NAGYSZENTJÁNOS

Településrendezési eszközök módosítása
Általános eljárás
Véleményezési szakasz
WH-250203

Javított dokumentáció 2.

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 tervmódosítás ismertetése 3
A csereterület bemutatása és kiválasztásának indokolása 7
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása 11
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS 13
3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 16
3.1. Rendelettervezet 16
3.2. A szabályozás alapelvei 16
3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai 16
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK 17
4.1 Térségi övezeti megfelelés 17
4.2 Az új beépítésre szánt terület azonosítása 22
4.3 A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi megfelelés 22
4.4 A Trtv. 12. §-a szerinti követelmények teljes körű vizsgálata 23
4.5 A Méptv. 8. § szerinti követelmények értékelése 24
4.6 A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték-kezelés 25
4.7 Környezeti, táji és településtervi intézkedések 25
4.8 Közlekedés 26
4.9 Közműfejlesztés, elektronikus hírközlés 27
4.10 Örökségvédelem 28
5. MELLÉKLETEK 29
5.1 Indító határozat 29
5.2 Főépítészi feljegyzés 29
5.3 Telepítési tanulmányterv 29
5.4 Tervezett helyszínrajz 29
5.5 Környezeti vizsgálat vélemények 29
5.6 Környezeti értékelés 29
5.7 Méptv határozat tervezet 29

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszköz**ei:

- 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 Koncepciója** 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 rendelet**e.

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 elektronikusan 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-Moson-Sopron Vármegyei 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. 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 **4 072,182 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:

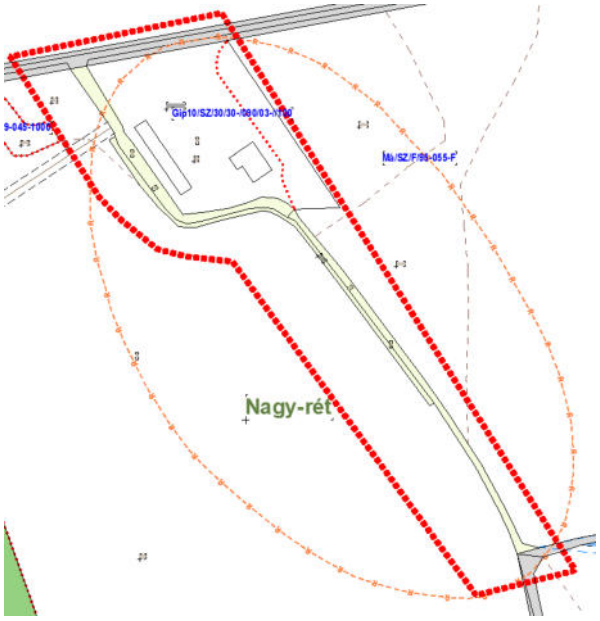
Gip10/SZ/30/30-/090/03-//100

2023.12.29. előtt hatályban lévő paramétersor:

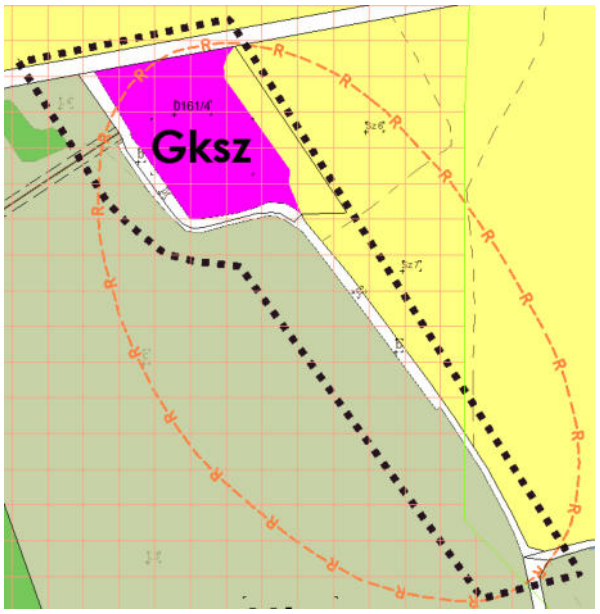
Gip15/SZ/50/20-/090//-30/100/030

Tervezett paramétersor:

