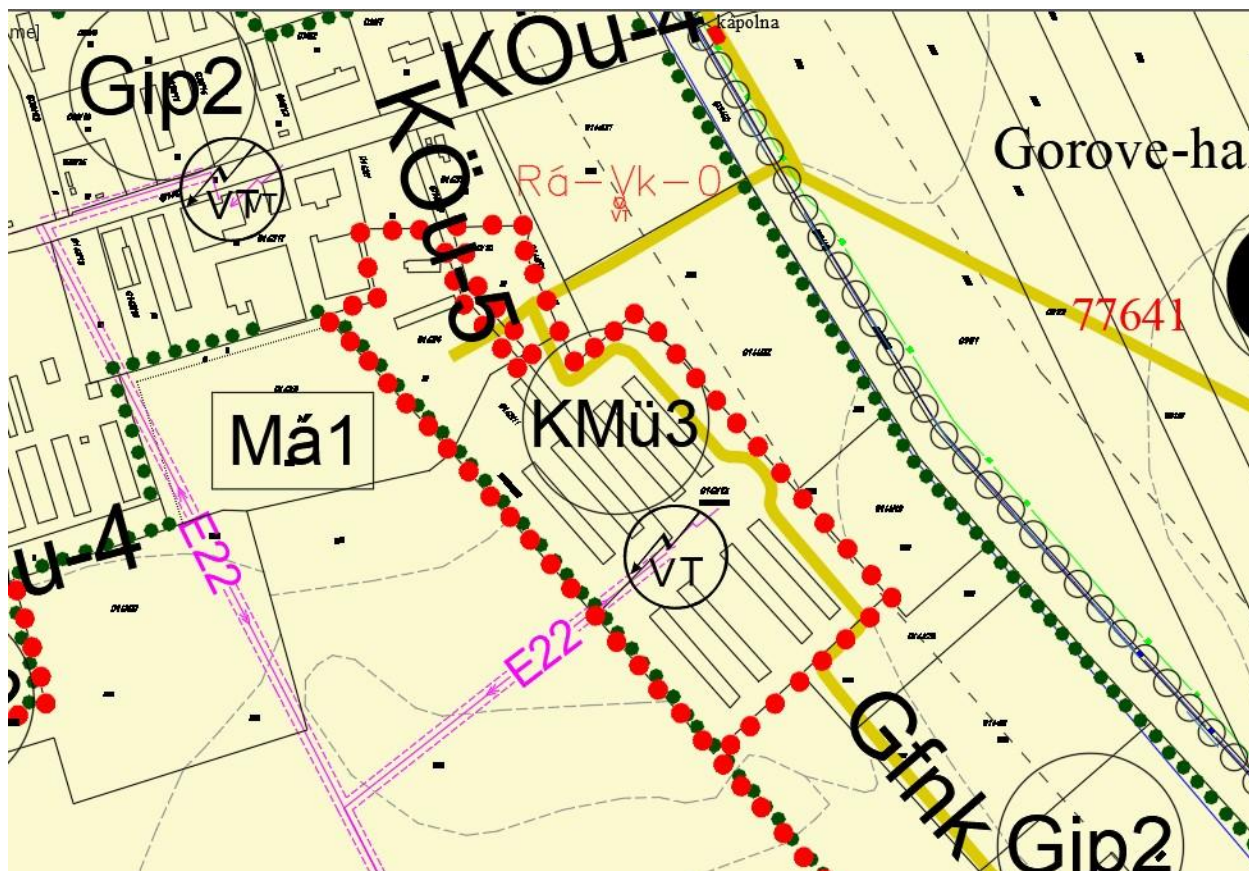
A tervezéssel érintett Rákóczi-falva, külterület Petőfi major területén lévő 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet jelenleg egyéb ipari, gazdasági területbe sorolt. A módosítással a terület beépítésre szánt különleges, mezőgazdasági terület építési övezet, KMü3 építési övezetbe kerül.

A beépítési mód szabadonálló, melynek a jelenlegi épületelhelyezés megfelel és a későbbiekben esetleges fejlesztésnél is ez a beépítési mód alkalmazandó.

Meghatározásra kerül a legkisebb kialakítható telekméret (4000 m<sup>2</sup>), mely figyelembe veszi a korábbi szabályozást és az egyes földrészletek nagyságát. A területen nem cél a telekalakítás. A beépítettség legnagyobb mértéke 40 %, mely a korábbi beépítési paraméterekkel megegyező és amely hosszútávon biztosítani tudja a telep telken belüli fejlesztését. A zöldfelület legkisebb értéke 40%, melynek jelenleg megfelel a telepen belüli

zöldfelület. A legnagyobb építménymagasság (9,5 m), mely a telep épületei szempontjából megfelelő és amely magasság a műtárgyakra nem vonatkozik.

Javasolt szabályozási terv:



### A HÉSZ javasolt módosítása:

## 19. Beépítésre szánt, különleges területek

**24. §**

(3) KMü3 jelű építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó funkcióval:

- A területen a nagyüzemi állattartáshoz és azt kiszolgáló terménytároláshoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 4000 m<sup>2</sup>.
- Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el
- Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1.

mellékletben jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából, valamint az építési övezet határán belüli 5 méteres területen belül meglévő építmények miatt megszakítható.

