



Ikt. szám: Rf/2679/2026.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Kiszelovics Ildikó mb. főépítész
Melléklet: 3 db
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. február 19-ei, rendes, nyílt ülésére

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat településrendezési tervének módosításával összefüggő döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákócziújfalva Város jelenleg hatályos, Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletével elfogadott településrendezési tervének módosítási szándékával kereste meg Rákócziújfalva Városi Önkormányzatot a GALLFARMS Kft. (a továbbiakban: Költségviselő).

A módosítás az alábbi területre vonatkozik:

Rákócziújfalva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú terület jelenleg ipari, gazdasági területbe sorolt területén a már meglévő, működő baromfitelep (pulyka telep), tevékenységhez és technológiai fejlesztéshez megfelelő különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása.

A fejlesztési cél a pulykatelep telken belüli technológiai fejlesztése.

Előzmény:

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 m²-re eső állatok darabszáma a jóval alacsonyabb testtömeg miatt nő, és így eléri az egységes környezethasználati és környezeti hatásvizsgálat köteles férőhelyszámot.

Az egységes környezethasználati engedélyezés feltétele a helyi építési szabályzatnak való megfelelés. Emiatt a telepet a tevékenységnek és funkciónak megfelelő területhasználatba kell sorolni, mely csak a településrendezési terv módosításával lehetséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a)

pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint 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.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és *településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát* – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – *a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése szerint a (7) bekezdés szerinti *feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia*, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A Korm. rendelet 56/A. § (1)–(4) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

(1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében a *településterv*, kézikönyv készítését és *módosítását*, valamint a településképi rendelet módosítását az *önkormányzat képviselő-testületének*

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a *kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti *feljegyzés*, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló *elfogadását* tartalmazó döntése alapozza meg.

Jelen előterjesztés 1. melléklete a telepítési tanulmányterv, mely képviselő-testületi döntést megalapozó dokumentum ismeretében a Képviselő-testület dönt a település közigazgatási területén a fejlesztési célt támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, melyet a fentiekben ismertetett jogszabályi előírások alapján a település főépítésze pontosít.

A telepítési tanulmányterv részét képező főépítészti tartalmat meghatározó feljegyzés szerint készült a telepítési tanulmányterv.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztést részletesen bemutatja. A telepítési tanulmánytervet a jogszabályban előírtak szerint partnerségi egyeztetésre kellett bocsájtani, mely egyeztetés során vélemény a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan nem érkezett. A *partnerségi véleményezést képviselő-testületi döntéssel szükséges lezárni.*

A településrendezési terv módosítás az adott területre vonatkozóan településrendezési szerződés keretein belül, a költségviselő által kerül finanszírozásra. (2. melléklet)

A településrendezési szerződés a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 84. § (1) bekezdés d) pontja alapján a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény.

A Méptv. 92. §-a a településrendezési szerződésről különösen az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

(1) *A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

(2) *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.*

[...]

(4) *A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen*

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

[...]

(7) *A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy*

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

[...]

(9) *A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.*

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat rögzítő kormányrendelet még nem került kiadásra.

A Méptv. fent előírásai szerint lehetőség van arra, hogy a településrendezési eszközök a beruházó által meghatározott területre vonatkozó módosításának költségeit az önkormányzat az érdekelt fejlesztőre hárítsa át. Fenti lehetőség alapján a költségviselő finanszírozza a településrendezési eszköz módosítás tervezői és főépítészeti költségét egyaránt.

A Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók *a településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása esetén, ha a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,*

A településrendezési terv módosítására vonatkozó döntéssel együtt szükséges a tervezéssel érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, így a Korm. rendelet 68. §-a alapján az egyeztetés eljárása: egyszerűsített eljárás.

A településrendezési terv módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

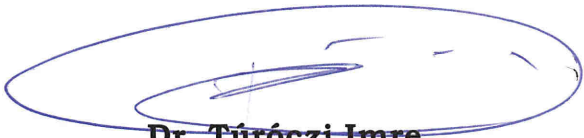
A Korm. rendelet értelmében a településrendezési terv módosítása előtt a Képviselő-testületnek szükséges egy úgynevezett indító, alap önkormányzati döntést hoznia, melynek az alábbi kérdéskörökben szükséges rendelkezést tartalmaznia:

1.	Településrendezési szerződés és annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv elfogadását.	A határozat 1. mellékleteként a telepítési tanulmányterv elfogadása szükséges, mely alapján dönt a Képviselő-testület a határozat 2. melléklete szerinti településrendezési szerződésről.
2.	Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezés lezárása.	A határozati javaslat tartalmazza a partnerség lezárását.
3.	Településrendezési terv módosításának elhatározását.	A határozati javaslat tartalmazza a módosítás elhatározását.
4.	Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást.	A határozati javaslat tartalmazza a tervezéssel érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításának elhatározását.
5.	A településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára vonatkozó főépítési feljegyzés jóváhagyását.	A feljegyzés jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi. A határozati javaslat tartalmazza a feljegyzés jóváhagyását.
6.	Új beépítésre szánt terület kijelölését.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így döntés nem szükséges.

A tervmódosítás egyeztetése az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékleteiben foglaltakat megvitatni és a határozati javaslattal elfogadni szíveskedjen.

Rákóczi falva, 2026. február 10.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (II. 19.) határozata

Rákóczi falva Városi Önkormányzat településrendezési tervének módosításával összefüggő döntések meghozataláról

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési szerződés mellékletét képező, a tervezéssel érintett területre készült telepítési tanulmányterv alapján megtárgyalta Rákóczi falva város településrendezési eszközének módosítására vonatkozó előterjesztést, valamint a feljegyzésre és kiemelt fejlesztési területre vonatkozó előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczi falva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú jelenleg ipari, gazdasági területbe sorolt területén a már meglévő, működő baromfitelep, technológiai fejlesztéséhez megfelelő különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása megvalósítása érdekében történő településrendezési terv módosítással összefüggésben elkészített telepítési tanulmányterv tartalmát megismerte és jelen határozat *1. melléklete* szerinti elfogadja.
2. Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését lezárja.
3. Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat *2. melléklete* szerinti településrendezési szerződés tartalmát megismerte, azzal egyetért, megállapítja, hogy a településrendezési szerződés a telepítési tanulmányterv alapján került összeállításra és felhatalmazza a Polgármestert - a településrendezési terv módosítás díjára vonatkozóan a GALLFARMS Kft. költségviselése mellett - a szerződés aláírására.
4. Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a beérkezett kérelemmel egyetértve, a telepítési tanulmányterv alapján támogatja a településrendezési eszköz módosítását Rákóczi falva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú jelenleg ipari, gazdasági területbe sorolt területen a már meglévő, működő baromfitelep, meglévő funkciónak és tevékenységnek megfelelő, valamint technológiai fejlesztés miatti különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása megvalósítása érdekében.
5. Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7.

§ (7) bekezdése szerinti feljegyzést jelen határozat 3. melléklete szerint elfogadja.

6. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Korm. rendelet 68. § (1) b) pont ba) alpontja alapján a tervezéssel érintett Rákóczifalva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházás megvalósítása érdekében.
7. A Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges előkészítő feladatokat kezdje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

A végrehajtásban közreműködik: Dr. Kökény Veronika jegyző
Dr. Hovanyecz Virág aljegyző

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Dr. Túróczi Imre polgármester
3. Csomán István alpolgármester
4. Dr. Kökény Veronika jegyző
5. Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
6. Kiszelovics Ildikó mb. főépítész
7. GALLFARMS Kft. 5540 Szarvas, Ipartelep 531/1

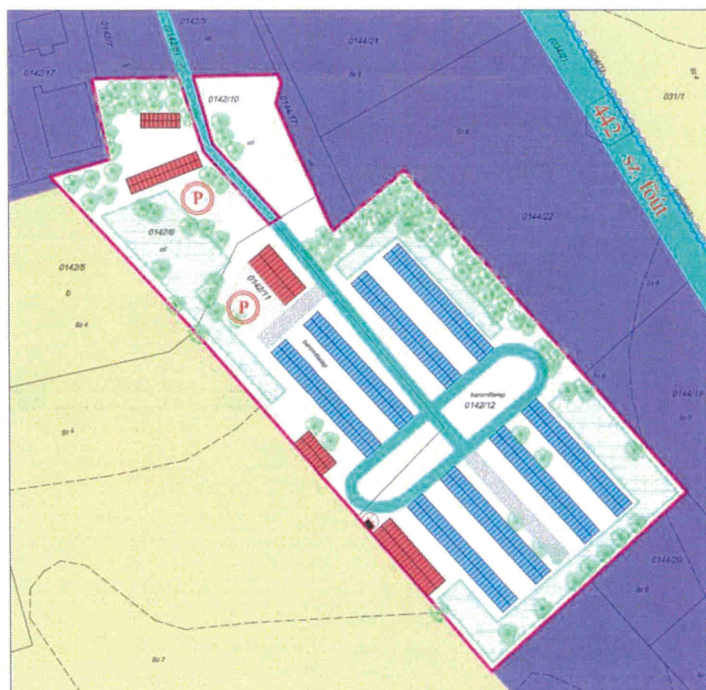
Rákóczifalva, 2026. február 19.

Dr. Túróczi Imre s.k.
polgármester

Dr. Kökény Veronika s.k.
jegyző

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



Tervező:

Kőszeghy Ábel

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

KőszeghyArt Bt.
2026

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

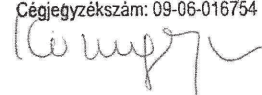
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

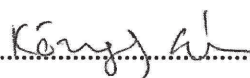
KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK:

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.....	46
A beépítési terv térbeli megjelenítése.....	48
Területrendezési tervekkel való összhang előzetes vizsgálata	49
A településképi alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata.....	49
Összegzés és következtetések.....	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
Rákóczipfalva 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 Rákóczipfalva 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 Rákóczipfalva 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.

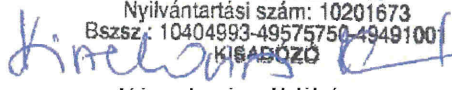
Tekintettel arra, hogy a már meglévő telep technológiai korszerűsítése az állattállomány létszám bővítése érdekében történik, és ezen ok miatt kell a tevékenységnek megfelelő területfelhasználásba sorolni a telepet, így a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. mellékletben leírt tartalmat nem kell bővíteni.

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

Kiselovics 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

Rákóczifalva 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 rákóczifalvai 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.

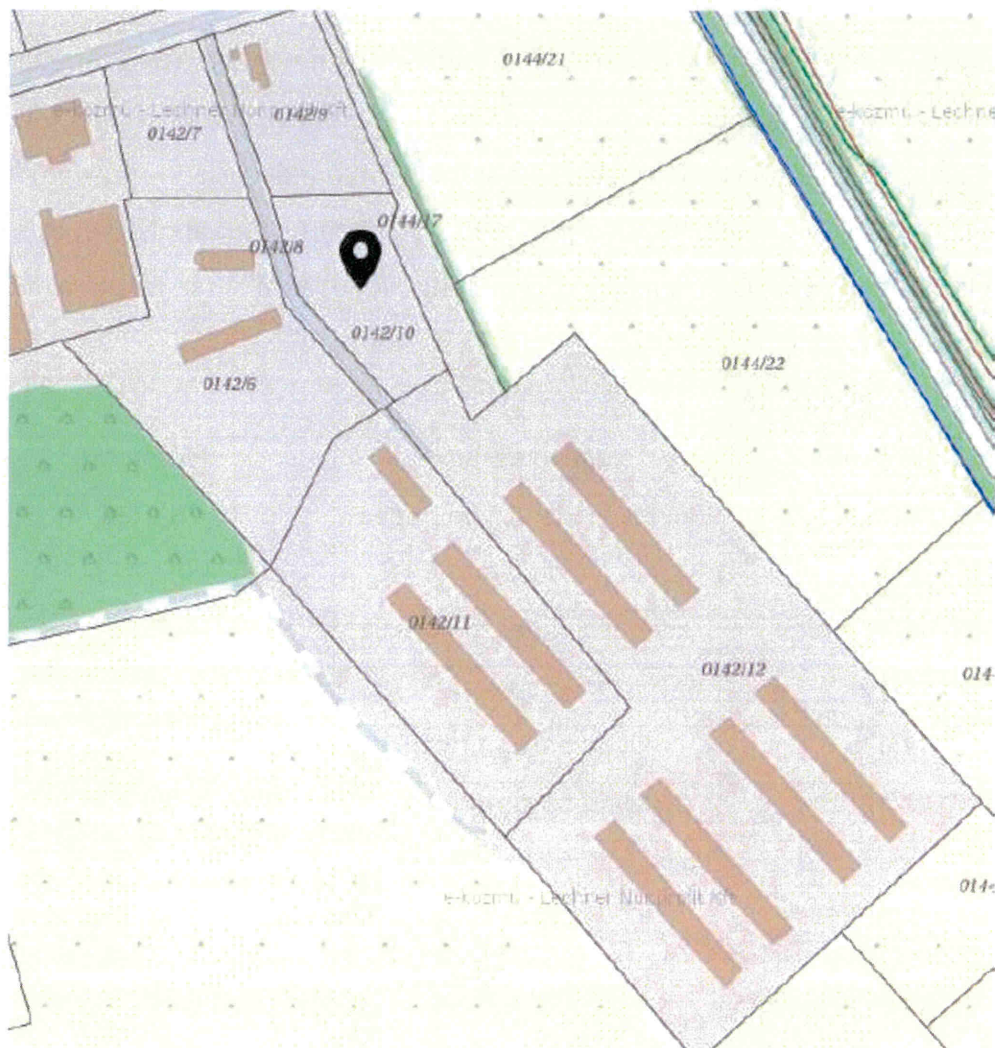
A telephelyi létesítmények bemutatása:

Létesítmény megnevezése	Mennyiség	Méret (nettó)
állattartó épület	8 db	1035 m ² /épület
szociális épület	1 db	350 m ²
raktárépületek	2 db	1000 m ²
szalmatároló	2 db	1080 m ²
kommunális szennyvízakna	1 db	75 m ³
csurgalékvíz aknák	4 db	3-15 m ³
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 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 gyűjtőhelyei is kialakításra kerültek. A 0142/8 hrsz-ú út a telephely megközelítésére szolgál.