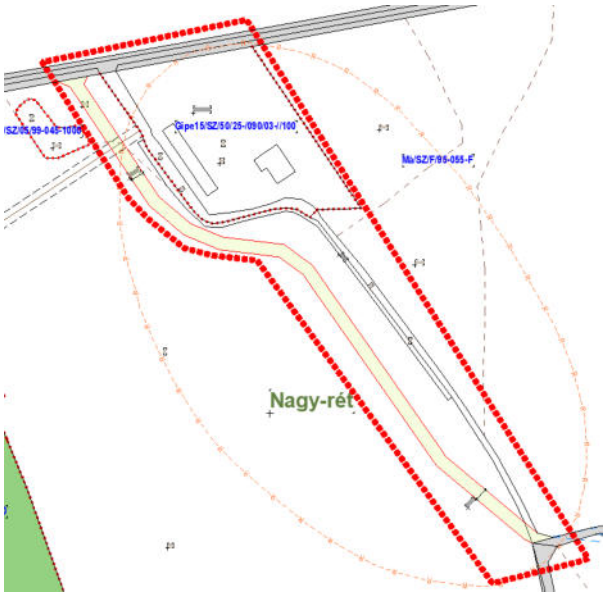
Gipe15/SZ/50/25-/090/03-//100



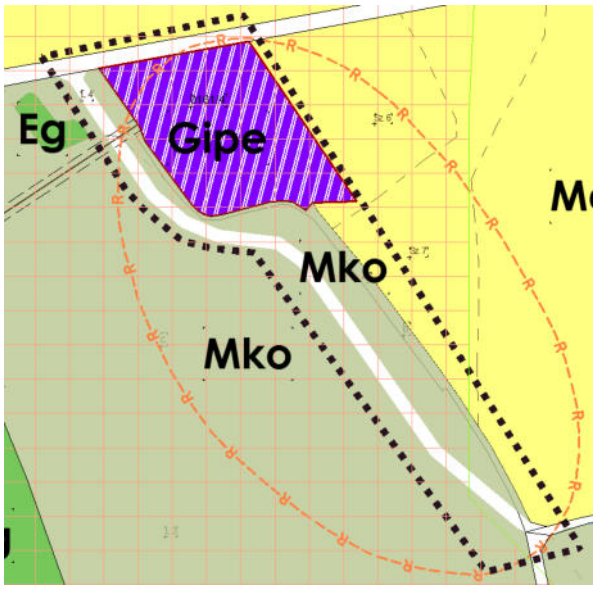
Szabályozási terv kivonat



Településszerkezeti terv kivonat



Szabályozási tervmódosítás



Településszerkezeti tervmódosítás

Mezőgazdasági út szabályozásának pontosítása

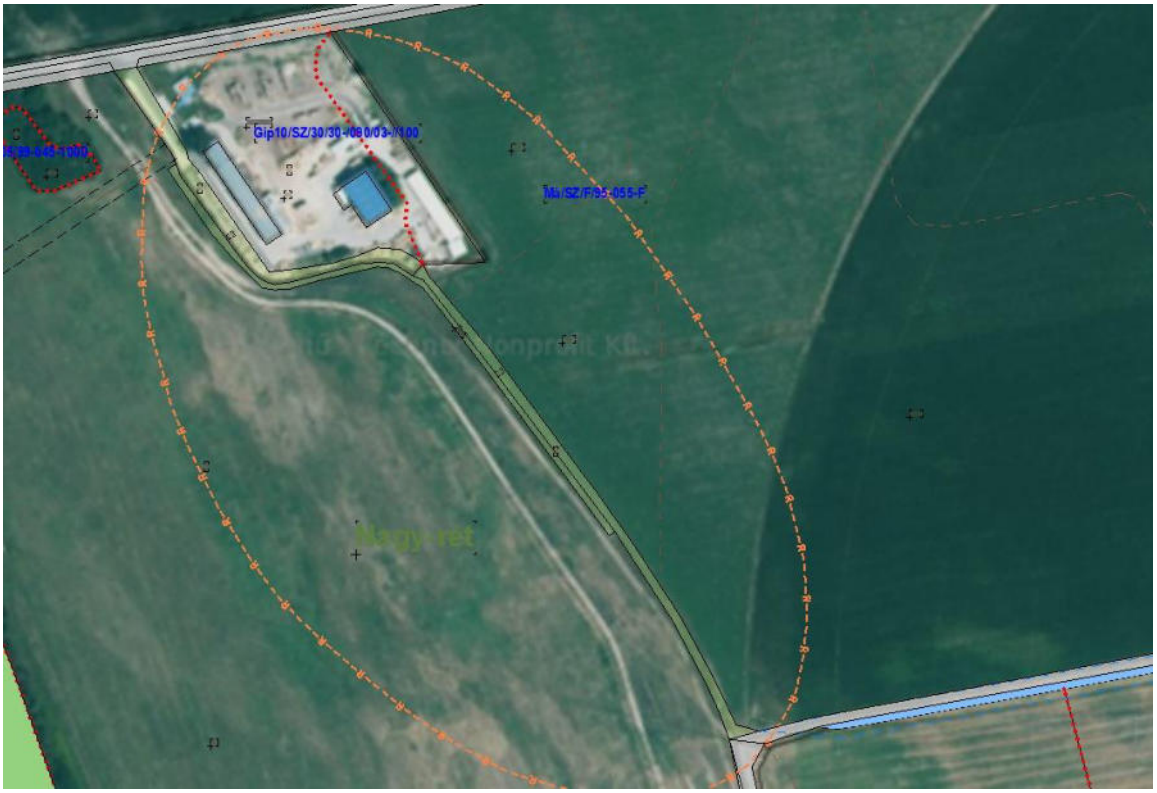
A módosítással érintett terület déli irányú megközelítését biztosító mezőgazdasági út nyomvonala a hatályos szabályozási terven jelölt állapothoz képest pontosításra kerül. A szabályozás alapját a tényleges terepi használat, az ortofotón is jól azonosítható, kialakult „kitaposott” útnyomvonal adja.

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 út 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.

