

Képviselő-testület tagjainak

H e l y b e n

M E G H Í V Ó

Értesítem, hogy a Képviselő-testület

2022. június 1-jén (szerdán) 10.00 órai kezdettel

nyilvános ülést tart, melyre meghívom.

Az ülés helye: Önkormányzati hivatal
Marcalgergelyi, Kossuth u. 52.

N a p i r e n d:

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

Marcálgergelyi, 2022. május 27.

Molnárné Nagy Melinda sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

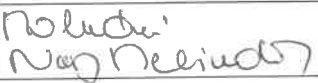

Nemesszalók, 2022. május 27.

dr. Szabadi Zsuzsanna
jegyző



J E L E N L É T I Í V

A Képviselő-testület 2022. 06. hó 01. napján 10.00 órakor megtartott
nyilvános/zárt ülésén megjelentekről:

Sorszám	Név	Tisztség	Aláírás
1./	MOLNÁRNÉ NAGY MELINDA	polgármester	
2./	BIRÓ LÁSZLÓ	alpolgármester	
3./	KISS FERENC	képviselő	
4./	KOVÁCS NORBERT	képviselő	
5./	SZABÓ SÁNDOR	képviselő	

Tanácskozási joggal meghívott:

1./ dr. Szabadics Zsuzsanna

jegyző


.....

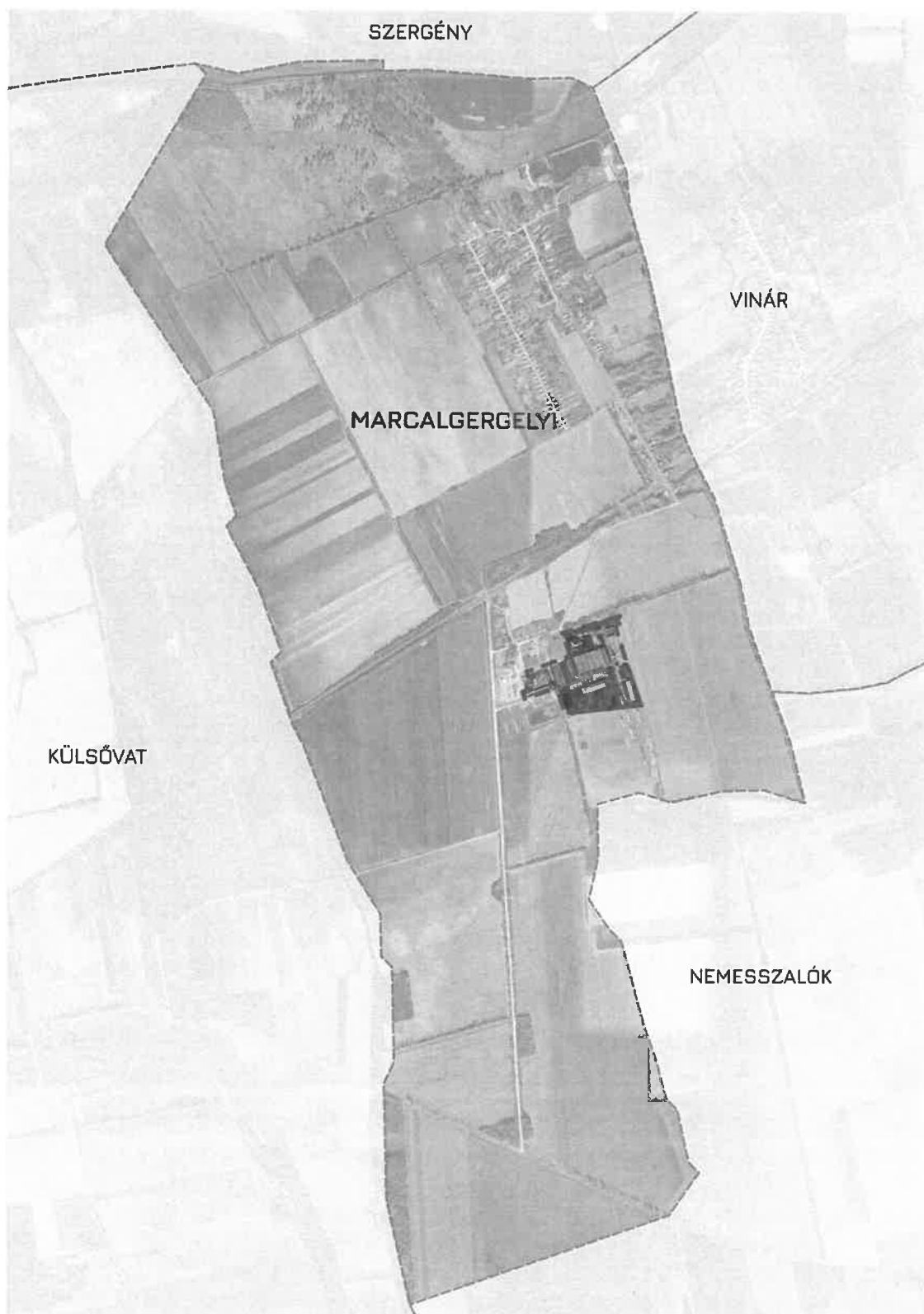
2./

.....

.....

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MARCALGERGELYI KÖZSÉG
046/2 HRSZ-Ú SZARVASMARHATELEPRE (ÚJMAJOR)
VONATKOZÓAN



ELŐTERJESZTÉS

Marcalgergelyi tehenészet bővítéséhez településrendezési eszközök módosítása

Agroprodukt Zrt. Knoll Péter Műszaki ágazatvezető korábban kérelmet nyújtott be a 046/2 hrsz-ú telkeken lévő tehenészeti telep fejlesztése kapcsán, a hatályos helyi építési szabályzat előírásaihoz képest plusz építési jogok megszerzése miatt. Az építési övezetben magasabb beépítési intenzitást, nagyobb épület építését lehetővé tevő szabályozást kért a település rendezési tervében (helyi építési szabályzatban).

A Képviselő-testület a kérelem támogatását, mint településfejlesztési kérdést megvitatta és a 10/2022. (III.16.) sz. határozatával támogatta rendezési tervi módosítását és megelőzően telepítési tanulmánytervet kért a jogi és szakmai megfelelések igazolása, a beruházás bemutatása miatt.

A plusz építési jogok megszerzésére irányuló szándék, a vonatkozó jogszabályok szerint igazolás nyertek lsd tanulmánytervi vizsgálatok. A **településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítása** a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerint ún. **egyszerűsített eljárási** keretében lehetségessé válik. A feladat jogi készíttetője az önkormányzat!

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

A rendezési terv módosításának kezdeményezését csak a telepítési tanulmányterv elkészülte és benyújtása után, annak jogi megfelelést igazoló vizsgálata alapján lehet elbírálni, ami a fejlesztő-beruházó kockázata.

A fejlesztő igénye szerint Marcalgergelyi 046/2 hrsz-ú telephelynek a HÉSZ jelenleg (KMÜ 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 törlése, az alábbi építési paraméterekkel:

	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 %

A fentiek szerint a kérelem szakmailag alátámasztott, így a rendezési terv (HÉSZ) módosításának jogi eljárása megkezdődhet.

Kérem a fentiek megtárgyalását és a határozati javaslat szerint döntésüket.

HATÁROZAT:

Marcalgergelyi Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (....) számú határozata

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
Kapják: kérelmező, településrendező, főépítész

Marcalgergelyi, 2022. 05. 26.

Molnárné Nagy Melinda
polgármester

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Településrendezés:



Rác Bálint

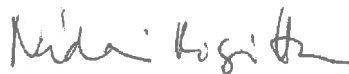
okl. településmérnök
egyéni vállalkozó
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT 13-1686



Schild Dorottya

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

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

Előzmények, megbízás	5
I. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	8
A tervezési terület lehatárolása	9
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
Településrendezési tervi előzmények.....	20
A táji és természeti adottságok vizsgálata	23
Az épített környezet vizsgálata	23
A közlekedés vizsgálata	24
A közművesítés vizsgálata.....	24
Környezetvédelem.....	25
II. Beépítési terv	28
V. Településrendezési változások bemutatása	30
VII. Hatályos területrendezési tervekkel való összhang bemutatása	31
III. Infrastrukturális Fejlesztési javaslatok	33
Közlekedési javaslatok.....	33
Közművesítési javaslatok.....	33
IV. A fejlesztés környezeti hatásai és követelményei.....	34
Terviratok.....	38

TERVJEGYZÉK

JAVASLATI TERVLAP	
BEÉPÍTÉSI TERV	lépték nélkül

ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

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 a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelemmel együtt a Képviselő-testület újra tárgyalja a fejlesztési igény rendezési tervben való szabályozását.