Földhivatali területkimutatás:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Méret (m ²)
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
- csibegyűrés 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 hizlalási tevékenységből az első fázist (előnevelés) végzi. Az előnevelt állomány a cégcsoporton belül, véghizalásra 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):

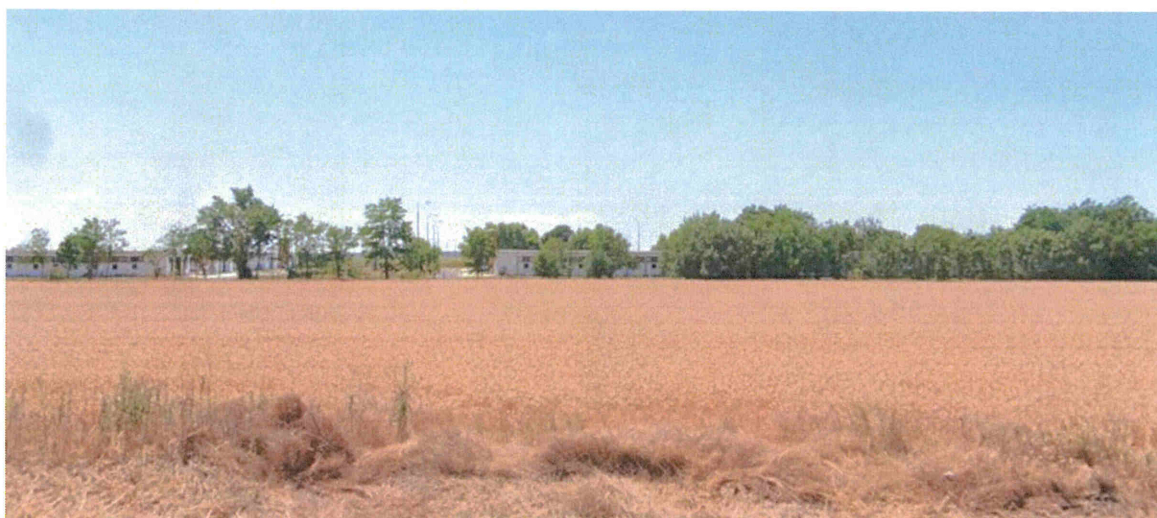




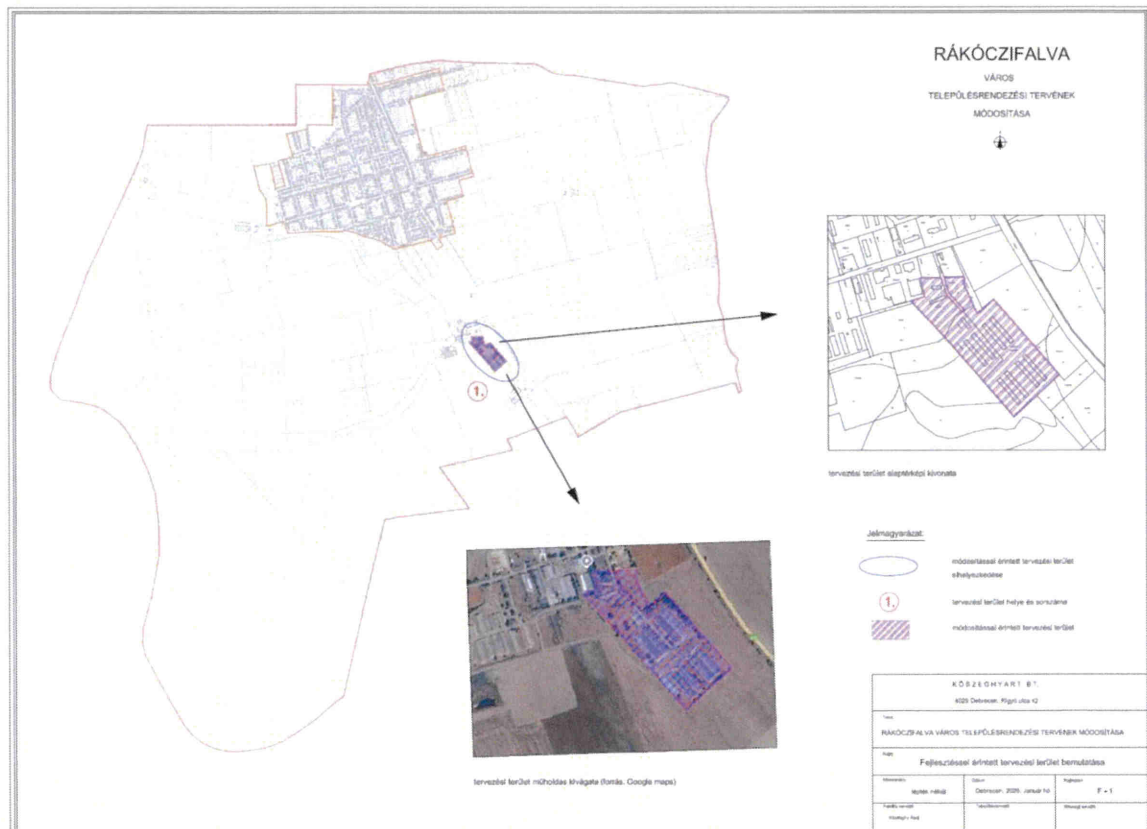


Rákóczifalva fotók a telephelyről (streetview)





A terület megközelíthető a 442. sz főútról lecsatlakozó külterületi főfeltáráútról 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 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 ²)
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:		6.9382

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, részben 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 (11000 m ²)	út
0142/9	kivett udvar, lóistálló és gondozó épület (4257 m ²)	telephely
0144/17	kivett udvar (2416 m ²)	telephely
0144/22	szántó (25463 m ²)	mezőgazdasági művelés
0144/19	szántó (10876 m ²)	mezőgazdasági művelés
0144/20	szántó (8436 m ²)	mezőgazdasági művelés
0144/25	szántó (714506 m ²) kivett anyaggyödör (7185 m ²) szántó (673 m ²) fásított terület (643 m ²)	mezőgazdasági művelés
0142/5	kivett saját használatú út (3046 m ²) legelő (21014 m ²)	beépítetlen, legelő
0142/17	kivett gazdasági épület, udvar (18608 m ²)	telephely
0142/7	kivett udvar (3313 m ²)	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 Rákócziújfaluuval 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 m².
- 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 Adattárában 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, KOI_k, KOI_{ps}, 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 ₁₀)	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 m² 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 kellett 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 trágyakihordás 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.:

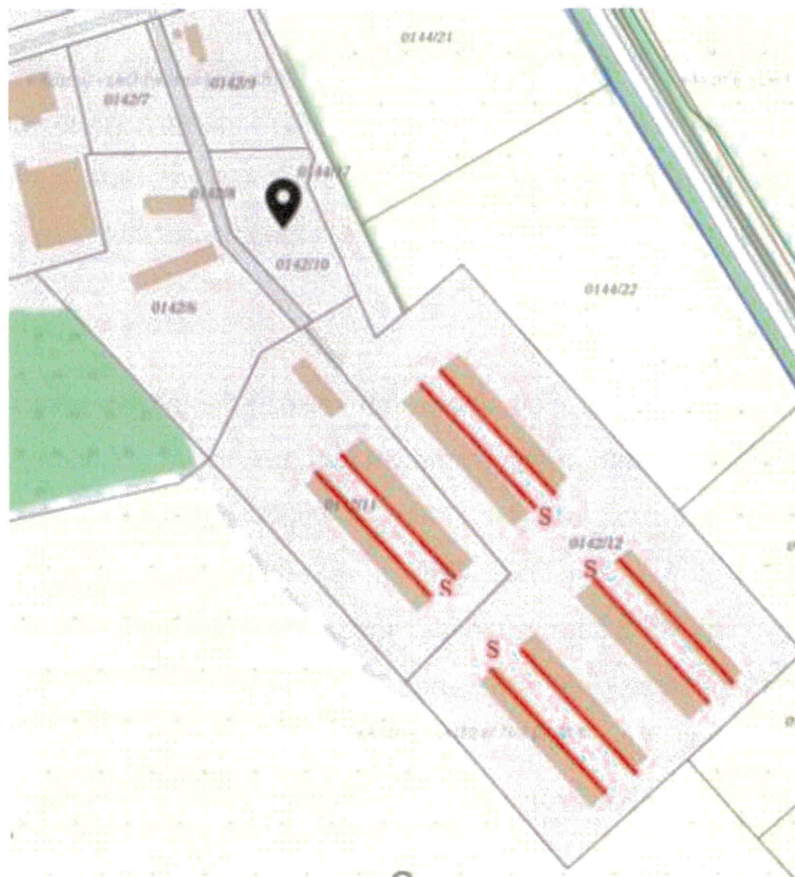
0142/6, 0142/8, 0142/10, 0144/17, 0144/21, 0144/22, 034/1, 034/2, 034/1, 0144/19, 0144/20, 0144/8, 0142/11, 0142/12, 0142/5, 0143/25. A védelmi övezet teljes területe 174886 m².



(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 kiszolgáltatásból, 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.

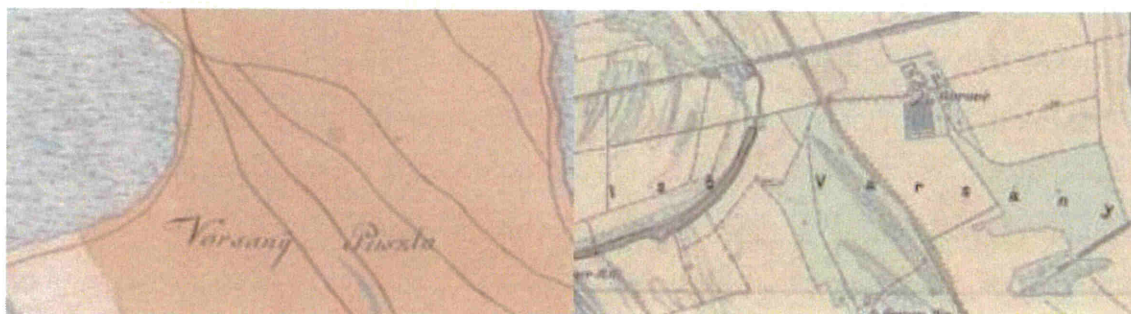
(Forrás: GALLFARMS Kft., Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció)

Tájtörténet

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

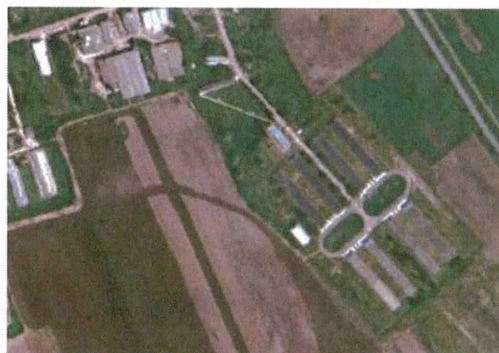
Az áradásoktól védett terület az őskortól lakott, az első lakók a területet körülvevő mocsárvilágban elsősorban halászattal foglalkozhattak. A terület az Árpád-korból származó iratokban Varsánypuszta néven ismert, a török hódoltság kezdetére a környék egyik legnépesebb települése lett, de a török kor 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 telepesek 1882-ben megváltották a területet, ebben az évben a település közigazgatásilag önálló is lett. 1951-ben önállósult belőle Rákócziújfalú. 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 Rákócziújfalú 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.