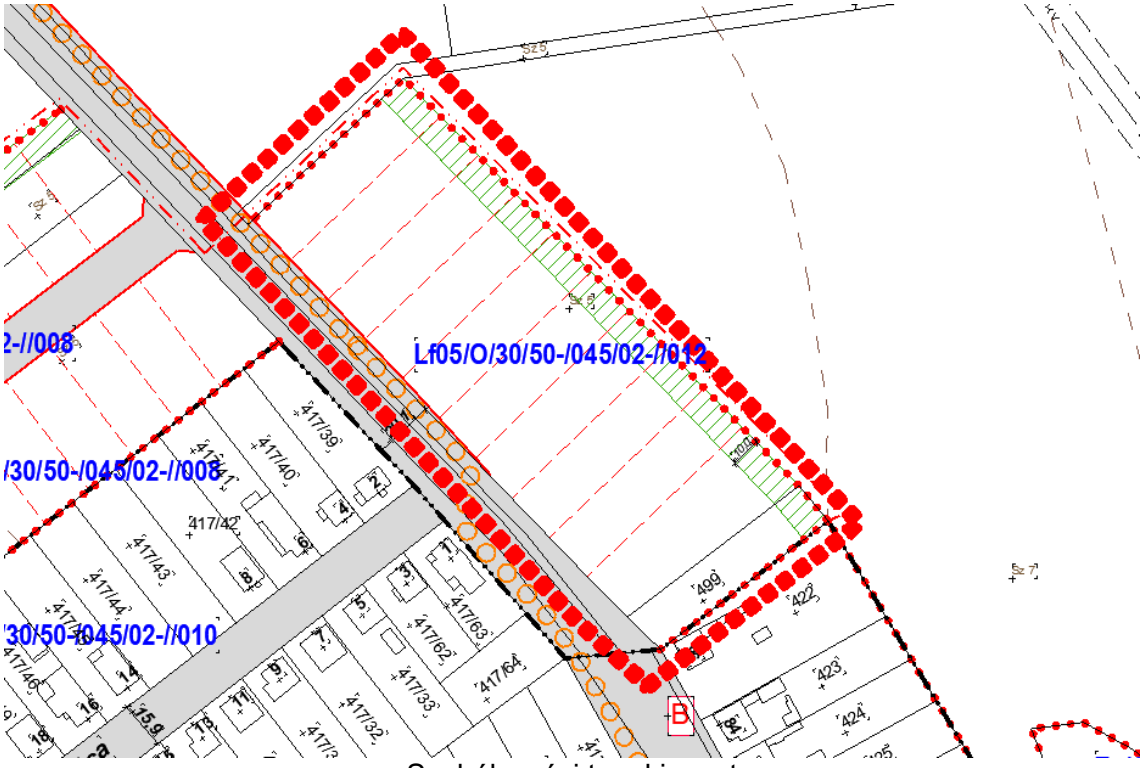
A módosítás eredményeként a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, 4 078,850 m² nagyságú részterület Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A visszasorolás a tényleges területhasználathoz és a környező külterületi mezőgazdasági területek szerkezetéhez igazodik, egyben biztosítja a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölésre kerülő új beépítésre szánt gazdasági terület csereterületi fedezetét.

A csereterület meghatározásakor elsődleges szempont volt az új beépítésre szánt terület nagyságával legalább azonos mértékű területi ellentételezés, a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti legalább megegyező biológiai aktivitásérték biztosítása, valamint a településszerkezeti és területhasználati illeszkedés. A kiválasztott részterület Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra, ezért az új beépítésre szánt területként igénybe vett Má területtel azonos területfelhasználási kategóriát biztosít.

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	4 078,850 m² beépítésre szánt terület visszasorolása
Jellemző tervezett telekméret az érintett lakóterületi fejlesztési területen	min. 1200 m² körüli telekalakítás	min. 900 m² 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

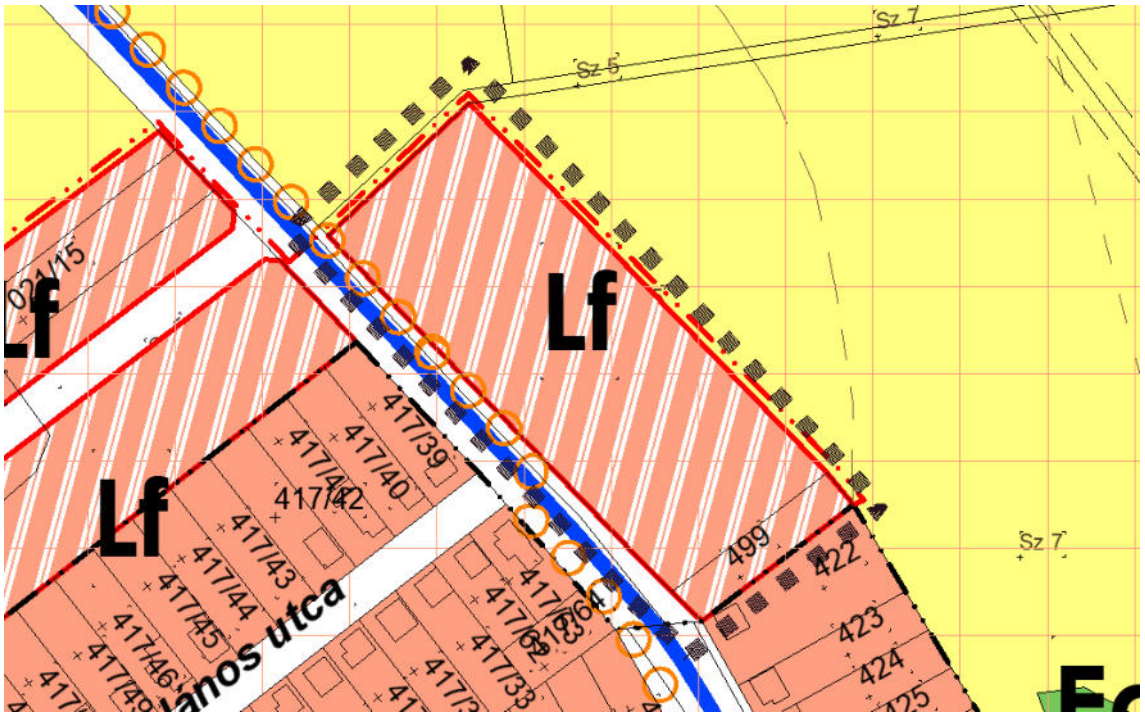
A csereterület kijelölése mellett a fennmaradó lakóterületi fejlesztési tartalék szabályozása is felülvizsgálatra kerül. A korábbi, jellemzően legalább 1200 m² nagyságú telkekkel számoló kialakításhoz képest a módosítást követően a kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-ben kerül meghatározásra,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



