

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 csereterület bemutatása és kiválasztásának indokolása.....	7
1.4.	A rendezési tervmódosítás eljárása	9
2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	10
3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	10
3.1.	Rendelettervezet	10
3.2.	A szabályozás alapelvei.....	10
3.3.	A szabályozási terv módosításának várható hatásai	10
4.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	11
4.1	A település területi mérlege	11
4.2	A biológiai aktivitásérték számítás	11
4.3	Új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi megfelelése	11
4.4	A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi megfelelés	12
4.5	A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti megfelelés	13
4.6	A Méptv. 8. § szerinti követelmények értékelése	13
4.7	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerinti biológiai aktivitásérték- kezelés	14
4.8	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. §-a szerinti közlekedési területi kivétel	14
5.	ÖSSZEGZÉS.....	15
6.	MELLÉKLETEK	16

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.

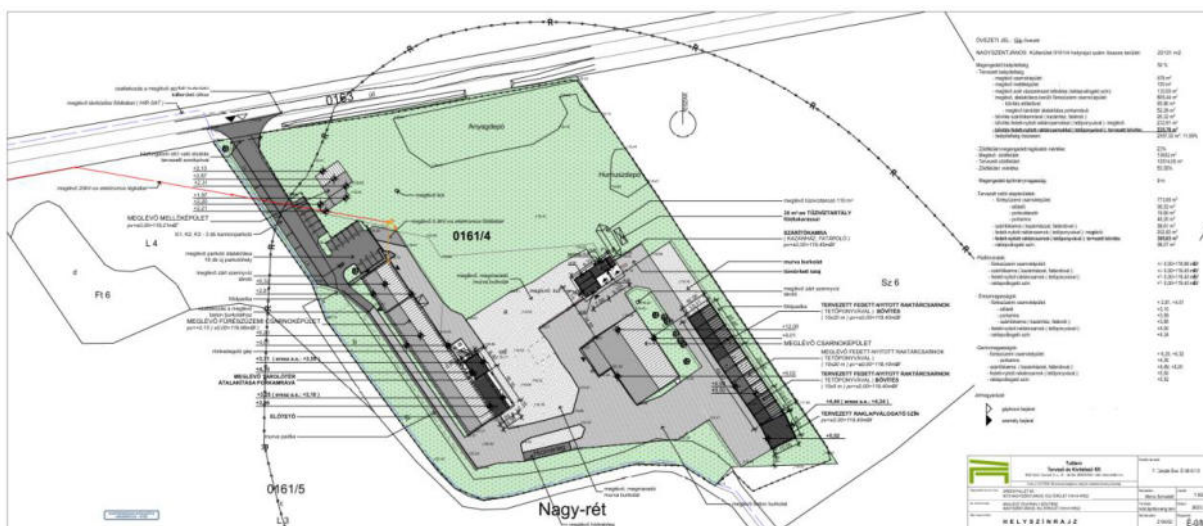


A hatályos szabályozási terven, a 0161/4 hrsz-ú telket egy övezeti határvonal oszt ketté, hibásan, Gip és Má övezetre.

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 elektronikus 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					
Illeti 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:

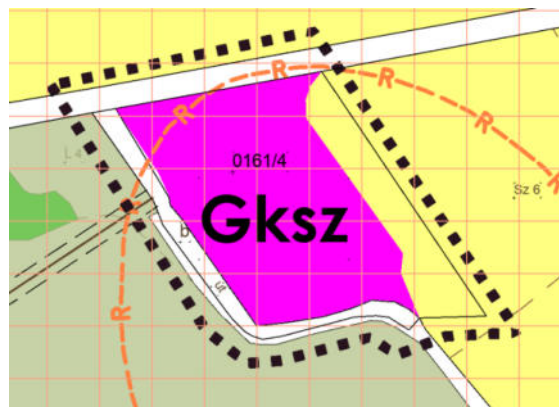
Gip15/SZ/50/20-/090//-30/100/030

Tervezett paramétersor:

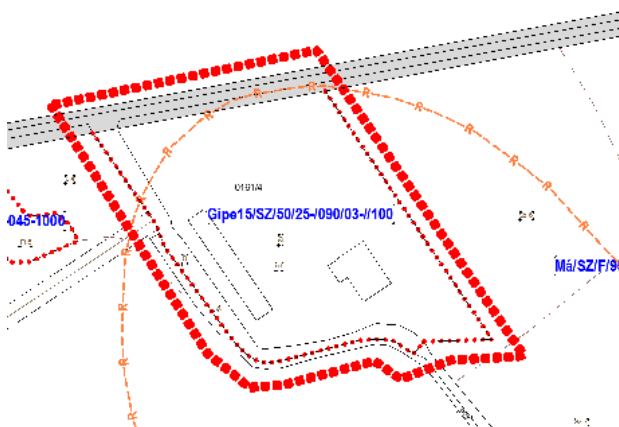
Gipe15/SZ/50/25-/090/03-//100



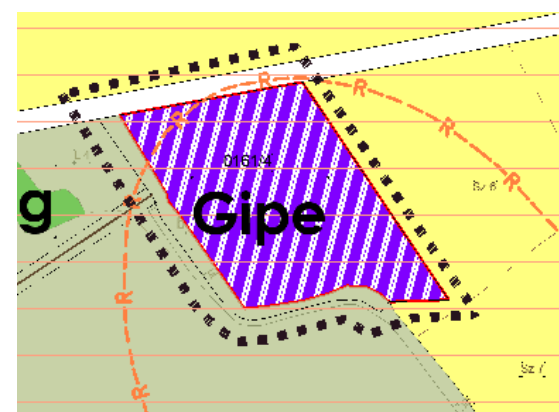
Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat