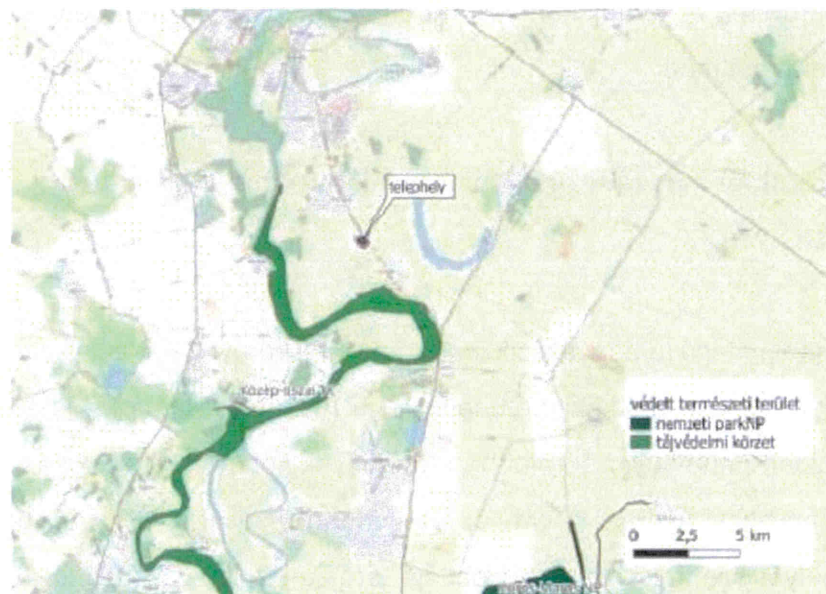


A beruházási terület az 1980-as évekbeli topográfiai térképen és az 1999. évi légifotón

A tervezési terület táj- és természetvédelmi érintettsége

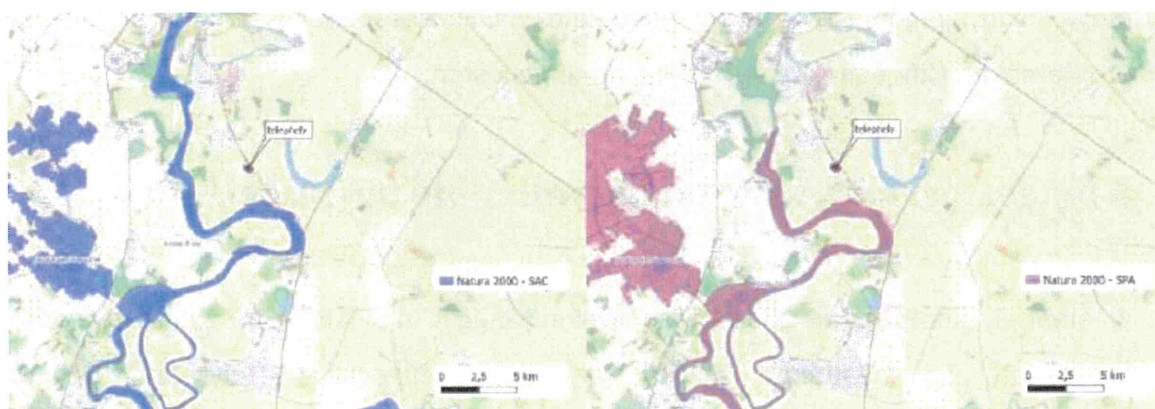
A tervezési területet nem érinti nemzetközi-, országos-, vagy helyi természetvédelmi terület.

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 fásor, 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 tájesztétikai problémákat. Nincsenek tervezett új építmények sem.

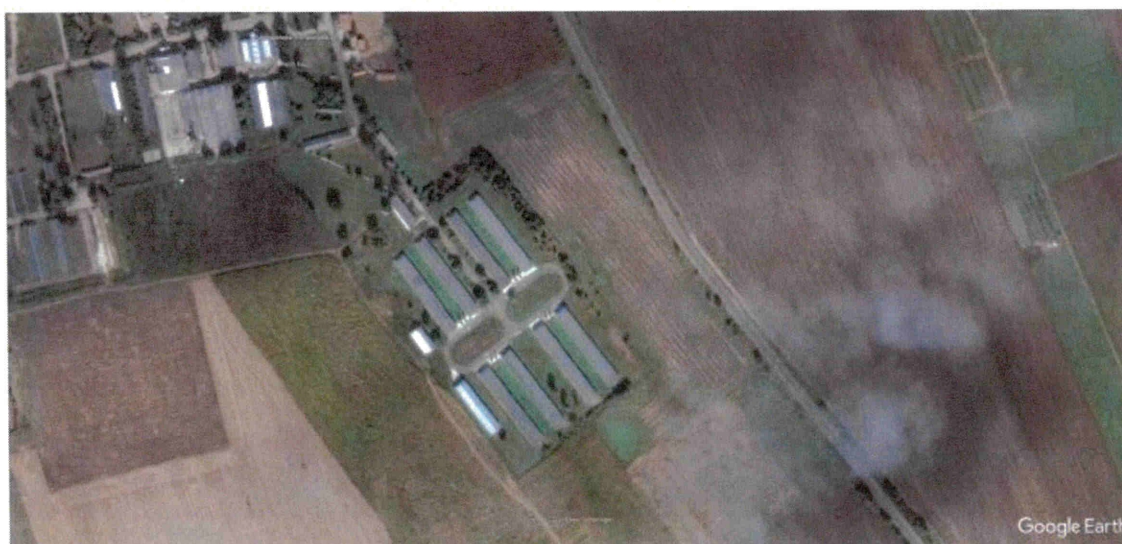
A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

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 m²-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 folyik, 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 megisméltésétől 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



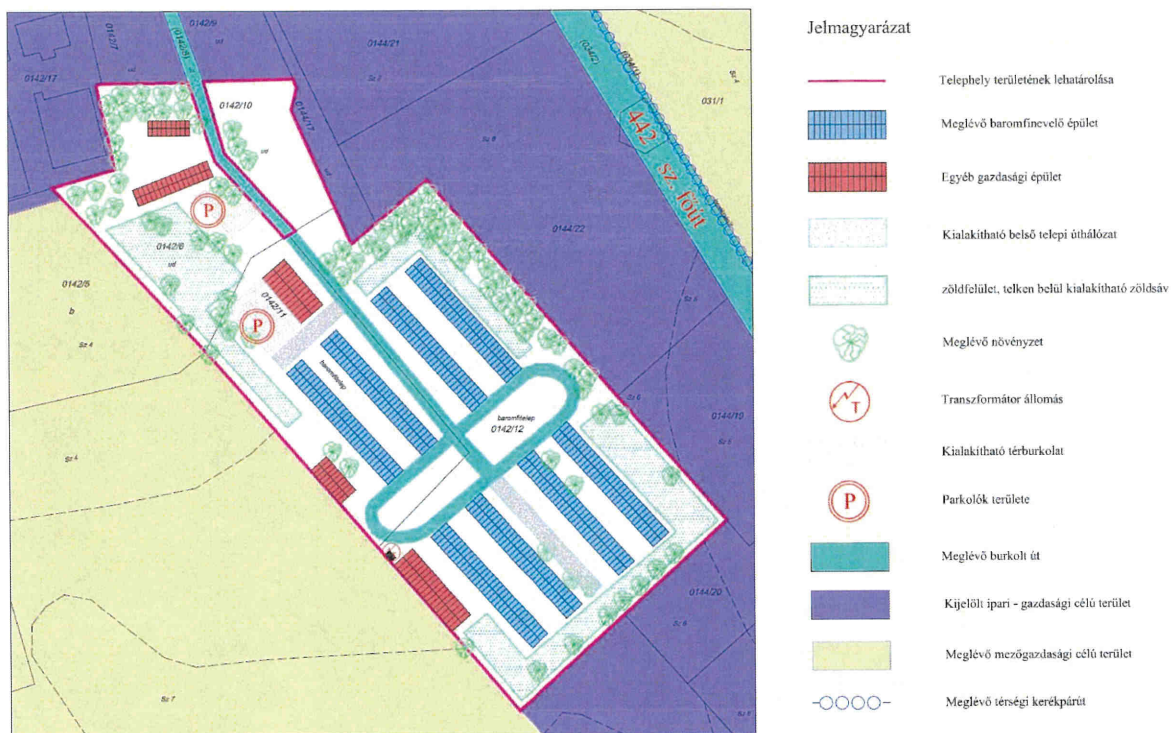
Légifotó 2023

Célmegvalósító telephelyén a fentiekben ismertetettek 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 m³/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.

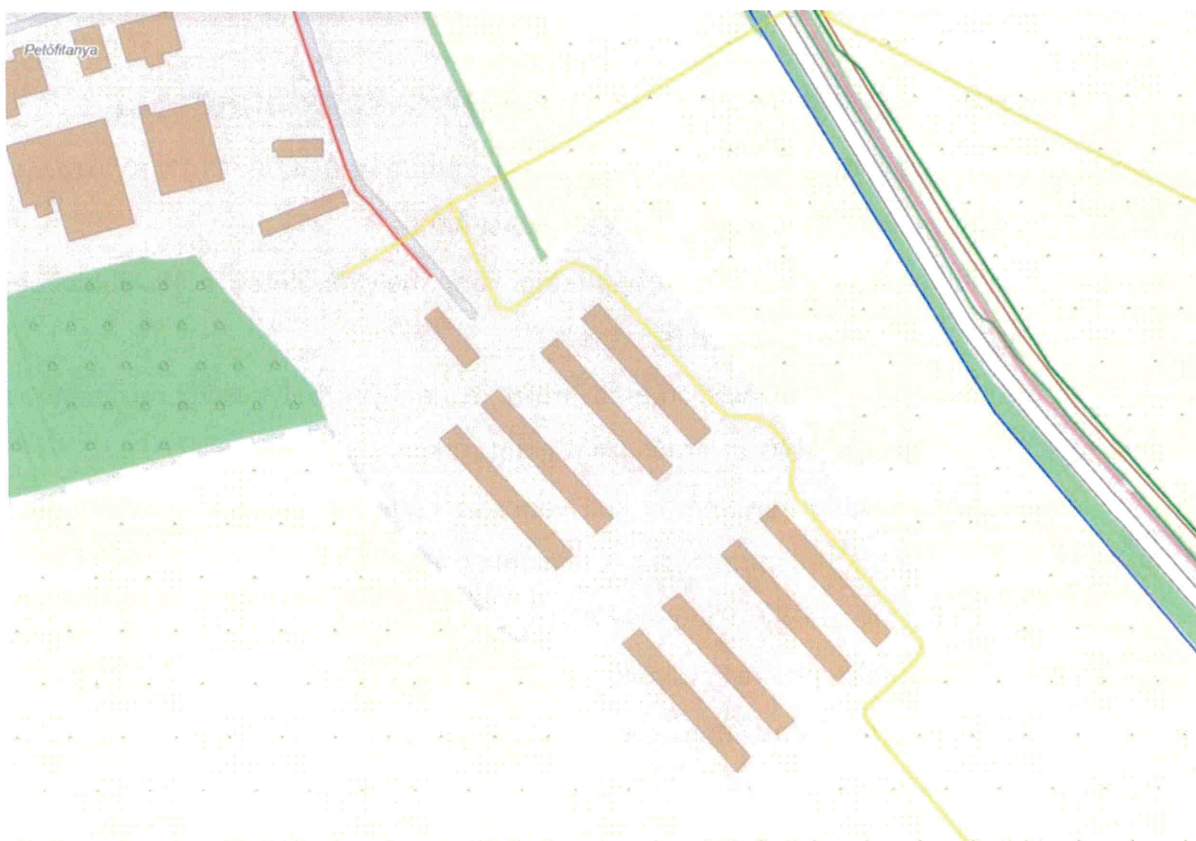
A telep elektromos energiaellátása biztosított, a technológiai fejlesztést követően is megfelelő az ellátás, bővítést nem terveznek.

