

NAGYSZENTJÁNOS

Településrendezési eszközök módosítása
Egyszerűsített eljárás
Környezeti vizsgálat szükségessége
WH-250201

Aláírólap

Felelős tervező:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442



Tervező munkatárs:

Szabó Roland
településmérnök



Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK/1 01-507



2025. október

Tartalomjegyzék

1.	TERVEZÉSI FELADAT.....	3
1.1.	Rendezési tervi előzmények	3
1.2.	A tervmódosítás ismertetése.....	3
1.3.	A rendezési tervmódosítás eljárása	8
2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	9
3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	9
3.1.	Rendelettervezet	9
3.2.	A szabályozás alapelvei.....	9
3.3.	A szabályozási terv módosításának várható hatásai	10
4.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	10
	A település területi mérlege	10
	A biológiai aktivitásérték számítás	10
	A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	10
	Tájrendezés.....	10
	Környezetalakítás	11
	Közlekedés	11
	Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés	11
	Örökségvédelem	11
5.	MELLÉKLETEK	12

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő testületének 213/2023.(XII.28.) sz. határozattal elfogadott **településszerkezeti terve**
- Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő testületének 18/2023. (XII. 29.) sz. rendelete a Nagyszentjános Község **Helyi Építési Szabályzatáról**

A településrendezési terv előzményeként elkészült **Nagyszentjános Településfejlesztési Konceptiója** melyet a település a 123/2019. (VII.9.) számú képviselő testületi határozattal elfogadott.

A koncepció és a rendezési terv megalapozására elkészült a település egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat, Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

2018. év folyamán elkészült a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Nagyszentjános Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **településképi rendelete**.

Jelen módosítás vonatkozásában a TKR módosítása nem szükséges.

Jelen dokumentáció a környezeti vizsgálat szükségességének megállapításához készült.

1.2. A tervmódosítás ismertetése

Nagyszentjános Község Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kezdeményezésre településrendezési eszközei módosítását határozta el az alábbi területeken:

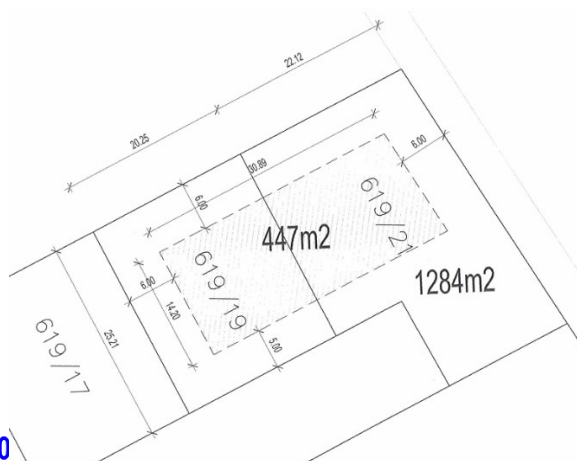
1. módosítás

A 619/19 és 619/21 hrsz-ú ingatlanokat a tulajdonosa a Nostra Casa Kft össze kívánja vonni, és az összevont telken egy földszintes, 4 lakásos sorházat kíván építeni a 633/2 hrsz-on lévőhöz hasonlóan. Cél, hogy minden rendeltetési egységhez saját tároló és 2db parkoló biztosítható legyen.

Tervezett változás: 619/19 és 619/21 hrsz-ú falusias lakótelkek átminősítése Lke vagy Lk övezetbe, ahol 1 telken 4 lakóegység építhető (Szabályozási terv, Településszerkezeti terv, HÉSZ módosítás)



Szabályozási terv kivonat



Tervezett összevonás

2. módosítás

A 343/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a telek végében található 346 hrsz-ú ingatlan végéből meg kíván vásárolni mintegy 293 m2 nagyságú területet és össze kívánja vonni. Azonban a 346, 377 hrsz-ú telkek vonalában övezeti határvonal található így az összevonás nem megoldható. Szükséges az övezeti határvonal 346, 377 hrsz-ú telkek déli oldaláról az északira történő áthelyezése.