A telepítési tanulmánytervet a helyi főépítész által meghatározott tartalommal kell elkészíteni, mely az alábbiakat tartalmazza:

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetésé]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.2.1. Zöldfelület

2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület

2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor

2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.3.1. Gyalogos felület

2.3.2. Kerékpárút

2.3.3. Vegyes használatú felület

2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)

2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]

2.3.6. Kötőtpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

2.4.1. Tervezési terület határa

2.4.2. Javasolt telekhatár

2.4.3. Védőtávolságok

2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése

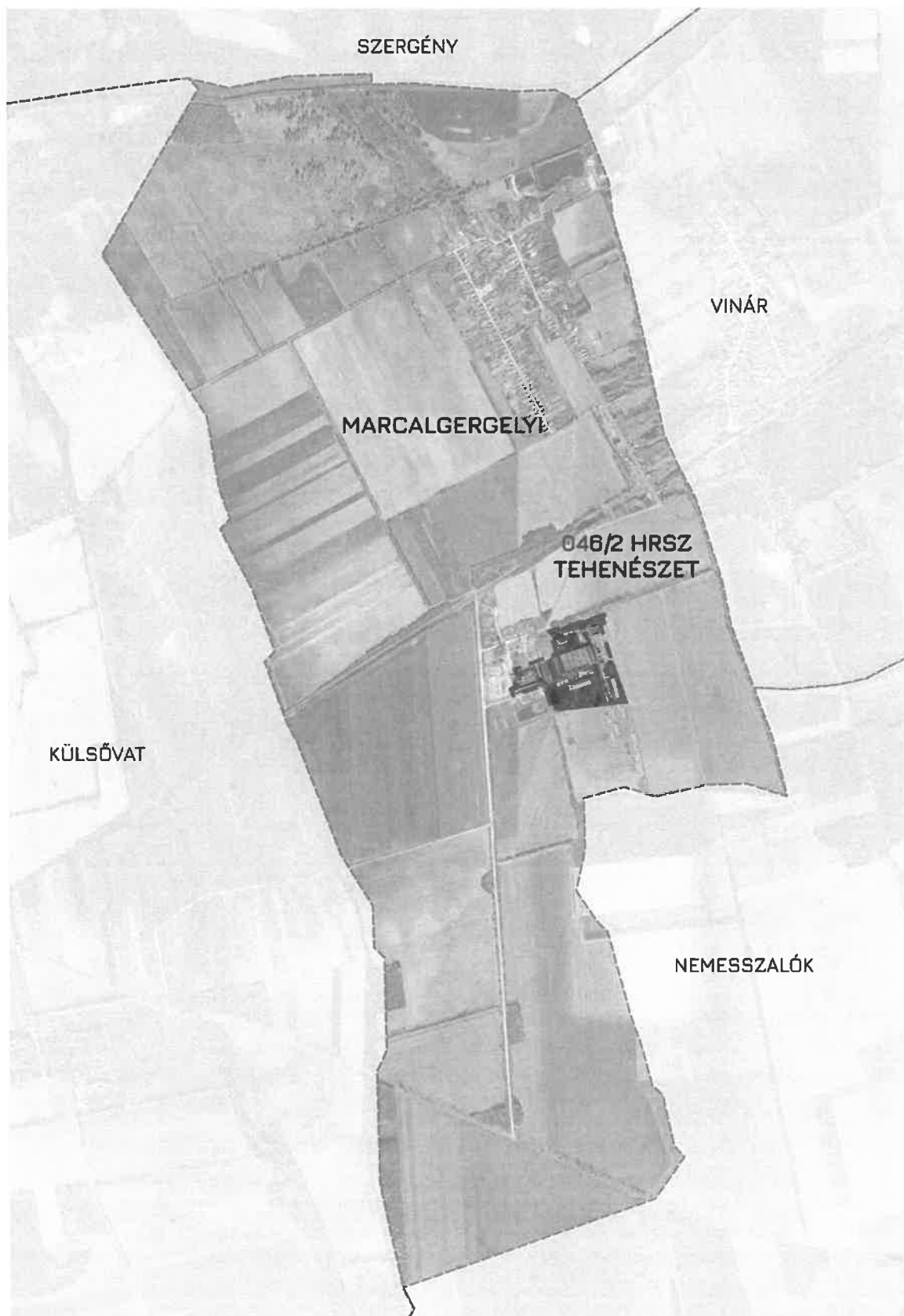
2.4.5. Utcanév

2.4.6. Helyrajzi szám

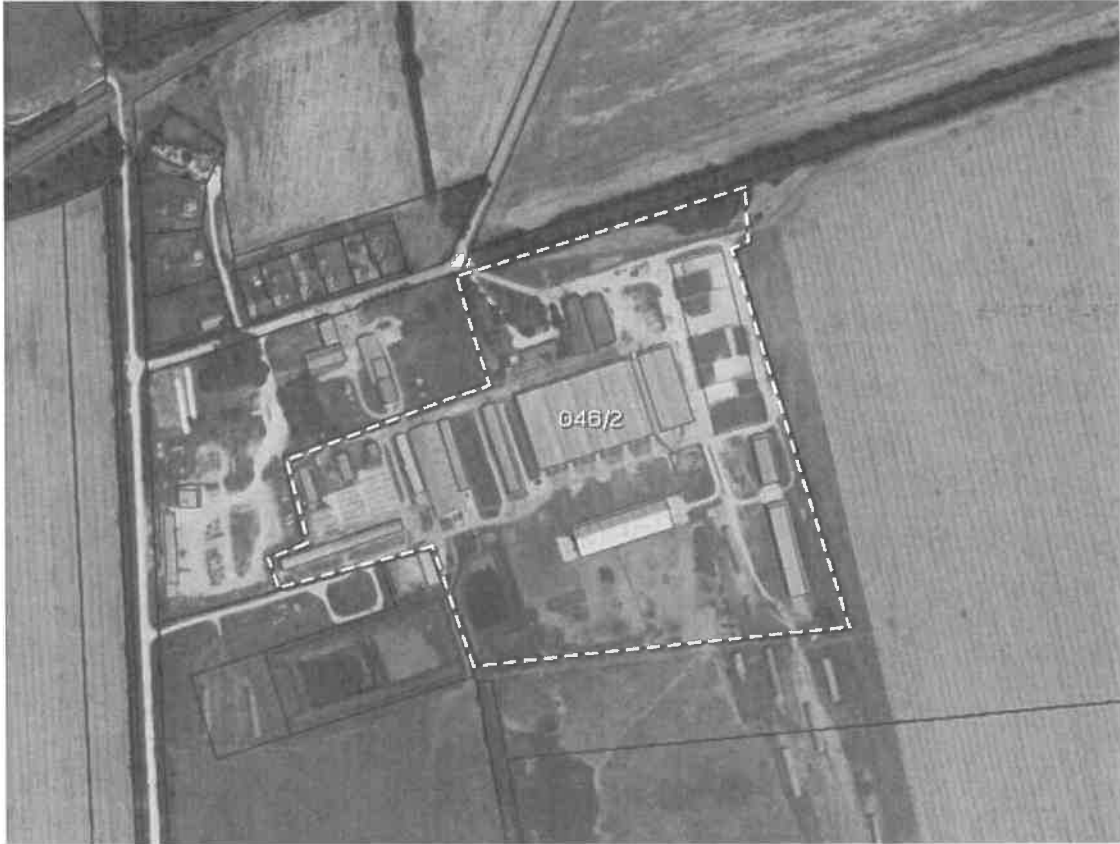
2.4.7. Házszám

Az Agroprodukt Zrt. Schild Beáta Dorottya településrendezési tervezőt kérte fel a telepítési tanulmányterv és a rendezési terv módosításának elkészítésére.

I. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA



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.