## A beépítési terv közérthető ábrázolása

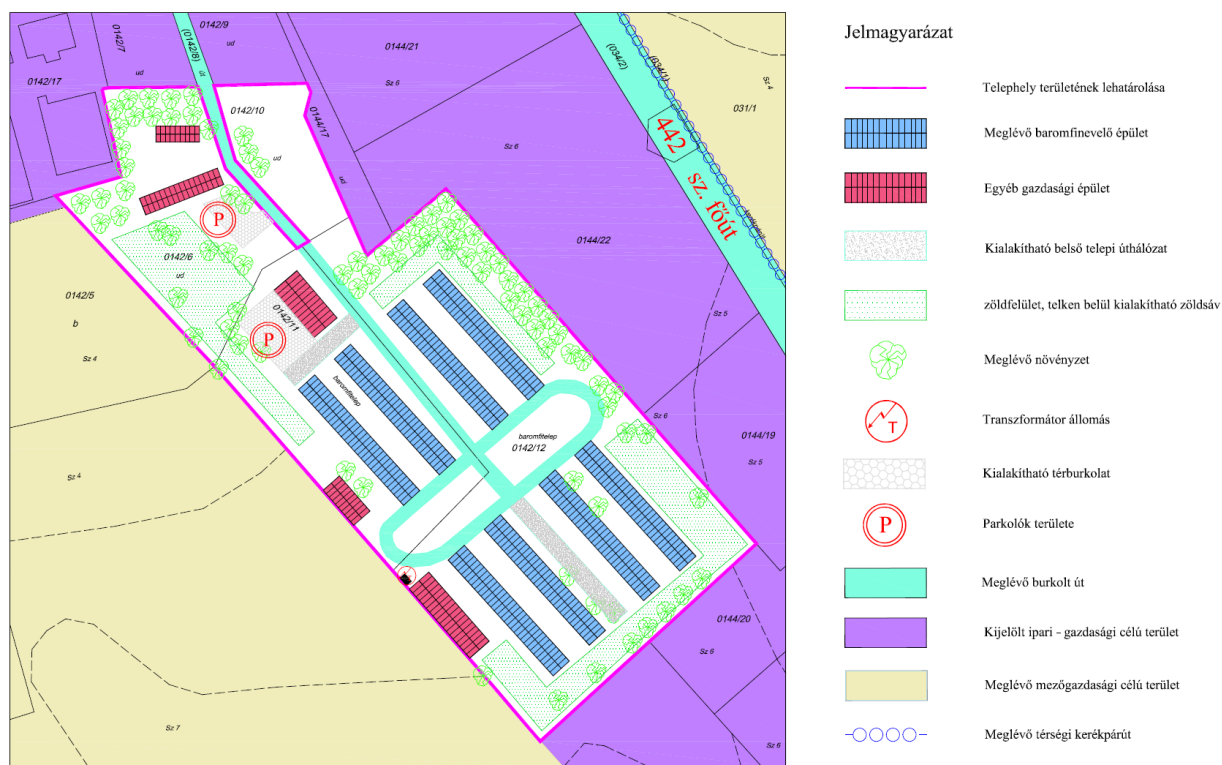
**A beépítés javaslata:** a tervezéssel érintett 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet állattartó telep működik.

A baromfitelep megtartása és technológiai fejlesztése tervezett.

A meglévő állattartó épületek földszintes kivitelűek.