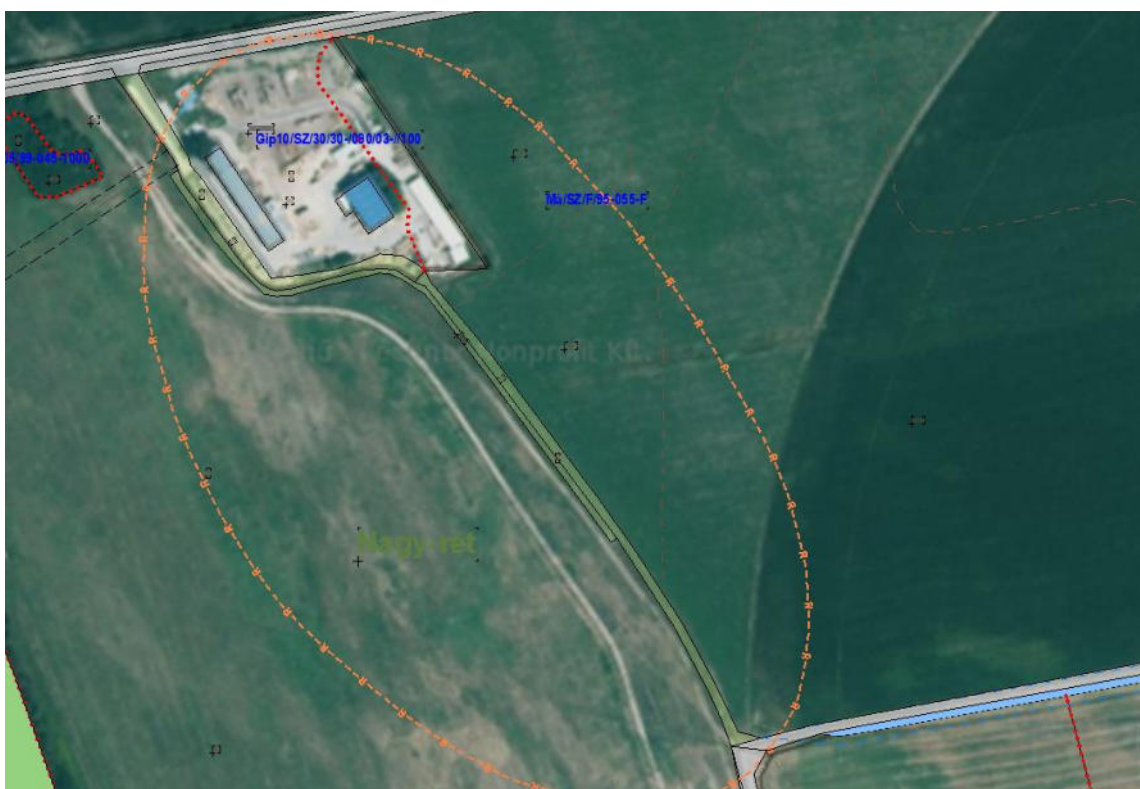


Szabályozási termódosítás



Településszerkezeti termódosítás

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



1.3. A csereterület bemutatása és kiválasztásának indokolása

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterület Nagyszentjános belterületi lakóterületi tömbjének külterületi oldalán, a Fő utca - Arany János utca térségében, a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő részterületen helyezkedik el. A terület a hatályos településrendezési eszközökben Lf jelű falusias lakóterületként szerepel, ténylegesen azonban beépítetlen lakóterületi tartalékként jelenik meg a településszegélyen, a meglévő falusias lakóterületi beépítés és a csatlakozó mezőgazdasági területek határán.

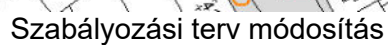
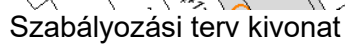
A módosítás eredményeként a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4078,85 m² nagyságú részterület Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A visszasorolás a tényleges területhasználathoz és a környező külterületi mezőgazdasági területek szerkezetéhez igazodik, egyben biztosítja a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölésre kerülő új beépítésre szánt gazdasági terület csereterületi fedezetét.

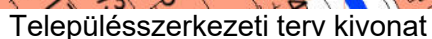
A csereterület meghatározása során felülvizsgálatra kerültek Nagyszentjános közigazgatási területén belül azok a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, beépítetlen vagy fejlesztési tartalékként rendelkezésre álló területek, amelyek a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján csereterületként figyelembe vehetők. A felülvizsgálat során elsődleges szempont volt az új beépítésre szánt terület nagyságával legalább azonos mértékű területi ellentételezés, a biológiai aktivitásértéki megfelelés, valamint a településszerkezeti és területhasználati illeszkedés biztosítása.

A lehetséges csereterületek áttekintését követően Nagyszentjános Község Önkormányzata a tervezővel egyeztetve a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő részterület visszasorolását találta szakmailag a legkedvezőbb megoldásnak. A visszasorolás a lakóterületi fejlesztési tartalék peremterületi elemét érinti, a kialakult lakóterületi beépítés működését és a meglévő lakóingatlanok használatát nem befolyásolja, ugyanakkor a mezőgazdasági területekhez illeszkedő, rendezett településszegélyt eredményez.

Szabályozási elem	Módosítás előtti tervi állapot	Módosítást követő állapot	Hatás
Csereterület	Lf jelű falusias lakóterület	Má jelű mezőgazdasági terület	4078,85 m ² beépítésre szánt terület visszasorolása
Jellemző tervezett telekméret az érintett lakóterületi fejlesztési területen	min. 1200 m ² körüli telekalakítás	min. 900 m ² kialakítható telekterület	a fennmaradó lakóterületi tartalék rugalmasabb hasznosítása
Lakóterületi fejlesztési kapacitás	nagyobb telkes, extenzívebb lakóterületi kialakítás	kisebb telkes, takarékosabb területhasználat	a visszasorolásból eredő kapacitáscsökkenés mérséklése

A csereterület kijelölése mellett a fennmaradó lakóterületi fejlesztési tartalék szabályozása is felülvizsgálatra kerül. A korábbi, jellemzően legalább 1200 m² nagyságú telkekkel számoló kialakításhoz képest a módosítást követően a kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-ben kerül meghatározásra, amely a fennmaradó lakóterület takarékosabb, településszerkezeti illeszkedő hasznosítását biztosítja.





