

# NAGYSZENTJÁNOS

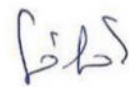
Településrendezési eszközök módosítása  
Általános eljárás  
Véleményezés szakasz  
WH-250203

## Aláírólap

---

Felelős tervező:

Gyárfás Henriett  
TT 08-0442



Tervező munkatárs:

Szabó Roland  
településmérnök



Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor  
TK/1 01-507



Települési Főépítész:

Nagy Éva  
É 11-0340



2026. július

---

## Tartalomjegyzék

|      |                                                                                      |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | TERVEZÉSI FELADAT.....                                                               | 3  |
| 1.1. | Rendezési tervi előzmények .....                                                     | 3  |
| 1.2. | A termódosítás ismertetése.....                                                      | 3  |
|      | A csereterület bemutatása és kiválasztásának indokolása.....                         | 7  |
| 1.3. | A rendezési termódosítás eljárása .....                                              | 11 |
| 2.   | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS .....                                             | 13 |
| 3.   | HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....                                            | 16 |
| 3.1. | Rendelettervezet .....                                                               | 16 |
| 3.2. | A szabályozás alapelvei.....                                                         | 18 |
| 3.3. | A szabályozási termódosításának várható hatásai .....                                | 18 |
| 4.   | ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK .....                                                         | 18 |
| 4.1  | Térségi övezeti megfelelés .....                                                     | 18 |
| 4.2  | Az új beépítésre szánt terület azonosítása .....                                     | 20 |
| 4.3  | A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi megfelelés .....                  | 20 |
| 4.4  | A MaTrT 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti megfelelés.....                        | 21 |
| 4.5  | A Méptv. 8. § szerinti követelmények értékelése .....                                | 21 |
| 4.6  | A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték-kezelés..... | 22 |
| 4.7  | Környezeti, táji és településtervi intézkedések .....                                | 23 |
| 4.8  | Közlekedés .....                                                                     | 23 |
| 4.9  | Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés .....                                        | 24 |
| 4.10 | Örökségvédelem.....                                                                  | 25 |
| 5.   | MELLÉKLETEK .....                                                                    | 27 |
| 5.1  | Indító határozat.....                                                                | 27 |
| 5.2  | Főépítési feljegyzés .....                                                           | 27 |
| 5.3  | Telepítési tanulmányterv.....                                                        | 27 |
| 5.4  | Tervezett helyszínrajz.....                                                          | 27 |
| 5.5  | Környezeti vizsgálat vélemények.....                                                 | 27 |
| 5.6  | Környezeti értékelés .....                                                           | 27 |
| 5.7  | Méptv határozat tervezet .....                                                       | 27 |

## 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 Véleményezési eljáráshoz 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.



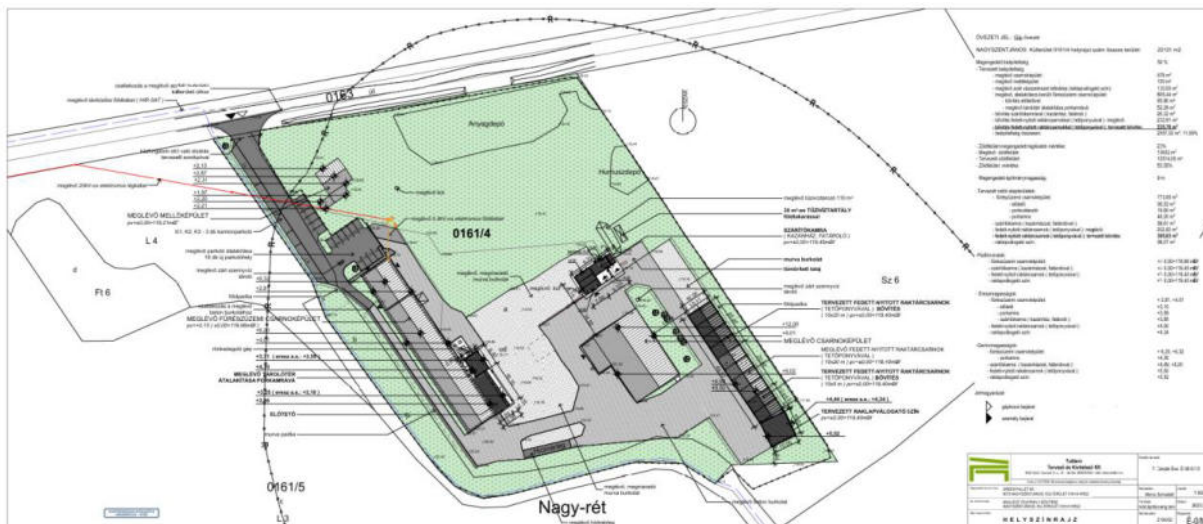
A hatályos szabályozási terven, a 0161/4 hrsz-ú telket egy övezeti határvonal oszt ketté,

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 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  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály, 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. A telephely tényleges rendeltetése, kialakult ipari-gazdasági használata és a tervezett fejlesztési cél alapján az érintett terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe sorolása indokolt.

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 m<sup>2</sup>** 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**

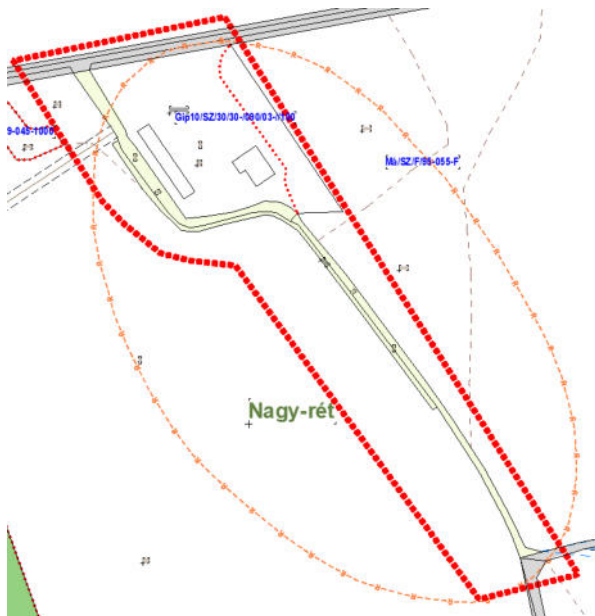
2023.12.29. előtt hatályban lévő paramétersor:

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

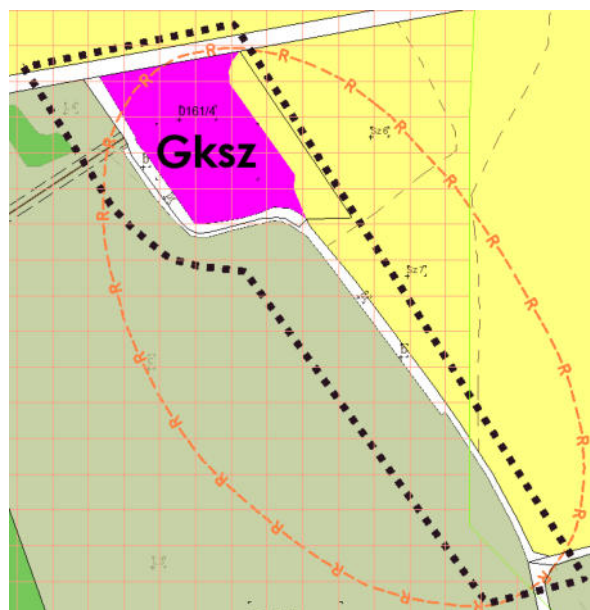
Tervezett paramétersor:

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

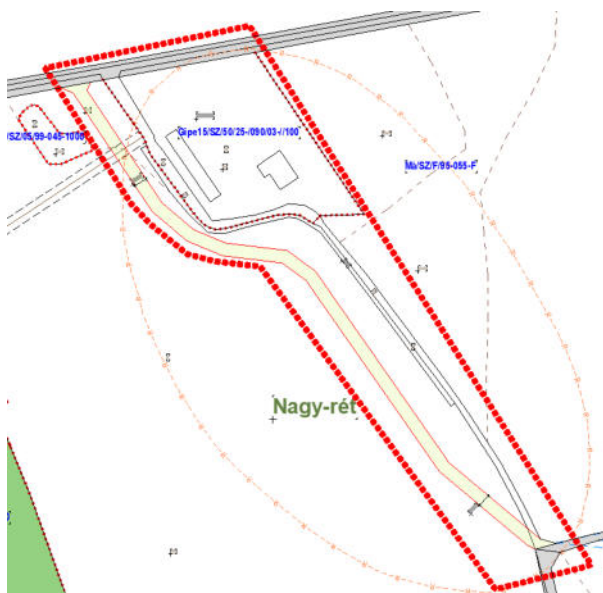




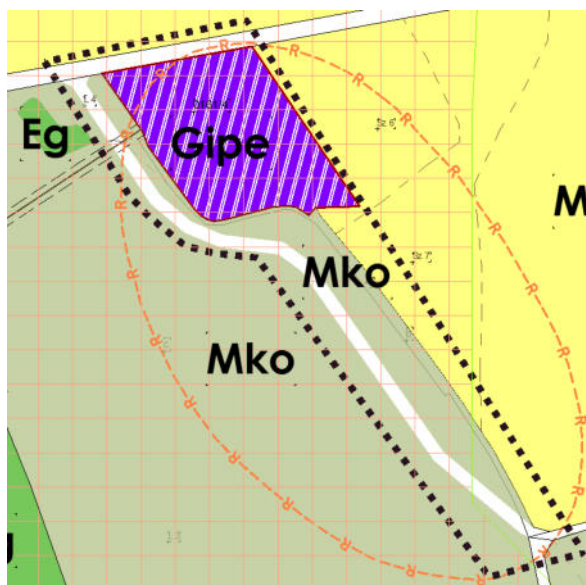
Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat



Szabályozási tervmódosítás



Településszerkezeti tervmódosítás

### Mezőgazdasági út szabályozásának pontosítása

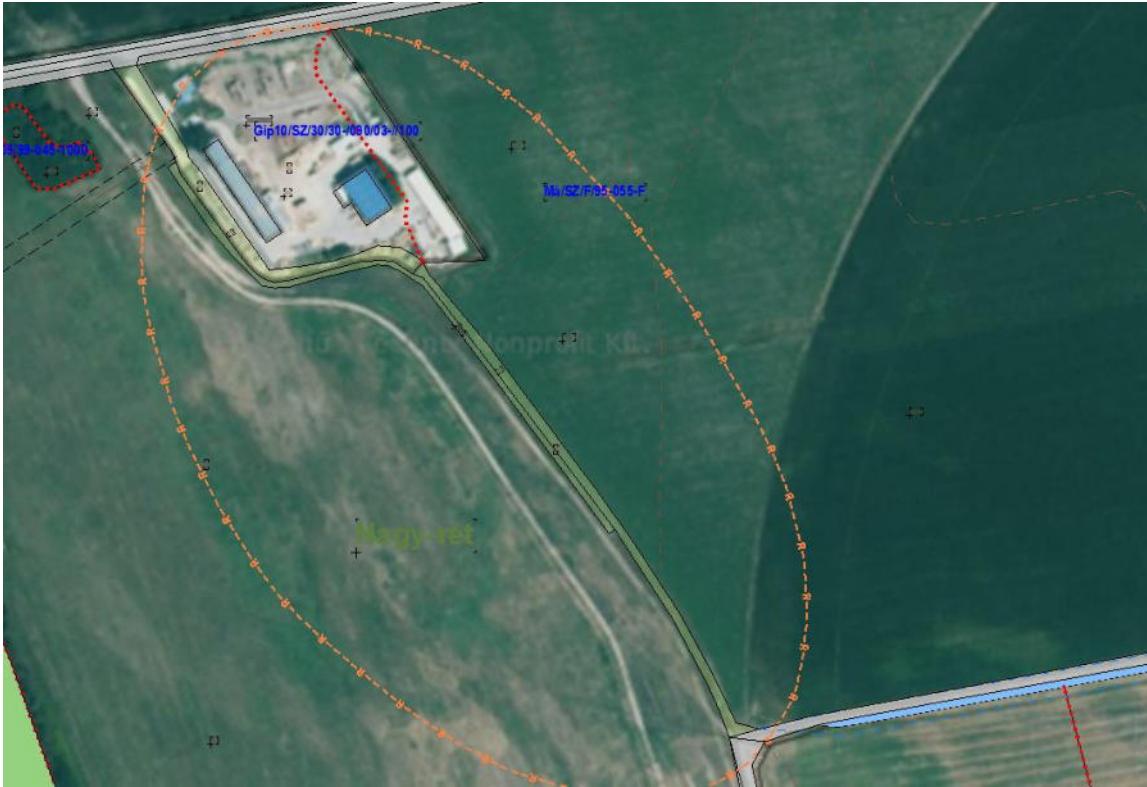
A módosítással érintett terület déli irányú megközelítését biztosító mezőgazdasági út nyomvonala a hatályos szabályozási terven jelölt állapothoz képest pontosításra kerül. A szabályozás alapját a tényleges terepi használat, az ortofotón is jól azonosítható, kialakult „kitaposott” útnyomvonal adja.

A tervezett szabályozás célja, hogy a közlekedési kapcsolat a valós használati viszonyoknak megfelelően, jogilag és tervileg is egyértelműen rögzítésre kerüljön. Ennek megfelelően a mezőgazdasági út a meglévő, ténylegesen használt nyomvonalon kerül kiszabályozásra, **12,0 m szabályozási szélességgel**.

A módosítás nem új közlekedési kapcsolat létesítésére irányul, hanem a már kialakult, a területhasználatot és a telephely környezetének mezőgazdasági megközelítését biztosító úti tervi rendezését szolgálja. A 12,0 m szélesség biztosítja a mezőgazdasági gépjárművek,

kiszolgáló járművek biztonságos közlekedéséhez, valamint az út fenntartásához szükséges területi feltételeket.

A mezőgazdasági út szabályozásának pontosítása a telephelyi övezeti rendezéssel összhangban történik, és hozzájárul ahhoz, hogy a szabályozási terv a tényleges terepi állapotot, a kialakult közlekedési használatot és a hosszú távon fenntartható külterületi közlekedési kapcsolatokat egységesen kezelje.