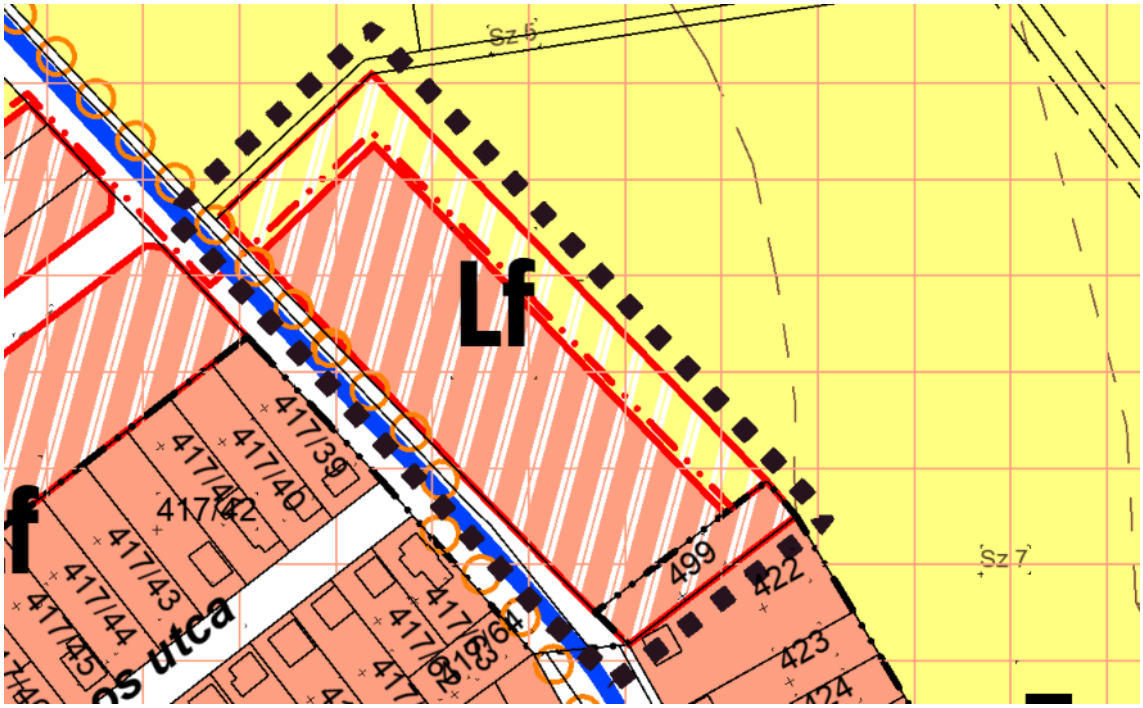
Szabályozási terv kivonat



Szabályozási terv módosítás



Településszerkezeti terv kivonat



Településszerkezeti tervmódosítás

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 Főépítészi 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 Főépítészi 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 / átvezetendő elem
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Állami Főépítészi Iroda GY/15/00790-2/2026	**Szükségesnek 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 **épített környezetre**, **kulturális örökségre / régészeti örökségre**, **tájra**, illetve ezek védelmére vonatkozóan. A véleményezési anyaghoz a **telepítési tanulmányterv csatolását** is szükségesnek tartja.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Természetvédelmi Osztály GY/41/01673-2/2026	Kifejezett „szükséges / nem szükséges” döntést nem ad, de érdemi észrevételt tesz	Felhívja a figyelmet arra, hogy új gazdasági terület / új beépítésre szánt terület kijelölése esetén igazolni kell a **csereterületet**, 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 Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2602/0431-2/2026	**Nem tartja szükségesnek**, megjegyzésekkel	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem kéri a környezeti vizsgálatot, viszont rögzíti, hogy a módosítással érintett terület **régészeti lelőhelyet érint**, azonosító: **31158**. Nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentáció** szükséges, a további hatósági eljárásokban pedig a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalását ki kell kérni.
Vas Vármegyei Kormányhivatal – Erdészeti Osztály VA/AF-EO/4301-2/2026	**Nem tartja 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 Park Igazgatóság FHNPI-937-5/2026	**Nem tartja 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 Vármegyei Kormányhivatal – Földhivatali Főosztály, Földvédelmi és Földmérési Osztály 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 Vármegyei Kormányhivatal – Növény- és Talajvédelmi Osztály GY/37/01090-2/2026	**Nem tartja szükségesnek**	Talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály GY/NEF/00603-2/2026	**Nem tartja szükségesnek**	A rendelkezésre álló dokumentáció alapján népegészségügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni.

