

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (.....) határozata

#### a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése szerinti igazolásról

Nagyszentjános Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Nagyszentjános Község településrendezési eszközeinek WH-250203 munkaszámú módosításához kapcsolódó, a Green Pallet Kft. meglévő gazdasági telephelyét és annak környezetét érintő dokumentációt, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó alátámasztó munkarészeket.

#### A Képviselő-testület az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása során Nagyszentjános külterület 0161/4 hrsz.-ú ingatlanán új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt területként figyelembe veendő terület a jelenlegi Má jelű mezőgazdasági területből Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe kerülő 4 072,182 m<sup>2</sup> nagyságú részterület.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő gazdasági-ipari telephelyhez kapcsolódik. A kijelölés célja a kialakult telephelyi használat, a meglévő gazdasági tevékenység, a belső közlekedési és logisztikai kapcsolatok, valamint a hatályos településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése és a telephely rendezett továbbfejlesztésének biztosítása.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a fejlesztési cél a meglévő faipari, raklapgyártási és tárolási tevékenységhez, a meglévő telephelyi infrastruktúrához, épületállományhoz, technológiai kapcsolatokhoz és logisztikai működéshez kötődik. A rendelkezésre álló adatok alapján a település közigazgatási területén belül olyan, a fejlesztési cél megvalósítására azonos módon alkalmassá tehető barnamezős terület nem azonosított, amely a meglévő telephelyhez kötött fejlesztést kiválthatná.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése a településszerkezeti adottságokhoz illeszkedik, a meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódik, a település lakóterületeitől elkülönült külterületi gazdasági környezetben helyezkedik el, és a település térségi szerkezeti kapcsolatait nem alakítja át.
5. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterület a Nagyszentjános külterület 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő 4 078,850 m<sup>2</sup> nagyságú részterület, amely Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül viaszorolásra.
6. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a csereterület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt területként kijelölt terület nagyságát. Az új beépítésre szánt terület nagysága 4 072,182 m<sup>2</sup>, a csereterület nagysága 4 078,850 m<sup>2</sup>, a területi többlet 6,668 m<sup>2</sup>.
7. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a biológiai aktivitásérték szempontjából az új beépítésre szánt területként igénybe vett Má jelű mezőgazdasági terület értéke 1,5067 pont, a csereterületként kijelölt Má jelű mezőgazdasági terület értéke 1,5092 pont, így a biológiai aktivitásérték egyenlege +0,0025 pont.

8. A Képviselő-testület a fentiek alapján igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében foglalt csereterületi követelménynek, mivel az új kijelöléssel legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű mezőgazdasági terület kerül csereterületként kijelölésre Nagyszentjános közigazgatási területén belül.
9. A Képviselő-testület a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésére figyelemmel igazolja, hogy a módosítás a meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódó, településszerkezeti szempontból illeszkedő fejlesztés, amelyhez a barnamezős terület elsődlegességének vizsgálata és a biológiai aktivitásértéki megfelelés igazolása megtörtént.
10. A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti területi kompenzációs követelménynek, mivel korábban beépítésre szánt, beépítetlen terület kerül mezőgazdasági területbe visszasorolásra, és a visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nagyságát.
11. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítással érintett új beépítésre szánt terület nagysága 0,407218 ha, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti, egy hektárt meghaladó új beépítésre szánt területhez kapcsolódó külön biológiai aktivitásérték-egyenleg fenntartási kötelezettség jelen módosításban nem keletkezik. A csereterületi biológiai aktivitásértéki megfelelés ugyanakkor az alátámasztó munkarészben igazolt.
12. A Képviselő-testület a jelen határozat mellékleteként elfogadja az új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolására szolgáló területi és biológiai aktivitásértéki kimutatást.
13. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozatot Nagyszentjános Község településrendezési eszközei módosításának dokumentációjához csatolja, és a további egyeztetési, véleményezési és elfogadási eljárás során annak figyelembevételéről gondoskodik.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nagyszentjános, 2026. ....

.....  
Friderics Cecília Felicítás  
polgármester

.....  
dr. Németh Dániel  
jegyző

**Melléklet a .../2026. (.....) határozathoz**

**Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterületi és biológiai aktivitásértéki igazolás**

| <b>Megnevezés</b>           | <b>Jelenlegi besorolás</b> | <b>Tervezett besorolás</b>         | <b>Terület</b>           | <b>Terület ha</b> | <b>BAÉ mutató</b> | <b>BAÉ érték</b> |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Új beépítésre szánt terület | Má mezőgazdasági terület   | Gipe egyéb ipari gazdasági terület | 4 072,182 m <sup>2</sup> | 0,407218 ha       | 3,7               | 1,5067           |
| Csereterület                | Lf falusias lakóterület    | Má mezőgazdasági terület           | 4 078,850 m <sup>2</sup> | 0,407885 ha       | 3,7               | 1,5092           |
| Egyenleg                    | —                          | —                                  | +6,668 m <sup>2</sup>    | +0,000667 ha      | —                 | +0,0025          |

A csereterületi kimutatás alapján a visszasorolt mezőgazdasági terület nagysága és biológiai aktivitásértéke meghaladja az új beépítésre szánt területként kijelölt mezőgazdasági terület nagyságát és biológiai aktivitásértékét.