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 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

Az alátámasztó javaslatok részletesen a véleményezési dokumentációban kerülnek bemutatásra.

4.1 A település területi mérlege

A tervmódosítással Nagyszentjános területfelhasználása minimálisan változik.

4.2 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 építészetről (MÉPTV)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrt)

4.3 Új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi megfelelése

A módosítás a Nagyszentjános külterületén található 0161/4 hrsz.-ú ingatlant, valamint a csereterületként kijelölt 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő részterületet érinti. A módosítás célja a meglévő gazdasági telephely rendezett továbbfejlesztése, a hatályos településrendezési eszközök közötti ellentmondások megszüntetése, valamint a kialakult telephelyi és közlekedési kapcsolatokhoz igazodó övezeti rendezés.

A 0161/4 hrsz.-ú ingatlan változás előtti területfelhasználási megoszlása az alábbi:

Változás előtti besorolás	Terület
Má jelű mezőgazdasági terület	4072,18 m ²
Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	15500,95 m ²
Köu jelű közúti közlekedési terület	147,751 m ²
Összesen	19720,881 m²

A módosítás eredményeként a teljes, 19720,881 m² nagyságú terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe kerül.

A Gksz jelű gazdasági terület Gipe jelű gazdasági területbe történő átsorolása beépítésre szánt területen belüli módosításnak minősül, ezért új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi.

A Köu jelű közlekedési terület Gipe jelű gazdasági területbe történő átsorolása a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentésével, illetve a közlekedési terület tervi

rendezésével összefüggésben történik. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekvő beépíthető terület, továbbá a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

A módosítás során új beépítésre szánt területként kizárólag a 4072,18 m² nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolása veendő figyelembe.

Változás	Terület	Új beépítésre szánt területként figyelembe veendő
Má → Gipe	4072,18 m ²	igen
Gksz → Gipe	15500,95 m ²	nem
Köu → Gipe	147,751 m ²	nem
Új beépítésre szánt terület összesen	4072,18 m²	igen

4.4 A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi megfelelés

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése alapján mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése akkor lehetséges, ha az új kijelöléssel legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

A módosítás során a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon 4072,18 m² nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület kerül Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe átsorolásra. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterület a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4078,85 m² nagyságú részterület, amely Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

A csereterület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt terület nagyságát. A biológiai aktivitásérték összevetése a csereterületként kijelölt mezőgazdasági területre vonatkozó érték alapján történik.

Megnevezés	Terület	Terület ha	BAÉ mutató	BAÉ érték
Új beépítésre szánt területként igénybe vett Má terület	4072,18 m ²	0,407218 ha	3,7	1,5067
Csereterületként kijelölt Má terület	4078,85 m ²	0,407885 ha	3,7	1,5092
Egyenleg	+6,67 m²	+0,000667 ha	—	+0,0025

A csereterület kijelölése a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti területnagysági és biológiai aktivitásértéki követelménynek megfelel, mivel a csereterületként kijelölt Má jelű mezőgazdasági terület nagysága és biológiai aktivitásértéke meghaladja az új beépítésre szánt területként igénybe vett Má jelű mezőgazdasági terület nagyságát és biológiai aktivitásértékét.

4.5 A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti megfelelés

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján zöldterületen és erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt, jellemzően mezőgazdasági terület újonnan beépítésre szánt területbe sorolása akkor lehetséges, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület kerül csereterületként visszasorolásra zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe, és a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

A módosítás során a 4072,18 m² nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolásával új beépítésre szánt terület keletkezik. Ezzel egyidejűleg a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4078,85 m² nagyságú, beépítetlen Lf jelű falusias lakóterületi részterület Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

Megnevezés	Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás	Terület
Új beépítésre szánt terület	Má mezőgazdasági terület	Gipe egyéb ipari gazdasági terület	4072,18 m ²
Csereterület	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület	4078,85 m ²
Területi egyenleg	—	—	+6,67 m²

A csereterület a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, beépítetlen lakóterületi tartalék egy részének mezőgazdasági területbe történő visszasorolásával biztosított. A visszasorolás nagysága meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nagyságát, ezért a módosítás a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt területi kompenzációs követelménynek megfelel.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterület vagy erdőterület kijelölése jelen módosításban nem alkalmazandó, mivel a 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület rendelkezésre áll, továbbá gazdasági terület kijelölése esetén a b) pont szerinti megoldás nem alkalmazható.