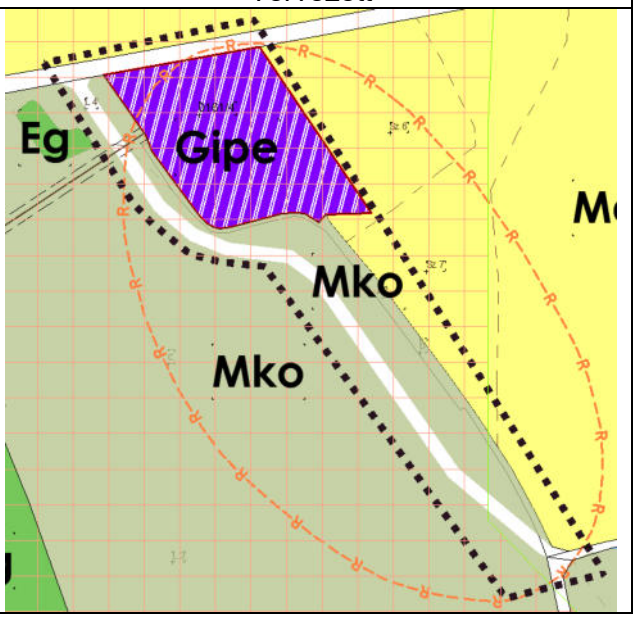
Szakhatóság	Álláspont a környezeti értékelésről	Lényegi tartalom / átvezetendő elem
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály GY/65/00978-2/2026	Észrevételt nem tesz	A tervdokumentációt áttanulmányozta, észrevételt nem tett; a tervezett módosítás iparbiztonsági 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.

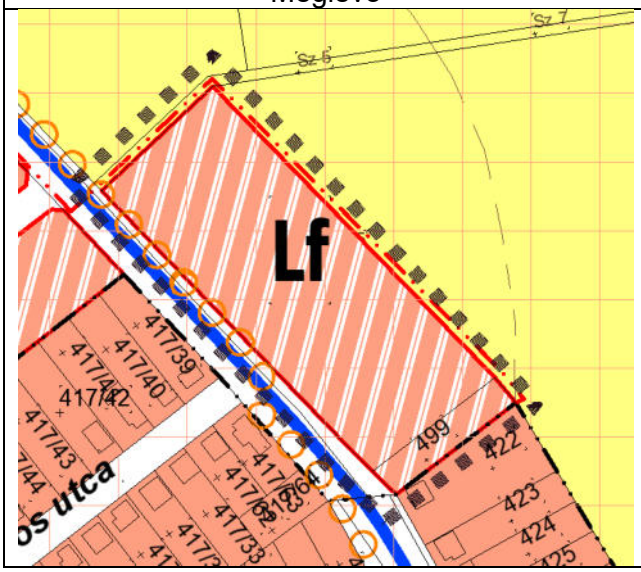
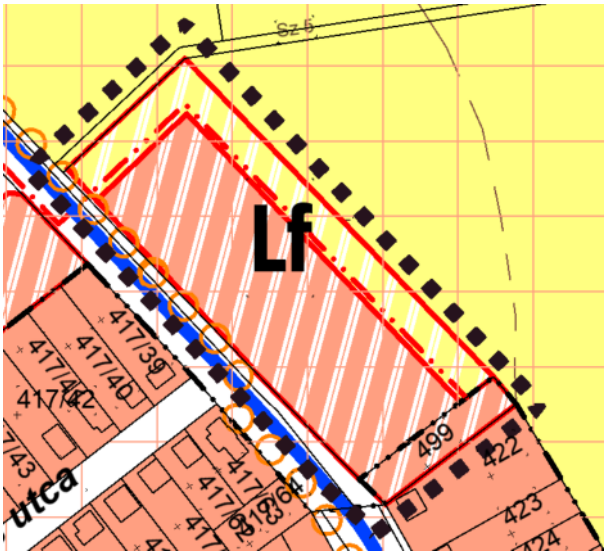
Jelen településrendezési tervmódosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §. szerinti általános egyeztetési eljárással készül

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.

Módosítással érintett terület

Meglévő	Tervezett
	

Csereterület	
Meglévő	Tervezett
	

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 22 131,000 m², amelyből 4 072,182 m² Má jelű mezőgazdasági területből, 15 648,700 m² Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből, 2 410,118 m² Köu jelű közlekedési területből kerül Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe.

Új beépítésre szánt területként kizárólag a 4 072,182 m² nagyságú Má → Gipe átsorolás veendő figyelembe. A 15 648,700 m² nagyságú Gksz → Gipe változás beépítésre szánt gazdasági területen belüli átsorolás, a 2 410,118 m² 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 m² 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 építészetről 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 m² Má jelű mezőgazdasági terület, 15 648,700 m² Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint 2 410,118 m² Köu jelű közlekedési terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe kerül.
    - Új beépítésre szánt területként kizárólag a 4 072,182 m² 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 m² 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

Nagyszentjános Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítása a HÉSZ szöveges előírásait és az 1. mellékletét képező szabályozási tervlapot egyaránt érinti.

A HÉSZ 2. §-a az új, 1:2 000 méretarányú, SZT/M2 tervszámú és WH-250203 munkaszámú szabályozási tervlap adataival kerül aktualizálásra. A módosított szabályozási tervlap a HÉSZ hatályos 1. mellékletének helyébe lép. A tervlap a telephely érintett területrészeit Gipe építési övezetbe sorolja, átvezeti a mezőgazdasági út területének rendezését, valamint a kijelölt mezőgazdasági csereterületet.

A szöveges előírások módosítása elsősorban a hatályos HÉSZ-ben következetlenül alkalmazott Gip és Gipe jelölések rendezését szolgálja. A HÉSZ készítésekor az érintett terület tartalmilag egyéb ipari gazdasági területként került szabályozásra, azonban több rendelkezésben Gip jelöléssel szerepel. A telephely működéséhez és az OTÉK szerinti rendeltetési keretekhez az egyéb ipari gazdasági területnek megfelelő Gipe besorolás illeszkedik, ezért a korábbi Gip jelölés kivezetésre kerül.