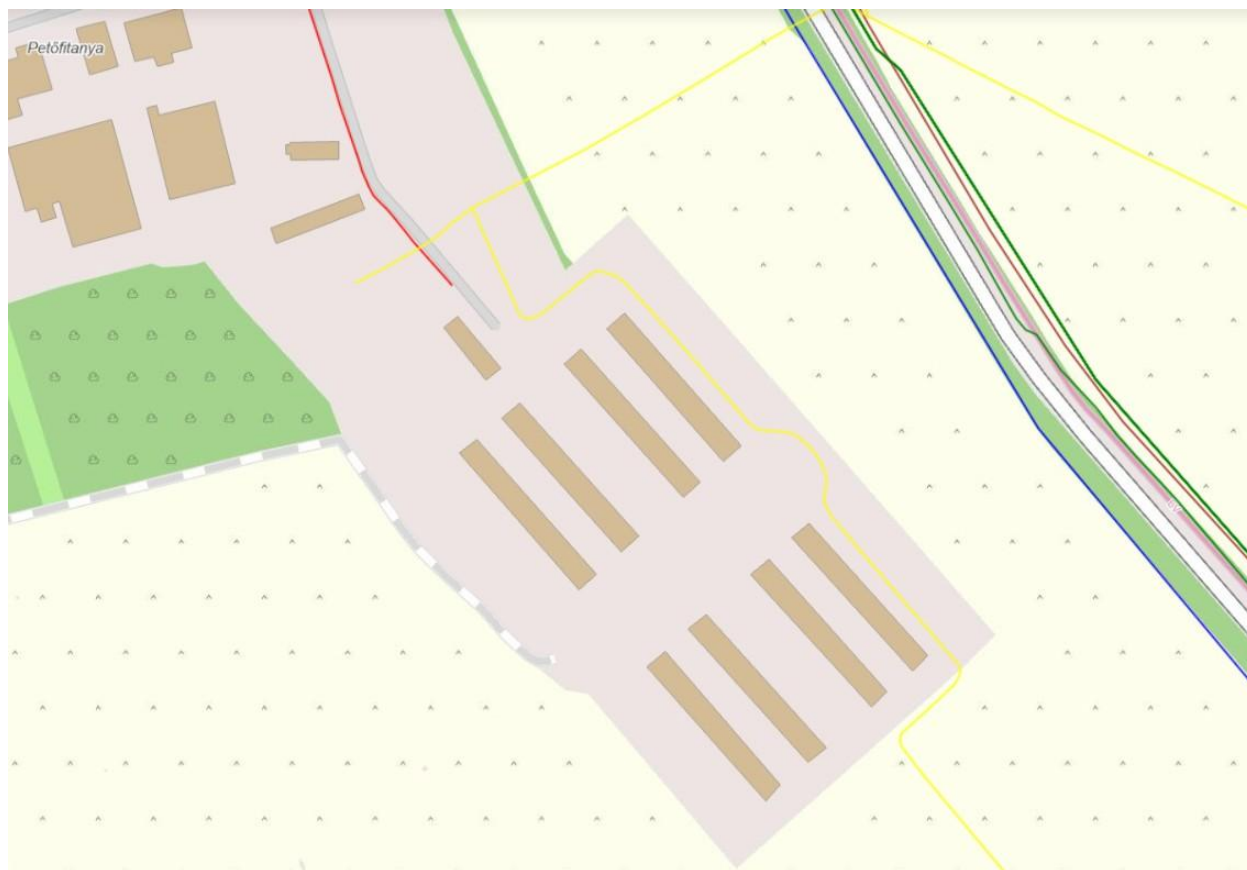
Új épületet rövidtávon nem terveznek építeni.

- **A határoló köz-, illetve közhasználatú területek:** A fejlesztési területet, mint külterület földrészlet külterületi ingatlanokkal határolt, a megközelítést pedig a 0142/8 hrsz-ú, a fejlesztő tulajdonában lévő magánút biztosítja.
- **A zöldfelületek kialakításának módja:** A zöldfelületi rendszer a telken belül kialakult, melyek fenntartását biztosítani kell. A telek be nem épített és nem leburkolt részén – gyeper, cserje és lombhullató növényzet alakult ki, így az előírt mértékű zöldfelület biztosított.
- **A közlekedési és parkolási rend:** A tervezett fejlesztés új közlekedési igényt nem támaszt. A kialakult forgalmi rend megváltoztatását a fejlesztés nem indokolja. A parkolás területen belül biztosított.
- **A közművek felszíni és a felszín alatti építményei:** Az ingatlan elektromos ellátása elektromos légvezetékről, külön transzformátorral biztosított. A telepen belül a meglévő utak közvilágítása biztosított. A vízellátás fúrt kútról biztosított. A szociális szennyvizet telken belül zárt, szigetelt szennyvízagnába gyűjtik, melyből az elszállítás szerződéses keretek között megoldott. A telep vezetékes gázellátása megoldott. Új közművezeték nem tervezett.



Beépítési terv

## Közművesítés



Meglévő közműhálózat a fejlesztési területen és környezetében - E-közmű (Lechner Tudásközpont)

**Megújuló energia felhasználása**

A területen jelenleg a megújuló energiahasznosítás műtárgyai nem épültek ki. A hosszútávú tervek között szerepel pályázat függvényében a megújuló energiahasznosítás.

**A beépítési terv térbeli megjelenítése**

Főépítész feljegyzés alapján, tekintettel arra, hogy új épület nem tervezett, a meglévő épületek továbbra is állattartó épületként funkcionálnak, így ezen fejezet kidolgozása nem szükséges.

## Területrendezési tervekkel való összhang előzetes vizsgálata

Rákóczi falva településrendezési eszközeinek módosításához szükséges a területrendezési tervekhez való igazodás bemutatása.

Ez jelen esetben a *2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv.) és a Jász – Nagykun – Szolnok Megyei Közgyűlés 3 / 2020 (V.13.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Jász – Nagykun – Szolnok Megyei 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 *Jász - Nagykun - Szolnok Megyei Közgyűlés 3 / 2020 (V.13.) számú rendeletével jóváhagyott, és hatályos Jász - Nagykun - Szolnok Megye Területrendezési Tervén* keresztül érvényesülnek.

### A vármegyei területrendezési tervhez való igazodás

A Trtv. vonatkozó előírásai a következők a vármegyei terv által meghatározott térségekhez kapcsolódóan a módosítással érintett terület vonatkozásában:

#### Trtv 11.§ a)-a alapján a JNSZ Vármegyei Területrendezési Terv erdőgazdálkodási térségnek való megfeleltetés igazolása

A módosítás az erdőgazdálkodási térséget, az Erdők övezetét **nem érinti**.

