

1/1. ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2026. február 11-ei ülésére

Tárgy: Egyes településrendezési eszközök módosításával összefüggő döntések meghozatala - Jánossomorja 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területeken tervezett új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez térségi területfelhasználási engedély kérelem benyújtásának megerősítése

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jánossomorja Város Önkormányzata 172/2024. (XI.27.) határozatával a településrendezési eszközök módosításának indítása, 172/2024. (XI.27.) határozatával új beépítésre szánt terület kijelölése mellett döntött a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú területeken a Pez Kft. tervezett bővítési területén.

A rendezési terv módosítás záró szakaszában a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda állami főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölése estén a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 54. § (2) bekezdés előírásai szerint megkereste az országos főépítészt.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkár EPAT/302-1/2026/TEFO iktatószámú országos főépítészeti véleményében az új beépítésre szánt területek kijelölését nem támogatta, az alábbi indokkal:

„A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a 2. módosítási pontban tervezett új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett telkek jelenleg általános mezőgazdasági terület övezeti besorolásúak, amelyek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 3/2. melléklete szerint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe soroltak. A Trtv. 28. § (1) bekezdése szerint kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület-kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülő körzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítészeti hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. A megküldött dokumentáció nem tartalmazza az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó területfelhasználási engedélyt, így a kijelölés nem támogatható.

Mivel a tervezet 2. módosítási pontjában foglalt változások esetében nem történt meg maradéktalanul az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggő területrendezési követelmények teljesítésének igazolása, így nem állapítható meg a jogszabályi előírásoknak való teljeskörű megfelelés, ezáltal támogató országos főépítészeti véleményt nem áll módomban kiadni”

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda GY/15/00099-5/2026. iktatószámú nyilatkozatában területrendezési hatósági engedély hiányában a módosítást nem támogatta.

„A záró szakasz benyújtása előtt az Önkormányzatnak a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése területrendezési hatósági eljárást szükséges lefolytatni, mivel a tervezett Gip övezetként jelölt új beépítésre szánt területek kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe tartoznak.”

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31. § (1) bekezdés c) pontja az alábbiakat rögzíti.

„31. § (1) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárás keretében kiadott térségi területfelhasználási engedélyre szükség van

a) a területrendezési tervekben nem szereplő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez,

b) a településrendezési terv hiányában vagy a tervi elem településrendezési mélységű lehatárolásának hiányában a kiemelt térségi vagy a vármegyei területrendezési terv övezeti tervlapjain meghatározott övezeti határok és a térségi szerkezeti tervben meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok nyomvonalainak településrendezési mélységű pontosításához,

c) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, a magterület övezetében, az ökológiai folyosó övezetében, valamint a kiemelt térség területrendezési tervére vonatkozó törvény hatálya alá tartozó település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen a beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez,

d) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének hatálya alá tartozó települések területén a területcseréhez.”

A térségi területfelhasználási engedély kérelem, a területrendezési hatósági eljárás célja a fentiek alapján a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ (1) c) pontjában foglaltak szerinti eljárás megindítása.

„1. § (1) Területrendezési hatósági engedélyezési eljárást kell kérelmezni

..

c) a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, az ökológiai hálózat magterület övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, valamint a kiemelt térség területrendezési terve hatálya alá tartozó település közigazgatási határától számított 200 méternél közelebbi területen az új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez (a továbbiakban együtt: új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése)”

A R. 1. § (1) c) pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelöléséhez térségi területfelhasználási engedély kérelem benyújtása szükséges.

„3. § (1) A területrendezési hatósági eljárás az érintett települési önkormányzat, a főváros esetében a fővárosi önkormányzat, több település érintettsége esetén a megállapodásukban kijelölt önkormányzat vagy a vármegyei önkormányzat kérelme alapján indul.”

Az engedélykérelemhez mellékelni kell a R. 3. § (4b) pontja szerint az önkormányzat benyújtást megerősítő döntését.

„(4b) Az 1. § (1) bekezdés szerinti eljárások esetén igazolni kell, hogy a képviselő-testület (közgyűlés) a kérelem benyújtását megerősítette, több települési önkormányzat érintettsége esetén az érintett önkormányzatok képviselő-testületei (közgyűlései) a kérelem benyújtását megerősítették és az érintett települési önkormányzatok nevében eljáró önkormányzat kijelölésére vonatkozó, települési önkormányzatok közötti megállapodást megkötötték.”

Fentiek értelmében kérem a képviselőtestületet a térségi engedélykérelem benyújtásának megerősítéséről a döntést meghozatalára!

Az előterjesztés melléklete:

Térségi területfelhasználási engedély kérelem dokumentációja

Határozati javaslat:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (II.11.) Kt. határozata

Jánossomorja közigazgatási területé a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területeken, Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Tervében a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe eső területen új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése céljából készült területrendezési hatósági engedély kérelem benyújtásának megerősítéséről Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (4b) bekezdése szerint az alábbi döntést hozza:

Jánossomorja város területén a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területeken, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe eső területen új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése céljából készült területrendezési hatósági engedély kérelem dokumentumának benyújtását támogatja és megerősíti.

A képviselő-testület a további szükséges intézkedések megtételére felkéri a polgármestert.

Felelős: Lőrincz György polgármester

Határidő: azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és abban foglaltakról döntést hozni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2026. február 5.

Lőrincz György s.k.
polgármester