Ennek megfelelően a HÉSZ 11. § c) pont cc) alpontja, a 33. § (1) bekezdés c) pontja, a 21. alcím címe és a 36. § egységesen az „egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)” megnevezést és övezeti jelet alkalmazza. A módosítás nem új, párhuzamos ipari építési övezetet vezet be, hanem a meglévő szabályozás megnevezését és jelölését egységesíti.

A 36. § szakmai tartalma lényegét tekintve változatlan marad: a Gipe építési övezetben az egyéb ipari gazdasági területre vonatkozó országos követelmények szerinti építmények helyezhetők el, továbbá technológiai épület esetében a legnagyobb épületmagasság a beépíthető terület 10%-án 30,0 méterig növelhető. A HÉSZ egyéb rendelkezéseit a módosítás nem érinti.

3.1. Rendelettervezet

Külön dokumentumként kerül csatolásra.

3.2. A szabályozás alapelvei

A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előirányzott terület előírásai minél jobban illeszkedjenek a kialakult állapotokhoz és a felmerülő igényekhez, fejlesztési elképzelésekhez.

3.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A tervezési területen biztosítottak lesznek a tervezett fejlesztésekhez szükséges építésjogi feltételek.

A helyi építési szabályzat módosított előírásai a jelenleg hatályos szabályozáshoz képesttovábbi 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.

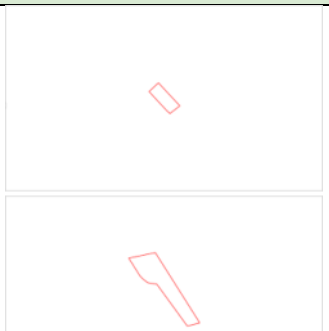
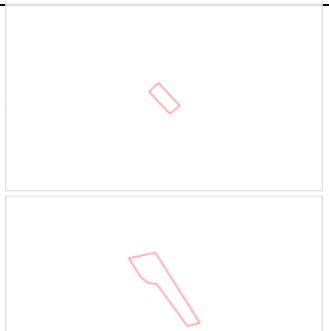
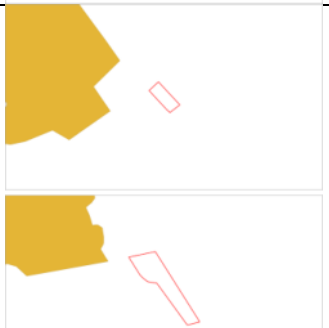
A szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában egységes szerkezetben kerül kidolgozásra. A módosított szabályozási tervlap jele: SZT/M2, amely a

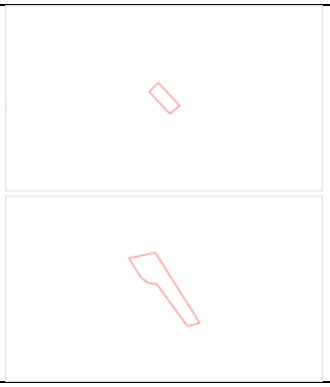
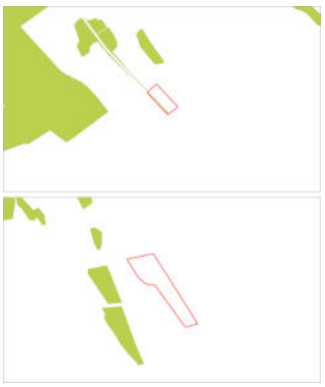
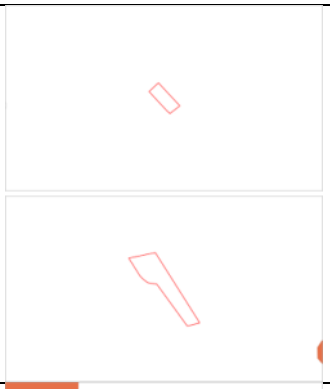
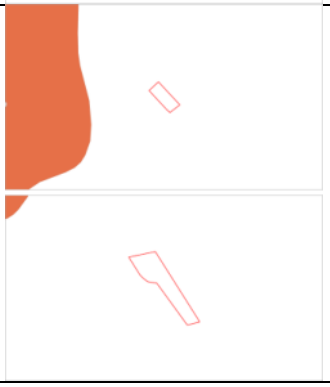
hatályos helyi építési szabályzathoz kapcsolódó szabályozási terv második módosítását jelöli. Jelen módosítás Nagyszentjános Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nagyszentjános Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendeletének és az annak mellékletét képező szabályozási tervnek a második módosítása.

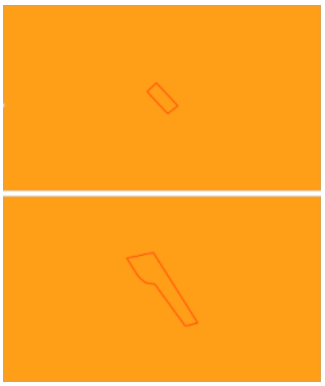
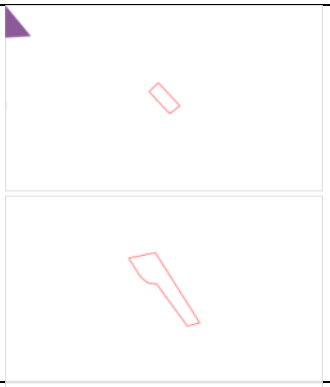
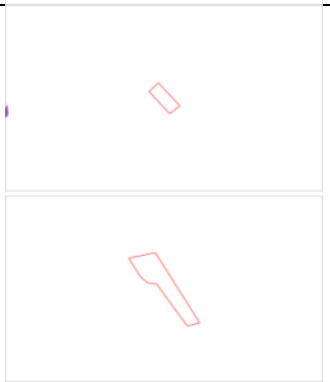
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4.1 Térségi övezeti megfelelés