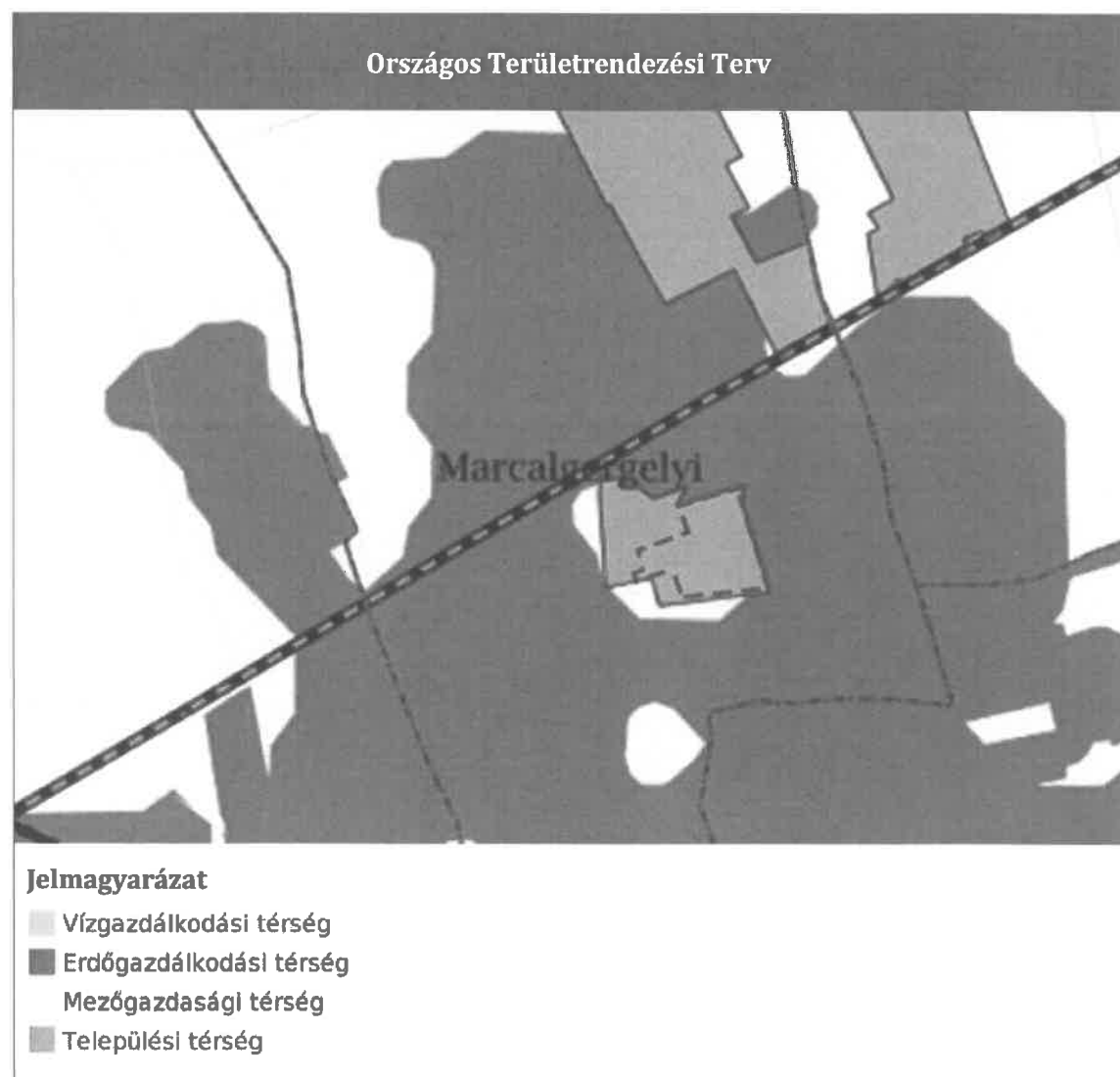
A tervezési területet adó ingatlan Marcalgergelyi közigazgatási területének középső részén, a belterülettől délre helyezkedik el. A telek tengerszint feletti magassága 134 méter körüli, nagyobb szintkülönbségek nélkül. Az ingatlanon jelenleg is az Agroprodukt tehenészete működik több istállóépülettel,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

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Marcalgergelyi közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT) és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: VMTrT) rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: OTrT).

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **települési térség** része.



A MaTrT-ben meghatározott országos, illetve megyei övezetek:

„19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.”

„(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.”

Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg (9/2019. (VI. 14.) MvM.)

A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendelete, az övezetek területi lehatárolását pedig a megyei területrendezési terv állapítja meg. A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

A MaTrt, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetek közül a tervezési terület egyik sem érinti:

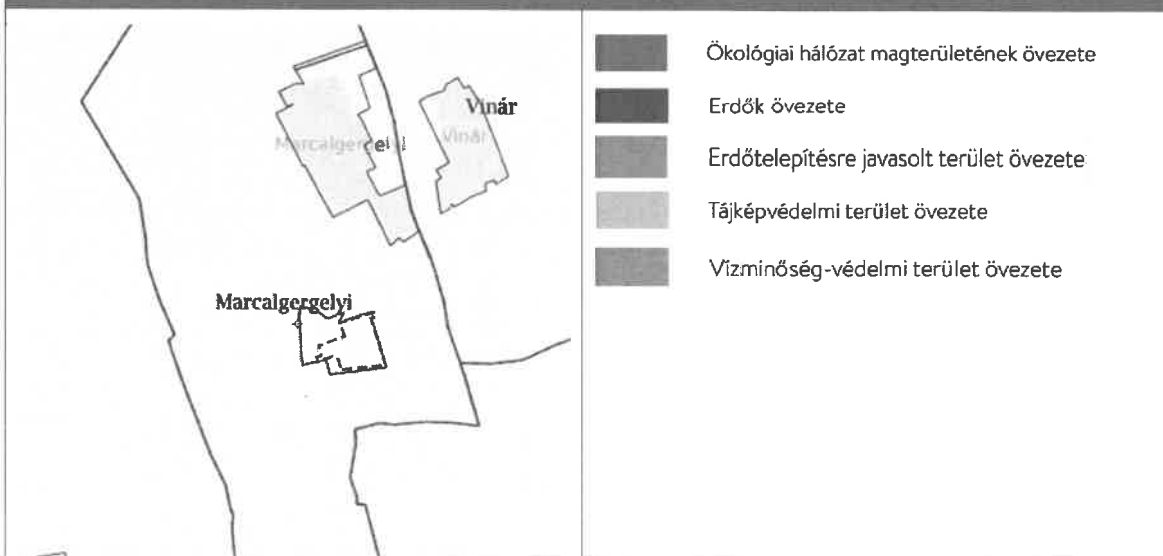
Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>
Tájképvédelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>
VTT-tározók övezete	<i>nem érinti</i>
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>

Az alábbiakban kerül sor az OTRT övezeti tervlapjainak a tervezési területre vonatkozó bemutatására:





Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Veszprém Megye Területrendezési Tervét a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése fogadta el a 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével. A rendelet célja, hogy meghatározza Veszprém megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható térségfejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére és fenntartható használatára.

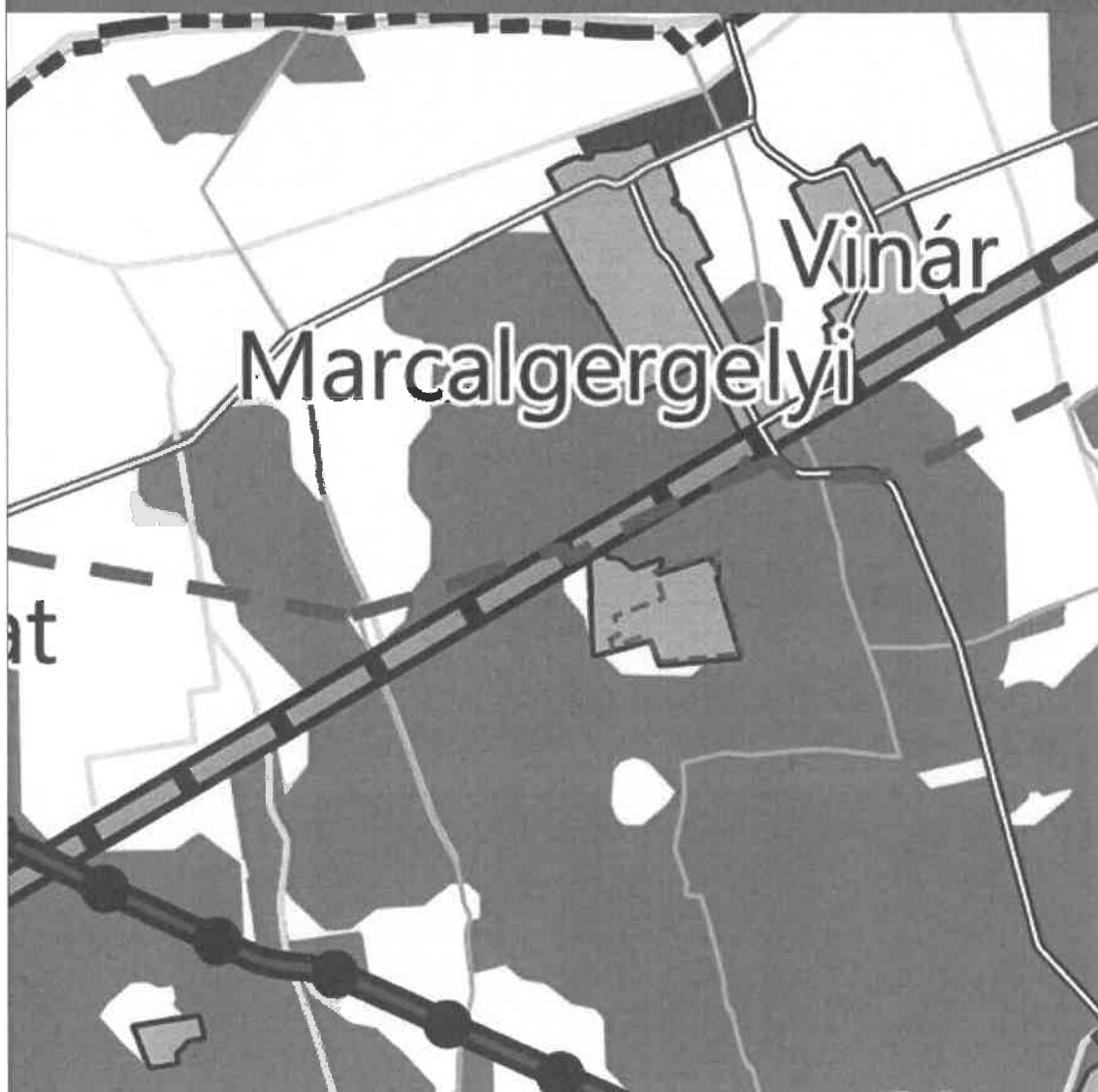
A megye Szerkezeti Tervét 1:100.000 méretarányban a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