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 főfeltáróútról 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

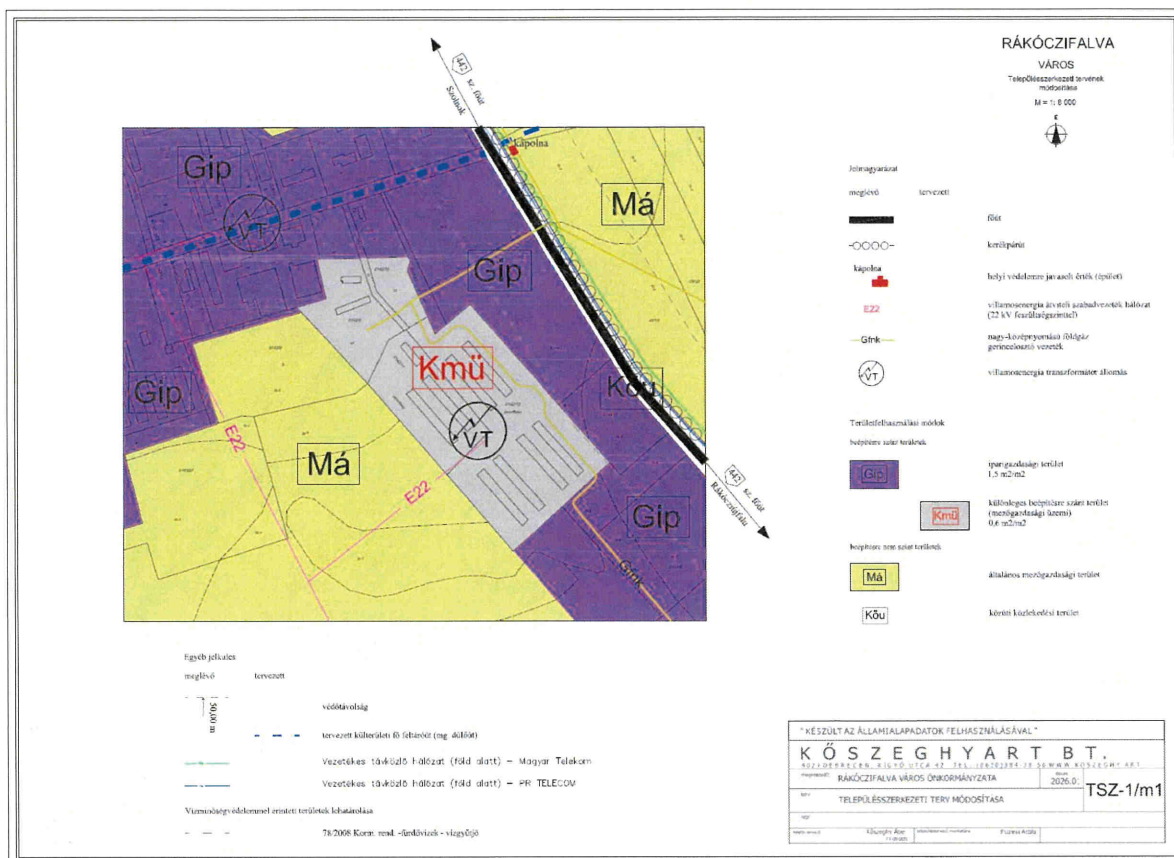
A tervezéssel érintett Rákóczifalva, külterület Petőfi major területén lévő 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet jelenleg egyéb ipari, gazdasági területbe sorolt, amely a területen meglévő funkciónak és tevékenységnek nem felel meg, ezért területfelhasználási változással a terület különleges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

Területfelhasználási változások összesítése:

Változó területfelhasználás	Terület (m ² / ha)
Változó besorolású (kategóriájukon belüli átminősülő) területek	
Ipari, gazdasági területből – különleges, mezőgazdasági üzemi terület	~ 69 382m² (6,9382ha)

Mindösszesen:	~69 382m ² (6,9382ha)





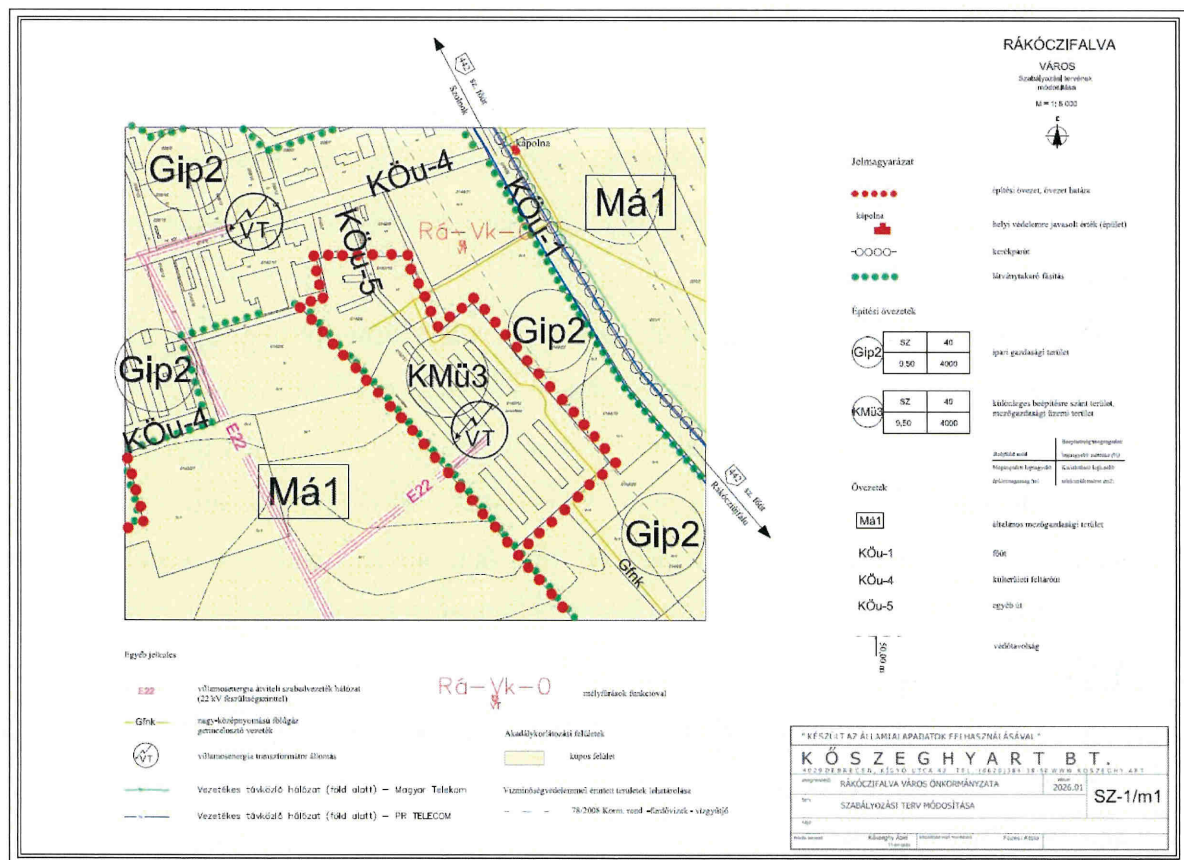
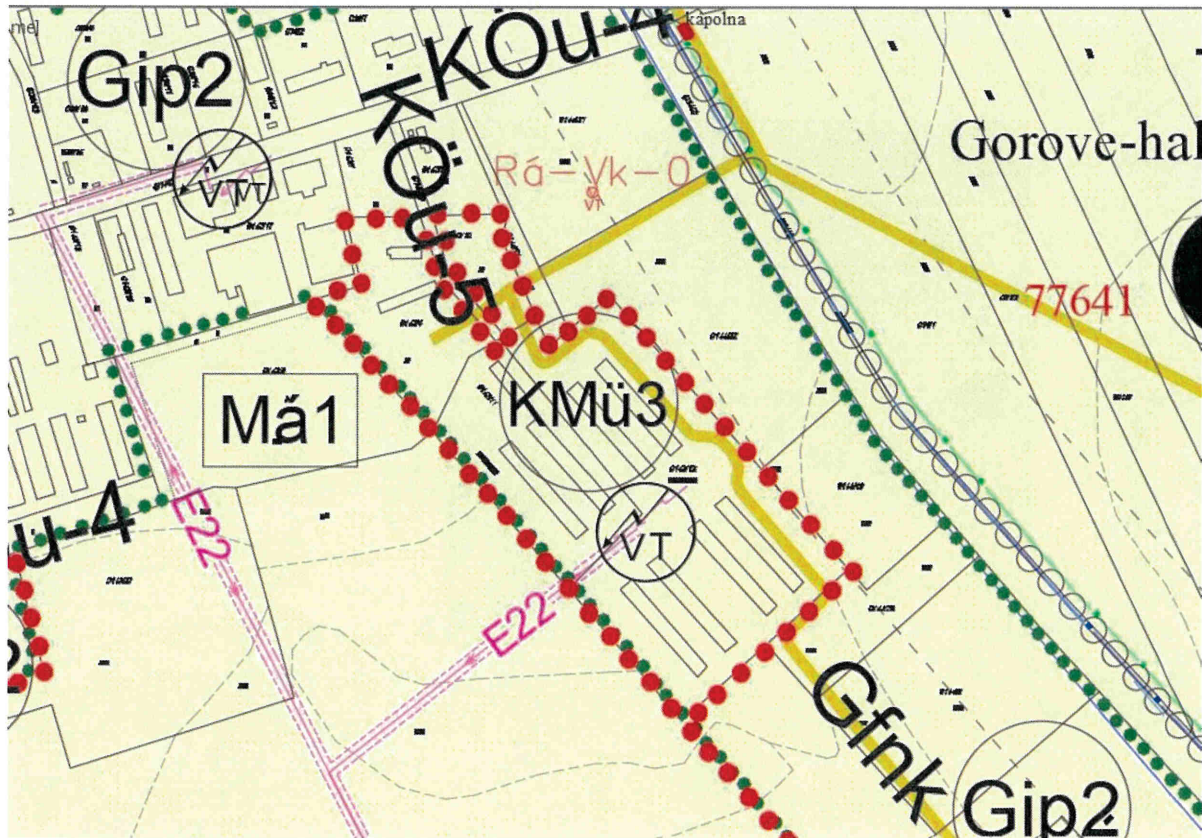
Javasolt szabályozási terv módosítás

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 m²), 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) A területen a nagyüzemi állattartáshoz és azt kiszolgáló terménytároláshoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 4000 m².
- c) Az építési övezet telkének 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: 40 %.
- g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- h) Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el
- i) 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

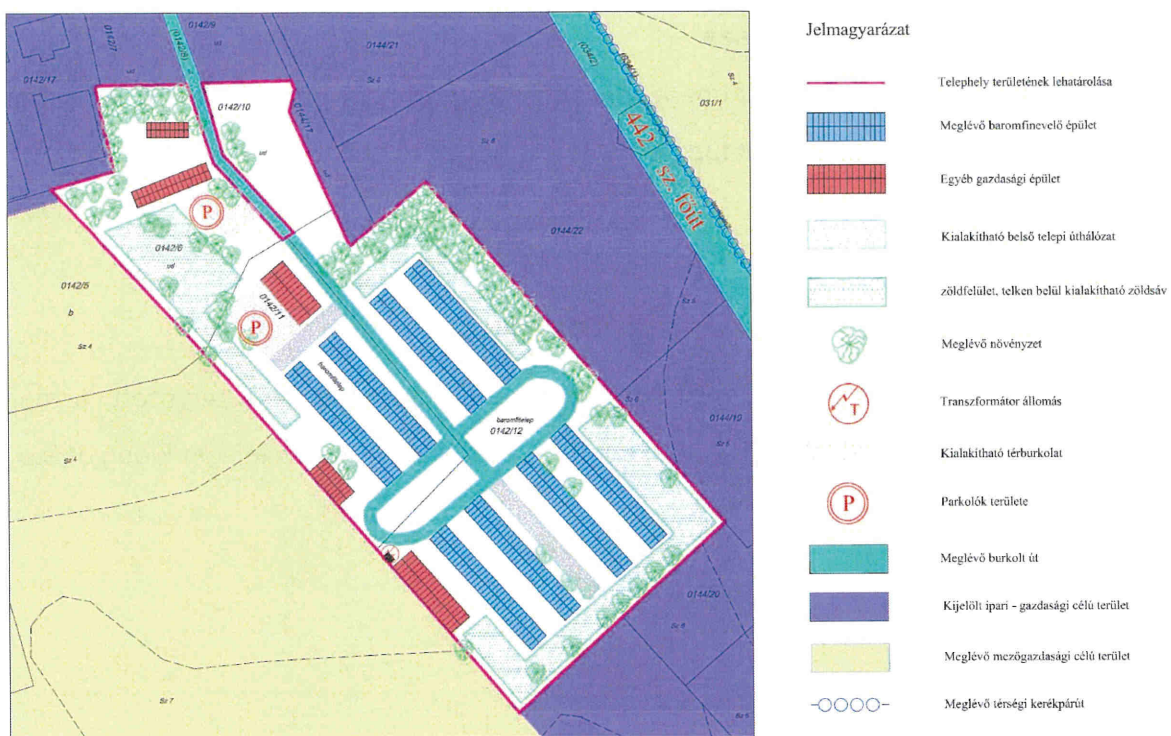
A beépítés javaslata: a tervezéssel érintett 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú földrészlet állattartó telep működik.

