

Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) határozata

Nagyszentjános Község településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó jogszabályi feltételek igazolásáról

Nagyszentjános Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagyszentjános Község településrendezési eszközeinek WH-250203 munkaszámú módosítása során, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése alapján, az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülését az alábbiak szerint igazolja.

A településrendezési eszközök módosítása során Nagyszentjános külterület 0161/4 hrsz.-ú ingatlanán a jelenlegi Má jelű mezőgazdasági területből 4 072,182 m² nagyságú részterület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra. Az új beépítésre szánt területként figyelembe veendő terület kizárólag ez a 4 072,182 m² nagyságú részterület.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Green Pallet Kft. meglévő gazdasági-ipari telephelyéhez kapcsolódik. A kijelölés célja a kialakult telephelyi használat, a meglévő faipari, raklapgyártási és tárolási tevékenység, a belső közlekedési és logisztikai kapcsolatok, valamint a hatályos településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése és a telephely rendezett továbbfejlesztésének biztosítása.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés a) pontjának való megfelelés

A Méptv. 8. § (3) bekezdés a) pontja alapján igazolni kell a Méptv. 7. § (2) bekezdésében, valamint a Méptv. 8. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak teljesülését.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület a Nagyszentjános külterület 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő 4 078,850 m² nagyságú részterület, amely Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

A csereterület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt területként kijelölt terület nagyságát. Az új beépítésre szánt terület nagysága 4 072,182 m², a csereterület nagysága 4 078,850 m², a területi többlet 6,668 m².

Az új beépítésre szánt területként igénybe vett részterület változás előtti területfelhasználása és a csereterület változás utáni területfelhasználása egyaránt Má jelű mezőgazdasági terület. Azonos területfelhasználási kategória esetén az egységnyi területhez tartozó biológiai aktivitásérték azonos; mivel a csereterület 6,668 m²-rel nagyobb, a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti, legalább megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület külön biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása nélkül is biztosított.

A fentiek alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglalt csereterületi követelménynek, mivel az új kijelöléssel legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű mezőgazdasági terület kerül csereterületként kijelölésre Nagyszentjános közigazgatási területén belül.

A Méptv. 8. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. A módosítás zöldterületet nem szüntet meg, ezért a zöldterület nagysága és a hatályos terv szerinti aránya nem csökken.

A Méptv. 8. § (2) bekezdése szerinti szempontok teljesülnek. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a településszerkezeti adottságokhoz illeszkedik, a meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódik, a település lakóterületeitől elkülönült külterületi gazdasági környezetben helyezkedik el, és a település térségi szerkezeti kapcsolatait nem alakítja át. A kijelölés nem lakóterület vagy vegyes terület kialakítására irányul, ezért a Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontja nem alkalmazandó. Az új kijelölés a szomszédos települések beépítésre

szánt területei irányába nem terjeszkedik, így a beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres zöldgyűrű az új kijelölést követően is megmarad.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjának való megfelelés

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága 4 072,182 m², azaz 0,407218 ha. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték-egyenleg fenntartásának alátámasztó munkarészben történő igazolását és az ahhoz kapcsolódó helyi építési szabályzati követelmények megállapítását az egy hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelöléséhez köti. Mivel a jelen módosításban kijelölt új beépítésre szánt terület az egy hektárt nem haladja meg, biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása és igazolása nem szükséges. Ez nem érinti a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi kötelezettséget, amelynek teljesülését az a) pont szerinti megfelelés és a határozat mellékleteként elfogadott csereterületi kimutatás igazolja.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontjának való megfelelés

A jelen módosítás új lakóterület kijelölését nem tartalmazza, ezért a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontja szerinti feltételek nem alkalmazandók.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjának való megfelelés

A fejlesztési cél a meglévő faipari, raklapgyártási és tárolási tevékenységhez, a meglévő telephelyi infrastruktúrához, épületállományhoz, technológiai kapcsolatokhoz és logisztikai működéshez kötődik. A rendelkezésre álló adatok alapján Nagyszentjános közigazgatási területén belül nincs olyan, a fejlesztési cél megvalósítására azonos módon alkalmassá tehető barnamezős terület, amely a meglévő telephelyhez kötött fejlesztést kiválthatná. A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, Nagyszentjános közigazgatási területén belül sincs az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető, a Méptv. 9. §-a szerinti barnamezős terület. A település már beépítésre kijelölt területén belül továbbá nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely a meglévő Green Pallet telephelyhez közvetlenül kötődő faipari, raklapgyártási, tárolási és logisztikai fejlesztés rendeltetésének és használatának megfelelne.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés e) pontjának való megfelelés

Az alátámasztó munkarész térképi vizsgálata alapján az új beépítésre szánt terület Nagyszentjános közigazgatási határától 250 méternél nagyobb távolságban helyezkedik el, ezért a Trtv. 12. § (1) bekezdése szerinti követelmény teljesül.

A Trtv. 12. § (2) bekezdése nem alkalmazandó, mert a kijelölés nem zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti területi kompenzációs követelmény teljesül, mivel korábban beépítésre szánt, beépítetlen terület kerül mezőgazdasági területbe visszasorolásra, és a visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nagyságát.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti megoldás alkalmazására nincs szükség, mert az a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll; gazdasági terület kijelölése esetén a b) pont szerinti megoldás egyébként sem alkalmazható.

A Trtv. 12. § (4) bekezdése nem alkalmazandó, mert a módosítás során az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg új zöldterület kijelölésére nem kerül sor.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy Nagyszentjános Község településrendezési eszközeinek WH-250203 munkaszámú módosítása a Méptv. 8. § (3) bekezdés a)–e) pontjai,

a Trtv. 12. §-a, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti, fent részletezett követelményeknek megfelel.

A Képviselő-testület a jelen határozat mellékleteként elfogadja az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterületi kimutatást. Jelen határozat a településrendezési terv mellékletét képezi.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozatot Nagyszentjános Község településrendezési eszközei módosításának dokumentációjához csatolja, és a további egyeztetési, véleményezési és elfogadási eljárás során annak figyelembevételéről gondoskodjon.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nagyszentjános, 2026.

.....

Friderics Cecília Felicítás
polgármester

.....

dr. Németh Dániel
jegyző

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

Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó csereterületi igazolás

Megnevezés	Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás	Terület	Terület ha
Új beépítésre szánt terület	Má mezőgazdasági terület	Gipe egyéb ipari gazdasági terület	4 072,182 m ²	0,407218 ha
Csereterület	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület	4 078,850 m ²	0,407885 ha
Területi különbözet	—	—	+6,668 m ²	+0,000667 ha

A csereterületi kimutatás alapján az új beépítésre szánt területként igénybe vett részterület változás előtti és a csereterület változás utáni területfelhasználása egyaránt Má jelű mezőgazdasági terület. A csereterület 6,668 m²-rel nagyobb, ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti legalább azonos mértékű és legalább megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület biztosított. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti külön biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása az egy hektáros küszöb el nemérése miatt nem szükséges.