Tervezett változás: Radnóti Miklós utca – Vak Bottyán utca – Fő utca és Erdősor utca által határolt tömbben az övezeti határvonalak felülvizsgálata és módosítása (Szabályozási termódosítás)



Szabályozási terv kivonat

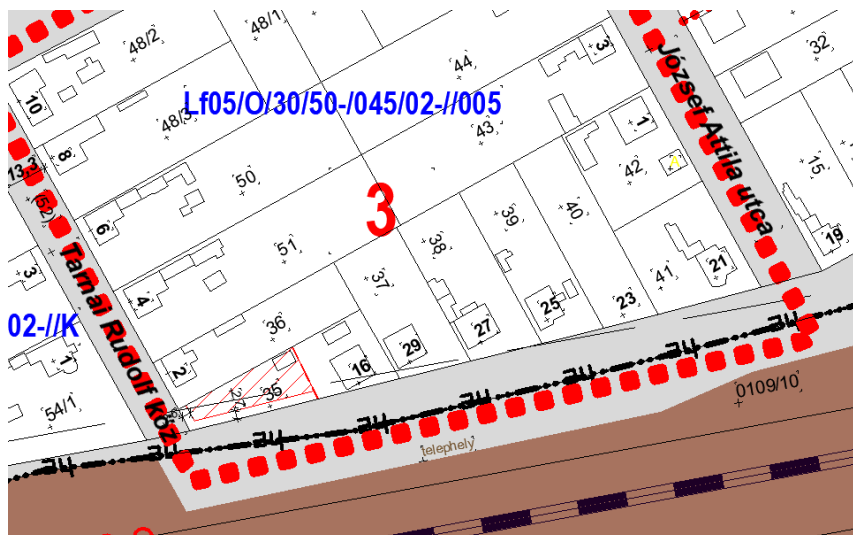


Tervezett telekalakítás

3. módosítás

A 35-ös hrsz-ú telek jelenleg is megosztásra van jelölve építési hellyel, azonban a tulajdonos minimális korrekciót szeretne a jelenleg szabályozotthoz képest, így az övezet minimális 500m²-es telekméretét 450m² re módosítani szükséges.

Tervezett változás: 35 hrsz-ú telek megoszthatósága miatt a lakótömb övezeti paramétereinek felülvizsgálata, módosítása

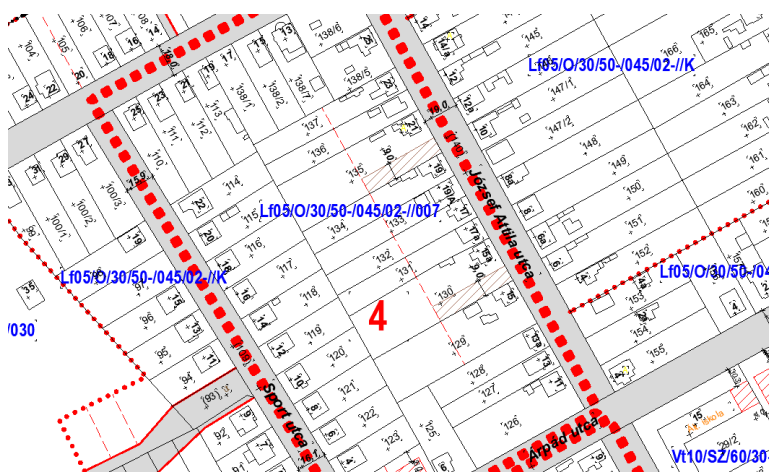


Szabályozási terv kivonat

4. módosítás

A hatályos szabályozási terv készítésekor a 130 és 135 hrsz-ú telkeken 9 méter széles telek be nem építhető sáv került kiszabályozásra, egy esetleges későbbi tömbfeltárás miatt. Azonban az érintett telkek és a többi szomszéd telek tulajdonosa sem támogatja ezt a törekvést. Sőt, a telkük optimális beépítését korlátozza ez az építési korlátozás, így az önkormányzat a tulajdonosokkal egyetértésben a későbbi tömbfeltárás lehetőségét elvetette.