### 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.

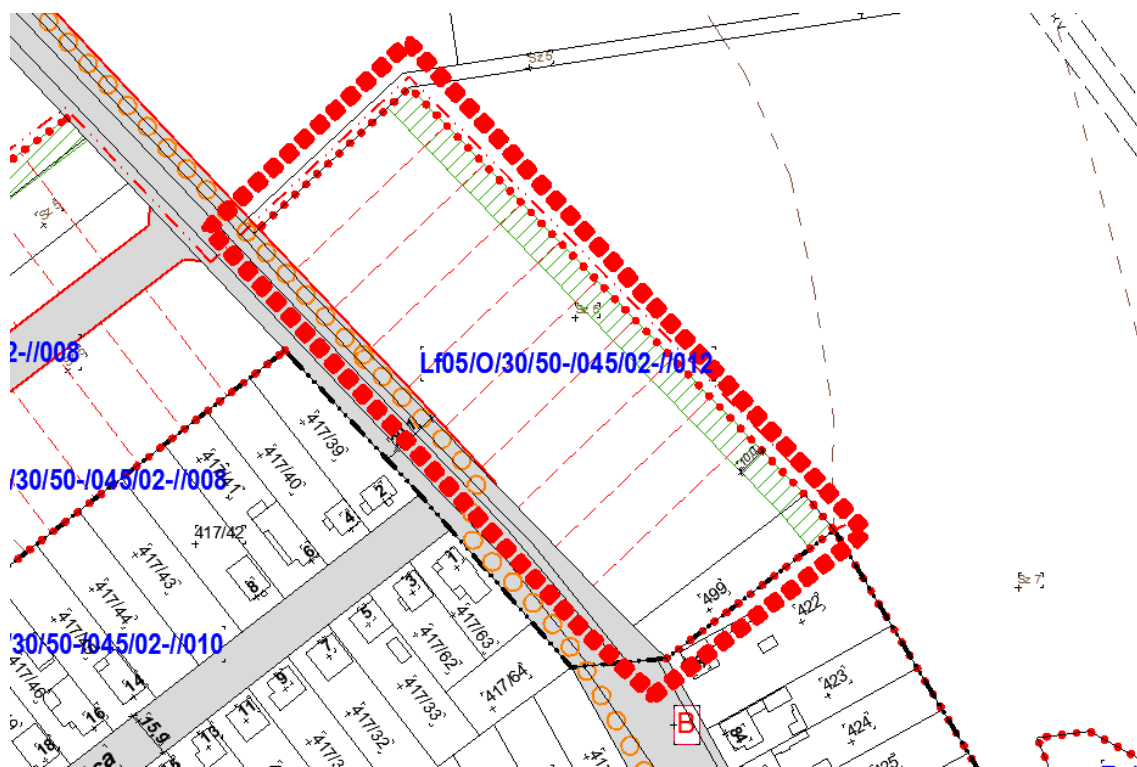
A módosítás eredményeként a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4078,85 m<sup>2</sup> nagyságú részterület Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A visszasorolás a tényleges területhasználathoz és a környező külterületi mezőgazdasági területek szerkezetéhez 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 településszегélyt eredményez.

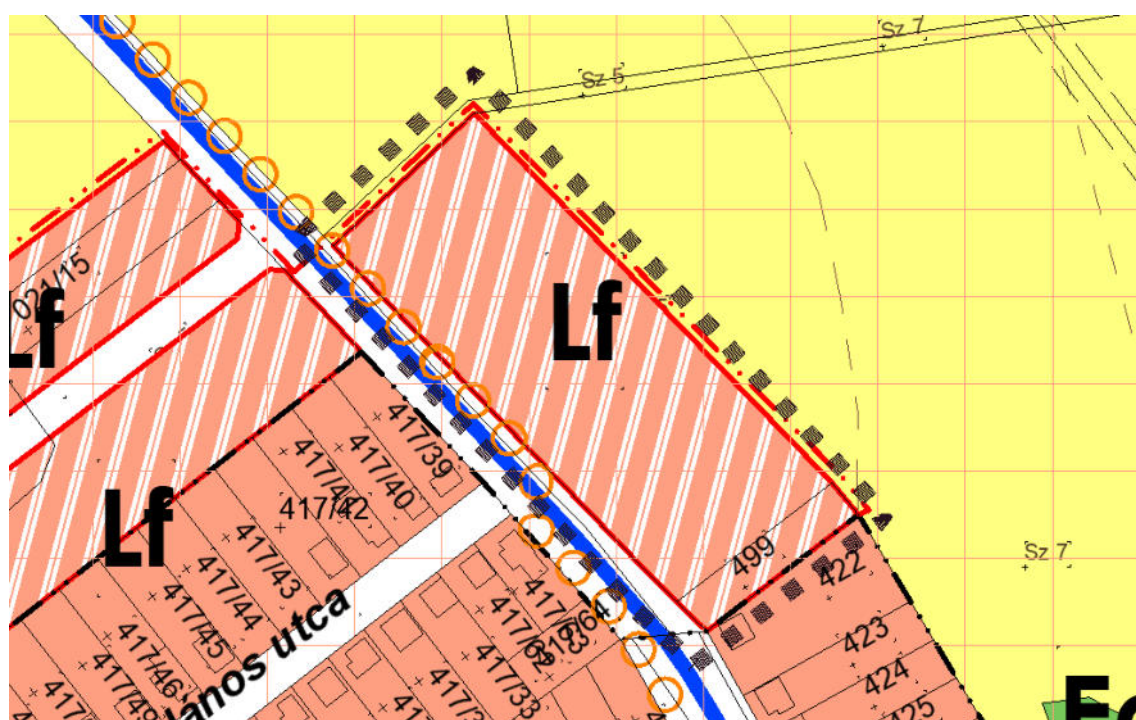
| Szabályozási elem                                                            | Módosítás előtti tervi állapot                      | Módosítást követő állapot                         | Hatás                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Csereterület                                                                 | Lf jelű falusias lakóterület                        | Má jelű mezőgazdasági terület                     | 4078,85 m <sup>2</sup> beépítésre szánt terület visszasorolása |
| Jellemző tervezett telekméret az érintett lakóterületi fejlesztési területen | min. 1200 m <sup>2</sup> körüli telekalakítás       | min. 900 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nagyságú telkekkel számoló kialakításhoz képest a módosítást követően a kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, amely a fennmaradó lakóterület takarékosabb, településszerkezetiileg illeszkedő hasznosítását biztosítja.



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.

**A környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló eljárás** során beérkezett államigazgatási vélemények alapján megállapítható, hogy a megkeresett szervek többsége a környezeti értékelés elkészítését saját szakterülete vonatkozásában nem tartotta szükségesnek, illetve nem jelzett olyan körülményt, amely önmagában a környezeti értékelés elkészítését indokolná.

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája ugyanakkor a módosítás várható környezeti hatásainak nagyságrendje, a területen egyidejűleg tartózkodók számának esetleges változása, valamint a tervezési területen kívüli forgalmi hatások miatt a **környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartotta**. Az Állami Főépítész Iroda előírta, hogy a környezeti értékelés kiemelten vizsgálja az épített környezetre, a kulturális örökségre – ideértve az építészeti és régészeti örökséget –, továbbá a tájra gyakorolt hatásokat és azok védelmét. A vélemény alapján a véleményezési dokumentációhoz a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmánytervet is csatolni szükséges.

A természetvédelmi szakterület részéről kiemelt szempontként jelent meg az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterület bemutatása és igazolása. A beérkezett vélemény alapján a dokumentációban külön ki kell térni a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja, a Méptv. 7. § (2) bekezdése, a Méptv. 8. §-a, valamint a 419/2021. Korm. rendelet 18. §-a szerinti megfelelésre.

Az örökségvédelmi vélemény szerint a környezeti vizsgálat műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem szükséges, ugyanakkor a módosítással érintett terület régészeti lelőhelyet érint. Erre tekintettel a további dokumentációban rögzíteni szükséges, hogy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentáció készítése válhat szükségessé, továbbá a későbbi hatósági eljárásokban a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalását ki kell kérni.