A baromfitelep megtartása és technológiai fejlesztése tervezett.

A meglévő állattartó épületek földszintes kivitelűek.

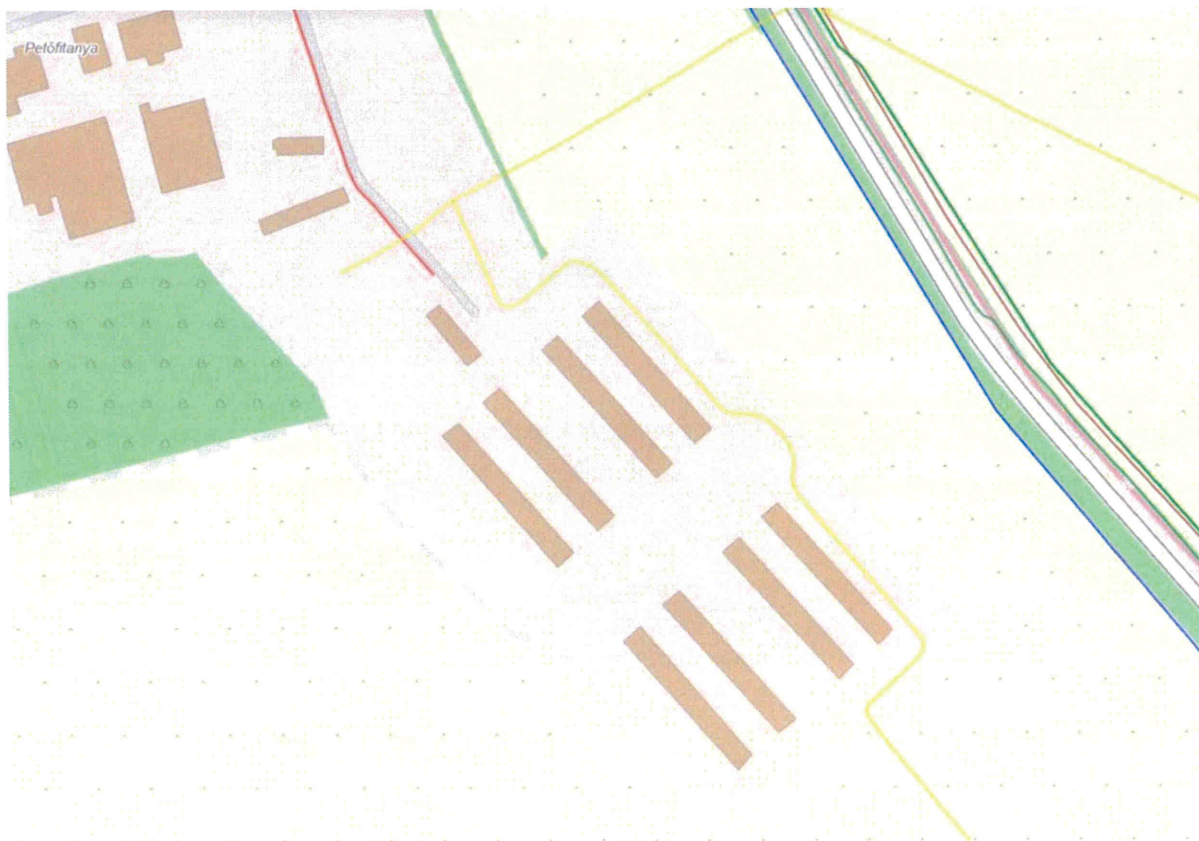
Új épületet rövidtávon nem terveznek építeni.

- **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 – gyeperjes, cserjés 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 légvezetésekről, külön transzformátorral biztosított. A telepen belül a meglévő utak közvilágítása biztosított. A vízellátás fúrt kútról biztosított. A szociális szennyvizet telken belül zárt, szigetelt szennyvízvezetékbe 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

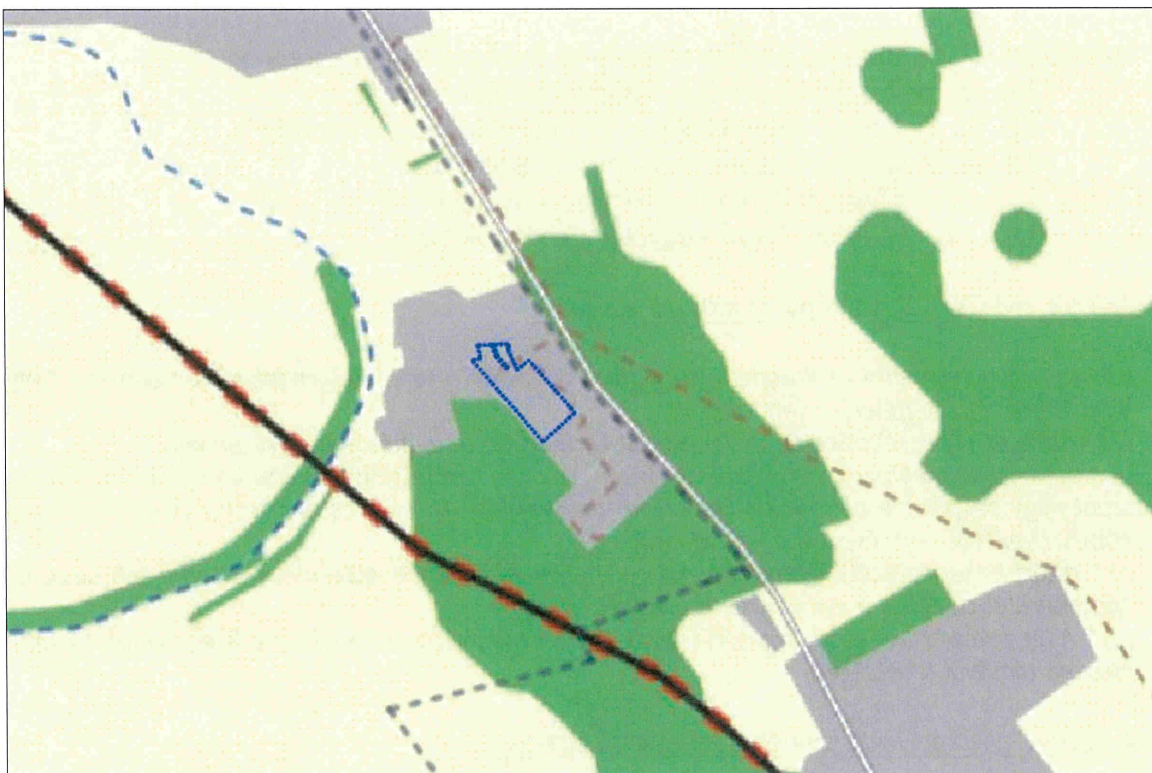
Jelen módosítás során **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

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: Víztisztaság-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 övezetében 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 telkek megengedett legnagyobb beépítettsége

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

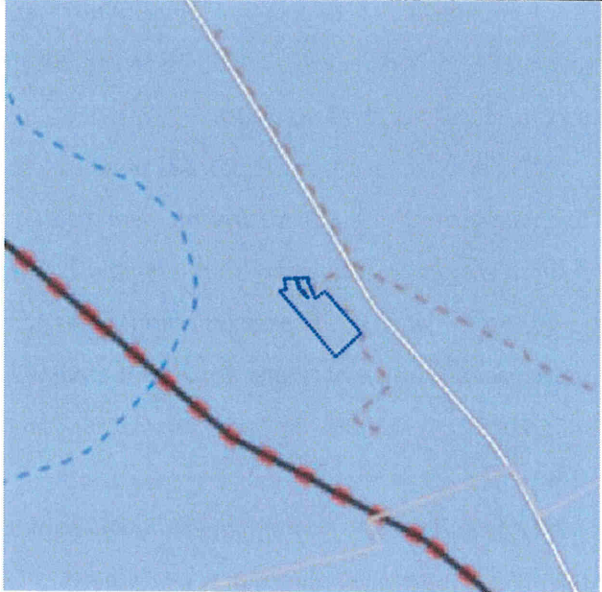
a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, vagy kijelölt barnamezős területek, és

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

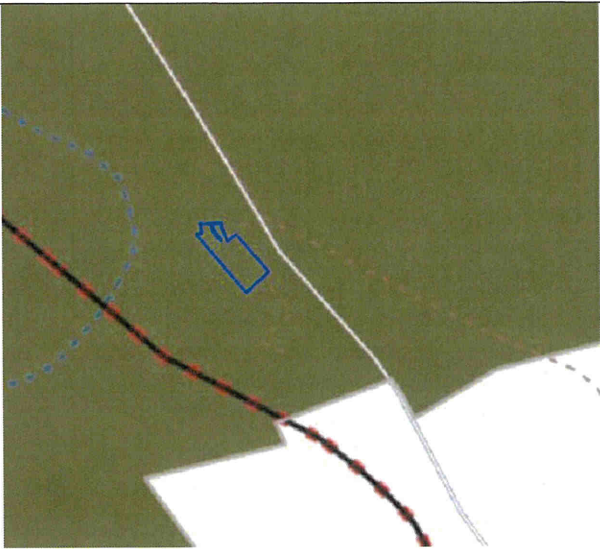
(7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén.

(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...."

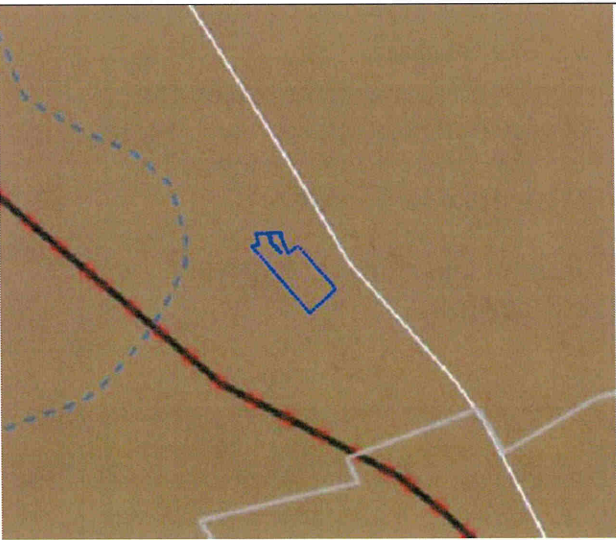
3.6. sz. melléklet: Vízhatalóság-védelmi terület övezete

	<i>kivágat a MTrT 3.6. sz. mellékletéből</i>
Vonatkozó előírásokat a <i>MTrT 4.5 (5) és a MvM rendelet 5. §-a</i> tartalmazza. A településrendezési eszközökben a település vízvédellemmel 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. Jelen módosítás megfelel az előírásnak.	

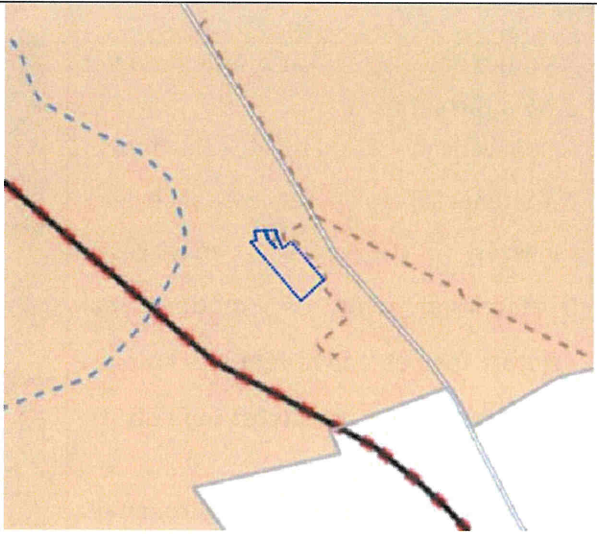
3.8. sz. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

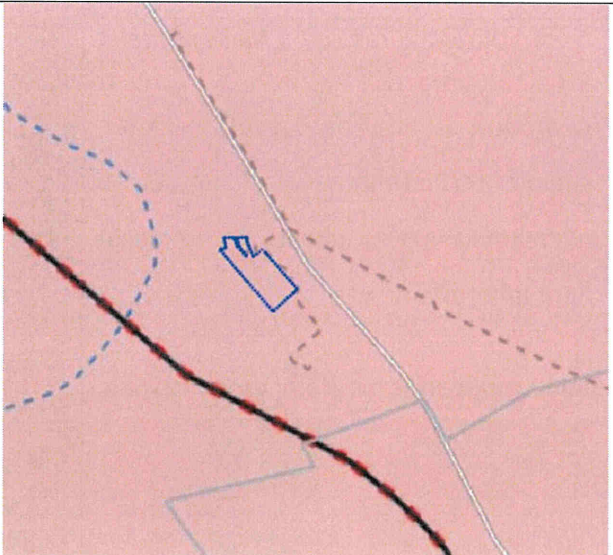
3.9. sz. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

3.12. sz. melléklet: Térszervező városok övezete

	<i>kivágat a MTrT 3.12. sz. mellékletéből</i>
A vonatkozó előírásokat a MTrT 5.§-a és 6.§-a tartalmazza. 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.	