Tervezett változás: A József Attila utcában a 130 és 135 hrsz-ú telkeken jelölt építési korlátozás törlése.



Szabályozási terv kivonat

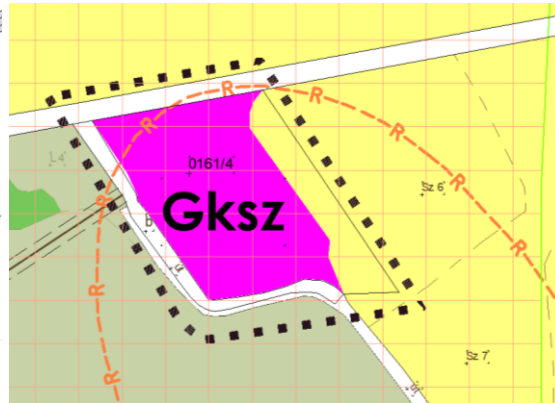
5. módosítás

A hatályos szabályozási terven, a 0161/4 hrsz-ú telket egy övezeti határvonal oszt ketté, hibásan, Gip és Má övezetre.

Ennek a tervezési hibának a korrigálása szükséges, és az övezeti határ korrekciója meglévő telekhatárra.



Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat

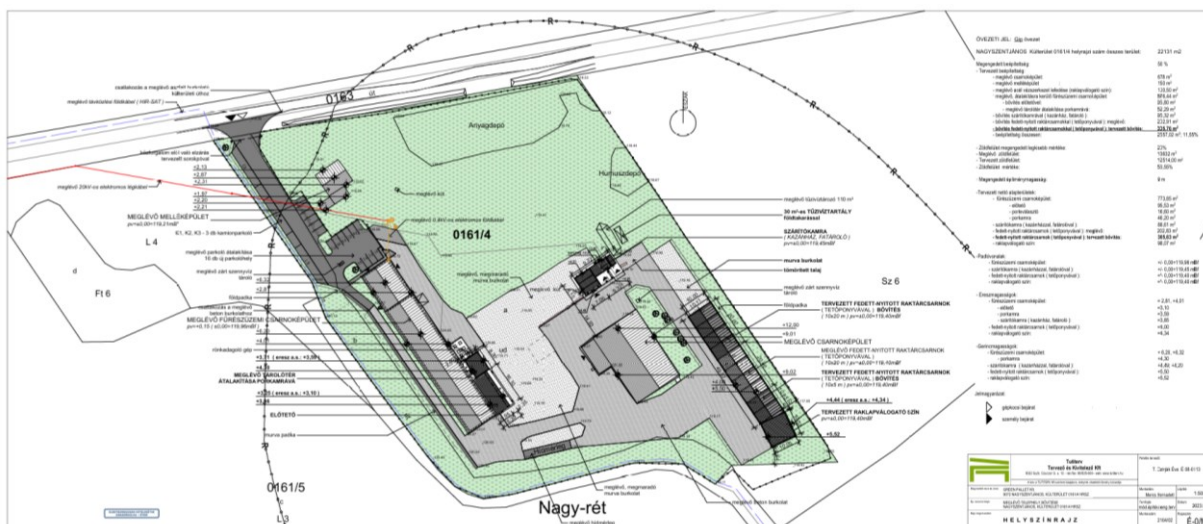
Előzmények:

2023. májusában módosított engedélyt kért (és kapott) a Green Pallet Kft többek között fedett-nyitott raktárcsarnok bővítésére az északkeleti telekhatára mentén (hrsz: 0161/4). Most tovább szeretné bővíteni ezt a fedett-nyitott raktárcsarnokot, ekkor szembesült a szabályozási terv állapotával.

