

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

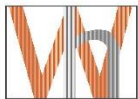
419/2021. (VII.15.) KORM. REND. 7. MELLÉKLET SZERINT

## A településrendezési terv módosításának megalapozására



Nagyszentjános – Külterület  
Green Pallet Kft. telephely és térsége  
0161/4 és 0161/5 hrsz



**westhaus****településtervező bt.**

westhaus • győr • 9025 • radnóti miklós u. 44/b • 20.3578814 • 06.96.822755 • telepulesterv@west-haus.eu

## TERVEZŐK NÉVSORA

Felelős tervező: Gyárfás Henriett  
TT 08-0442

Tervező munkatárs: Szabó Roland  
településmérnök

Települési Főépítész: Nagy Éva  
É 11-0340

---

## 1. A tervezési terület és a fejlesztés bemutatása

A tervezési terület Nagyszentjános külterületén, a 0161/4 helyrajzi számú ingatlanon található. Az ingatlan meglévő gazdasági-ipari telephelyként funkcionál, ahol faipari tevékenységhez kapcsolódó raklapgyártás, feldolgozás és tárolás történik.

A fejlesztés célja a meglévő telephely kapacitásának bővítése, különös tekintettel a tárolási és logisztikai funkciók fejlesztésére. A beruházás keretében egy új, fedett-nyitott raktárcsarnok létesítése, valamint a telephely működéséhez kapcsolódó belső területhasználat racionalizálása valósul meg.

A tervezési terület külterületi elhelyezkedésű, környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók.

## 2. A településszerkezeti és területhasználati összefüggések bemutatása

A vizsgált terület Nagyszentjános településszerkezetében külterületi gazdasági funkciót ellátó egységként jelenik meg. A telephely elhelyezkedése a lakóterületektől elkülönül, így a gazdasági tevékenységből eredő esetleges környezeti hatások nem érintik közvetlenül a lakosságot.

A környező területek jellemzően mezőgazdasági hasznosításúak, a telephely funkciója ezekhez illeszkedően, zavaró hatás nélkül működik.

A meglévő gazdasági tevékenység a településszerkezeti adottságokhoz igazodik, és a fejlesztés ezt a kialakult struktúrát erősíti.

### **3. A meglévő állapot ismertetése**

A telephelyen jelenleg több, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület és létesítmény található, amelyek a faipari tevékenységet szolgálják.

A főbb meglévő elemek:

- fűrészüzemi csarnoképület
- fedett-nyitott raktárcsarnok
- raklapválogató szín
- szárítókamra és kazánház
- melléképületek és technológiai létesítmények
- burkolt és burkolatlan tárolófelületek

A telephely belső közlekedési rendszere kialakult, a tehergépjármű-forgalom lebonyolítása jelenleg is biztosított. A működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll.

### **4. A tervezett beavatkozás ismertetése**

A fejlesztés célja a telephely működésének hatékonyságnövelése és kapacitásbővítése.

A tervezett beavatkozások:

- új fedett-nyitott raktárcsarnok létesítése
- a szabadtéri tárolási rendszer átszervezése
- a belső közlekedési rendszer optimalizálása
- a telephely működéséhez kapcsolódó kiszolgáló területek fejlesztése

Az új létesítmény a meglévő beépítéshez igazodva kerül elhelyezésre, figyelembe véve a technológiai folyamatokat és az anyagmozgatási igényeket.

A beépítés mértéke a fejlesztést követően is a megengedett határérték alatt marad, így a terület túlhasználata nem valósul meg.

### **5. Infrastrukturális igények és fejlesztések**

A tervezett fejlesztés a meglévő telephely infrastruktúrájára támaszkodik, annak részbeni bővítésével és optimalizálásával valósul meg.

#### **Közlekedési infrastruktúra**

A telephely közúti megközelítése meglévő külterületi úton keresztül biztosított. A fejlesztés során új külső közlekedési kapcsolat kialakítása nem szükséges.

A belső közlekedési rendszer átszervezésre kerül, amely biztosítja:

- a tehergépjármű-forgalom biztonságos lebonyolítását
- a rakodási műveletek hatékony kiszolgálását
- a személy- és teherforgalom elkülönítését

A közlekedési infrastruktúra fejlesztése elsősorban a telekhatáron belül valósul meg.