3.13. sz. melléklet: Térségi együttműködés övezete

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

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
Országos vízminőség-védelmi terület (3.6. sz. melléklet)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete és VTT tározók területének övezete (3.7. sz. melléklet)	IGEN	NEM
Honvédelmi és katonai célú területek övezete (3.8. sz. melléklet)	IGEN	IGEN
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete (3.9. sz. melléklet)	IGEN	IGEN
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	IGEN
Térségi együttműködés övezete (3.13. sz. melléklet)	IGEN	IGEN
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.

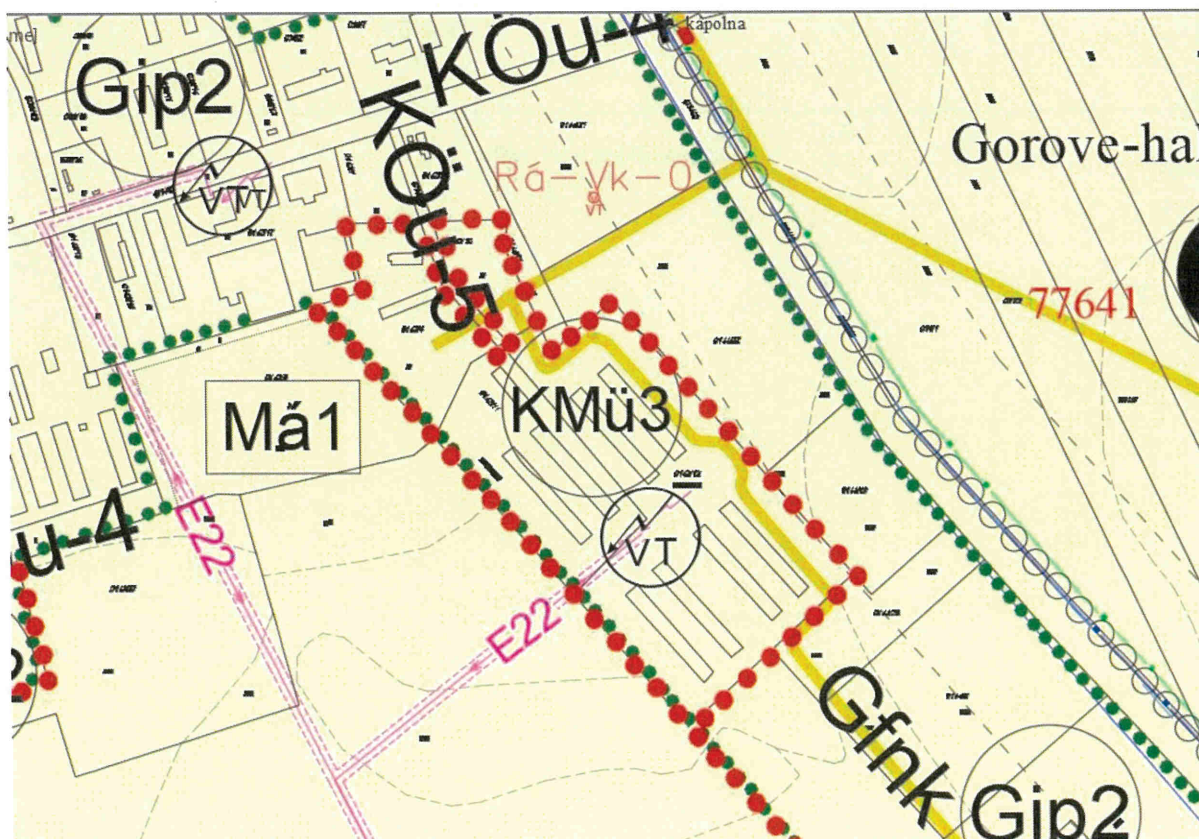
Az átsorolással a baromfitelep fejlesztése biztosítottá válik.

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 telepítési tanulmányterv jogszabályban előírt partnerségi egyeztetése során a partnerek véleményt nem adtak.

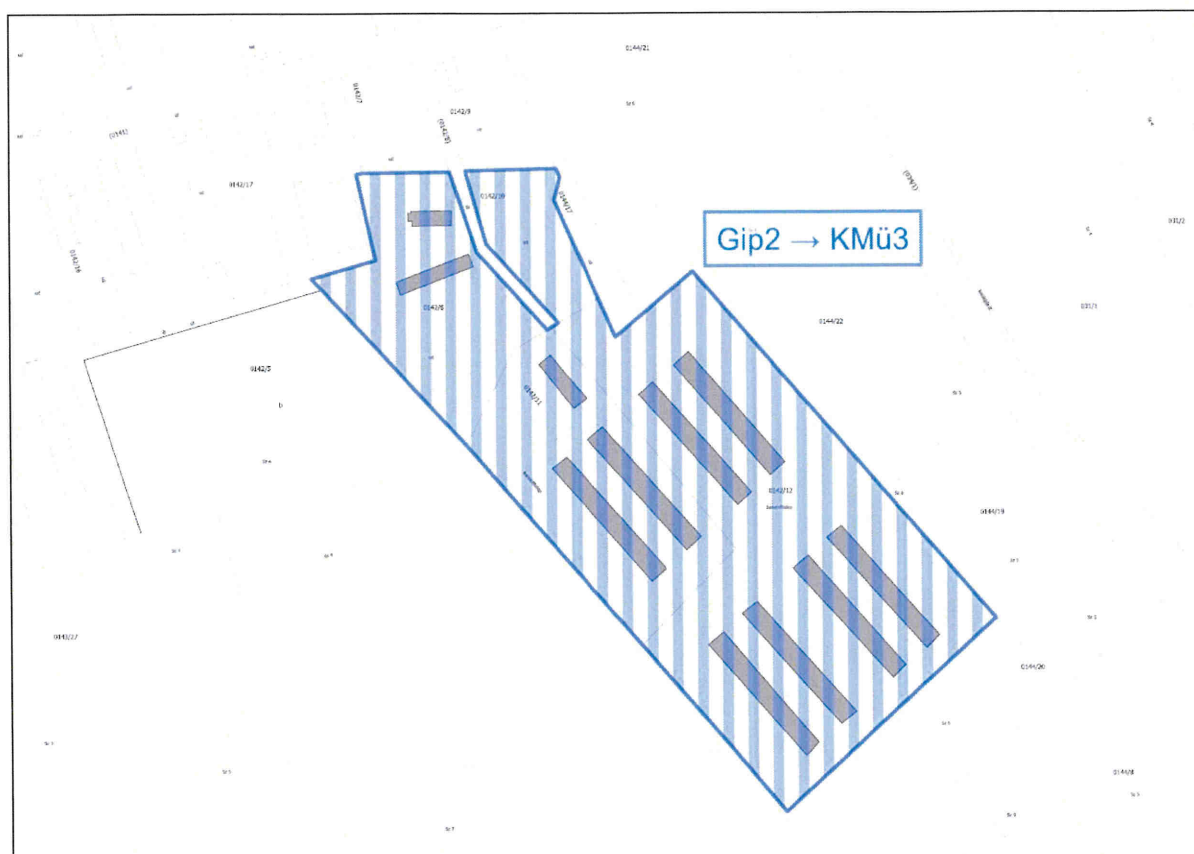
A tervezett szabályozási terv



A tervezett változtatások



Településszerkezeti terv változásai



Szabályozási terv változásai

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Rákóczifalva Városi Önkormányzat**
Székhely: 5085 Rákóczifalva, Szabadság tér 2.
Adószám: 15732736-2-16
Képviseli: Dr. Túróczi Imre polgármester
(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről:

Név: **GALLFARMS Kft.**
Székhely: 5540 Szarvas, Ipartelep 531/1
Adószám: 11049119-2-04
Cégjegyzékszám: 04 09 002747
Képviseli: Sánta Éva ügyvezető
(a továbbiakban: **Költségviselő**)

harmadrészt:

Név: **KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság**
Székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Képviseli: Kőszeghy Éva Ágota ügyvezető
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754
Számlaszám: 10103434-21229800-01004007 MBH Bank
(a továbbiakban: **Tervező**)

együttes említésük esetén Felek között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1./ Rákóczifalva Város Településszerkezeti Terve, valamint Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) Rákóczifalva, Petőfi major 0142/6, (0142/8 út), 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú, jelenleg ipari, gazdasági területbe sorolt ingatlan átminősítése szükséges különleges, mezőgazdasági üzemi területre, melyen nagyüzemi állattartás építményei elhelyezhetők.
- 2./ Költségviselő a Rákóczifalva külterület 0142/6, (0142/8 út), 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan elkészült telepítési tanulmányterv szerinti baromfitelep megvalósítását (továbbiakban: Projekt) tervezi.
- 3./ A fentiekben nevesített Projekthez kapcsolódóan Költségviselő kérelmezi Rákóczifalva Város településrendezési eszközeinek a Rákóczifalva külterület 0142/6, (0142/8 út), 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó módosítását.
- 4./ A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Településrendezési Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban történik.
- 5./ A Költségviselő kezdeményezése az Önkormányzat előtt ismert. Ezen oknál fogva e szerződésben foglaltak végrehajtása során a felek együttműködnek.
- 6./ A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján az Önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet a cél megvalósítójával,

jelen esetben a Projekttel érintett ingatlanok tulajdonosával, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

7./ Tekintettel arra, hogy a Méptv. értelmében a településrendezési eszközt és annak módosításait az Önkormányzat az arra jogosult településtervezővel készítteti el, továbbá figyelemmel arra, hogy a Méptv. alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának jóváhagyása előtt az Önkormányzat köteles véleményezési eljárást lefolytatni a jogszabályban meghatározott államigazgatási és egyéb szervekkel, szervezetekkel, közvetlen kapcsolattartás szükséges az eljárás során az érintett területre elkészítendő szabályozási tervezet vonatkozásában a Tervezővel. Figyelemmel továbbá arra, hogy a Méptv. 78. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében szükséges a szerződésben rögzíteni azt, hogy a Tervező mely esetekben és milyen módon vesz igénybe társtervezőt, illetőleg szakági tervezőt (altervezőt), szerződő felek háromoldalú megállapodást kötnek, melyben megállapításra kerülnek az Önkormányzat, a Költségviselő és a Tervező egymás viszonylatában felmerülő jogai és kötelezettségei.

8./ Az előzőekben foglaltak alapján, illetve annak érdekében, hogy az érintett terület fejlesztését lehetővé tevő szabályok (előírások, követelmények) Rákóczi falva Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításába beépítésre kerülhessenek, szerződő felek egymással az alábbi szerződést kötik.

II. A szerződés célja, tárgya

1./ A szerződés célja, hogy a szerződő felek jogaik érvényesítése és kötelezettségeik teljesítése útján a rendelkezésre álló településrendezési eszközök felhasználásával az Önkormányzat ellássa településfejlesztési feladatait oly módon, hogy a fejlesztési beruházási tevékenységet a fejlesztésben közvetlenül érdekelt Költségviselő saját költségén elvégzi azzal, hogy e cél megvalósításának azon előfeltételeit, illetőleg következményeit is átvállalja, amelyek az Önkormányzatot terhelnék.

2./ A településrendezési eszközök módosításának konkrét célja a tervezési területre a következők szerint:

Rákóczi falva Város településrendezési eszközeinek módosítása a Rákóczi falva külterület, Petőfi major, 0142/6, (0142/8 út), 0142/10, 0142/11, 0142/12. helyrajzi számok alatti ingatlanokra vonatkozóan úgy, hogy a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerinti baromfitelep (mintegy 90 000 férőhelyes pulykatelep) fejlesztés megvalósítható legyen.