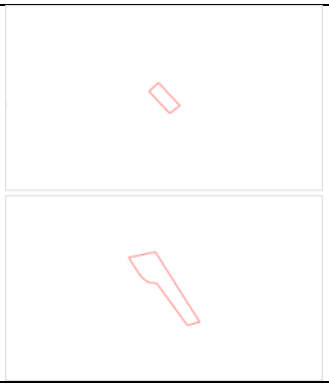
A módosítás térségi övezeti megfelelőségének vizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének előírásai alapján történt. A rendelkezésre álló adatok alapján a módosítás országos 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.

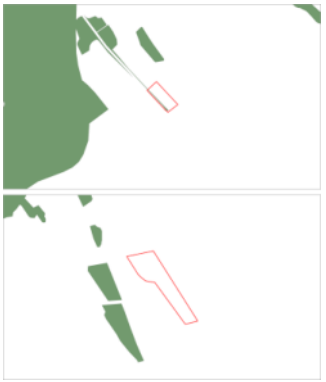
Országos térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Ökológiai hálózat magterületének övezete	A módosítás magterületet nem érint, ezért az övezetre vonatkozó korlátozás a tervezett változtatást nem akadályozza.	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	A tervezési terület az ökológiai folyosó területét közvetlenül nem érinti, az ökológiai hálózat folytonosságát nem veszélyezteti.	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	A módosítás pufferterület közvetlen igénybevételével nem jár.	

Országos térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	A módosítás kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet nem érint.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
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 térképi lehatárolás alapján az erdők övezete a felső (kisebb) módosítási területet keskeny peremsávban érinti; az alsó (nagyobb) terület nem érintett. A pontos határvonalat az aktuális Országos Erdőállomány Adattár alapján kell rögzíteni. A Trtv. 29. §-a szerinti legalább 95%-os erdőterületi besorolási követelmény teljesülését a területi mérlegben igazolni, az érintett erdősáv fennmaradását pedig biztosítani kell. Ennek teljesülése mellett kedvezőtlen erdőgazdálkodási hatás nem várható.	
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.	

Országos térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nagyszentjános az övezet által érintett település, ezért a térségi tervlap mindkét módosítási területnél települési szintű érintettséget jelez. A Trtv. 31. § (1) bekezdése szerint a tényleges kiterjedést örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján le kell határolni; tényleges átfedés esetén a területfelhasználás módja és intenzitása, valamint az infrastruktúra elhelyezése csak a világörökségi értékek és látványuk sérelme nélkül határozható meg.	
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.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	A módosítás honvédelmi és katonai célú területet nem érint.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.

Vármegyei térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	A módosítás ásványi nyersanyagvagyon övezetét nem érinti.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	A módosítás rendszeresen belvízjárta területet nem érint.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
Földtani veszélyforrás terület övezete	A módosítás földtani veszélyforrással érintett területet nem érint.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.

Vármegyei térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezete	Nagyszentjános közigazgatási területe, így mindkét módosítási terület a Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezetébe tartozik. A 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése alapján mérlegelni kell a közös településterv elkészítésének lehetőségét. A jelen módosítás meglévő gazdasági telephelyhez kapcsolódó, helyi jelentőségű fejlesztés, településhatáron átnyúló közlekedési vagy közműhálózati elemet nem érint, ezért közös településterv készítését nem indokolja. Az övezeti érintettség a tervezett módosításra önálló területfelhasználási vagy beépítési korlátozást nem állapít meg.	
Natúrparkok övezete	A módosítás natúrpark területét nem érinti.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
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.	Nagyszentjánoson nincs ilyen érintettségű övezet.
Szélerózíónak kitett terület övezete	A térképi lehatárolás alapján a szélerózíónak kitett terület övezete a felső (kisebb) módosítási terület jelentős részét érinti; az alsó (nagyobb) területnél csak kis peremi átfedés látható, amelynek pontos kiterjedését a digitális tervi adatok alapján kell ellenőrizni. Az érintettség nem területfelhasználási tilalom; a vármegyei területrendezési rendelet 14. §-a alapján a helyi előírásoknak a szélerózió csökkentését kell szolgálniuk. A telekhatári többszintű növénytelepítés, a védőfásítás és a fedetlen felszínek növényesítése mellett a módosítás a szélerózíós hatásokat várhatóan nem fokozza.	

Vármegyei térségi övezet	Megfelelés értékelése	Térkép
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	A térképi lehatárolás alapján az övezet a felső (kisebb) módosítási területet keskeny peremsávban érinti; az alsó (nagyobb) terület nem érintett. Mivel a módosítás nem nap- vagy szélerőmű létesítésére irányul, az övezet a tervezett gazdasági területfelhasználást közvetlenül nem korlátozza. Az érintett sávban a vármegyei területrendezési rendelet 15. §-a alapján háztartási méretű kiserőműnél nagyobb új nap- vagy szélerőmű – szigorúbb előírás hiányában – csak épületen helyezhető el, a táj- és településkép védelmének figyelembevételével.	