### **Közmű infrastruktúra**

A telephely rendelkezik a működéshez szükséges alpinfrastruktúrával, így:

- villamosenergia-ellátás
- vízellátás
- szennyvízkezelés (zárt rendszerben)

A fejlesztés többlet közműigénye mérsékelt, és a meglévő rendszerek kapacitásán belül biztosítható, illetve szükség esetén azok bővítése megoldható.

### **Csapadékvíz-kezelés**

A burkolt felületek növekedése miatt a csapadékvíz helyben történő kezelése kiemelt szempont.

A vízvezetés a meglévő rendszerhez illeszkedően, elszikkasztással vagy szabályozott elvezetéssel történik.

### **Energiaellátás**

A telephely energiaellátása meglévő hálózatról biztosított. A fejlesztés energiaigénye a jelenlegi kapacitások figyelembevételével kielégíthető.

### **Humán infrastruktúra**

A fejlesztés elsősorban a meglévő telephely működésének bővítését szolgálja, jelentős létszámbővülés nem várható.

A szükséges szociális és kiszolgáló létesítmények a telephelyen belül biztosítottak, illetve szükség esetén bővíthetők.

### **Összegzés**

A fejlesztés infrastruktúra-igénye elsősorban a meglévő rendszerekre támaszkodik, azok kiegészítésével biztosítható. Jelentős, települési szintű infrastruktúra-fejlesztés nem szükséges.

## 6. A szabályozási környezet és az illeszkedés vizsgálata

A terület a hatályos településrendezési eszközök szerint gazdasági-ipari övezetbe tartozik.

A tervezett fejlesztés során vizsgálatra kerültek az alábbi paraméterek:

- beépítettség mértéke
- zöldfelület aránya
- építménymagasság
- telekhasználati mód

A fejlesztés a meglévő telephelyhez illeszkedően valósul meg, az övezeti előírások figyelembevételével.

A zöldfelületi arány csökkenése a gazdasági tevékenység jellegéből adódóan indokolt, ugyanakkor a telekhatárok menti növénytelepítés lehetőséget biztosít a környezeti hatások mérséklésére.