3./ A szerződés tárgya a tényleges fejlesztési adatokra alapozottan a tervezési területen (továbbiakban: terület) a településrendezési tevékenység előkészítése, az előzményekben vázolt, fejlesztést lehetővé tevő szabályozási tervi előírások kidolgozása a Költségviselő költségére.

III. Teljesítési határidők

Részteljesítés sor-száma	Teljesítési határidő	Teljesítendő feladat
1. részteljesítés	Telepítési tanulmánytervet jóváhagyó képviselő-testületi döntéstől számított 30 nap (előteljesítés lehetősége mellett),	Előzetes véleménykérő dokumentáció elkészítése, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez

2. részteljesítés	a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárás és partnerségi véleményezés lezárását igazoló képviselő-testületi döntés átadásától számított 45 nap (előteljesítés lehetősége mellett),	Véleményezési dokumentáció elkészítése
3. részteljesítés	a) az állami főépítészzi záró szakmai vélemény megküldését követő 10 napon belül,	Előterjesztési dokumentáció elkészítése képviselő-testületi ülésre
	b) képviselő-testületi döntést követő 5 nap	Záradékolt dokumentáció elkészítése

IV. Tervezési díj és annak kifizetése

1./ A Tervezőt a jelen szerződésben meghatározott tervezési feladat elkészítéséért 3.450.000,- Ft + ÁFA, azaz hárommillió-négyszázötvenezer forint + ÁFA tervezési díj illeti meg, melyet a Költségviselő fizet meg részére, az alább ütemezés szerint, a határidők maradéktalan betartása esetén:

Részteljesítés sorszáma	Tervezési díj	Teljesítendő feladat
1. részszámla	1.000.000,- Ft + Áfa, azaz Egymillió forint plusz általános forgalmi adó	Előzetes véleménykérő dokumentáció elkészítése a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez és a partnerségi egyeztetés lefolytatásához
2. részszámla	1.900.000,- Ft + Áfa, azaz Egymillió-kilencszázezer forint plusz általános forgalmi adó	Véleménykérő dokumentáció elkészítése, egyeztetés és záró véleményezés céljából
3. végszámla	550.000,-Ft+ Áfa, azaz Ötszázötvenezer forint plusz általános forgalmi adó	Jóváhagyási tervdokumentáció elkészítése és átadása Képviselő – testületi jóváhagyáshoz

2./ A tervezési díj átalánydíj. Az átalánydíj magában foglalja a Tervező jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos költségeit és kiadásait (pl. kiszállás útiköltsége, szállás költsége, fénymásolás, papírköltség stb.). Jelen jogviszonyra az egyenes adózás szabályai irányadóak, ezért a Tervező áfa-val növelt, bruttó értékű számlákat állít ki.

A Tervező az Önkormányzat által leigazolt teljesítésigazolással együtt nyújthatja be a szabályszerűen kiállított számlát, illetve részszámlákat. A részszámlákat és a végszámlát a Költségviselő nevére és székhelyének címére kell kiállítani és eljuttatni. A számlakibocsátó minden esetben a Tervező.

3./ A Költségviselő a teljesítésigazolás alapján kiállított számla (részszámla) szerinti tervezési díjat 15 napon belül átutalással teljesíti a Tervező által a számlán megadott bankszámlára.

4./ Abban az esetben, ha az Önkormányzat vagy a Költségviselő a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát Tervezőnek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, Tervező jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készülségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

V. Felek jogai és kötelezettségei

A./ A Költségviselő

1./ Kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat és szabályozási terv, továbbiakban együttesen: Tervek) – felek által kölcsönösen egyeztetett, a II. 2. pontban nevesített cél megvalósításával összefüggésben álló program és szakmai tartalom alapján történő – kidolgozását finanszírozza.

2./ A Tervek véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előírásait, módosítási, vizsgálat készítési igényeit teljes mértékben saját költségén köteles teljesíteni, azzal, hogy Tervező az esetleges tervezési hibák (hiányosságok, ellentmondások, elírások stb.) soron kívüli, visszteher nélküli kijavítására és dokumentálására köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a településrendezési eszközön végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Településrendezési Rendelet szerinti ismételt véleményeztetési eljárás lefolytatását vonhatják maguk után.

3./ Vállalja a településrendezési eszközök elkészítéséhez a külön jogszabály alapján e szerződés tárgyát érintő területre vonatkozó 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat, örökségvédelmi hatástanulmány, régészeti, Natura 2000 hatásbecslés, valamint egyéb környezetvédelmi dokumentációk elkészíttetését, amennyiben azok az eljárás során szükségessé válnak.

4./ A Tervezőnek a IV. 1./ pont szerinti tervezési díjat a vállalt feladat hibátlan és hiánytalan teljesítése esetén, a teljesítésigazolás bemutatását követően megfizeti.

5./ A V. B./4./ pontban írt körülmény bekövetkezése esetén a Költségviselő fenntartja a jogot, hogy a tervezési díj kifizetését megtagadja, áthárítja, így azt Önkormányzat viseli.

B./ Az Önkormányzat

1./ Kijelenti, hogy a Költségviselő által tervezett településfejlesztési programot, – a II. 2./ pont szerinti területre (projektre) vonatkozó, II. 3./ szerinti szabályozás felülvizsgálatát – nem tartja érdekeivel ellentétes hosszú távú településpolitikai célkitűzésnek.

2./ Kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti pontban foglaltak érdekében a módosítási javaslatot a HÉSZ 2026. évi módosítási eljárásába felveszi, és a tervdokumentáció szakmai településrendezési tartalma alapján az irányadó jogszabályokban rögzített településrendezési eljárást a véleményezési dokumentáció átvételét követő 15 napon belül megindítja.

3./ Tekintettel arra, hogy a szerződésben kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés van, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a II. pontban megjelölt tárgyú beruházás tervszerű és határidőben történő megvalósítása érdekében az ahhoz szükséges településrendezési eljárást lefolytatja, az eljárás eredményes előrehaladása érdekében a Képviselő-testületi üléseket Rákóczi-falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint összehívja.

4./ Tudomásul veszi, hogy amennyiben Tervező a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét az Önkormányzat hibájából nem teljesíti, úgy azt a felek súlyos szerződésszegésnek tekintik és ebben az esetben Költségviselő a tervezési díj kifizetését jogszerűen megtagadhatja és átháríthatja Önkormányzatra, vagy a már kifizetett tervezői díjat teljes összegében, annak törvényes kamataival együtt visszakövetelheti Önkormányzattól, aki

amennyiben ezen követelés jogalapját nem vitatja, a tervezői összeget a kiállított számla kézhezvételétől számított 10 napon belül kifizeti Költségviselőnek.

5./ Közhatalmi feladatának ellátása során, mint jogalkotó nem vállal(hat) kötelezettséget a Költségviselő által kezdeményezett program megvalósításának keretét biztosító településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának elfogadására. Ebből eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

6./ Önkormányzat nem vállal felelősséget a jelen szerződés szerinti eljárás – érdekkörén kívül eső - meghosszabbodásáért, amely különösen az alábbiak miatt következik be:

- a vonatkozó jogszabályi előírások jelen szerződés időtartama alatt bekövetkezett - a folyamatban lévő eljárások során is alkalmazandó - változása,
- a Költségviselő beruházást érintő, Tervező részére szolgáltatott hibás, késedelmes, hiányos adatszolgáltatása,
- a partnerségi egyeztetés során az érintett hatóságok előírásainak történő megfelelés,
- partnerségi egyeztetésben részes önkormányzatok és a társadalmasítás során a lakosság részéről felmerülő észrevételek kivizsgálása.

7./ Megbízza a Tervezőt Rákóczi falva Város településrendezési eszközei módosításának elkészítésével az érintett területre vonatkozóan.

8./ Kötelezettsége a Településrendezési Rendeletben előírt előkészítő és egyeztető eljárás lefolytatása, melynek lezárását követően a tervet a Képviselő-testület elé terjeszti jóváhagyásra.

9./ Kijelenti, hogy a tárgyi tervezési munkára más tervezővel tervezési szerződést nem kötött.

10./ A teljesítés igazolására a polgármester vagy az Önkormányzat belső szabályzataiban meghatározott személy jogosult és egyben köteles, a Tervek – megfelelőnek nyilvánítása esetén – annak átvételétől számított 8 napon belül. A teljesítésigazolás kiállításáról Önkormányzat – a Tervezőnek való egyidejű megküldésével – értesíti a Költségviselőt.

11./ Jogosult a tervet korlátozásmentesen használni, és azzal szabadon rendelkezni.

C./ A Tervező

1./ Elvállalja az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának elkészítését a Költségviselő és az Önkormányzat által e szerződés keretében meghatározottak szerint.

2./ A Tervet a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzata előírásaihoz és rajzi mellékleteihez illeszkedően készíti el.

3./ A szerződés szerinti terv(ek)et a szerződés teljesítésekor hatályban lévő jogszabályok, hatósági előírások, műszaki előírások, szabványok, szakmai követelmények figyelembevételével készíti el.

4./ A Tervező feladata a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában történő részvétel. A Tervező az egyeztetésen a terveket ismerteti és a tervek elfogadását elősegíti. Jogosult az Önkormányzattól és a Költségviselőtől a munkálatok zavartalan végzése szempontjából lényeges kérdésekben állásfoglalást, illetve utasítást kérni.

5./ Köteles tájékoztatni az Önkormányzatot és a Költségviselőt minden olyan információról és kiegészítő adatról, amelyre megítélése szerint az Önkormányzat és a Költségviselő teljeskörű informálása és a tervezés dokumentálása érdekében szükség van.

6./ A tervezés során köteles az Önkormányzat és a Költségviselő kérésére bármikor és haladéktalanul bemutatni a feldolgozás alatt álló terveket, vázlatokat, műszaki megoldásokat az Önkormányzat és a Költségviselő felé.

7./ A szerződés teljesítéséhez - saját költségén és felelősségére - jogosult alvállalkozót vagy más közreműködőt igénybe venni azzal, hogy tevékenységükért, mint sajátjáért felel.

8./ A szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a szerződés tárgyában részletezett feladatok ellátásához szükséges jogosultsággal, képesítéssel és szakmai tapasztalattal, a jogszabályokban előírt feltételeknek megfelel.

9./ Jótáll a szerződésben foglalt kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítéséért, továbbá az alkalmazott megoldások, eljárások alkalmasságáért és minőségéért, amely a tervek Önkormányzatnak való átadását követő 12 hónapig áll fenn.

10./ A hibás vagy hiányos szolgáltatása (tervezés) esetén a neki felróhatóan okozott károkért – ideértve valamely alvállalkozója által okozott károkat is – teljes felelősséggel tartozik.

11./ Számla szerinti pénzkövetelésre jogosult, ha a Költségviselő és az Önkormányzat a szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítését igazolta. A Költségviselő köteles a Tervező számláit a jelen szerződésben meghatározottak szerint kiegyenlíteni.

A számla késedelmes kiegyenlítése esetére a Tervező késedelmi kamatként a mindenkori jegybanki alapkamat követelésére jogosult.

12./ Tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a tervet jogosult korlátozásmentesen használni, és azzal szabadon rendelkezhet. Szavatol azért, hogy a szerződés alapján átengedett jogokkal minden korlátozás nélkül rendelkezik és nincs akadálya annak, hogy az Önkormányzat az átengedett jogok tekintetében kizárólagos jogot szerezzen.

13./ Amennyiben a tervezési feladat a Költségviselő vagy az Önkormányzat által támasztott igények, vagy a Településrendezési Rendelet szerinti előkészítés, illetőleg az egyeztetés során harmadik személy miatt megoldhatatlanná válna, vagy szakmailag elfogadhatatlan megoldás lenne az elvárás (vis-maior), úgy a felek – háromoldalú egyeztetést követően – a szerződést megszüntetik. Ilyen esetben a Tervezőt a tervezési díjnak az addig elvégzett munkával arányos része illeti meg, amely munkarész arányos nagyságát a felek közösen állapítják meg.

14./ A beérkezett véleményekkel kapcsolatban tervezői észrevételeket tesz.

15./ Tervező jogosult Önkormányzat nevét referencia megjelöléseként felhasználni.

VI. A szerződés teljesítésének határideje

1./ Rákóczi-falva Város településrendezési eszközei módosításának ütemezése a IV. fejezetben írt határidők betartásával történik.