#### Trtv 11.§ b)-a alapján a JNSZ vármegyei területrendezési terv mezőgazdasági térségnek való megfeleltetés igazolása

A módosítás a mezőgazdasági térséget **nem érinti**.

#### Trtv 11.§ c)-a alapján a Vízgazdálkodási térségnek való megfeleltetés igazolása

A tervezett módosítás a Vízgazdálkodási térséget **nem érinti**.

#### Trtv 11.§ d)-a alapján a Települési térségnek való megfeleltetés

Települési térség területén bármely övezet, építési övezet kijelölhető.

**A terv megfelel az előírásnak.**

Trtv 12.§. Új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló rendelkezésnek való megfelelés vizsgálata

Jelen módosítás során **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

### A vármegyei területrendezési tervhez való igazodás

A Trtv. vonatkozó előírásai a következők a vármegyei terv által meghatározott térségekhez kapcsolódóan.

- Jász-Nagykun-Szolnok Megye hatályos Területrendezési Terve (MTrT) a település módosítással érintett területeit:
  - **települési térség** kategóriákba sorolja. (1. számú melléklet alapján)

*kivágat a MTrT 1. sz mellékletéből*



### **Országos/Térségi műszaki infrastruktúra hálózatok**

#### Vonatkozó előírások:

#### **MTrT 3.§.**

(3) Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét az 1. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó településeket a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A településrendezési eszközökben az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemeit a Trtv. előírásai szerint kell kijelölni.

Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helye a Trtv-ben, illetve a MTrT -ben meghatározott térbeli rend figyelembevételével került feltüntetésre.

Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemei a Trtv. előírásai szerint kerültek kijelölésre. **Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok elhelyezkedését jelen módosítás nem változtatja meg.**

## Vármegyei övezetekhez való területi igazodás, megfelelés

Rákóczi falva módosítással érintett területe az alábbi térségi övezetekbe sorolt:

- 3.6. sz. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- 3.9. sz. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3.12. sz. melléklet: Térszervező városok övezete
- 3.13. sz. melléklet: Térségi együttműködés övezete

### A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó előírásai:

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben \*

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) \* a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) \* A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

### A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai:

5. § (1) \* A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;...

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Területrendezési terv övezetekre vonatkozó előírásai:

5. § (1) A regionális jelentőségű térszervező városokat, a térségi jelentőségű térszervező városokat és azok jelenlegi és várható hatásterületét, valamint az egyéb térszervező városokat a 3.12 melléklet ábrázolja.

(2) Regionális és térségi jelentőségű térszervező város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája készítése és módosítása során a fejlesztési célok meghatározásakor törekedni kell a térszervező szerep erősítésére, a települési térség minőségi fejlesztésére.

(3) Járasközpontként is működő egyéb térszervező város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája készítése és módosítása során a fejlesztési célok meghatározásakor törekedni kell a járásközponti szerep erősítésére, a települési térség minőségi fejlesztésére.

(4) A Tisza és a Hármas-Körös menti potenciális településpárok Jász-Nagykun-Szolnok megyei városai településfejlesztési koncepciója és integrált településfejlesztési stratégiája készítése és módosítása során javasolt feltárni a településpár sajátos adottságaira alapozott, a szomszéd megye településével történő együttműködés lehetőségeit és ennek alapján meghatározni a célrendszert.

6. § (1) A településrendezési eszközök készítése és módosítása során

a) a beépítésre szánt területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, amely erősíti az adott város 3.12 melléklet szerinti térszervező szerepét,

b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján lehatárolt barnamezős területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését,

c) amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, törekedni kell a települési térségen belül már kialakult beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolására.

(2) Településrendezési eszközök készítése során a terület-felhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem betelepült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztésre kijelölt területekre (területkinálat) is figyelemmel kell kidolgozni.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerint fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.

(4) A (3) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is teljesíthető.

(5) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha, vagy annál nagyobb egybefüggő lakóterület kijelölése esetén a Trtv. 12. §. (3) bekezdése helyett a következő előírást kell alkalmazni: új lakóterület csak úgy jelölhető ki, ha ezzel egyidejűleg az új lakóterület területének 10 %-ával megegyező, vagy annál nagyobb területű új zöldterület is kijelölésre kerül, mely zöldterület közvetlenül kapcsolódik az új lakóterülethez és illeszkedik a település zöldfelületi rendszeréhez.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató területen az országos településrendezési követelményektől (továbbiakban: OTÉK) eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető, legkisebb zöldfelülete legfeljebb 5%-kal csökkenthető, amennyiben

a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, vagy kijelölt barnamezős területek, és

b) a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

(7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén.

(8) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület, lakóterület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű-infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.

„7. § (1) A térségi együttműködések övezetébe az alábbi három településcsoport – 3.13 mellékleten jelölt – települései tartoznak:

- a) Tisza–tó turisztikai területének magterülete,
- b) Jászsági gazdasági pólus,
- c) Szolnok és térsége.