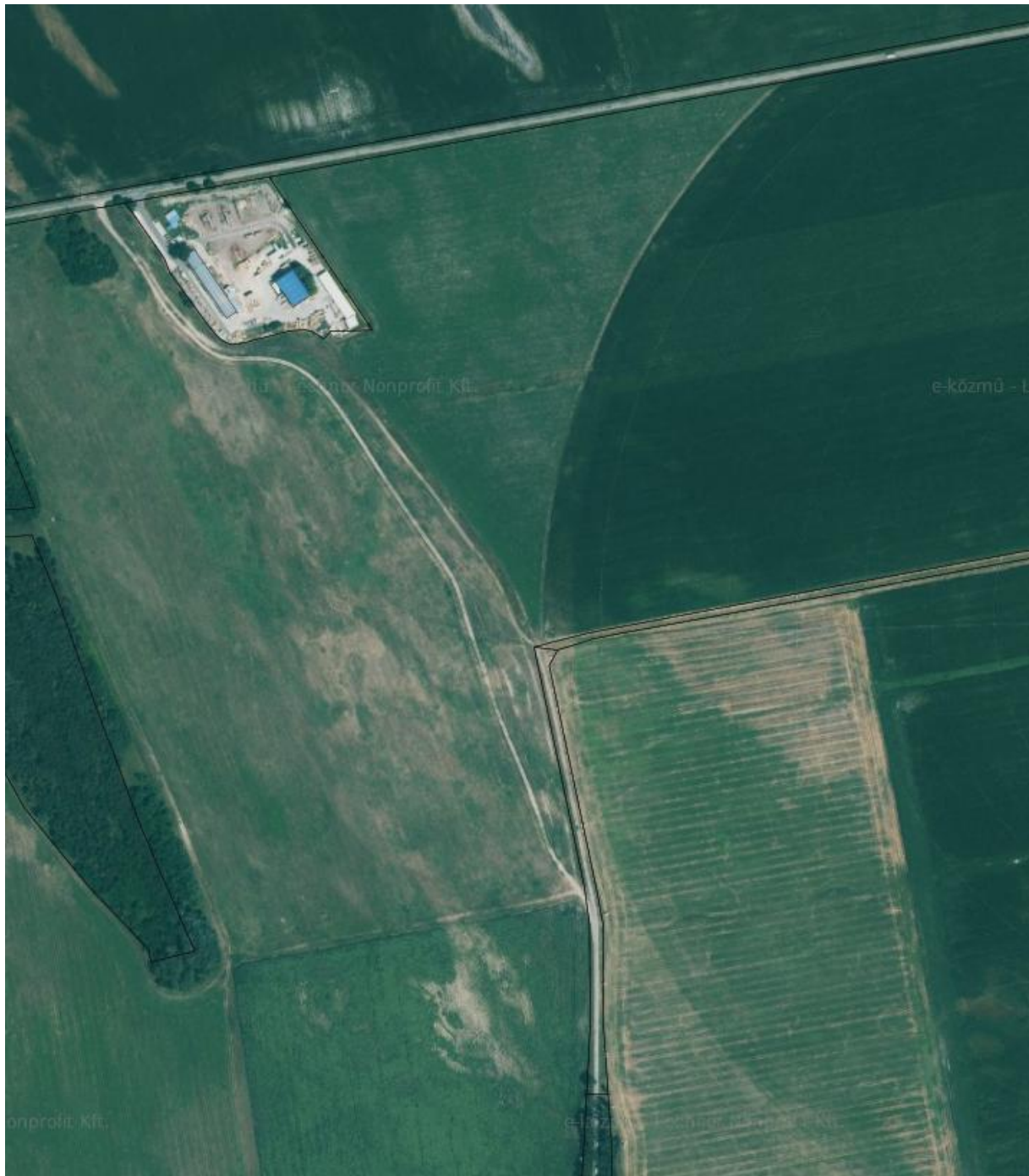
(A HÉSZ módosítás részletes tartalma külön dokumentációban kerül bemutatásra.)

## 7. A közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata és javaslat

A hatályos szabályozási terven jelölt közlekedési terület nyomvonala eltér a ténylegesen kialakult és használt úthálózattól.



A helyszíni vizsgálat, valamint a térképi és ortofotó adatok alapján megállapítható, hogy a közlekedési kapcsolat jelenleg nem a szabályozási terv szerinti helyen valósul meg, hanem attól eltérő nyomvonalon alakult ki.



A meglévő úthasználat a telephely működéséhez igazodva, funkcionális alapon jött létre, és jelenleg is megfelelően biztosítja a gazdasági tevékenység kiszolgálását.



**A fentiek alapján javasolt a közlekedési terület nyomvonalának felülvizsgálata és a tényleges használati viszonyokhoz történő igazítása.**

A javasolt módosítás célja:

- a kialakult állapot és a szabályozási terv közötti eltérés megszüntetése
- a telephely közúti kapcsolatának egyértelmű és jogszerű biztosítása
- a közlekedésbiztonság javítása

A településrendezési tervmódosítás során a meglévő, ténylegesen használt útnyomvonal kerül szabályozási szinten rögzítésre, közreműködve az önkormányzattal.



## 8. Tájba illesztés és településképi szempontok

A telephely külterületi elhelyezkedése miatt a településképi hatások korlátozottak.

A fejlesztés során cél a rendezett, áttekinthető telephelyi struktúra kialakítása, amely magában foglalja:

- a tárolási területek rendszerezését
- az egységes burkolati kialakítást
- a telekhatárok menti növénytelepítést

A tervezett beavatkozások hozzájárulnak a környezetbe illeszkedő, rendezett gazdasági terület kialakításához.

## 9. Környezeti és működési hatások

A fejlesztés következtében a telephely működési intenzitása növekszik, azonban a külterületi elhelyezkedés miatt a hatások lakóterületeket nem érintenek.

A várható hatások:

- mérsékelt tehergépjármű-forgalom növekedés
- zaj- és porterhelés változása

A fedett tárolási kapacitás növelése hozzájárul a környezeti terhelés csökkentéséhez, valamint a telephely rendezettebb működéséhez.