A Szerkezeti Terv által meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák a következők:






- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek: aa) erdőgazdálkodási térség, ab) mezőgazdasági térség, ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

A módosítással érintett terület VMTrT térségi szerkezeti tervében **települési térségbe** sorolt, a megyei terv műszaki infrastruktúra-hálózatai és egyedi építményei nem érintik.









Tolna Megye Területrendezési Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

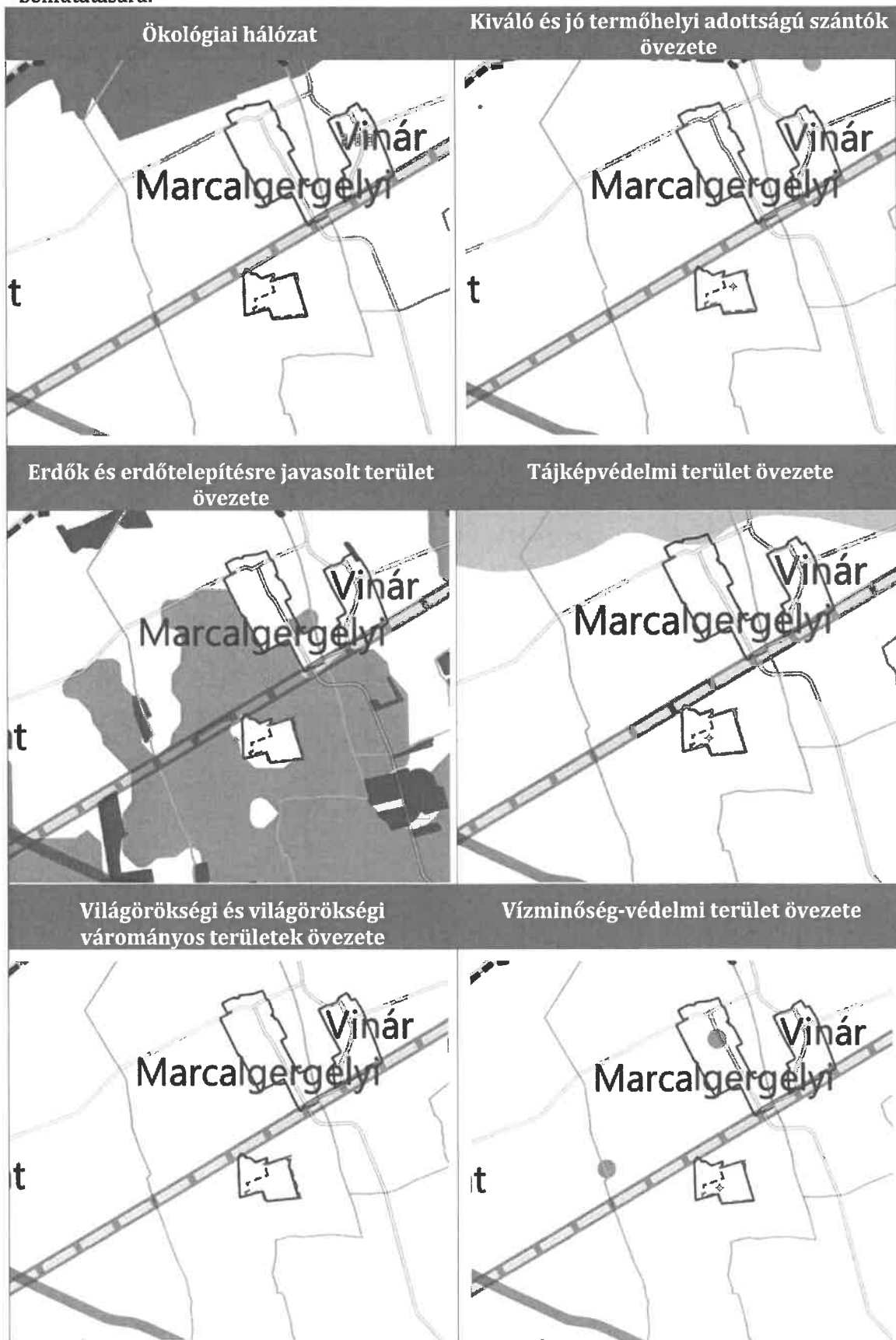
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

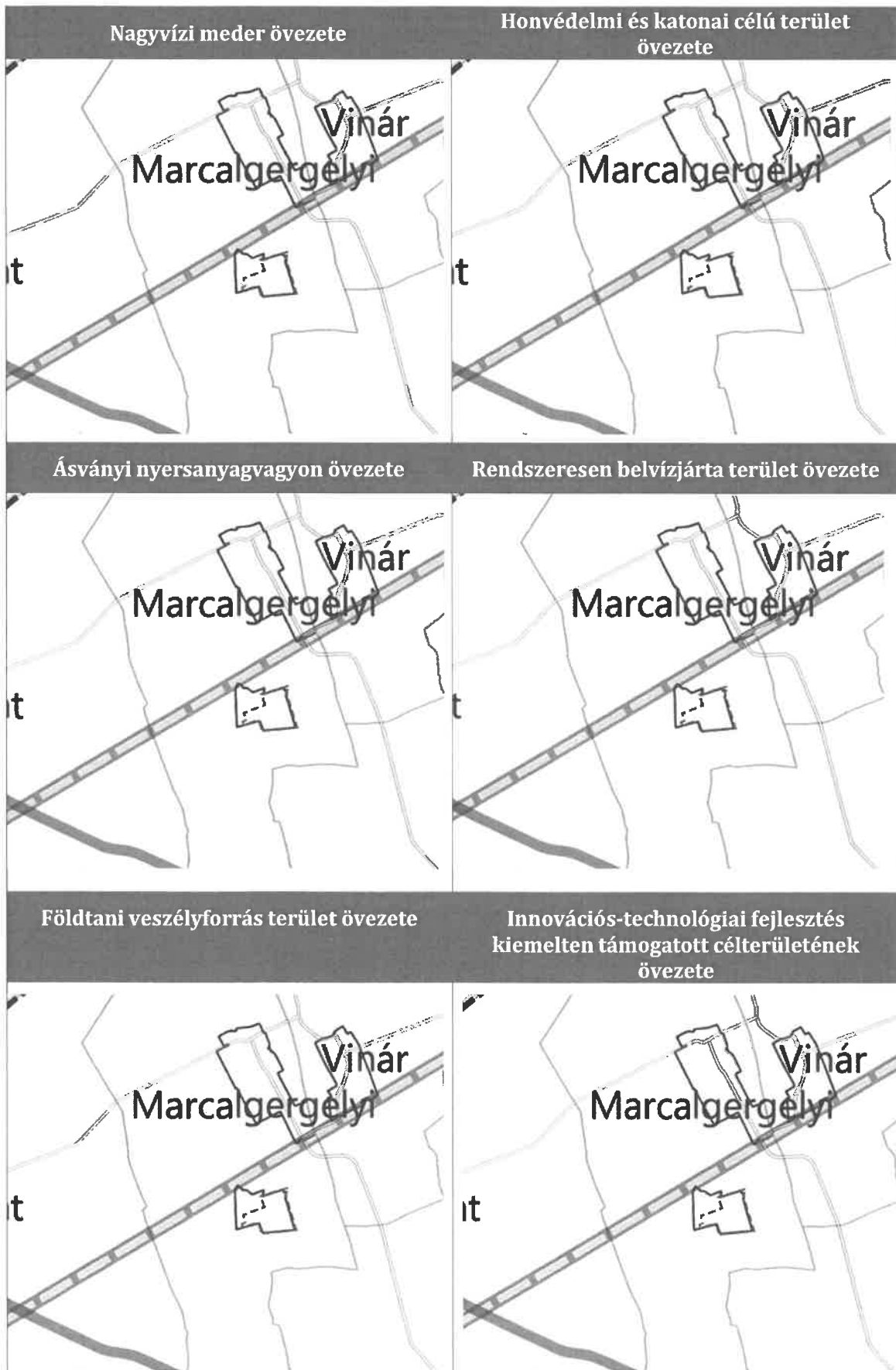
-   Gyorsforgalmi út
-   Főút
-   Térségi kerékpárút
-   400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