Az erdészeti, talajvédelmi, népegészségügyi, földvédelmi, iparbiztonsági, valamint nemzeti parki vélemények alapján a módosítás erdőt, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet, országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet, illetve iparbiztonsági szempontot nem érint; földvédelmi szempontból pedig a módosítás művelés alól kivett külterületi ingatlanra vonatkozik. E szakterületek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek, illetve nem tettek érdemi kifogást.

## Vélemények összesítése

| Szakhatóság                                                                                                                            | Álláspont a környezeti értékelésről                                                           | Lényegi tartalom / átvizetendő elem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal – Állami<br>Főépítész Iroda<br>GY/15/00790-2/2026                                     | Szükségesnek<br>tartja                                                                        | A módosítás jelentős környezeti hatással bírhat, mert módosulhat a területen egyidejűleg tartózkodók száma, valamint a tervezési területen kívüli forgalomra is hatással lehet. Kéri a környezeti értékelés elkészítését, kiemelten az <b>épített környezetre, kulturális örökségre / régészeti örökségre, tájra</b> , illetve ezek védelmére vonatkozóan. A véleményezési anyaghoz a <b>telepítési tanulmányterv csatolását</b> is szükségesnek tartja. |
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal –<br>Természetvédelmi Osztály<br>GY/41/01673-2/2026                                   | Kifejezett<br>„szükséges / nem<br>szükséges” döntést<br>nem ad, de érdemi<br>észrevételt tesz | Felhívja a figyelmet arra, hogy új gazdasági terület / új beépítésre szánt terület kijelölése esetén igazolni kell a <b>csereterületet</b> , és kéri az új beépítésre szánt terület helyett javasolt csereterület bemutatását. Hivatkozik a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontjára, a 419/2021. Korm. rendelet 18. §-ára, valamint a Méptv. 7. § (2) és 8. § (3) bekezdésére.                                                                              |
| Budapest Főváros<br>Kormányhivatala –<br>Építésügyi és<br>Örökségvédelmi Osztály<br>BP/2602/0431-2/2026                                | Nem tartja<br>szükségesnek,<br>megjegyzésekkel                                                | Műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem kéri a környezeti vizsgálatot, viszont rögzíti, hogy a módosítással érintett terület <b>régészeti lelőhelyet érint</b> , azonosító: <b>31158</b> . Nagyberuházás esetén <b>előzetes régészeti dokumentáció</b> szükséges, a további hatósági eljárásokban pedig a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalását ki kell kérni.                                                      |
| Vas Vármegyei<br>Kormányhivatal –<br>Erdészeti Osztály VA/AF-<br>EO/4301-2/2026                                                        | Nem tartja<br>szükségesnek                                                                    | A tervezett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért erdészeti szempontból nem szükséges környezeti vizsgálat és értékelés.                                                                                                                                                                                                        |
| Fertő-Hanság Nemzeti<br>Park Igazgatóság FHNPI-<br>937-5/2026                                                                          | Nem tartja<br>szükségesnek                                                                    | A képi alapú PDF alapján a tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet, illetve Natura 2000 területet nem érint; ezért a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek.                                                                                                                                                                                                            |
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal –<br>Földhivatali Főosztály,<br>Földvédelmi és<br>Földmérési Osztály<br>12.058/4/2026 | Nem érintett                                                                                  | A tervezett módosítás művelés alól kivett külterületi ingatlant érint, ezért földvédelmi szempontból nem tartozik a termőföld védelméről szóló törvény hatálya alá; a hatóság a környezeti értékelés készítésének eldöntésében nem érintett.                                                                                                                                                                                                             |
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal – Növény-<br>és Talajvédelmi Osztály<br>GY/37/01090-2/2026                            | Nem tartja<br>szükségesnek                                                                    | Talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal –<br>Népegészségügyi<br>Főosztály,<br>Közegészségügyi Osztály<br>GY/NEF/00603-2/2026  | Nem tartja<br>szükségesnek                                                                    | A rendelkezésre álló dokumentáció alapján népegészségügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