(2) Az egy településcsoportba tartozó települések közösen határozzák meg az együttműködés mélységét és módját. Amennyiben a településcsoport egésze vagy része az együttműködést támogatja, akkor annak mélysége kiterjedhet

- a) kizárólag a településfejlesztési koncepció,
- b) a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia,
- c) az a) vagy b) pont szerinti fejlesztési dokumentum és a településszerkezeti terv közös elkészítésére.

(3) A Tisza–tó turisztikai területének magterületébe tartozó települések (2) bekezdés szerinti együttműködésébe bevonhatják a szomszéd megyék következő településeit is: Kisköre, Négyes, Pély, Poroszló, Sarud, Tiszabábolna, Tiszanána, Tiszavalk, Újlőrincfalva.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti együttműködésben résztvevő település a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek javaslatát – megállapodás alapján – egyeztetheti az együttműködő településsel.

(5) Az együttműködésben résztvevő településcsoport

a) közös településfejlesztési koncepciójának, és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során törekedni kell a közös jövőkép és cél(ok) meghatározására,

b) közös településszerkezeti tervének készítése során annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

(1) A településrendezési eszközök készítése és módosítása során

a) a beépítésre szánt területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, amely erősíti az adott város 3.12 melléklet szerinti térszervező szerepét,

b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján lehatárolt barnamezős területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok integrálódását a kialakult

településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését,

c) amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, törekedni kell a települési térségen belül már kialakult beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolására.

(2) Településrendezési eszközök készítése során a terület-felhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem betelepült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztésre kijelölt területekre (területkínálat) is figyelemmel kell kidolgozni.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerint fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.

(4) A (3) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is teljesíthető.

(5) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha, vagy annál nagyobb egybefüggő lakóterület kijelölése esetén a Trtv. 12. §. (3) bekezdése helyett a következő előírást kell alkalmazni: új lakóterület csak úgy jelölhető ki, ha ezzel egyidejűleg az új lakóterület területének 10 %-ával megegyező, vagy annál nagyobb területű új zöldterület is kijelölésre kerül, mely zöldterület közvetlenül kapcsolódik az új lakóterülethez és illeszkedik a település zöldfelületi rendszeréhez.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató területen az országos településrendezési követelményektől (továbbiakban: OTÉK) eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége

legfeljebb 10%-kal növelhető, legkisebb zöldfelülete legfeljebb 5%-kal csökkenthető, amennyiben

a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, vagy kijelölt barnamezős területek, és

b) a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

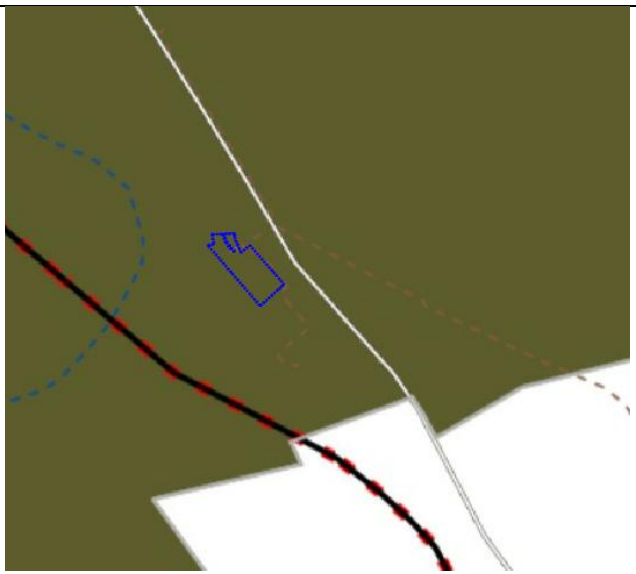
(7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén.

(8) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület, lakóterület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű–infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról....”

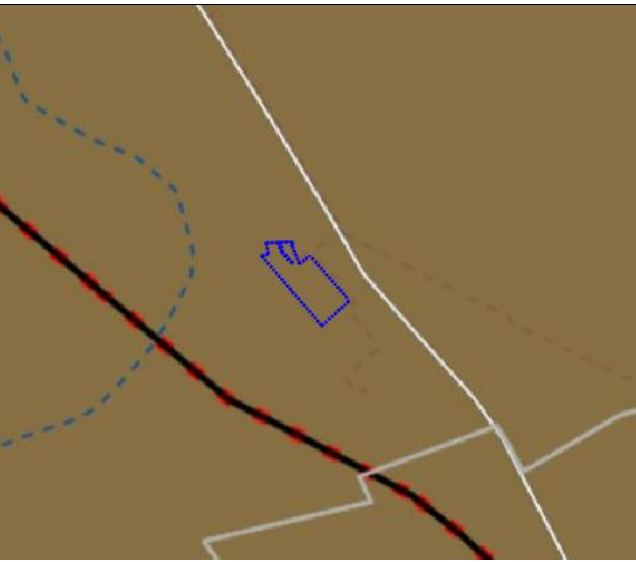
### 3.6. sz. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>kivágat a MTrT 3.6. sz. mellékletéből</i>                                       |
| <p>Vonatkozó előírásokat a <i>MTrT 4.§ (5)</i> és a <i>MvM rendelet 5. §-a</i> tartalmazza.</p> <p>A településrendezési eszközökben a település vízvédellel érintett területei kijelölésre kerültek, a vonatkozó szabályozásokat a település helyi építési szabályzata tartalmazza. A településen bányászati tevékenység nem folyik. A módosítás során beépítésre szánt területen belüli átsorolás történik, különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre, mely az övezetre vonatkozó előírással nem ellentétes.</p> <p>Jelen módosítás megfelel az előírásnak.</p> |  |