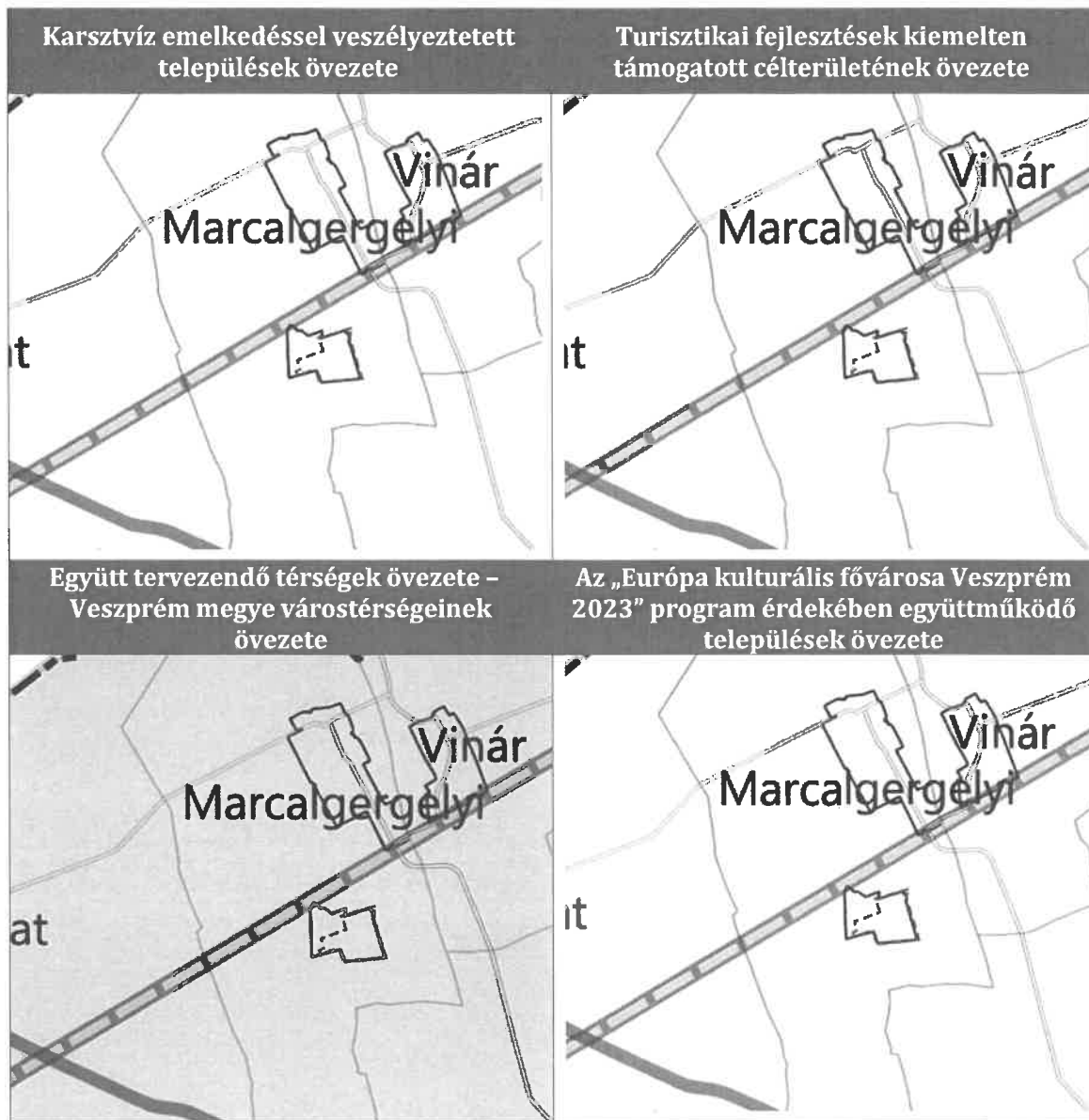
- **Veszprém megye területrendezési tervében alkalmazott övezetek:**
 - b) megyei övezetek:
 - ba) ásványi nyersanyagvagyon övezete,
 - bb) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
 - bc) földtani veszélyforrás terület övezete
 - c) egyedileg meghatározott megyei övezetek
 - ca) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
 - cb) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
 - cc) Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
 - cd) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
 - ce) Veszprém megye várostérségeinek övezete
 - cf) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A tervezési területet a megyei övezetek közül csupán Veszprém megye várostérségeinek övezete érinti, mint Pápa várostérsége.

Az alábbiakban kerül sor a VMTrT térségi övezeti tervlapjainak a tervezési területre vonatkozó bemutatására:







Elmagyarázat

Országos ökológiai hálózat

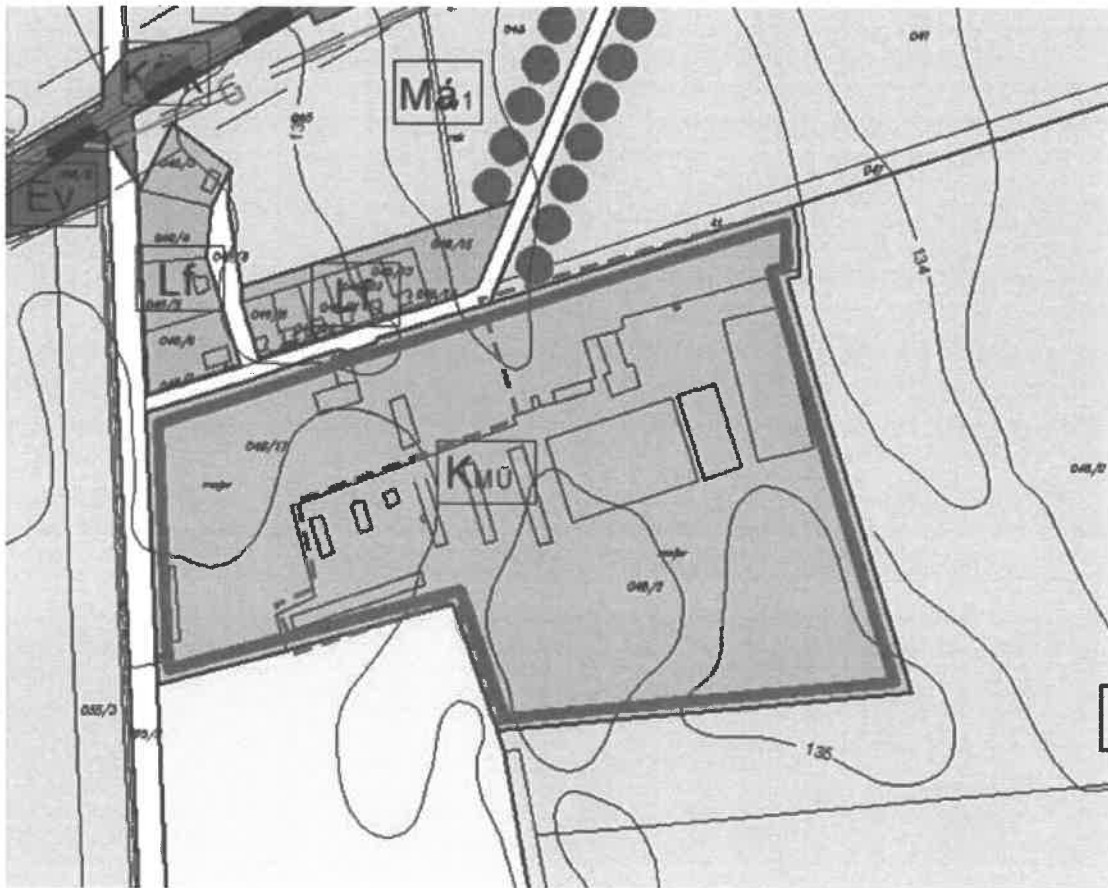
- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | <p>Magterület övezete</p> | | <p>Vízminőség-védelmi terület</p> |
| | <p>Erdők területe</p> | | <p>Pápa várostérsége</p> |
| | <p>Tájképvédelmi terület</p> | | |

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

Marcalgergelyi Község településrendezési terveit Marcalgergelyi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2010. (VI. 28.) önkormányzati rendeletével hagyták 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 terület 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.”