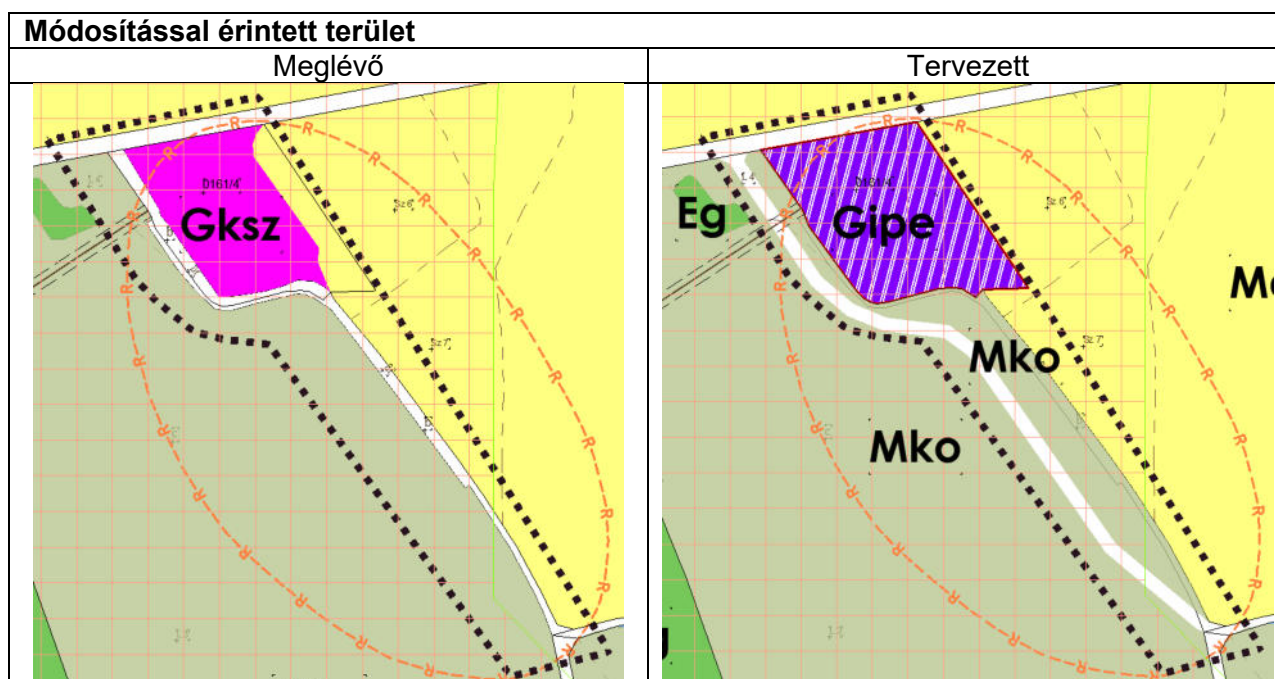


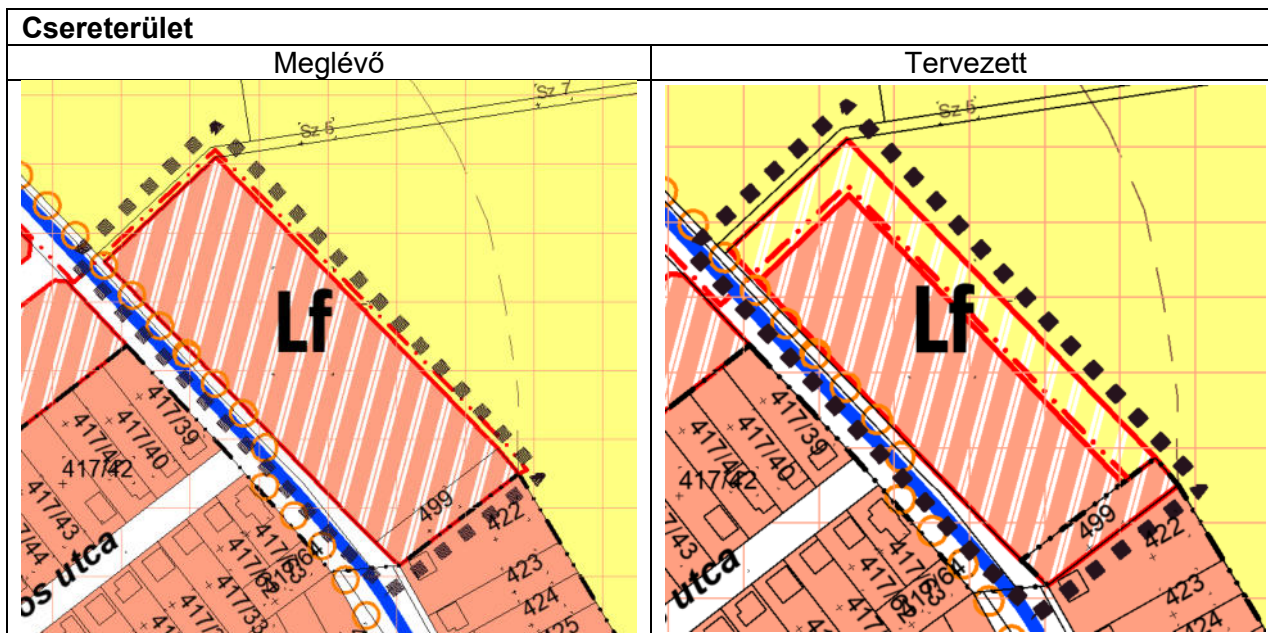
| Szakhatóság                                                                                                         | Álláspont a környezeti értékelésről | Lényegi tartalom / átvezetendő elem                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Győr-Moson-Sopron<br>Vármegyei<br>Kormányhivatal –<br>Tűzvédelmi és<br>Iparbiztonsági Osztály<br>GY/65/00978-2/2026 | Észrevételt nem<br>tesz             | A tervdokumentációt áttanulmányozta, észrevételt nem tett; a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint. Fontos: vízügyi tartalmú külön észrevétel ebben az iratban nem szerepel, annak ellenére, hogy a főosztály megnevezésében a vízügyi hatósági főosztály is szerepel. |

Jelen településrendezési tervmódosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §. szerinti általános egyeztetési eljárással készül

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv módosítása a Green Pallet Kft. meglévő gazdasági telephelyét érintő terület, a kapcsolódó közlekedési terület, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterület vonatkozásában szükséges.





A tervezett módosítás célja a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon működő meglévő gazdasági telephely területfelhasználási rendezése, a hatályos településrendezési eszközök közötti ellentmondások megszüntetése, valamint a kialakult telephelyi és közlekedési használathoz igazodó szabályozási környezet biztosítása. A módosítással érintett telephelyi terület összes nagysága 22 235,969 m<sup>2</sup>, amelyből 4 072,182 m<sup>2</sup> Má jelű mezőgazdasági területből, 15 648,700 m<sup>2</sup> Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből, 2 515,087 m<sup>2</sup> Köu jelű közlekedési területből kerül Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe.

Új beépítésre szánt területként kizárólag a 4 072,182 m<sup>2</sup> nagyságú Má → Gipe átsorolás veendő figyelembe. A 15 648,700 m<sup>2</sup> nagyságú Gksz → Gipe változás beépítésre szánt gazdasági területen belüli átsorolás, a 2 515,087 m<sup>2</sup> nagyságú Köu → Gipe változás pedig a közlekedési terület tervi rendezéséhez kapcsolódó módosítás.

A mezőgazdasági út nyomvonala a tényleges terepi használathoz igazodva kerül pontosításra. A szabályozás alapját az ortofotón is jól azonosítható, kialakult, kitaposott útnyomvonal adja. Az út a meglévő használati nyomvonalon 12,0 m szabályozási szélességgel kerül kiszabályozásra, amely biztosítja a mezőgazdasági és kiszolgáló járművek közlekedéséhez, valamint az út fenntartásához szükséges területi feltételeket.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterület kerül kijelölésre: 4 078,850 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítésre szánt, beépítetlen Lf jelű falusias lakóterület Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A csereterület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt területként figyelembe veendő Má → Gipe átsorolás területét.

**HATÁROZAT TERVEZET**

Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026.(.....) Ökt. számú határozata  
Nagyszentjános Község településszerkezeti tervének megállapításáról szóló  
213/2023.(XII.28.) számú határozat módosításáról

Nagyszentjános Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, továbbá egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján az alábbi döntést hozza:

1) Nagyszentjános Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 213/2023. (XII. 28.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja a WH-250203 számú tervdokumentáció TSZ/M2 számú tervlapja szerint.

2) A területfelhasználások az alábbiak szerint módosulnak:

- A 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás az alábbiak szerint módosul: 4 072,182 m<sup>2</sup> Má jelű mezőgazdasági terület, 15 648,700 m<sup>2</sup> Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint 2 515,087 m<sup>2</sup> Köu jelű közlekedési terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe kerül.
- Új beépítésre szánt területként kizárólag a 4 072,182 m<sup>2</sup> nagyságú Má → Gipe átsorolás veendő figyelembe.
- A mezőgazdasági út az ortofotón azonosítható, kialakult, kitaposott nyomvonalhoz igazodóan, 12,0 m szabályozási szélességgel kerül rögzítésre.
- A csereterületként kijelölt 4 078,850 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítésre szánt, beépítetlen Lf jelű falusias lakóterület Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

**Melléklet – Településszerkezeti terv**

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Nagyszentjános, 2026. ....

.....  
jegyző

### 3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### 3.1. Rendelettervezet

**Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörrel rendelkező államigazgatási szervek, területi és települési önkormányzatok, valamint partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „2. §

(1) A Rendelet alkalmazásában a Szabályozási tervlap:

- a) méretaránya: 1:2 000,
- b) tervszáma: SZT/M2,
- c) munkaszáma: WH-250203.

(2) A Szabályozási tervlap e rendelet 1. mellékletét képezi.”

#### 2. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

#### 3. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Ez a rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Nagyszentjános, 2026. ....

.....  
Friderics Cecília Felicítás  
polgármester

.....  
dr. Németh Dániel  
jegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetve: 2026. ....

**1. melléklet a .../2026. (..... ..) önkormányzati rendelethez**  
**SZT/M2 jelű szabályozási tervlap**

A mellékletet a WH-250203 munkaszámú, SZT/M2 tervszámú, 1:2 000 méretarányú szabályozási tervlap képezi.