A hatályos szabályozási terv a 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.



részlet az e-közmű adatbázisából



részlet a 2023-as építési engedélyezési tervből, mely elektronikusan hitelesített és záradékolt ÉTDR pecséttel rendelkezik

További változtatás a településszerkezeti terv vonatkozásában, hogy ellentétes a szabályozási tervvel, így a településszerkezeti terv javítása szükséges. Kiindulási alap a szabályozási terv területfelhasználása.



Győr-Moson-Sopron Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály, Városház tér 3.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251019/477965
2025.10.19

Nagyszentjános
Külterület, 161/4 helyrajzi szám

Oldal 1/5

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Nagyszentjános, Külterület, 0161/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47417/2020.07.22				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a		Kivett / gazdasági terület, udvar, raktárcsarnok	0	1 9721	0
b		Kivett / saját használatú út	0	2410	0
Földrészlet összesen				2 2131	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/2020.03.09				
Telki szolgalmi jog					
Illetli a(z) NAGYSZENTJÁNOS külterület 163 hrsz-ú ingatlant terhelő Telki szolgalmi jog úthasználati jog					

Tervezett változás: Green Pallet Kft telephelyét (hrsz: 0161/4) érintő övezeti határvonal helyének pontosítása, kialakult állapot szerinti módosítása (Szabályozási terv, Településszerkezeti terv, HÉSZ módosítás)

6. módosítás

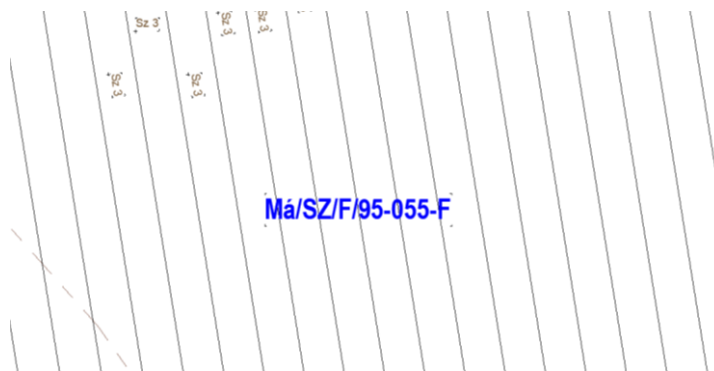
A szabályozási terven alkalmazott övezeti előírások az Általános mezőgazdasági övezetek esetében tartalmaznak egy 'F' betűt. Azonban a HÉSZ vonatkozó előírásaiból kimaradt az értelmezése.

Jelen módosítás keretében a HÉSZ kiegészül az alábbi előírással:

"Ha az általános mezőgazdasági övezet övezeti jelében a legnagyobb megengedett beépítésre

vagy a megengedett legkisebb beépíthető telekméretre vonatkozó értékek helyén „F” betű áll, akkor az adott paraméter tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály előírásait kell alkalmazni, mivel értékük függ a terület művelési ágától is.”

Tervezett változás: Általános mezőgazdasági övezetek paramétereinél alkalmazott előírások pontosítása



Szabályozási terv kivonat

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) előírja, hogy:

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

továbbá a:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ előírja, hogy a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél, szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Jelen településrendezési tervmódosítás a 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. §. szerinti egyszerűsített eljárással készül

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A véleményezési anyagban kerül kidolgozásra.

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

3.1. Rendelettervezet

A véleményezési anyagban kerül kidolgozásra.

3.2. A szabályozás alapelvei

A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előírányzott terület előírásai minél jobban illeszkedjenek a kialakult állapotokhoz és a felmerülő igényekhez, fejlesztési elképzelésekhez.

3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A tervezési területen biztosítottak lesznek a tervezett fejlesztésekhez szükséges építészeti feltételek.