Marcalgergelyi 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

A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Marcalgergelyi Magyarország tájféldrajzi beosztása szerint a Marcal-völgy kistájban, annak északi részén helyezkedik el. A tágabb térség a Marcal nagyrészt alacsony-, kisebb részt magasártéri helyzetű völgye Kisvásárhely és Marcaltó között. A Marcal-völgyre a folyó allúviumán képződött lápos réti talajok jellemzőek.

A szántóföldek a közigazgatási terület igen nagy részét teszik ki. Jelentős az összefüggő, homogén szántók előfordulása, ezeket viszonylag kevésbé szakítják meg fasorok, erdősávok.

A táji, geológiai adottságokból következően egyedi felszínformák, kibukkanások, víznyelők, földtani feltárások, barlangok nem találhatóak a területen. A vizsgált terület "ex lege" védett természeti területet, szikes tavat, földvárat, kunhalmot, forrást, víznyelőt és barlangot nem érint. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőtervezett erdőt a tervezett fejlesztés nem érint.

A tervezési területen nem található országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 védettség alatt álló terület, Ramsari terület, sem pedig helyi védelem alatt álló természeti terület vagy érték.

A táj a telephely környezetében nem túl változatos, kizárólag nagyobb, mezőgazdasági művelésű (szántó)földek határolják, melyek között, - és ott is csak részben -, helyenként mezővédő fasorok, kisebb részben erdősávok haladnak. A telephely közelében még vízfolyás sem található, melyek a közigazgatási területen amúgy is alig találhatóak.

A közigazgatási terület jellemzően sík és vízszintes, nagyobb tájképi látványt nyújtó domborzat nem található.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Területfelhasználás és funkcióvizsgálat

A módosítással érintett teleken jelenleg is mezőgazdasági üzemi hasznosítás folyik, szarvasmarha telep működik rajta.

Művelési ágak és a minőségi osztályok

A telek művelés alól kivont.

Telekstruktúra, telekmorfológia- és telekméret-vizsgálat

A tehenészetet több külön helyrajzi számon nyilvántartott telek képezi, azonban a beruházás kapcsán csak a mintegy 12,3 hektár nagyságú 046/2 telek érintett.

Tulajdonvizsgálat

A tervezési területet adó ingatlan a Bonafarm Csoporthoz tartozó Agroprodukt Zrt. tulajdonát képezi.

Építmények, beépítettség vizsgálata

A jelenlegi állapot szerint 16 istálló, fejő és tejház, tejkeverő konyha, iroda- szociális épület, mosoda és szénataroló épületek állnak a telken. Ezen kívül viszonylag nagyobb helyet foglalnak el a Steinmann-kertrecek, a silótér és trágyás víz tároló is. A beépítettség mintegy 16,33%.

Épített örökség, régészet

A tervezési terület régészeti érdekű területet, világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, műemléket, emlékhelyet, földvárat, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

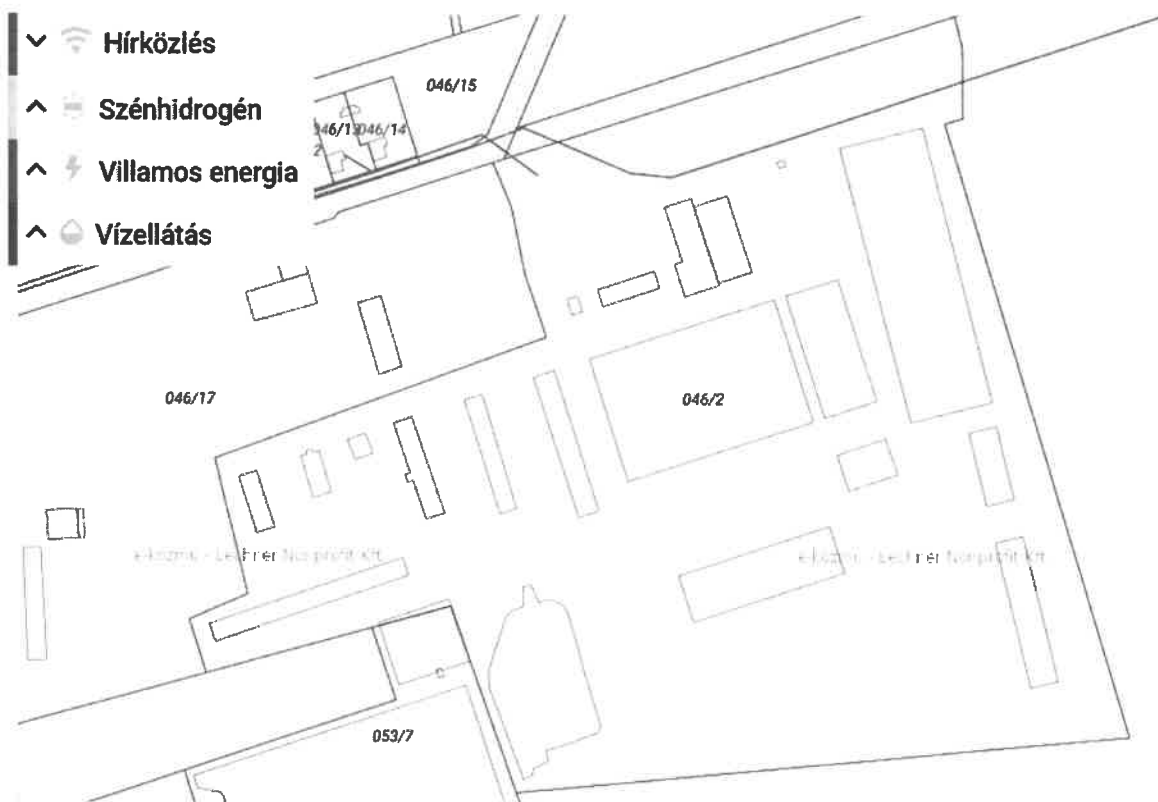
A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület fő közlekedési kapcsolatát jelenleg az 1x1 sávval rendelkező, aszfalt burkolatú 8411. sz. mellékút (Marcalgergelyi belterületén a Kossuth utca nevet viseli) adja, ahonnan szintén szilárd burkolattal rendelkező kisebb kiszolgáló útról közvetlenül közelíthető meg a telephely. Ezen kívül a délen haladó 834. sz útból észak felé kiágazó murvás útról is megközelíthető a telephely nyugati oldala. A 8411. sz. mellékút egy közel 28 kilométer hosszú, országos közút Veszprém megye és Vas megye határvidékén, mely a 8-as főút somlójenői szakaszát köti össze az északabbra fekvő, környező településekkel. A kiszolgáló út szabályozási szélessége a tervezési terület közvetlen környezetében nagyjából 12 méter.

A KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület ingatlanja közművesített, az e-közmű nyilvántartása hírközlési, villamos energia, és szénhidrogén vezetéket jelenített meg. A hírközlésről az Invitech ICT Services Kft., a gázszolgáltatásról az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt, a villamosenergiáról pedig az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. gondoskodik. Az e-közmű sem vízvezetéket, sem szennyvízelvezetést nem jelenített meg a területen. A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a telephely ivóvízellátásának és szennyvízelvezetésének vízjogi üzemeltetési engedélyét 2016-ban adta ki. A meglévő víz nyomvezeték a telek déli részén, a meglévő és a tervezett istálló között fut, egyik végén tűzcsappal.

A tervezési terület az e-közmű rendszerében:



KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj- és földvédelem

Az Agrotopo információs rendszer szerint a vizsgált terület talajtípusa a Ramann-féle barna erdőtalaj, a termőréteg vastagsága 40-70 cm közti, az átlagos talajérték-szám 30-20. Ezek a talajok a sekély termőrétegűség miatt szélsőséges vízgazdálkodásúak.

Ramann-féle barna erdőtalajok:

„Ide azokat a talajokat soroljuk, amelyekben a humuszosodás, valamint a kilúgzás folyamatához csak az erőteljes agyagosodás és a gyenge savanyodás járul. Ennek következményeként a kilúgzási és a felhalmozódási szint agyagtartalma között nincs lényeges különbség, ugyanakkor mindkét szint több agyagot tartalmaz, mint a talajképző kőzet. A barnaföldek A szintje általában 20-30 cm vastag, barnás, szerkezete morzsás vagy szemcsés, kémhatása gyengén savanyú vagy semleges. Átmenete az alatta levő felhalmozódási szint felé fokozatos, de rövid. Elterjedési területük általában a barna erdőtalajok és a csernozjomterületek szomszédsága.”

