

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
MARCALGERGELYI KÖZSÉG, 046/2 HRSZ-Ú
SZARVASMARHATELEPRE (ÚJMAJOR) VONATKOZÓAN



2022. JÚNIUS

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Településrendezés:



Schild Dorottya

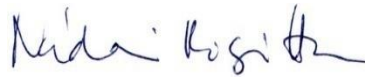
jogi szakokleveles településmérnök
egyéni vállalkozó
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1680



Rácz Bálint

okl. településmérnök
egyéni vállalkozó
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1686

Településrendezés, környezetvédelem, tájrendezés:



Nádai Brigitta

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT/1T, TK 01-5049

TARTALOM

I. Előzmények.....	4
II. Eljárásrend, tervezés menete.....	6
III. A tervezési terület lehatárolása	7
IV. Településrendezési tervi előzmények.....	8
V. Beépítési terv	11
VI. Településrendezési változások bemutatása	13
Terviratok	14

I. ELŐZMÉNYEK

Az Agroprodukt Zrt. a Bonafarm Csoport tagjaként 2020-ban elfogadott hosszú távú fejlesztési tervében a Marcalgergelyi-Újmajorban lévő szarvasmarhatelepén egy fejlesztési programot szeretne megvalósítani, melyre a Magyarország Kormánya által meghirdetett „Állattartó telepek korszerűsítése” című pályázatán eredményes pályázatot nyújtott be.

A fejlesztési program részeként a telephelyen lévő korszerűtlen tehenészeti istállók bontásra kerülnek, és helyettük egy 330 férőhelyes korszerű tehenistálló kerülne megépítésre, továbbá egy 300 férőhelyes növendéküsző istállót és silótároló teret szeretnének építeni (az egyik istálló csak egy későbbi ütemben valósulna meg). Az épületeken kívül a csapadékvíz elvezetésének, a trágyalével szennyezett felületi vizek elvezetésének, továbbá az ivóvízellátás infrastruktúrájának a fejlesztésére is sor kerülne. Az Agroprodukt Zrt. Marcalgergelyi Újmajor telephelyre tervezett fejlesztési beruházásai megközelítik a 1,5 milliárd Ft értéket.

A tejtermelő tehenészetek eredményességét az értékesített nyerstej mennyisége, és az előállítás önköltsége határozza meg. A változó klimatikus légköri viszonyok nagyban befolyásolják mindkét eredményességet meghatározó tényezőt. Az állatokat minél kevesebb stresszhatás éri, annál több tejet tudnak előállítani. Az elbontásra kerülő termelő tehenistállók, - melyek a 60-as 70-es években épültek -, már nem alkalmasak a versenyképes tejtermelésre. Az új modern istállók nagy légterűek, és aktív szellőztető,- hűtőrendszerrel felszereltek, így a külső környezeti tényezők (hőmérséklet és páratartalom) ingadozásait kiegyenlítettebbé tudják tenni, nem alakul ki hőstressz az állományban. Az új technológiájú istállók energiahatékony üzemeltetését úgy tudják elérni, hogy koncentráltan egy tömbben alakítják ki az épületet, betartva a vonatkozó, és egyre szigorodó állategészségügyi és állatjóléti előírásokat.

Jelenleg Marcalgergelyi település Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) az Újmajori telephelyre vonatkozó Kmü övezeti besorolása max. 2000 m² területű épülettömeget határoz meg, mely a fent említett fejlesztési elképzeléseket korlátozza, illetve gátolja.

Építész tervezőkkel történt egyeztetést alapján a HÉSZ KMü besorolású övezet paramétereinek módosítása lehetőséget biztosítana a fenti fejlesztések megvalósítására, melynek költségeit a vállalat, mint kezdeményező felvállalja.