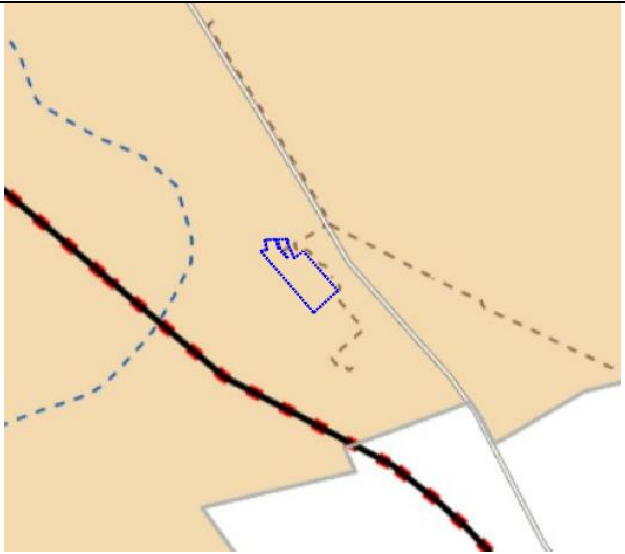
3.8. sz. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kivágat a MTrT 3.8. sz. mellékletéből                                              |
| <p>A vonatkozó előírásokat a <i>Trtv. rendelet</i> 32.§-a tartalmazza.</p> <p>A honvédelmi és katonai célú terület övezetéhez kapcsolódó jelölések a település rendezési terveiben ténylegesen lehatárolásra került. <b>A módosítással érintett terület honvédelmi és katonai célú létesítményt, területet nem érint.</b></p> <p><b>Jelen módosítás megfelel az előírásnak.</b></p> |  |

3.9. sz. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | kivágat a MTrT 3.9. sz. mellékletéből                                                |
| <p>A vonatkozó előírásokat a <i>MvM rendelet</i> 8.§-a tartalmazza.</p> <p>A módosítás által az övezet területén kijelölt területfelhasználási egység a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p><b>Jelen módosítás megfelel az előírásnak.</b></p> |  |

3.12. sz. melléklet: Térszervező városok övezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <i>kivágat a MTrT 3.12. sz. mellékletéből</i>                                      |
| <p>A vonatkozó előírásokat a MTrT 5.§-a és 6.§-a tartalmazza.</p> <p>Jelen módosítás során kijelölésre kerülő különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználás a település térszervező és gazdasági szerepének erősítését segíti, a szomszédos gazdasági területfelhasználással összhangban van. A fejlesztésre kijelölt területek aránya nem haladja meg a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át. Lakóterület kijelölés nem történt. Jelen módosítás megfelel az előírásoknak.</p> |  |

3.13. sz. melléklet: Térségi együttműködés övezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>kivágat a MTrT 3.13. sz. mellékletéből</i>                                        |
| <p>A vonatkozó előírásokat a MTrT 8.§-a és 9.§-a tartalmazza.</p> <p>A módosítási javaslat települési térség elhelyezkedő területeken érint, egy út területe, aminek a felét érinti az Ártéri tájgazdálkodás övezete.</p> <p>Jelen módosítás megfelel az előírásoknak.</p> |  |

| Jász-Nagykun-Szolnok megyei TrT szerinti térségi övezetek                                                | Település érintettsége | Módosítással érintett terület érintettsége |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Ökológiai Hálózat övezete Magterület, Pufferterület, Ökológiai folyosó övezete (3.1. sz. melléklet)      | IGEN                   | NEM                                        |
| Ökológiai Hálózat övezete Magterület övezete (3.1. sz. melléklet)                                        | NEM                    | NEM                                        |
| Ökológiai Hálózat övezete Ökológiai folyosó övezete (3.1. sz. melléklet)                                 | IGEN                   | NEM                                        |
| Ökológiai Hálózat övezete Pufferterület (3.1. sz. melléklet)                                             | NEM                    | NEM                                        |
| Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.2. sz. melléklet)                             | IGEN                   | NEM                                        |
| Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. sz. melléklet) | IGEN                   | NEM                                        |
| Tájképvédelmi terület övezet (3.4. sz. melléklet)                                                        | IGEN                   | NEM                                        |
| Világörökségi és világörökségi várományos terület (3.5. sz. melléklet)                                   | NEM                    | NEM                                        |
| <b>Országos vízminőség-védelmi terület (3.6. sz. melléklet)</b>                                          | IGEN                   | <b>IGEN</b>                                |
| Nagyvízi meder övezete és VTT tározók területének övezete (3.7. sz. melléklet)                           | IGEN                   | NEM                                        |
| <b>Honvédelmi és katonai célú területek övezete (3.8. sz. melléklet)</b>                                 | IGEN                   | <b>IGEN</b>                                |
| <b>Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete (3.9. sz. melléklet)</b>                                     | IGEN                   | <b>IGEN</b>                                |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. sz. melléklet)                                           | NEM                    | NEM                                        |
| Tanyás területek (3.11. sz. melléklet)                                                                   | NEM                    | NEM                                        |
| Térszervező városok övezete (3.12. sz. melléklet)                                                        | IGEN                   | <b>IGEN</b>                                |
| <b>Térségi együttműködés övezete (3.13. sz. melléklet)</b>                                               | IGEN                   | <b>IGEN</b>                                |
| Ártéri tájgazdálkodás övezete (3.14. sz. melléklet)                                                      | IGEN                   | NEM                                        |
| Pusztai tájgazdálkodás övezete (3.14. sz. melléklet)                                                     | NEM                    | NEM                                        |