*[A szabályozási tervlap külön tervlapként csatolandó.]*



### 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 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 a módosítással érintett terület vonatkozásában egységes szerkezetben kerül kidolgozásra. A módosított szabályozási tervlap jele: SZT/M2, amely a hatályos helyi építési szabályzathoz kapcsolódó szabályozási terv második módosítását jelöli. Jelen módosítás Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nagyszentjános Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendeletének és az annak mellékletét képező szabályozási tervnek a második módosítása.**

## 4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

### 4.1 Térségi övezeti megfelelés

A módosítás térségi övezeti megfelelésének vizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének előírásai alapján történt. A rendelkezésre álló adatok alapján a módosítás országos vagy vármegyei jelentőségű védelmi övezet közvetlen igénybevételével nem jár. A tervezett átsorolások meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódnak, új településszerkezeti irányt nem nyitnak, és a település térségi szerkezeti kapcsolatait érdemben nem módosítják.

| Országos térségi övezet                          | Megfelelés értékelése                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete         | A módosítás magterületet nem érint, ezért az övezetre vonatkozó korlátozás a tervezett változtatást nem akadályozza.                                                |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | A tervezési terület az ökológiai folyosó területét közvetlenül nem érinti, az ökológiai hálózat folytonosságát nem veszélyezteti.                                   |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete      | A módosítás pufferterület közvetlen igénybevételével nem jár.                                                                                                       |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete      | A módosítás kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet nem érint.                                                                                                  |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete          | A módosítás meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódik; termőföld igénybevételét a rendelkezésre álló adatok alapján a földvédelmi szakterület nem állapította meg. |
| Erdők övezete                                    | A módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, illetve erdőgazdálkodási                                                                      |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint.                                                                                                                                                                                 |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    | A módosítás meglévő gazdasági telephely rendezésére irányul, erdőtelepítésre javasolt terület igénybevételét nem eredményezi.                                                                                                               |
| Tájképvédelmi terület övezete                               | A módosítás meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódik. A tájba illesztés a zöldfelületi arány, a telekhatárok menti növénytelepítés és a védőfásítás jellegű takarónövényzet biztosításával kezelhető.                                     |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | A módosítás világörökségi értéket közvetlenül nem érint. Az esetleges régészeti érintettséget az örökségvédelmi munkarészben és a további hatósági eljárások során kell kezelni.                                                            |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                          | A módosítás felszíni vízfolyás, vízbázis vagy vízminőség-védelmi szempontból érzékeny terület közvetlen igénybevételével nem jár. A csapadékvíz helyben tartása, szikkasztása, illetve szükség szerinti tisztított elvezetése biztosítandó. |
| Nagyvízi meder övezete                                      | A tervezett módosítás nagyvízi medret közvetlenül nem érint.                                                                                                                                                                                |
| VTT-tározók övezete                                         | A módosítás VTT-tározó területét nem érinti.                                                                                                                                                                                                |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | A módosítás honvédelmi és katonai célú területet nem érint.                                                                                                                                                                                 |

| <b>Vármegyei térségi övezet</b>                                        | <b>Megfelelés értékelése</b>                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                       | A módosítás ásványi nyersanyagvagyon övezetét nem érinti.                                                                                                                                                  |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                               | A módosítás rendszeresen belvízjárta területet nem érint.                                                                                                                                                  |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                                 | A módosítás földtani veszélyforrással érintett területet nem érint.                                                                                                                                        |
| Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete  | A módosítás meglévő gazdasági telephely rendezett továbbfejlesztését szolgálja, új lakóterületi vagy vegyes területi fejlesztést nem eredményez, a településszerkezetet érdemben nem alakítja át.          |
| Natúrparkok övezete                                                    | A módosítás natúrpark területét nem érinti.                                                                                                                                                                |
| Natura 2000 területek övezete                                          | A módosítás Natura 2000 területet közvetlenül nem érint, élőhelyvesztést vagy Natura 2000 terület igénybevételét nem eredményezi.                                                                          |
| Árvízi kockázatkezelési terület övezete                                | A módosítás árvízi kockázatkezelési területet nem érint.                                                                                                                                                   |
| Szélerózióknak kitett terület övezete                                  | A módosítás meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódik. A zöldfelületi arány, a telekhatárok menti növénytelepítés és a rendezett telephelyi kialakítás a széleróziós hatások fokozódását nem eredményezi. |
| Nap- és szélörmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete | A módosítás nem nap- vagy szélörmű létesítésére irányul, ezért az övezeti előírás a jelen módosítás tartalmát nem korlátozza.                                                                              |

A fentiek alapján a módosítás a 2018. évi CXXXIX. törvény és Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének térségi övezeti előírásaival összhangban van.

## 4.2 Az új beépítésre szánt terület azonosítása

A 0161/4 hrsz.-ú ingatlan változás előtti területfelhasználási megoszlása és a tervezett Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolása az alábbiak szerint alakul:

| Változás                      | Terület                   | Új beépítésre szánt területként figyelembe veendő | Indokolás                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Má -> Gipe                    | 4 072,182 m <sup>2</sup>  | igen                                              | Beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt gazdasági terület keletkezik.                                                                                                            |
| Gksz -> Gipe                  | 15 648,7 m <sup>2</sup>   | nem                                               | Beépítésre szánt gazdasági területen belüli átsorolás, ezért új beépítésre szánt területet nem eredményez.                                                                                              |
| Köu -> Gipe                   | 2 515,087 m <sup>2</sup>  | nem                                               | A közlekedési terület tervi rendezéséhez kapcsolódó változás; a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése szerinti kivétel alapján nem eredményez önálló új beépítésre szánt területet. |
| Összesen Gipe területbe kerül | 22 235,969 m <sup>2</sup> | -                                                 | A módosítással érintett telephelyi rész 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 közlekedési terület tervi rendezéséhez, illetve a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentéséhez kapcsolódik. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése alapján a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése, valamint 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 Köu -> Gipe változás ezért jelen módosításban nem képez csereterületi kötelezettséget.

A módosítás során új beépítésre szánt területként kizárólag a 4 072,182 m<sup>2</sup> nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolása veendő figyelembe.

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

A Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése alapján zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni csak akkor lehet, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

A jelen módosításban a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon 4 072,182 m<sup>2</sup> 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, 4 078,850 m<sup>2</sup> nagyságú részterület, amely Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

| Megnevezés                                              | Terület                  | Terület ha   | BAÉ mutató | BAÉ érték |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------|-----------|
| Új beépítésre szánt területként igénybe vett Má terület | 4 072,182 m <sup>2</sup> | 0,407218 ha  | 3,7        | 1,5067    |
| Csereterületként kijelölt Má 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 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. A módosítás ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti területnagysági és biológiai aktivitásértéki követelménynek megfelel.

#### 4.4 A MaTrT 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 területet akkor lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, 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.

| Megnevezés                  | Jelenlegi besorolás      | Tervezett besorolás                | Terület                  |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Új beépítésre szánt terület | Má mezőgazdasági terület | Gipe egyéb ipari gazdasági terület | 4 072,182 m <sup>2</sup> |
| Csereterület                | Lf falusias lakóterület  | Má mezőgazdasági terület           | 4 078,850 m <sup>2</sup> |
| Területi egyenleg           | -                        | -                                  | +6,668 m <sup>2</sup>    |

A csereterület a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített lakóterületi tartalék egy részének mezőgazdasági területbe történő visszasorolásával biztosított. A visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nagyságát, ezért a módosítás a MaTrT 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti területi kompenzációs követelménynek megfelel.