Marcalgergelyi Község Képviselő-testülete az Agroprodukt Kft. kérelmével kapcsolatosan a 10/2022. (III. 16.) számú képviselő-testületi határozatot hozta. A támogatás feltétele a vonatkozó jogszabályok szerint, az alábbi tervek elkészítését és költségviselését öleli fel:

„1. Telepítési tanulmányterv elkészítése (településtervezési terv kategória, tartalma: a 314/2012. Korm. rendelet 7. melléklete szerint), ehhez beépítési terv is szükséges, részletes építészeti

*programmal (építészeti terv kategória, tartalma: a 314/2012. Korm. rendelet 7. melléklete szerint)
– a fejlesztő készíteti és finanszírozza!*

*2. Településrendezési terv módosítása (HÉSZ), a 314/2012. Korm. rendelet ún. egyszerszerűsített
eljárási rendjében lehetséges – az önkormányzat készíteti, de a költségeket a fejlesztő viseli ún.
háromoldalú településrendezési szerződés keretében.”*

Az elkészült telepítési tanulmányterv benyújtása után Marcalgergelyi Község Képviselő-testülete meghozta 25/2022. (VI.1.) képviselőtestületi határozatát, melyben támogatja a telepítési tanulmánytervben foglalt rendezési tervi módosítást, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területet.

II. ELJÁRÁSREND, TERVEZÉS MENETE

Marcalgergelyi hatályos településrendezési tervei 2010-ben készültek. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése alapján:

„a helyi építési szabályzat legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: korábbi R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

A képviselő testület a 25/2022. (VI. 1.) határozatában úgy döntött, hogy a beruházást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerinti - **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

Ennek megfelelően a településrendezési tervek módosítása a hatályos jogszabályok szerint ún. **„tárgyalásos eljárásban”** zajlik, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 42. §-ban részletezett eljárásrend szerint.

Az eljárás szakaszai:

- a) partnerségi egyeztetési,
- b) végső szakmai véleményezési,
- c) elfogadási és hatálybaléptetési szakasz.

Jelen dokumentáció az a) pont szerinti **partnerségi egyeztetési szakaszra készített dokumentum.**

Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel. A polgármester ezután a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

III. A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



A tágabb térség, amelyben a tervezési terület elhelyezkedik, döntően mezőgazdasági hasznosítású sík- és dombvidéki kultúrtáj. A közelben helyezkedik el MÁV 10-es számú Győr–Celldömölk-vasútvonala, melyet keskeny erdősáv, védőfásítás kísér. A táj legnagyobb részt mezőgazdasági művelésű szántó területekből, kisebb részben rét-, legelőterületekből és erdőkből áll. A telek közvetlen környezetében néhány falusias beépítésű lakótelek is található.