A helyi építési szabályzat módosított előírásai a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest további önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

A területek közlekedési kapcsolatai és a feltárások irányai, helyei kialakultak. A terület közműves ellátása a hatályos tervhez képest nem változik.

A szabályozási terv egységes szerkezetben készül.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A település területi mérlege

A tervmódosítással Nagyszentjános területfelhasználása minimálisan változik.

A biológiai aktivitásérték számítás

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet kimondja, hogy:

18. § (1) Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték *

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága

Nem szükséges Biológiai aktivitás érték számítás.

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A hatályos településrendezési terv dokumentációjában a területrendezési tervekkel való összhang részletesen bemutatásra került.

A tervmódosítással Nagyszentjános területfelhasználása belterületen és beépítésre szánt területeken változik, így a település területrendezési tervekkel való összhangja továbbra is biztosított.

Tájrendezés

A hatályos településrendezési terv alátámasztó javaslati munkarészában részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei, jellemzői.

Jelen módosítás a tájképre, tájkép-védelemre, kilátás- és látványvédelemre befolyással, káros hatással nincs, tekintettel arra, hogy a módosítások már eddig is beépítésre szánt területeken valósulnak meg.

Környezetalakítás

A hatályos településrendezési terv dokumentációjában a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme, levegőtisztaság-védelem, zajvédelem, hulladékgazdálkodás, az élővilág védelme alaposan és részletesen bemutatásra került.

A hatályos településrendezési terv vonatkozó munkarészeiben foglaltak továbbra is irányadóak.

Közlekedés

A közlekedési kapcsolatok a tervmódosítással nem változnak. A tervezett módosítás közlekedési fejlesztéseket nem igényelnek. A módosítás a település kialakult közlekedési-hálózati rendszerét nem befolyásolja.

Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés

A közműellátás, közművek kiépítettsége a tervmódosítással nem változik. A tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervben megfogalmazott javaslatokon kívül egyéb fejlesztéseket nem igényelnek. A módosítás a település kialakult közmű-hálózati rendszerét nem befolyásolja.

A hatályos településrendezési terv vonatkozó munkarészeiben foglaltak továbbra is irányadóak.

Örökségvédelem

A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településtervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendelteben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosítás a település értékes épített örökségére káros hatással nincs.

5. MELLÉKLETEK

Nagyszentjános Község Képviselő-testülete
9072 Nagyszentjános, Vasút utca 1.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Nagyszentjános Község Képviselő-testületének 2025. október 21. napján (kedd) 16.00 órakor a Nagyszentjánosi Közös Önkormányzati Hivatal Dísztermében megtartott nyilvános üléséről.

8.) napirend

Rendezési terv módosításával kapcsolatos döntések.

Előadó: Friderics Cecília polgármester

A döntéshozatalban résztvevők száma 6 fő.

A javaslattal kapcsolatosan a Képviselő-testület 6 igen, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

124/2025. (X. 21.) sz. h a t á r o z a t:

Nagyszentjános Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Nagyszentjános településrendezési tervének egyedi kérelmek alapján történő módosításával összefüggésben az alábbi döntéseket hozza:

1. hozzájárul Nagyszentjános község településrendezési terve módosításának „egyszerűsített” eljárás keretében történő megindításához a mellékletben szereplő táblázatban felsorolt témákban;
2. a településrendezési tervi eszközök módosítása során Nagyszentjános község közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat;
3. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó háromoldalú tervezési szerződések megkötésére, melyben költségviselőként az érintett ingatlanulajdonosok/kérelmezők szerepelnek;
4. elfogadja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésnek megfelelő – a melléklet szerinti – főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmáról.

Határidő: azonnal

Felelős: Friderics Cecília polgármester

K. m. f.

Friderics Cecília sk.
polgármester

dr. Németh Dániel sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Nagyszentjános, 2025. október 27.



dr. Németh Dániel
jegyző