

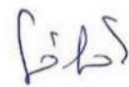
NAGYSZENTJÁNOS

Településrendezési eszközök módosítása
Általános eljárás
Környezeti vizsgálat szükségessége
WH-250203

Aláírólap

Felelős tervező:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442



Tervező munkatárs:

Szabó Roland
településmérnök



Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK/1 01-507



2026. május

Tartalomjegyzék

1.	TERVEZÉSI FELADAT.....	3
1.1.	Rendezési tervi előzmények	3
1.2.	A tervmódosítás ismertetése.....	3
1.3.	A rendezési tervmódosítás eljárása	7
2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	7
3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	8
3.1.	Rendelettervezet	8
3.2.	A szabályozás alapelvei.....	8
3.3.	A szabályozási terv módosításának várható hatásai	8
4.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	9
	A település területi mérlege	9
	A biológiai aktivitásérték számítás	9
5.	ÖSSZEGZÉS.....	9
6.	MELLÉKLETEK	10

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 településkép 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, a településrendezési eszközei módosítását határozta el a Green Pallet Kft telephelyének- és a környezetében lévő mezőgazdasági út vonatkozásában. A tervezett módosítás megalapozására a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 7. melléklete szerinti Telepítési tanulmányterv készült.

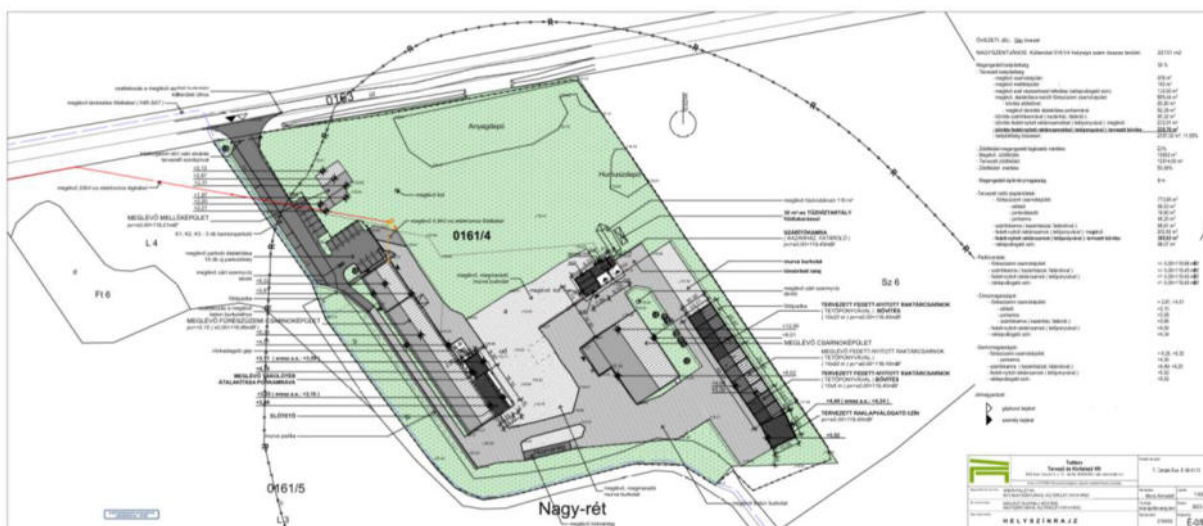


A hatályos szabályozási terven, a 0161/4 hrsz-ú telket egy övezeti határvonal oszt ketté, hibásan, Gip és Má övezetre.

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 ETDR 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
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
9021 Győr, Városház tér 3.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251019/477965
2025.10.19

Oldal 1/5

Nagyszentjános
Külterület, 161/4 helyrajzi szám

"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					
Illetti 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.

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



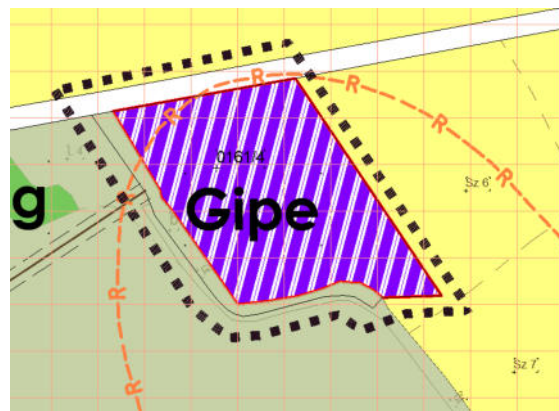
Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat



Szabályozási termvmodosítás



Településszerkezeti termvmodosítás

A mezőgazdasági út terület helye és mérete a Településrendezési termvmodosítás véleményezése során kerül pontosításra.



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 66. §. szerinti általános egyeztetési eljárással készül

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 előirányzott 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 építésjogi 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

Az alátámasztó javaslatok részletesen a véleményezési dokumentációban kerülnek bemutatásra.

A település területi mérlege

A tervmódosítással Nagyszentjános területfelhasználása minimálisan változik.

A biológiai aktivitásérték számítás

Tervezési feladat: 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 jogszabályokunk 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 építészetéről (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)

5. ÖSSZEGZÉS

A tervezett településrendezési tervmódosítás elsődleges célja a nagyszentjánosi Green Pallet Kft. meglévő gazdasági-ipari telephelyének fejlesztéséhez szükséges szabályozási korrekciók és övezeti pontosítások elvégzése. A módosítások döntően a kialakult állapot rendezését, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv közötti ellentmondások megszüntetését, valamint a meglévő gazdasági funkció hosszú távú fenntartható működésének biztosítását szolgálják. A fejlesztés a meglévő infrastruktúrára épül, új jelentős közlekedési vagy közműkapacitás-igényt nem generál, a terület külterületi elhelyezkedése miatt pedig lakóterületeket közvetlenül nem érint. A várható környezeti hatások – így különösen a forgalom-, zaj- és porterhelés változása – mérsékelt mértékűek, és a telephely határain belül kezelhetők maradnak, miközben a fejlesztés hozzájárul a telephely rendezettebb, hatékonyabb és környezetileg kontrolláltabb működéséhez. A módosítás során a településen kijelölt tervezett lakóterületek nagysága a szükséges csereterület miatt mintegy 4000 m²-rel csökken, így a területfelhasználási mérleg összességében kedvezőbbé válik, és a módosítás jellege, valamint léptéke alapján nem valószínűsíthető jelentős környezeti hatás bekövetkezése.

6. MELLÉKLETEK