A hatások a telekhatáron belül maradnak, jelentős környezeti konfliktus nem várható.

## 10. Összegzés és javaslat

A tervezett fejlesztés a meglévő gazdasági telephely bővítését és működésének optimalizálását szolgálja.

A beruházás:

- illeszkedik a településszerkezeti adottságokhoz
- nem okoz lakóterületi konfliktust
- biztosítja a gazdasági tevékenység fenntartható működését

A közlekedési kapcsolat szabályozási felülvizsgálata indokolt, amelynek során a tényleges használati viszonyokhoz igazított útnyomvonal kijelölése szükséges.

A fejlesztés megvalósítása településrendezési szempontból támogatható.

## 11. A településrendezési tervmódosításának tartalma

A fejlesztés megvalósításához és az ellentmondások megszüntetéséhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

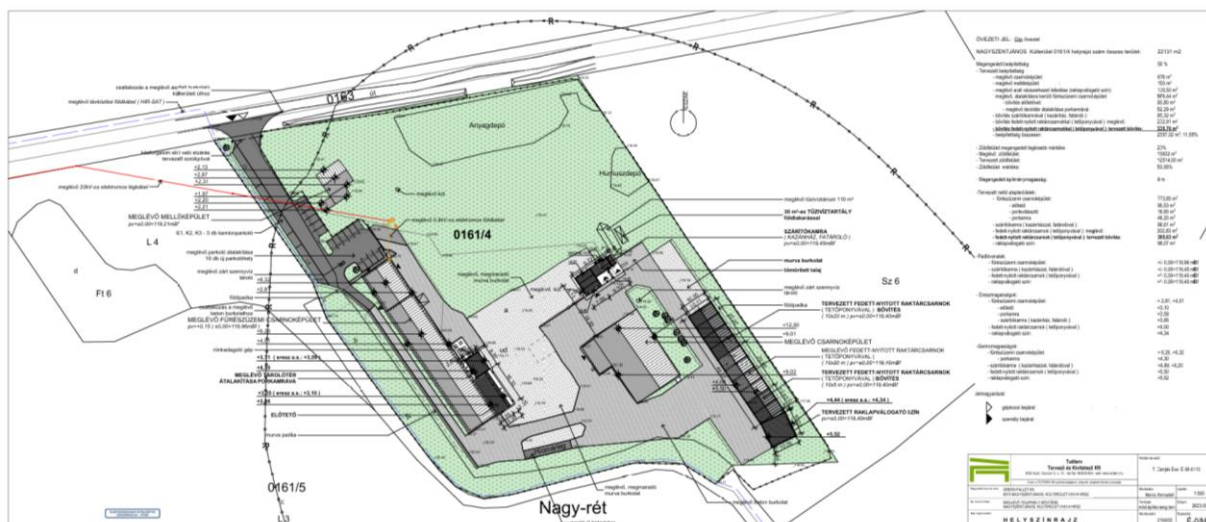
A módosítás lényege a Green Pallet Kft telephelyét illetően:

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

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

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.



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-Ménfőcsanak Városi Önkormányzat  
Kormányhivatali Földhivatali  
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály, Győr, Városház tér 3.

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INVER/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:<br>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:<br>37064/2020.03.09                                                    |                                                  |                    |                 |                           |
|                                      | Telki szolgalmi jog                                                                                      |                                                  |                    |                 |                           |
|                                      | Illetli a(z) NAGYSZENTJÁNOS külterület 163 hrsz-ú ingatlant terhelő Telki szolgalmi jog úthasználati jog |                                                  |                    |                 |                           |

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

További feladat a szabályozási terv és a Településszerkezeti terv közötti ellentmondás feloldása, mivel a Településszerkezeti terv hibásan Gksz övezetbe sorolja a területet, a szabályozási terv pedig Gip övezetbe. Azonban igazából egyik övezet sem megfelelő így javasolt Egyéb ipari gazdasági terület kategóriába sorolás!

A beépítési paraméterek korrekciója is szükséges, mivel a 2023.12.29. előtt hatályban lévő szabályozás szerint 50%-os beépíthetőség volt biztosított, és a hatályos tervben az OTÉK-nak

megfelelően ez csökkentésre került 30%-ra. Azonban ez a beépítési százalék csökkenés a terület tulajdonosát hátrányosan érinti.