4.6 A Méptv. 8. § szerinti követelmények értékelése

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan a Méptv. 8. §-ában meghatározott követelmények vizsgálata szükséges. A módosítás gazdasági terület kijelölését tartalmazza, új lakóterület kijelölése nem történik.

Jogszábi követelmény	Értékelés
A zöldterület nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet.	A módosítás zöldterület övezet megszüntetését nem tartalmaz.
A település zöldterülete nem lehet kevesebb a beépítésre szánt terület 3%-ánál.	A megfelelést a települési szintű területi mérlegben kell igazolni. A jelen módosítás zöldterület-csökkenést nem eredményez.
Lakóterület és vegyes terület csatlakozása meglévő települési területhez.	Nem releváns, mivel a módosítás nem lakóterület és nem vegyes terület kijelölésére irányul.
A beépítésre szánt területek közötti zöldgyűrű megőrzése.	A módosítás meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódó, korlátozott kiterjedésű övezeti rendezés. A módosítás a

	települések beépítésre szánt területeinek összenövését nem eredményezi.
Barnamezős terület elsődlegességének vizsgálata.	A módosítás meglévő gazdasági telephely fejlesztéséhez kapcsolódik. A fejlesztés rendeltetése, telephelyi kapcsolata és működési összefüggése alapján más, azonos célra alkalmassá tehető barnamezős vagy szabad beépítésre szánt terület igénybevétele a fejlesztési cél megvalósítását nem biztosítaná azonos módon.
A biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.	A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület területnagysági és biológiai aktivitásértéki megfelelése igazolt. A települési szintű biológiai aktivitásérték-változást a rendezési terv alátámasztó munkarésze tartalmazza.
Új lakóterület közlekedési, közmű- és humán infrastruktúra feltételei.	Nem releváns, mivel új lakóterület kijelölése nem történik.
A Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése.	A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületi megfelelés igazolt. Az országos és vármegyei területrendezési tervi övezeteknek való megfelelést a térségi megfelelési munkarész tartalmazza.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban rögzíti. A határozat mellékleteként a jelen telepítési tanulmányterv és a rendezési terv alátámasztó munkarésze szolgál.

4.7 A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerinti biológiai aktivitásérték-kezelés

A módosítás során új beépítésre szánt területként 4072,18 m², azaz 0,407218 ha nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolása veendő figyelembe.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása esetére határoz meg külön biológiai aktivitásérték-egyenleg fenntartási alátámasztási követelményt. A jelen módosításban az új beépítésre szánt terület nagysága az egy hektárt nem haladja meg.

A biológiai aktivitásérték számítási módszertana a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti területnagyság és biológiai aktivitásérték-mutató szorzatán alapul. A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi megfelelés igazolása ennek megfelelően táblázatos számítással történt.

4.8 A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. §-a szerinti közlekedési területi kivétel

A módosítással érintett területen a Köu jelű közlekedési területből Gipe jelű gazdasági területbe kerülő 147,751 m² nagyságú terület nem képezi az új beépítésre szánt terület részét. A változás a közlekedési terület tervi rendezéséhez, illetve a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentéséhez kapcsolódik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A rendelet a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszüntése vagy területének

csökkenése esetére is hasonló kivételt rögzít.

A Köu → Gipe változás ezért a jelen módosításban nem eredményez önálló új beépítésre szánt területet, és a csereterületi kötelezettség számításánál nem kerül figyelembevételre

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