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

#### 4.5 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 vagy vegyes terület kijelölése nem történik.

| Jogszábi követelmény                                                                           | Értékelés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A zöldterület nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. | A módosítás zöldterület övezet megszüntetését nem tartalmaz, ezért a települési zöldterület nagysága a módosítás következtében nem csökken.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| A település zöldterülete nem lehet kevesebb a beépítésre szánt terület 3%-ánál.                | A módosítás zöldterület-csökkenést nem eredményez. A települési szintű megfelelést a területi mérlegben szükséges igazolni.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 beépítésre szánt területek összenövését nem eredményezi.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Barnamezős terület elsődlegességének vizsgálata.                                               | A fejlesztés meglévő gazdasági telephelyhez kötött. A meglévő faipari/raklapgyártási tevékenység, a kialakult telephelyi infrastruktúra, a meglévő közlekedési kapcsolat és a technológiai-logisztikai összefüggések miatt a fejlesztési cél más területen nem valósítható meg azonos módon. A barnamezős vagy szabad beépítésre szánt terület igénybevétele hiányát az önkormányzati igazolásban is célszerű rögzíteni. |
| A biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.                                                     | A csereterületként kijelölt Má terület nagysága és biológiai aktivitásértéke meghaladja az új beépítésre szánt területként igénybe vett Má terület nagyságát és biológiai aktivitásértékét. A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti számítási igazolást az önkormányzati határozatban is rögzíteni szükséges.                                                                                                      |
| Új lakóterület közlekedési, közmű- és humán infrastruktúra feltételei.                         | Nem releváns, mivel új lakóterület kijelölése nem történik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| A MaTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése.       | A MaTrT 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületi megfelelés igazolt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

A Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti megfelelést az önkormányzatnak külön képviselő-testületi határozatban szükséges igazolnia. A határozat mellékleteként a telepítési tanulmányterv, a jelen alátámasztó munkarész, valamint a csereterületi és biológiai aktivitásértéki megfelelési számítás szolgálhat.

#### 4.6 A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték-kezelés

A módosítás során új beépítésre szánt területként 4 072,182 m<sup>2</sup>, azaz 0,407218 ha nagyságú Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolása veendő figyelembe. Ez az új beépítésre szánt terület az egy hektárt nem haladja meg.

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 ír elő, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjának teljesítése érdekében, az alátámasztó munkarészben igazolandó biológiai aktivitásérték-egyenleg fenntartási követelményt. Mivel jelen esetben az új beépítésre szánt terület nagysága 0,407218 ha, a 419/2021. Korm. rendelet 18. §-a szerinti, egy hektárt meghaladó új beépítésre szánt területhez kapcsolódó külön BAÉ-egyenleg fenntartási kötelezettség nem áll fenn.



Ettől függetlenül a Méptv. 7. § (2) bekezdése és a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti igazolás érdekében a csereterület területi és biológiai aktivitásértéki megfelelését a dokumentáció tartalmazza. A számítás alapján a csereterületként kijelölt Má terület 6,668 m<sup>2</sup>-rel és 0,0025 BAÉ ponttal haladja meg az új beépítésre szánt területként igénybe vett Má terület értékét.

#### 4.7 Környezeti, táji és településtervi intézkedések

A módosításhoz a főépítési vélemény alapján környezeti értékelés készült. A környezeti értékelés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével vizsgálja a tervi változásokat, a jelenlegi környezeti állapotot, a várható közvetlen és közvetett környezeti hatásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére és mérséklésére irányuló intézkedéseket, valamint a monitoring szempontjait.

A módosítás környezeti és táji hatásai településtervi szinten elsősorban a meglévő gazdasági telephely rendezett továbbfejlesztéséhez, a telephelyi forgalom és logisztikai használat kezeléséhez, a burkolt és tárolási célú felületek megjelenéséhez, valamint a telephely külterületi tájban való feltárulásához kapcsolódnak. A tervi rendezés a meglévő telephelyi adottságokra épül, és a gazdasági rendeltetés, a közlekedési kapcsolatok, a közműellátás, a csapadékvíz-kezelés és a táji megjelenés szempontjait egységes rendszerben kezeli.

A telephely táji megjelenésének javítása érdekében a környezeti értékelés a telekhatárok menti növényállomány kiegészítését, a zöldfelületi takarás erősítését és a nyílt mezőgazdasági területek felőli vizuális hatások mérséklését javasolja. A növénytelepítés célja a gazdasági építmények, tárolási felületek és burkolt telephelyi részek tájképi hatásának enyhítése, valamint a telephely zöldfelületi és mikroklimatikus adottságainak javítása. A kialakítás során a meglévő épületek, burkolatok, közlekedési és rakodási felületek, közművek, tűzvédelmi követelmények és üzemeltetési szempontok együttes figyelembevétele indokolt.

A telephely táji megjelenése szempontjából a meglévő zöldfelületi adottságok fenntartása, illetve a zöldfelületek esetleges későbbi alakítása során kedvező szempont lehet a rendezett telephelyi kép és a külterületi környezethez való illeszkedés figyelembevétele. Ennek módja a kialakult beépítéshez, a meglévő burkolt és használati felületekhez, valamint a közlekedési, rakodási, közmű-, tűzvédelmi és technológiai adottságokhoz igazodva határozható meg. A módosítás a zöldfelületi kérdéseket a hatályos övezeti előírások keretei között kezeli, külön HÉSZ-szintű növénytelepítési kötelezettség előírása nélkül.

A módosítás környezeti, táji és településtervi szempontból a meglévő gazdasági telephely kialakult használatához igazodó tervi rendezésnek minősül. A telephely működéséhez kapcsolódó környezeti szempontok – így különösen a csapadékvíz-kezelés, a táji megjelenés, a telephelyi zöldfelületek és a közlekedési kapcsolatok kérdései – a meglévő adottságokhoz és a későbbi konkrét műszaki beavatkozásokhoz igazodva, az ágazati előírások keretei között kezelhetők.

#### 4.8 Közlekedés

A tervezési terület Nagyszentjános külterületén, meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódóan helyezkedik el. A telephely közlekedési kiszolgálása a kialakult közúti kapcsolatokra épül, a terület megközelítése a meglévő úthálózati rendszeren keresztül biztosított.

A gazdasági terület működéséhez kapcsolódó közlekedési igények elsősorban telephelyi célforgalomként jelentkeznek. A személygépjármű-forgalom a munkavállalói, üzemeltetési és eseti ügyélforgalomhoz, a tehergépjármű-forgalom pedig a telephely gazdasági tevékenységéhez, az alapanyag-beszállításhoz, a késztermék-elszállításhoz, valamint a rakodási és logisztikai folyamatokhoz kapcsolódik.

A telephely közlekedési működésének alapelve, hogy a gazdasági tevékenységhez szükséges

belső közlekedés, rakodás, fordulás és parkolás telken belül történjen. A telephely belső közlekedési rendszerét a gazdasági rendeltetéshez kapcsolódó járműmozgások, különösen a tehergépjárművek biztonságos be- és kihajtása, a belső fordulási lehetőségek, valamint a rakodási műveletek helyigénye alapján kell kialakítani.

A közlekedési felületek kialakításánál biztosítani kell a telephely üzemszerű működéséhez szükséges járműmozgások zavartalan lebonyolítását. A be- és kihajtási pontok, a belső útfelületek, a rakodóterületek és a parkolófelületek méretezése során figyelemmel kell lenni a várható személy- és tehergépjármű-forgalomra, a közlekedésbiztonsági követelményekre, valamint a közúti kapcsolat áttekinthető és biztonságos használatára.

A telephelyi forgalom kezelése során kiemelt szempont a közterületi várakozás és rakodás elkerülése, a gazdasági tevékenységből eredő forgalmi műveletek telken belüli lebonyolítása, valamint a szomszédos ingatlanok megközelíthetőségének fenntartása. A gazdasági terület használata olyan belső forgalmi rend kialakítását igényli, amely a közúti forgalomra gyakorolt terhelést rendezett módon vezeti le.

A mezőgazdasági út szabályozási tervi nyomvonala a kialakult állapothoz és a telephelyi működéshez igazodóan pontosításra kerül. A nyomvonal-rendezés mellett a külterületi ingatlanok közlekedési kapcsolata biztosított marad, a mezőgazdasági kiszolgáló funkció az újonnan rögzített nyomvonalon érvényesül. A megoldás a gazdasági telephely belső közlekedési rendjével és a környező területek megközelítési igényeivel összhangban áll.