(Forrás: <https://www.uni-miskolc.hu/~ecodobos/ktmcd1/bet/bet.htm>)

A beruházás kijelölt területe földtani veszélyforrásnak nincs kitéve.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Marcalgergelyi „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából ÉRZÉKENY vízminőség-védelmi területen fekvő település. „A felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet szól.

A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól rendelkező 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete határozza meg a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozó kibocsátási határértékeket.

A közigazgatási terület gyakorlatilag síknak és vízszintesnek tekinthető. Vízfolyás is alig található itt. Ennek ellenére megemlíthető közülük a Marcal-folyó, mely a település É-i határát adja, ill. nagyobb még a Veszprémi-csatorna, mely pedig a beépített területtől É-ra, ÉK-DNY irányban halad, de ezek oly messze vannak a szarvasmarha telephelytől, hogy annak tekintetében nem relevánsak. A Veszprémi-csatorna mentén, a község ÉK-i határánál egy Joó-tó nevű horgász- és szabadidő parkot alakítottak ki. A fent felsorolt nyílt vizek olyan messze vannak és olyan irányban találhatók a szarvasmarha teleptől, hogy annak üzemelése ezeket sem közvetlenül, sem közvetetten (felszín alatt) nem veszélyezteti.

Levegővédelem

Általánosságban elmondható, hogy egy település levegőminőségét

- az egyedi fűtések,
- a közlekedés és az
- egyéb tevékenységek

emissziója határozza meg.

A levegő védelmével kapcsolatban a 306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet alapján kell eljárni. A település légszennyezettségi állapotáról mérési adatok nem állnak rendelkezésre, de a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Marcalgergelyi nem tartozik levegőterheltségi zónába.

Nagyon szerencsés adottság, hogy a szarvasmarha telep a község lakóterületi beépítéseitől pont az uralkodó széliránnyal ellentétes irányban helyezkedik el, mely által a telephely üzemeléséből adódó, esetleges bűszennyezés a település beépített területét nem éri. A telephelytől „szélirányba” eső legközelebbi település Nemesszalók, de ennek beépített területének legközelebbi határa is több mint 2 km távolságban van, mely szintén minimalizálja a lehetséges bűszennyezést. Továbbá meg kell említeni, hogy a hatályos Szabályozási Terv nemcsak a tárgyi telephely körül, hanem a teljes, volt TSZ telephely határa mentén 20 m-es szélességben beültetési kötelezettséget ír elő, mely szintén segíti az esetleges porszennyezés csökkentését, továbbá a látványvédelmet (a telephely takarását környezetétől).

Zaj, rezgés elleni védelem

A *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet értelmében zaj- és rezgésvédelmi szempontból a tervezett létesítményt úgy kell működtetni, hogy annak működéséből származó zaja a védendő objektumoknál ne okozzon határérték feletti zajterhelést. A telephely olyan messze van minden, zajtól védendő vagy zajra érzékenyebb területtől, illetve üzemelése sem mondható zajosnak, hogy határérték felett zaj nem fordul elő. Rezgésszennyezés pedig nem is keletkezik itt.

Hulladékkezelés

A hulladék az ember mindennapi élete, munkája, gazdasági tevékenysége során keletkező, a keletkezés helyén feleslegessé vált, ott közvetlenül fel nem használható anyag, amelynek kezeléséről külön kell gondoskodni.

A hulladékok keletkezésük és fajtájuk szerint az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- települési szilárd ill. folyékony hulladékok

- építési, bontási hulladékok (sitt)
- állati tetemek
- egészségügyi hulladékok
- (zöldhulladékok).

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket *a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény* és a végrehajtási rendeletek alapján kell szervezni és végezni.

A hulladékot „előállító” köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő elszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását. A településen a környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. „*A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól*” szól a 225/2015. (VIII. 7.) kormányrendelet, mely szabályozza azok gyűjtésére, szállítására, közvetítésére, tárolására, kezelésére és minősítésére vonatkozó szabályokat.

Katasztrófavédelem

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. sz. melléklete értelmében Marcalgergelyi település a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt.

A tervezési területre szennyező vagy veszélyeztető üzemek védőtávolságai nem fednek rá.

II. 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.

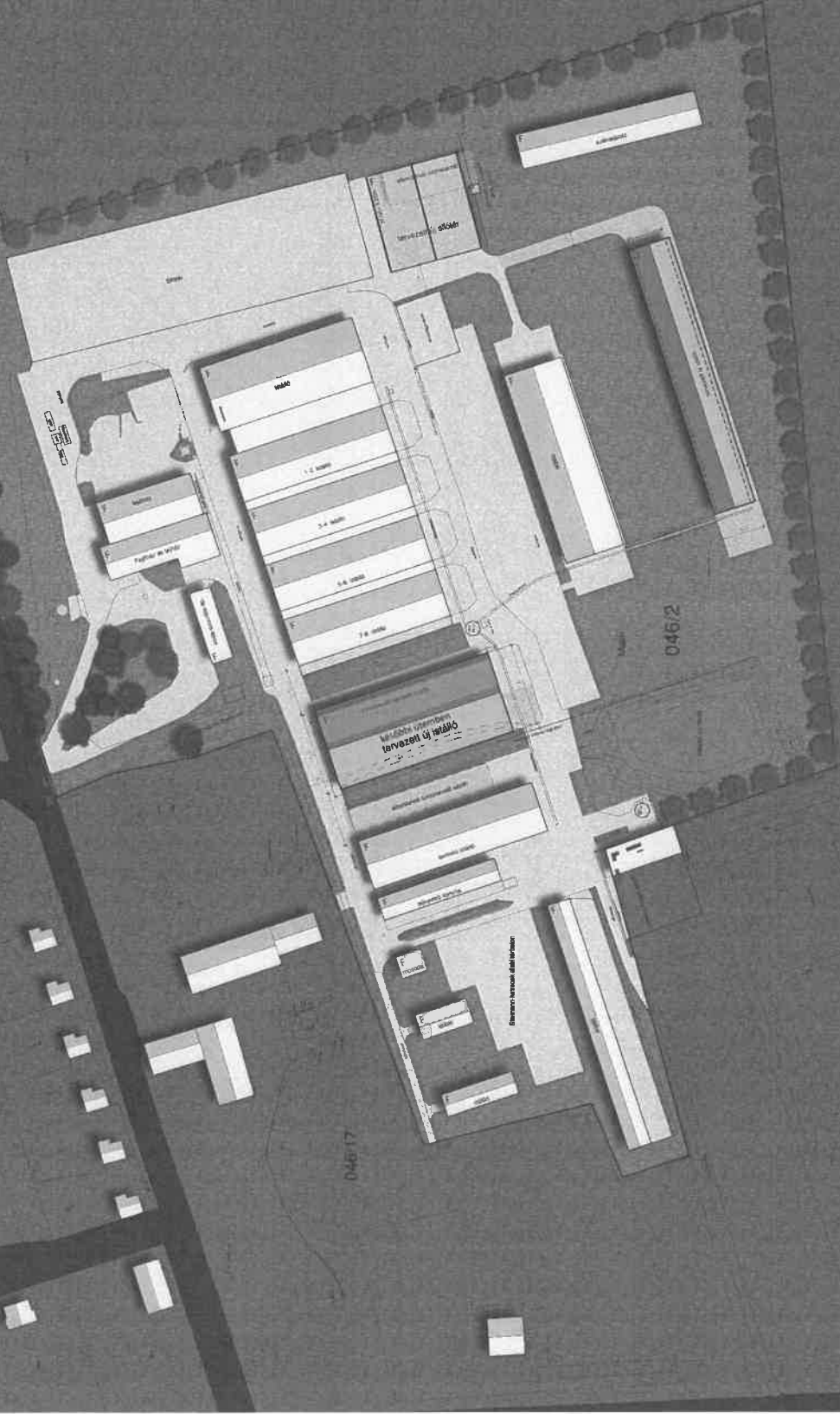
A beépítési terv jól beazonosíthatóan ábrázolja a meglévő és a továbbiakban is megmaradó épületek mellett a bontandó, valamint az újonnan elhelyezésre kerülő épületeket és burkolt felületeket. A tervezett épületek közül az egyik istálló megvalósítása csak egy későbbi ütem során várható.

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 kiegyenlítettebbé 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.