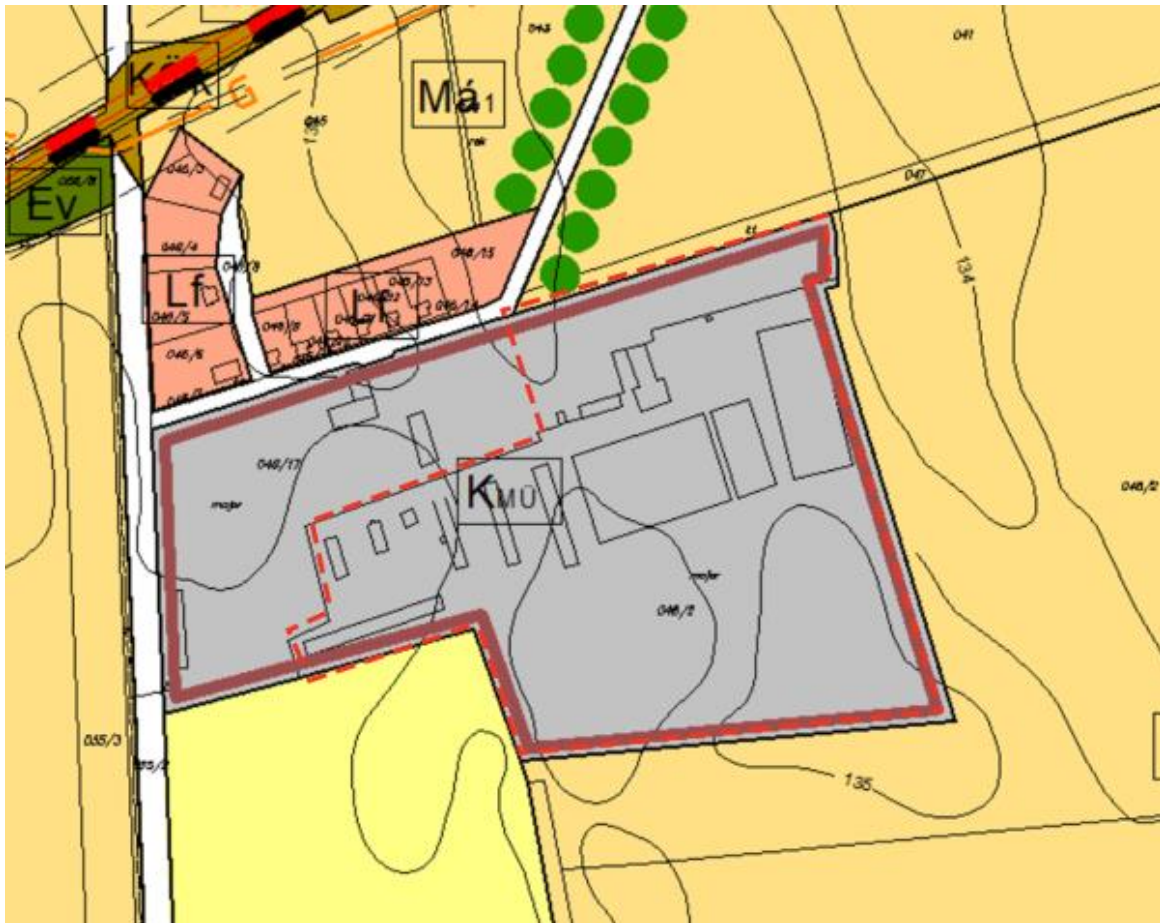
A tervezési területet adó ingatlan Marcalgergelyi közigazgatási területének középső részén, a belterülettől délre helyezkedik el. A telek tengerszint feletti magassága 134 méter körüli, nagyobb szintkülönbségek nélkül. Az ingatlanon jelenleg is az Agroprodukt tehenészete működik több istállóépülettel, mintegy 16,33%-os beépítettség mellett.

IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

Marcalgergelyi Község településrendezési terveit Marcálgergelyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2010. (VI. 28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A tervet a City Plus Bt. készítette, felelős településrendezési tervező Fazekas Róbert.

A hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a vizsgált területet különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K_{MÜ}) teszi.

Marcalgergelyi hatályos településszerkezeti terve a vizsgált terület közvetlen környezetében:



A hatályos TSZT előírásai:

„(2) Mezőgazdasági üzemi terület övezetében a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági üzemi övezetbe tartozó területek a településen:

A volt major területe, mely a vasúttól délre található. Az ingatlanon szarvasmarha tenyésztéssel foglalkoznak.

(4) A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5.”

Marcalgergyei hatályos szabályozási terve a tervezési terület közvetlen környezetében:

A hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZT) a vizsgált területet különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi építési övezetbe sorolja (Kmü). A terv az építési övezet mentén döntően 20 méteres beültetési kötelezettséget ábrázol.



A hatályos HÉSZ előírásai és paraméterei a Kmü építési övezetre:

„(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek: Kmü övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület.

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
- b) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
- c) üzemanyagtöltő.

(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 10,0 méter,

b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél,

c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(5) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. mellékletben meghatározott telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan.

(4) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.

(5) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők.

...

(7) A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.

(8) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.”

Kivonat a HÉSZ táblázatos mellékletéből, mely az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó paramétereket határozza meg:

	A	B
1.	Kmü jelű mezőgazdasági üzemi terület	
2.	Beépítési mód	K – szabadon álló
3.	Kialakítható telek legkisebb területe	10 000 m ²
4.	Kialakítható telek legkisebb szélessége	40 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legkisebb építménymagasság	3,0 m
7.	Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
9.	Egy tömegben megjelenő épület alapterület	max. 2000 m ²

V. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a Karáthterv Mérnöki Kft., (Vezető építész: Karáth Péter É 18-0194) által 2020-ban készült engedélyezési terv helyszínrajza alapján készült, a beépítési tervre vonatkozó jogszabályi előírások alkalmazásával.