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 m²	igen	Beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt gazdasági terület keletkezik.
Gksz -> Gipe	15 648,700 m²	nem	Beépítésre szánt gazdasági területen belüli átsorolás, ezért új beépítésre szánt területet nem eredményez.
Köu -> Gipe	2 410,118 m²	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	22 131,000 m²	-	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 m² 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 építészetről 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 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, 4 078,850 m² nagyságú részterület, amely Lf jelű falusias lakóterületből Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

Megnevezés	Terület	Terület ha
Új beépítésre szánt területként igénybe vett Má terület	4 072,182 m²	0,407218 ha
Csereterületként kijelölt Má terület	4 078,850 m²	0,407885 ha
Területi különbözet	+6,668 m²	+0,000667 ha

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; a 4 078,850 m² nagyságú csereterület pedig 6,668 m²-rel meghaladja a 4 072,182 m² nagyságú új beépítésre szánt területet. Ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi feltétel külön biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása nélkül is teljesül.

4.4 A Trtv. 12. §-a szerinti követelmények teljes körű vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. §-a az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbi követelményeket állapítja meg.

A Trtv. 12. § (1) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. A térképi vizsgálat alapján a 0161/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt 4 072,182 m² nagyságú új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méternél nagyobb távolságban helyezkedik el, ezért a követelmény teljesül.

A Trtv. 12. § (2) bekezdése nem alkalmazandó, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölése Má jelű mezőgazdasági terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területbe történő átsorolásával valósul meg, és nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával. Erre tekintettel a (2) bekezdés szerinti zöldterületi vagy erdőterületi csereterület és további terület kijelölésének kötelezettsége nem keletkezik.

A Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti feltétel teljesül. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő, korábban Lf jelű falusias lakóterületként kijelölt, de még be nem épített 4 078,850 m² nagyságú részterület Má jelű mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. A visszasorolt terület 6,668 m²-rel meghaladja a 4 072,182 m² nagyságú új beépítésre szánt terület kiterjedését, ezért a területi kompenzációs követelmény teljesül.

Megnevezés	Jelenlegi besorolás	Tervezett besorolás	Terület
Új beépítésre szánt terület	Má mezőgazdasági terület	Gipe egyéb ipari gazdasági terület	4 072,182 m²
Csereterület	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület	4 078,850 m²
Területi egyenleg	-	-	+6,668 m²

A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti megoldás alkalmazása nem szükséges, mivel az a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll. A b) pont szerinti, új zöldterület vagy erdőterület kijelölésével történő kompenzáció gazdasági terület kijelölése esetén egyébként sem alkalmazható.
A Trtv. 12. § (4) bekezdése a (2) és (3) bekezdés alapján az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonára, illetve önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó követelményt állapít meg. Mivel a módosítás során a Trtv. 12. §

(2) vagy (3) bekezdése alapján új zöldterület kijelölésére nem kerül sor, a (4) bekezdés szerinti tulajdoni, illetve településrendezési szerződéskötési követelmény nem alkalmazandó.
A fentiek alapján a módosítás a Trtv. 12. § (1)-(4) bekezdésében meghatározott, új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeknek megfelel.

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.

Jogszabályi 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 igénybevételének hiányát az önkormányzati igazolásban is célszerű rögzíteni.
A biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.	A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti követelmény alkalmazási és dokumentálási szabályát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése konkretizálja. A jelen módosításban kizárólag 4 072,182 m², azaz 0,407218 ha új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért az egy hektáros küszöb nem teljesül, és biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása, illetve igazolása nem szükséges. Ettől elkülönül a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi kötelezettség, amely a 4 078,850 m² nagyságú Lf → Má visszasorolással teljesül.
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. § (1)-(4) bekezdésének teljes körű vizsgálatát a 4.4. fejezet tartalmazza. A 250 méteres távolsági követelmény és a 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületi feltétel teljesül; a 12. § (2) bekezdése, (3) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése a módosításra nem alkalmazandó.

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 és a csereterületi kimutatás szolgál. Mivel a kijelölt új beépítésre szánt terület 0,407218 ha, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása és igazolása nem szükséges.

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

A módosítás során új beépítésre szánt területként 4 072,182 m², 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 a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti követelmény alkalmazását az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítésére vagy módosítására konkretizálja. E rendelkezés alapján az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték-egyenleg fenntartását ebben az esetben kell a rendezési terv alátámasztó munkarészében igazolni, az egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket pedig a helyi építési szabályzatban rögzíteni. Mivel a jelen módosításban kijelölt új beépítésre szánt terület 0,407218 ha, nem haladja meg az egy hektárt; ezért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása, igazolása és az ahhoz kapcsolódó külön helyi építési szabályzati követelmény megállapítása nem szükséges.

Az egy hektáros küszöb kizárólag a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték-egyenleg igazolására vonatkozik; a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi kötelezettséget nem érinti. Ez utóbbi követelmény a 099/63 hrsz.-ú ingatlant érintő 4 078,850 m² nagyságú Lf → Má visszasorolással teljesül. Az igénybe vett és a cserével biztosított terület egyaránt Má jelű mezőgazdasági terület, a csereterület pedig 6,668 m²-rel nagyobb, így a legalább azonos mértékű és legalább megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület biztosított, külön biológiai aktivitásérték-egyenleg számítása nélkül.

4.7 Környezeti, táji és településtervi intézkedések

A módosításhoz a főépítészi 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 ügyfélforgalomhoz, 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 rendeltetésszerű 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 tűzivíz-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 tűzivíz-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–Krémer 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 Főépítészi feljegyzés
5.3 Telepítési tanulmányterv
5.4 Tervezett helyszínrajz
5.5 Környezeti vizsgálat vélemények
5.6 Környezeti értékelés
5.7 Méptv határozat tervezet