**OTÉK 2023. 12.29-én hatályos állapota szerint:**

*Egyéb ipari gazdasági terület*

**20. § (1)** Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

Tervezési feladat tehát: a 0161/4 hrsz-ú telek **Gksz** övezeti részének átminősítése **Gipe** övezetbe, a b alrészlet átminősítése mezőgazdasági út területből **Gipe** övezetbe, továbbá a **4072 m2** nagyságú **Má** részterület átminősítése **Gipe** övezetbe. Utóbbi a vonatkozó jogszabályok szerint új beépítésre szánt területnek minősül. Ezt a tulajdonos az önkormányzattal egyeztetve a tervezett lakóterületek terhére csereterülettel kívánja megoldani.

Biológia aktivitás számítás nem szükséges mivel az új beépítésre szánt terület nagysága 1 hektár alatti. Azonban a vonatkozó jogszabályokank történő megfeleltetés szükséges!

- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (MÉPTV)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrt)
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

Hatályos paramétersor:

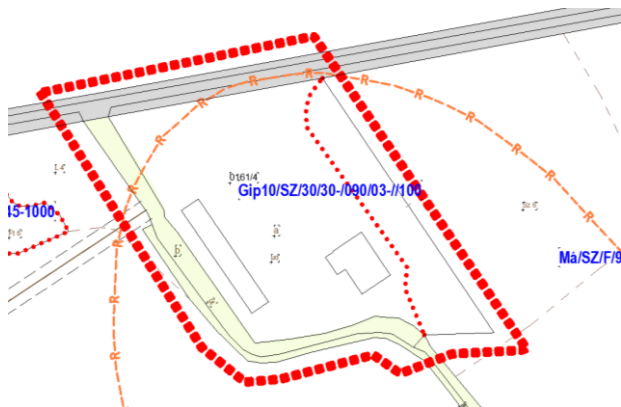
**Gip10/SZ/30/30-/090/03-//100**

2023.12.29. előtt hatályban lévő paramétersor:

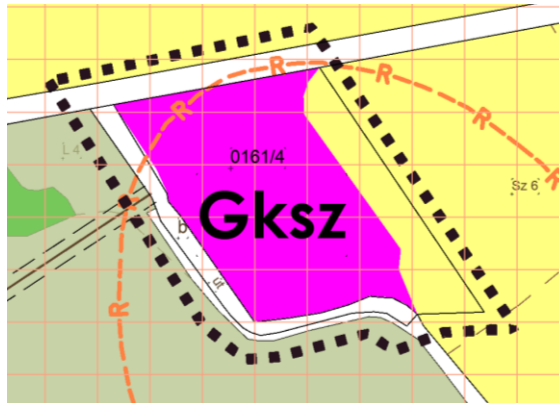
**Gip15/SZ/50/20-/090// -30/100/030**

Tervezett paramétersor:

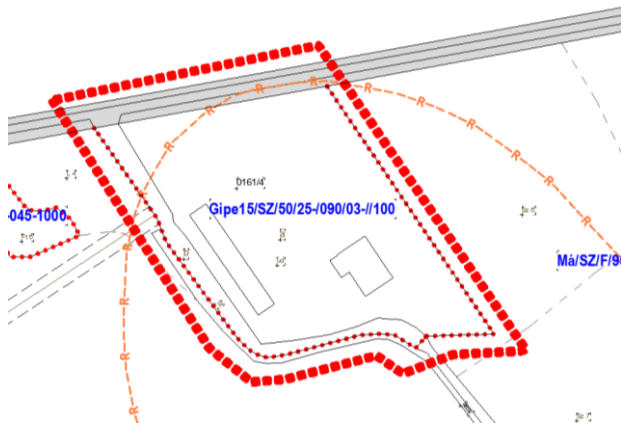
**Gipe15/SZ/50/25-/090/03-//100**



Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat



Szabályozási tervmódosítás



Településszerkezeti tervmódosítás

**A mezőgazdasági út terület helye és mérete a Településrendezési tervmódosítás során kerül pontosításra, az önkormányzattal egyetértésben.**

**Beépítési terv (tervezett helyszínrajz) mellékelve**