## A településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata

A településképi követelmények érvényesítésének helyi eszközei Rákóczifalva Város Önkormányzat Képviselő-testülete által

- elfogadott településképi arculati kézikönyv, valamint
- Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő – testületének Rákóczifalva Város településképeinek védelméről szóló 14/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete

A módosítással érintett külterületi terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé. A településképi rendelet az egyéb, nem védett és nem meghatározó területekre vonatkozóan az alábbi előírást tartalmazza:

*„7. Egyéb, nem védett és nem meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények*

### 7. §

*(1) Kettő vagy több egységes épület építési munkái során a tulajdonosok kötelesek egységes homlokzatot kialakítani.*

*(2) Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete alapján lakóterületnek nyilvánított területen lakóépület csak magastetővel építhető.”*

Fenti előírásoknak a jelenlegi telephely megfelel. Későbbiekben esetleges tervezett beépítés során, az épület tervezésekor figyelemmel kell lenni a Tkr. előírásaira.

## Összegzés és következtetések

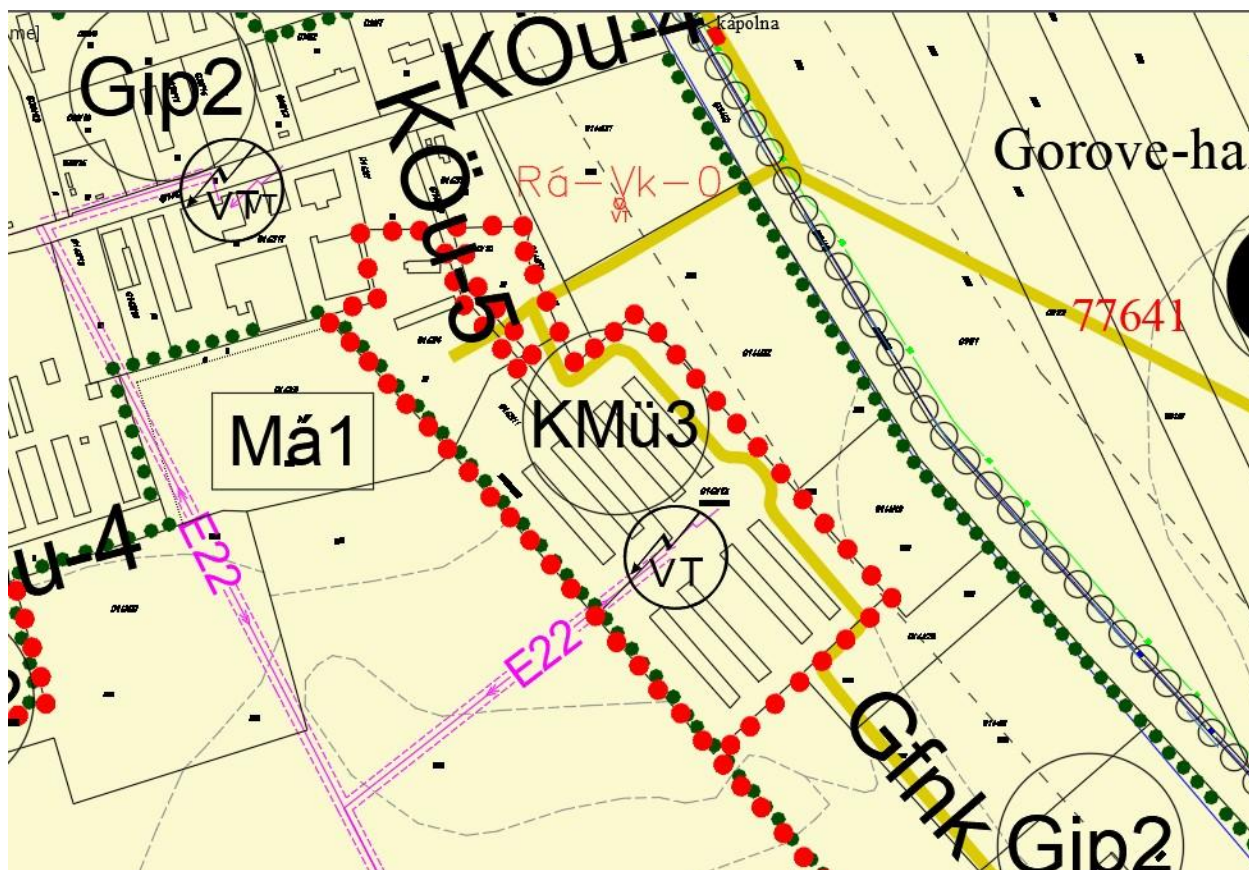
A telepítési tanulmányterv részletesen bemutatta, hogy a Rákóczifalva külterület, Petőfi major területén lévő 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet jelenlegi besorolása és szabályozása nem megfelelő a telephelyen lévő tevékenységnek és azokhoz tartozó épületek, építmények elhelyezésének, ezért a tényleges funkciónak megfelelő átsorolás szükséges, amely biztosítja a telephely jogszerű működését és fejlesztését.