A beépítési terv jól beazonosíthatóan ábrázolja a meglévő és a továbbiakban is megmaradó épületek mellett a bontandó, valamint az újonnan elhelyezésre kerülő épületeket és burkolt felületeket. A tervezett épületek közül az egyik istálló megvalósítása csak egy későbbi ütem során várható.

A fejlesztési program részeként a telephelyen lévő korszerűtlen tehenészeti istállók bontásra kerülnek, és helyettük egy 330 férőhelyes korszerű tehénistálló kerülne megépítésre, továbbá egy 300 férőhelyes növendéküsző istálló és silótároló tér kialakítására kerülne sor. Az elbontásra kerülő termelő tehénistállók, - melyek a 60-as 70-es években kerültek megépítésre -, már nem alkalmasak a versenyképes tejtermelésre. Az új modern istállók nagy légterűek, és aktív szellőztető - hűtőrendszerrel felszereltek, így a külső környezeti tényezők (hőmérséklet és páratartalom) ingadozásait kiegyenlítőbbé tudják tenni, nem alakul ki hőstressz az állományban.

Az épületeken kívül a csapadékvíz elvezetés, trágyalével szennyezett felületi vizek elvezetésére, továbbá az ivóvíz ellátás infrastruktúra fejlesztésére is sor kerülne.

MARCALGERGELYI SZARVASMARHATELEP FEJLESZTÉSE BEÉPÍTÉSI TERV



JELMAGYARÁZAT

Épületekre vonatkozó jelölések

- Meglévő, megmaradó épület (funkcióval és szintszámmal)
- Tervezett épület (funkcióval és szintszámmal)
- Bontandó épület (funkcióval)

Felszíni kialakításra vonatkozó jelölések

- Zöldfelület
- Meglévő fásszerű növényzet
- Tervezett fasor, fásítás
- Trágyás víz tároló

Közlekedési felületekre vonatkozó jelölések

- Meglévő vegyeshasználatú, burkoltfelület
- Új vegyes használatú, burkoltfelület

Egyéb jelölések

- Tervezési terület határa
- Tervezési területen kívüli beépítésre szánt telek
- Tervezési területen kívüli közlekedési telek
- Helyrajzszám

TERVEZETT PARAMÉTEREK: TELEK TERÜLETE: 123.614 M2 TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG: 18,70% TERVEZETT ZÖLDFELÜLETI ARÁNY: 42,02%

VI. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

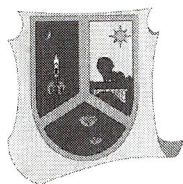
ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelenleg Marcalgergelyi település Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) az Újmajorban lévő szarvasmarhatelepre vonatkozóan (KMű építési övezet) max. 2000 m² területű épülettömeg elhelyezhetőségét határozza meg, mely a fent említett fejlesztési elképzeléseket korlátozza, illetve gátolja (de a jelenleg álló istállók egy része is meghaladja ezt a méretet). A településrendezési terv módosításának célja az egy tömegben elhelyezhető épülettömeg korlátozásának felemelése vagy törlése.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés nem igényli sem a településszerkezeti terv módosítását, sem pedig a szabályozási terv rajzi elemeinek korrigálását, csupán a helyi építési szabályzat övezeti paramétereket tartalmazó táblázatos mellékletét érinti, mely az egy tömegben megjelenő épület alapterületi paraméterének törlésével a következőképpen módosulna:

	A	B
1.	KMű jelű mezőgazdasági üzemi terület	
2.	Beépítési mód	K – szabadon álló
3.	Kialakítható telek legkisebb területe	10 000 m ²
4.	Kialakítható telek legkisebb szélessége	40 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legkisebb építménymagasság	3,0 m
7.	Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %



Marcalgergelyi Község Önkormányzata
9534 Marcalgergelyi, Kossuth u. 52.
Tel.: 89/342-032

K I V O N A T

Marcalgergelyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022.március 16-án megtartott nyilvános üléséről készült MG/49-2/2022. sz. jegyzőkönyvből:

Tárgy: 1./ Agroprodukt Zrt. kérelme – Marcalgergelyi tehenészeti telep bővítése, fejlesztése érdekében - HÉSZ módosítására