**MARCALGERCSEMI SZARVASMARHATELEP FEJLESZTÉSE
BÉÉPÍTÉSI TERV**

046/17



JELMAGYARÁZAT

Épületekre vonatkozó jelölések



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

Felületi kialakításra vonatkozó jelölések



Zöldfelület
Meglévő fászatú növényzet
Tervezett fászat, fásítás
Tragulás viz tároló

Közlekedési felületekre vonatkozó jelölések



Meglévő vegyes használatú, burkoltfelület
Új vegyes használatú, burkoltfelület

Egyéb jelölések



Tervezési terület határa
Tervezési területen kívüli beépítésre szánt területek
Tervezési területen kívüli közlekedési területek
Helyrajzszám

046/2

053/6

TERVEZETT PARAMÉTEREK

TELEK TERÜLETE: 123.614 M2

TERVEZETT BEÉPÍTÉSSÉG: 18,70%

TERVEZETT ZÖLDFELÜLETI ARÁNY: 42,02%

V. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

ELÉRENŐ 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 %

VII. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJA

A MaTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét:

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Tájképvédelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>	-
VTT-tározók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>	-

Az érintettségek és a szerkezeti terv módosításának hiányában a megfeleltetések szükségtelenek, az összhang (továbbra is) biztosított.

A VmTrT rendelete alapján az alábbi megyei övezetek és egyedileg meghatározott megyei övezetek vannak:

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>nem érinti</i>	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	<i>nem érinti</i>	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	<i>nem érinti</i>	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Veszprém megye várostérségeinek övezete	érinti	megfelel
Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	<i>nem érinti</i>	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>	-
VTT-tározók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>nem érinti</i>	-

Veszprém megye várostérségeinek övezete:

„Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.*
- b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”*

Az előírásnak a módosítás meg fog felelni, amennyiben a rendezési terv módosítása során a dokumentáció kitér a megyei tervekkel való összhangra.

Az érintettségek és a szerkezeti terv módosításának hiányában a megfeleltetések szükségtelenek, az összhang (továbbra is) biztosított.

III. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A területet feltáró utak gépjárművel használhatóak, a telephely tervezett bővítése közterületi közlekedésfejlesztési kérdést nem vet fel. A tervezett új istállóépület és silótér megközelítéséhez új burkolt felületek kialakítása tervezett a beépítési terv szerint.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület ingatlanja közművesített, jelentősebb közműfejlesztést nem igényel a bővítés. Telken belül az ivóvíz ellátás infrastruktúra fejlesztésére, a csapadékvíz elvezetésére, és a trágyalével szennyezett felületi vizek elvezetésére is sor kerülne, mely a beépítési terven is ábrázolásra került.

A telek déli részén létesítendő új istállóhoz új trágyaelvezető csatorna kerülne kialakításra, csatlakozva a már meglévő rendszerhez, mely egy 80 m³-es aknába torkollik. A tervezett új silótér mellett egy 35 m³ területű új csurgalékvíz akna tervezett.

IV. A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Talaj- és föld védelem

A tervezési terület művelés alól kivont, ezért földvédelem tekintetében nem releváns. A trágya- és trágyalétárolás megoldott. Jelenleg terveznek egy további, burkolt silótér építését. A fent felsorolt tárolások a talajt nem veszélyeztetik. A kívánt fejlesztések a környezeti veszélyeztetés további csökkentését is hivatottak eredményezni (trágyalé elvezető csatorna, csurgalékvíz akna, stb.).

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési területen felszíni vízfolyás, vízfelület nem található (lásd a vizsgálati szakaszban leírtakat). Az állattartásból származó trágyalé elvezetése jelenleg megoldott és a bővítéssel együtt ennek további fejlesztése is tervezett.

A módosításhoz kapcsolódó beruházás az érintett terület felszíni vízfolyási viszonyait jelentősen nem fogja megváltoztatni. Amennyiben betartják az előírásokat, jogszabályokat, a felszíni és felszín alatti vizek veszélyeztetése nem várható.

A telephelyen 3 monitoringkút (beépítési terven is jelölt F1, F2, F3 jelű kutak) is létesült.

Levegővédelem

Az állattartással járó esetleges bűzhatást, - mint környezeti kockázatot - tekintve szükséges olyan intézkedések megtétele, amelyek hatására a bűzhatásból a lehető legkisebb mértékű környezetterhelés származik. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 6. § (1) és a (2) bekezdésében foglaltak szerint az elővigyázatosság elvének figyelembevételével a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy a bűzhatás a lehető legkisebb mértékű legyen. A bűzhatás minimalizálása érdekében az elérhető legjobb technikának megfelelően, megfelelő műszaki megoldásokat alkalmazva, a legkisebb mértékű környezetterhelésre törekedve kell megszervezni a környezethasználatot. A fenti szempontok szerinti megvalósítás nem okoz jelentős levegőterhelést. Összességében a tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jár jelentős környezetterhelő hatással (lásd a vizsgálati szakaszban leírtakat).

Zaj és rezgés elleni védelem

A módosítás következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, zavaró zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni (lásd a vizsgálati szakaszban leírtakat). Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) kormányrendelet* az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a *27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet* kell figyelembe venni.

Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei:

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre*(dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre* (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM} 100 megítélési szintre* (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől*** származó zajra	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Hulladék-gazdálkodás

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az *építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM rendeletben* foglaltak alapján kell végezni. A tervezett fejlesztésekből újabb hulladéktípus nem fog keletkezni, csak megnő azok mennyisége. Az üzemelés során már jelenleg is keletkező kommunális, ill. egyéb, veszélyes hulladék ideiglenes tárolása előírászerűen megoldott. A fejlesztés megvalósulása után keletkező többlet hulladék kezelésére vonatkozóan – bizonylatolt módon – meg kell állapodni a hulladékok elszállítójával. Az esetlegesen keletkező állati tetemeket csak arra jogosult céggel – szintén csak bizonylatolt módon - szabad elszállíttatani állati tetemeket feldolgozó telephelyre.

Természet- és tájvédelem

A tervezési területen és közvetlen környezetében országosan vagy helyileg védett természeti vagy táji, tájképvédelmi elem, terület nem található. A módosítás a hatályos rendezési tervben megadottakhoz képest a táj szerkezetében jelentős változást nem eredményez. A tájkép vonatkozásában változás nem várható, csak a fejlesztés szűkebb környezetében, kizárólag kisléptékben lesz, érzékelhető a változás. A tervezett bővítés a természeti és táji környezetre hatással gyakorlatilag nincs.

Katasztrófavédelem

A tervezési területekre szennyező vagy veszélyeztető üzemek védőtávolságai nem fednek rá, a tervezett beruházás a környezetét nem veszélyeztető üzem.

Régészet

Régészeti terület nem található a tervezési területen.

TERVIRATOK

Marcalgergelyi Község Önkormányzata
Molnárné Nagy Melinda Polgármester Asszony
részére

Pápa, 2022. március 08.

Marcalgergelyi
Kossuth u. 52.
9534

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

A fejlesztés 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 szeretne építeni. Az épületeken kívül a csapadékvíz elvezetés, trágyalével szennyezett felületi vizek elvezetése, továbbá az ivóvíz ellátás infrastruktúra fejlesztésére kerülne sor.

Az Agroprodukt Zrt. Marc calgergelyi 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 kerültek megépítésre -, már nem alkalmasak a versenyképes tejtermelésre. Az új modern istállók nagylégterűek, és aktív szellőztető - hűtőrendszerrel felszereltek, így a külső környezeti tényezők (hőmérséklet és páratartalom) ingadozásait kiegyenlítettébbé tudják tenni, nem alakul ki hőstressz az állományban.

Az új technológiájú istállók energiahatékony üzemeltetését úgy tudjuk elérni, hogy koncentráltan egy tömbben alakítjuk ki az épületet, betartva a vonatkozó, és egyre szigorodó állategészségügyi és állatjóléti előírásokat.

Jelenleg Marc calgergelyi település Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) Az Újmajorban lévő telephelyünkre vonatkozó KMü. besorolása max. 2000 m² területű épülettömeget határoz meg, mely a fent említett fejlesztési elképzeléseinket korlátozza, illetve gátolja.

Építész tervezőkkel történt egyeztetést követően, a HÉSZ KMü besorolású területek rész módosítása lehetőséget biztosítana a fenti fejlesztések megvalósítására, melynek költségeit vállalatunk, mint kezdeményező felvállalja.

Kérem Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy az Agroprodukt Zrt. Marc calgergelyi településen tervezett fejlesztéseiről az önkormányzati Képviselőket tájékoztassa, és a HÉSZ módosítással kapcsolatos kérésünket megvitatni, továbbá abban dönteni szíveskedjenek.

Kérdés esetén állok rendelkezésére.

Tisztelettel:

Knoll Péter
műszaki ágazatvezető



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