Az átsorolással a baromfitelep fejlesztése biztosítottá válik.

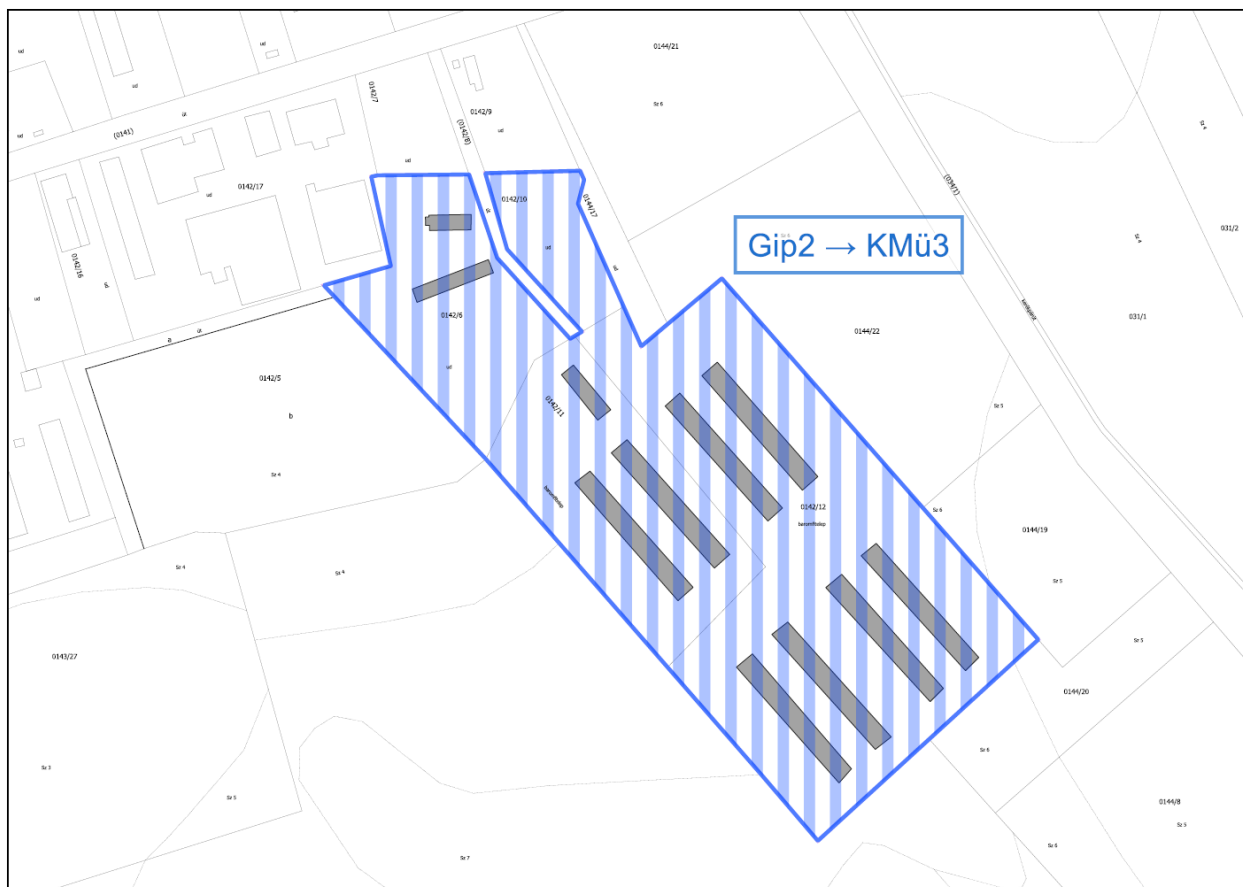
A külön építési övezetbe sorolás specifikusan figyelembe veszi a kialakult állapotot, a meglévő építési jogokat és biztosítja a későbbiekben a telep fejlesztését.

A tanulmányterv megfelelő alapot képez a Településrendezési Szerződés megkötéséhez, valamint Rákóczifalva város településrendezési eszközei módosítási eljárásának megindításához.

## A tervezett szabályozási terv



## A tervezett változtatások



Szabályozási terv változásai