A környezeti értékelés közlekedési szempontból a telephelyi forgalom alakulását, a tehergépjármű-forgalom várható hatásait, a közvetlen környezet közlekedési terhelését, valamint a közlekedésből eredő zaj-, levegővédelmi és településkörnyezeti összefüggéseket vizsgálja. A gazdasági terület közlekedési kiszolgálása a meglévő úthálózati kapcsolatokra alapozva, a telken belüli parkolás, rakodás és fordulás biztosításával rendezett módon kezelhető.

#### **4.9 Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés**

A tervezési terület közműellátása a gazdasági telephely meglévő, illetve fejleszthető közműkapcsolataira épül. A terület rendeltetészerű használatához szükséges közműellátást a vízellátás, a szennyvízelvezetés és -kezelés, a csapadékvíz-gazdálkodás, a villamosenergia-ellátás, valamint szükség szerint a hírközlési és egyéb technológiai infrastruktúra biztosítja.

A vízellátás a telephely gazdasági működéséhez kapcsolódó kommunális, technológiai és tűzvíz-igények figyelembevételével biztosítandó. A vízigény meghatározása során a foglalkoztatotti létszámot, az üzemeltetési sajátosságokat, a technológiai vízhasználat esetleges igényét, valamint a tűzvédelmi követelményeket kell figyelembe venni. A tűzvíz-ellátás módját és mennyiségét a vonatkozó tűzvédelmi előírások alapján, a további engedélyezési és szakági tervezési eljárások során kell igazolni.

A szennyvízkezelésnél a telephelyen keletkező kommunális és esetleges technológiai szennyvizek elkülönített kezelése alapvető követelmény. A kommunális szennyvíz elvezetése vagy kezelése a közműszolgáltatói és hatósági előírások szerint biztosítandó. Technológiai szennyvíz keletkezése esetén annak előkezeléséről, tisztításáról és befogadóba juttatásáról kizárólag a vonatkozó vízvédelmi, környezetvédelmi és szolgáltatói követelmények teljesítésével lehet gondoskodni.

A csapadékvíz-gazdálkodás a gazdasági telephely működése szempontjából kiemelt jelentőségű. A tetőfelületekről és burkolt felületekről lefolyó csapadékvizeket telken belül, rendezett módon kell gyűjteni, visszatartani, szikkasztani vagy szükség szerint késleltetetten elvezetni. A burkolt közlekedési, rakodási és tárolási felületekről származó csapadékvizek kezelése során a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a hatályos vízvédelmi és műszaki előírások szerint kell biztosítani. Az alkalmazandó csapadékvíz-kezelési megoldások a telephely tényleges használatához, a burkolt felületek jellegéhez és az adott műszaki beavatkozás tartalmához igazodva határozhatók meg.

A csapadékvíz-kezelés során kedvező szempont a helyi adottságokhoz igazodó, rendezett

vízgazdálkodás biztosítása, ideértve a lefolyási viszonyok és a befogadó rendszerek terhelésének figyelembevételét. A telephely zöldfelületei és esetleges későbbi felületrendezési megoldásai a telephely vízháztartási és mikroklimatikus adottságainak megőrzését is segíthetik, a kialakult használati és műszaki feltételekhez igazodó módon.

A villamosenergia-ellátás a gazdasági tevékenység energiaigényéhez igazodóan biztosítandó. Az energiaigény meghatározása során figyelembe kell venni az épületek, a technológiai berendezések, a világítás, a kapu- és biztonságtechnikai rendszerek, valamint az esetleges elektromos gépjármű-töltési vagy egyéb üzemeltetési igények teljesítményszükségletét. A villamosenergia-hálózati csatlakozás és az esetleges kapacitásbővítés feltételeit a hálózati engedélyes előírásai alapján kell meghatározni.

A hírközlési és adatátviteli ellátás a telephely üzemszerű működéséhez, a vagyonvédelmi, beléptetési, informatikai és üzemirányítási rendszerek működtetéséhez kapcsolódik. A szükséges vezetékes vagy vezeték nélküli hírközlési kapcsolatok a szolgáltatói lehetőségek és az üzemeltetői igények alapján alakíthatók ki.

A közműellátás fejlesztése során a meglévő közművezetékek, védőtávolságok, szolgalmi jogok és üzemeltetői előírások figyelembevétele szükséges. A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezését úgy kell megoldani, hogy azok a telephely gazdasági működését, a közlekedési és rakodási felületek használatát, valamint a zöldfelületi és növénytelepítési kötelezettségek teljesítését összehangoltan szolgálják.

A gazdasági terület közműellátása a meglévő és fejleszthető infrastruktúrára alapozva biztosítható. A további tervezés során a vízellátás, a szennyvízkezelés, a csapadékvíz-gazdálkodás, a villamosenergia-ellátás és a hírközlési kapcsolatok műszaki feltételeit szakági tervek és szolgáltatói egyeztetések alapján kell véglegesíteni.

#### 4.10 Örökségvédelem

A telephely környezete régészeti szempontból érintett terület, mivel a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a módosítással érintett terület régészeti lelőhelyet érint.

Az érintett régészeti lelőhely a 31158 azonosítójú Nagyszentjános–Krémér II. lelőhely. A lelőhely a korábbi örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze szerint a 0161/5 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódik, típusa település, kora középkor. A lelőhelyen 1982-ben T. Szőnyi Eszter és Tomka Péter terepbejárása során középkori település nyomait figyelték meg. A lelőhely a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján nyilvántartott régészeti lelőhely, ezért ex lege általános régészeti védelem alatt áll.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2602/0431-2/2026 ügyiratszámú véleményében műemlékvédelmi és régészeti szempontból – megjegyzésekkel – nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A vélemény ugyanakkor rögzíti, hogy a módosítással érintett terület a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján a 31158 azonosítójú régészeti lelőhelyet érinti.

A módosítással érintett terület régészeti érintettségére tekintettel a későbbi, tényleges földmunkával járó beavatkozások előkészítése és megvalósítása során az örökségvédelmi jogszabályok és az illetékes örökségvédelmi hatóság előírásai szerint kell eljárni. A további hatósági eljárásokban – az adott eljárás tárgyához és műszaki tartalmához igazodva – a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalása irányadó.

Amennyiben a későbbi megvalósítás a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok alapján nagyberuházásnak minősül, az előzetes régészeti dokumentáció készítésére vonatkozó előírásokat az adott beruházás előkészítése során figyelembe kell venni. A nagyberuházási minőség megítélése a konkrét beruházási tartalom, a földmunkával érintett beavatkozások és a jogszabályban meghatározott értékhatárok alapján vizsgálható.

A módosítás örökségvédelmi szempontból a 31158 azonosítójú régészeti lelőhely érintettségének figyelembevételével értékelhető. A régészeti érdekek érvényesítése a további

előkészítési, engedélyezési és kivitelezési szakaszokban, az örökségvédelmi jogszabályok és a hatáskörrel rendelkező hatóság előírásai szerint biztosítható.

## **5. MELLÉKLETEK**

- 5.1 Indító határozat**
- 5.2 Főépítési feljegyzés**
- 5.3 Telepítési tanulmányterv**
- 5.4 Tervezett helyszínrajz**
- 5.5 Környezeti vizsgálat vélemények**
- 5.6 Környezeti értékelés**
- 5.7 Méptv határozat tervezet**