Előadó: Molnárné Nagy Melinda polgármester

10/2022.(III.16.) képviselő-testületi határozat

Marcalgergelyi Község Képviselő-testülete az Agroprodukt Zrt. (Knoll Péter Műszaki ágazatvezető) kérelmét, miszerint a 046/2 hrsz-ú telkeken lévő tehenészeti telep fejlesztése kapcsán a hatályos helyi építési szabályzat előírásaihoz képest plusz építési jogokat kapjon a terület, megtárgyalta. Képviselő-testület a kérelem támogatását, mint településfejlesztési kérdést tudja támogatni először, majd ehhez kapcsolódva tud a rendezési tervi módosítási eljárásokat elindítani.

A támogatás feltétele a vonatkozó jogszabályok szerint, az alábbi tervek elkészítését és azok költségviselését öleli fel:

1. Telepítési tanulmányterv elkészítése, (településtervezési terv kategória, tartalma: a 314/2012. Korm. rendelet 7. melléklete szerint), ehhez beépítési terv is szükséges, részletes építészeti programmal (építész terv kategória, tartalma: a 314/2012. Korm. rendelet 7. melléklete szerint) – a fejlesztő készítteti és finanszírozza!
2. Településrendezési terv módosítása (HÉSZ), a 314/2012. Korm. rendelet ún. egyszerűsített eljárási rendjében lehetséges – az önkormányzat készítteti, de a költségeket a fejlesztő viseli ún. háromoldalú településrendezési szerződés keretében.

Az elkészült telepítési tanulmányterv benyújtása után a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelemmel együtt a Képviselő-testület újra tárgyalja a fejlesztési igény rendezési tervben való szabályozását.

Határidő: azonnal

Felelős: Molnárné Nagy Melinda polgármester

K. m. f.

Molnárné Nagy Melinda sk.
polgármester

dr. Szabadics Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Nemesszalók, 2022. március 21.

dr. Szabadics Zsuzsanna
jegyző





Marcalgergelyi Község Önkormányzata
9534 Marcalgergelyi, Kossuth u. 52.
Tel.: 89/342-032

K I V O N A T

Marcalgergelyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. június 1-jén megtartott nyilvános üléséről készült MG/49-6/2022. számú jegyzőkönyvből:

Tárgy: 1./ Marcalgergelyi tehenészeti telep bővítéséhez településrendezési eszközök módosítása
Előadó: Molnárné Nagy Melinda polgármester

25/2022.(VI.1.) képviselő-testületi határozat

Marcalgergelyi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Agroprodukt Zrt. a Bonafarm Csoport (műszaki ág.vezető: Knoll Péter) kérelmének megfelelően a **Marcalgergelyi Tehenészeti üzemi terület (046/2 hrsz-ú)** további fejlesztéséhez, a rendezési tervi módosításához - a közérdeket is szolgáló célok megvalósíthatósága érdekében - önkormányzati kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, hivatkozva a 314/2012.(XI.8) Korm. rend. 2. § 4a. pontja, valamint a 32. § (6) bekezdés c) pontjának előírására.

Jelen döntéssel a Képviselő-testület a nevezett területre a 10/2022. (III.16.) sz. határozatát megerősíti és a hatályos településrendezési eszközök módosítását, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint kezdeményezi, a 314/2012.(XI.8) Korm. rend. egyszerűsített eljárási rendjében.

A tervezés finanszírozásáról, a 10/2022. (III.16.) sz. döntés értelmében (3 oldalú) településrendezési szerződés keretében - az Étv. 30/A. § szerint – a kérelmező gondoskodik.

Az önkormányzat által kijelölt felelős tervezők: Rácz Bálint e.v. (TT 13-1686), Schild Dorottya e.v. (TT 13-1680), Nádai Brigitta (TT/1T, TK 01-5049).

A módosítási folyamat önkormányzat által megbízott, szakmai irányítója: Bujdosó Judit e.v. önkormányzati főépítész.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a vonatkozó jogi eljárások elindítására és a szükséges szerződések megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

Molnárné Nagy Melinda sk.
polgármester

dr. Szabadics Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Nemesszalók, 2022. június 2.

dr. Szabadics Zsuzsanna
jegyző