2./ A Tervező teljesítése akkor befejezett, ha a jogszabály által előírt véleményezési eljárás befejeződött, az annak megfelelően előkészített tervről az Önkormányzat képviselő-testülete döntött, a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási és egyéb megküldendő jóváhagyott településrendezési eszközöket az Önkormányzat részére átadta. A Tervező teljesítése akkor is befejezettnek tekintendő, amennyiben a jogszabályoknak megfelelő, az állami főépítési támogató záró véleménnyel rendelkező tervdokumentációt az Önkormányzat képviselő-testülete nem hagyja jóvá.

VII. Tervdokumentáció tartalma

Jóváhagyásra kerülő munkarészek (Tervek):

- a) településszerkezeti terv módosítás az érintett területre
- b) szabályozási terv módosítás az érintett területre
- c) helyi építési szabályzat (HÉSZ kiegészítése építési előírásokkal szükség szerint).

VIII. Tervdokumentáció példányszáma:

- 1./
 - a) véleményezési dokumentáció a szükséges példányszámban elektronikus formában.
 - b) végső szakmai véleményezési dokumentáció a szükséges példányszámban elektronikus formában.
- 2./ önkormányzati jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció
- 3./ jóváhagyást követően átvezetett záradékolt tervdokumentáció:
 - a) 1 pld. teljes tartalmú elektronikus tervdokumentáció az Önkormányzat részére
 - b) jogszabályban meghatározott, kötelezően továbbítandó tervanyag,
 - c) 1 pld elektronikus tervdokumentáció a Költségviselő részére.
- 4./ Tervező köteles a képviselő-testületi döntésnek megfelelően átvezetett és záradékolt szabályozási tervet az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

IX. Felelősségi rendelkezések

Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében, azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatosságra vonatkozó általános szabályai szerint.

X. Kapcsolattartó személyek

1./ A szerződés teljesítése során a felek kapcsolattartói:

a) Az Önkormányzat kapcsolattartója és elektronikus címe:

Név:

Tel.:

E-mail:

b) A Tervező kapcsolattartója:

Név:

Tel.:

E-mail:

c) Költségviselő kapcsolattartója:

Név:

Tel:

E-mail:

XI. Egyéb rendelkezések

1./ Jelen szerződés rendelkezései – külön jogszabály szerint – a felek mindenkor jogutódaira is érvényesek. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

2./ Miután a jelen szerződésben részletezett tervdokumentáció szerzői jogi védelem alatt áll, így a Tervező és a Költségviselő már most hozzájárulnak ahhoz, hogy annak átadása után az Önkormányzat azt díjfizetés és időbeli korlát nélkül szabadon felhasználhatja. A szabad felhasználás kiterjed a harmadik személy számára történő rendelkezésre bocsátásra, mely rendelkezésre bocsátás elsősorban, de nem kizárólagosan a településrendezési eszközök módosítása során a szakmai munkavégzést lebonyolító településtervező köztisztviselő számára történő átadást jelenti.

3./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak valamennyi fél akarategyezsége mellett, írásban, Felek cégszerű aláírásával történhet.

4./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében, a jelen szerződéssel kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva együttműködnek és a jelen szerződéssel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket érintő bármely, a szerződés időtartama alatt felmerülő tényről, körülményről a másik felet haladéktalanul tájékoztatják.

5./ Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.

Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen pedig az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27.-én kiadott, 2018. május 25.-től hatályos, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 rendeletében (GDPR: General Data Protection Regulation – általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Info tv.) foglalt előírásoknak megfelelően végzik.

6./ Felek kötelesek a feladat teljesítése során tudomására jutott üzleti titkot megőrizni. Ezen túlmenően sem közölhetnek illetéktelen személlyel olyan adatot, amely a feladat teljesítésével összefüggésben jutott tudomásukra, és amelynek közlése a másik Félre vagy más személyre hátrányos következménnyel járhat. A Szerződő Felek üzleti titoknak minősítenek minden olyan tény, információt, megoldást vagy adatot, amelynek nyilvánosságra hozatala, illetéktelenek által történő megszerzése vagy felhasználása a Felek jogszerű pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekeit sértené vagy veszélyeztetné. A jelen pontban foglalt, bizalmas adatkezelésre és a Felek üzleti titkainak védelmére vonatkozó előírások a szerződés megszűnését követően is, időbeli korlátozás nélkül irányadók a Felekre nézve.

7./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az arra jogszabályban feljogosított szervek – ideértve az Állami Számvevőszéket, a Kormányzati Ellenőrzési Hivatalt – jogosultak ellenőrizni. Ebben a körben üzleti, illetve egyéb titokra nem lehet hivatkozni, Felek kötelesek megadni az ellenőrök által kért felvilágosítást és kötelesek a kért dokumentumokat rendelkezésre bocsátani.

8./ Felek tudomásul veszik és kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy tartózkodjanak minden olyan valótlan tény állításától vagy híresztelésétől, valamint valós tény hamis színben való feltüntetésétől, egyéb magatartástól mellyel a másik Fél jó hírnevét vagy hitelképességét sértené, illetőleg veszélyeztetné. A Felek rögzítik, hogy ezen vállalásuk a jelen szerződés megszűnését követően is hatályában fennmarad.

9./ Felek rögzítik, hogy a közöttük, a jelen szerződés kapcsán felmerülő vitás kérdéseket békés úton, tárgyalásokkal rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre és a vitás kérdéseket a Felek peren kívül nem tudják rendezni, úgy a 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) alapján, a bíróságok általános illetékességi szabályai szerint járnak el.

10./ Felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a szerzői jogi törvény, továbbá a Méptv., a Településrendezési Rendelet és a jelen szerződésben említett további kormányrendeletek vonatkozó rendelkezéseit tekintik elsősorban irányadónak.

11./ Jelen szerződést – amely három példányban készült, és amelyből feleket egy-egy példány illet meg – felek átolvasták és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Rákóczi Zoltán, 2026.

Szarvas, 2026. ...

Debrecen, 2026. ...

Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat
Képv.: Dr. Tóth Zoltán Imre
polgármester
Önkormányzat

GALLFARMS Kft.
Képv.: Sánta Éva
ügyvezető
Költségviselő

Kőszeghy Art Bt.
Képv.: Kőszeghy Éva Ágota
ügyvezető
Tervező

Pénzügyi ellenjegyzés Önkormányzat részéről:
Rákóczi Zoltán, 2026.

.....

Jogi ellenjegyzés Önkormányzat részéről:
Rákóczi Zoltán, 2026.

.....

RÁKÓCZIPALVA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZETÉNEK ÉS ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÉLEMÉNYEZÉSE A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT FELHASZNÁLHATÓSÁGÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján

A településrendezési terv módosításának tárgya és előzménye:

Rákóczipfalva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú terület jelenleg ipari, gazdasági területbe sorolt területén a már meglévő, működő baromfitelep (pulyka telep), tevékenységhez és technológiai fejlesztéshez megfelelő különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása.

A fejlesztési cél a pulykatelep telken belüli technológiai fejlesztése.

Előzmény:

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 kifejezett pulykákat neveltek. A jövőben folytatni tervezett tevékenység előnevelési célú, így ugyanazon épületekben, ugyanakkora hasznos nevelőterületek mellett az állatlétszám bővül, annak okán, hogy az egy m²-re eső állatok darabszáma a jóval alacsonyabb testtömeg miatt nő, és így eléri az egységes környezethasználati és környezeti hatásvizsgálat köteles férőhelyszámot.

Az egységes környezethasználati engedélyezés feltétele a helyi építési szabályzatnak való megfelelés. Emiatt a telepet a tevékenységnek és funkciónak megfelelő területhasználatba kell sorolni, mely csak a településrendezési terv módosításával lehetséges.

A településrendezési szerződés megkötését megelőzően *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm.rendelet1)

56/A. § (1) alapján:

„(1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.”

Rákóczipfalva Város külterület, Petőfi major 0142/6, 0142/10, 0142/11, 0142/12 hrsz-ú terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolásának érdekében készülő településrendezési eszköz módosítás Képviselő – testületi bemutatása és a településrendezési szerződés alátámasztása érdekében elkészült a telepítési tanulmányterv.

A telepítési tanulmánytervet a településtervező a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzés szerint készítette és a telepítési tanulmányterv közérthetően és a településrendezési szerződés

tervezettel összhangban tartalmazza a településrendezési terv módosítással érintett terület bemutatását és a feljegyzésben leírt tartalom szerint bemutatja a területen tervezett változtatást. Az elkészült telepítési tanulmányterv szakmailag alkalmas arra, hogy a Képviselő – testület felelősségteljes és szakmailag megalapozott döntést hozzon a településrendezési eszköz módosításáról.

Az elkészült telepítési tanulmánytervet elfogadásra javaslom és a benne foglaltakkal összhangban javaslom a településrendezési eszköz módosítását és a vonatkozó településrendezési szerződés megkötését.

Főépítési nyilatkozat a Korm.rendelet1. 56/A. § (2) alapján:

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő - testületének 159/2021. (IX.2.) Képviselő – testületi határozatával jóváhagyott Rákóczi falva Város Településfejlesztési Konceptiója 1.1 fejezet „Rákóczi falva Város jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan” Gazdasági fejezetében a mezőgazdaság és ahhoz köthető feldolgozóipar erősödését célként határozza meg, valamint a foglalkoztatás növelését is meghatározza. A koncepcióban átfogó célként jelenik meg. *Rákóczi falva gazdaságának stabilitása és megerősítése.* A telepítési tanulmányterv a meglévő baromfitelep megfelelő területhasználatba történő átsorolása érdekében történt, mely biztosítja a telep működését és technológiai fejlesztését, mely összhangban áll az átfogó céllal, így a település fejlesztési és rendezési céljaival az összhang biztosított.

A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmánytervvel összhangban áll.

A településrendezési szerződés tervezet összhangban áll a területrendezési szabályokkal, melyre vonatkozóan a telepítési tanulmányterv külön fejezetben vizsgálja a területrendezési tervekkel való összhangot.

A településrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv a települési zöldinfrastruktúra ellátottságra nincs hatással, a fejlesztéssel érintett területen a jelenlegi baromfitelep különleges üzemi területbe sorolásával a telken belüli zöldfelület nagysága nem csökken.

A fejlesztés nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásaira nem kell kitérni a településrendezési szerződés – tervezetének és a tanulmánytervnek nem kellett igazolni az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályait.

Rákóczi falva Város jelenleg hatályos településrendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet1) szerint történik.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet2) figyelembevételével készült.

A Korm.rendelet1. VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A Korm.rendelet 1. 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

A Korm. rendelet1 78.§. (4) bekezdése szerint:

(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során - figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -, ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, ...

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.

59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm.rendelet1. a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy az alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy ezen feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A településrendezési terv módosításhoz a tervezés tárgyával kapcsolatban szükséges a jóváhagyott helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.

A fentiek értelmében Feljegyzésemben az alábbiakat határozom meg:

I. Megalapozó vizsgálat

A településrendezési terv módosítása során, tekintettel arra, hogy a megalapozó vizsgálat 7 éven belül készült és a módosítás csak részterületre vonatkozik, a megalapozó vizsgálat kiegészítése nem szükséges.

II. Alátámasztó javaslat

A tervmódosításhoz alátámasztó munkarész elkészítése csak a tervezéssel érintett terület vonatkozásában szükséges, az alábbi táblázat szerinti szakági munkarészek elkészítésével, szakági tervező bevonása nélkül:

1.	Tájrendezési munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
2.	Környezetalakítási munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
3.	Közlekedési munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
4.	Közművek	Szaktervező bevonása nem szükséges
5.	Hírközlési munkarész	Szaktervező bevonása nem szükséges
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz szükséges a településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat kidolgozása.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem szükséges.

A településrendezési terv módosítása során a 2022. évben Rákóczi falva Város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata, alátámasztó és jóváhagyandó munkarészei, a szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók a módosítással érintett tervezési területre.

III. Telepítési tanulmányterv

A Képviselő – testület által megismert telepítési tanulmányterv felhasználható a további tervezés során.

IV. Örökségvédelmi hatástanulmány

Rákóczi falva Város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök részeként 2022-ben készült az örökségvédelmi hatástanulmányt – tekintettel arra, hogy kevesebb, mint 10 éve készült - nem szükséges kiegészíteni.

V. Településképi védelmi rendelet

A településrendezési tervmódosítás nem érint településképi szempontból meghatározó területet és a településképi rendeletben foglaltakat nem módosítja, így a településképi rendelet módosítása nem szükséges, az összhang biztosított.

VI. Egyéb

A Költségviselő GALLFARMS Kft által készítettett és a tervezéshez átadott Környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélykérelmi dokumentáció felhasználható.

Rákóczi falva, 2026. február 05.

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

Kiszelovics Ildikó
mb. főépítész