



Trend-Terv Iroda  
9023 Győr, Szabolcska u. 8. 3/3.  
Telefon: (20) 476-2998; E-mail: trendterv@trendterv.hu

---

## TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM

**A képviselő-testületnek a kérelem benyújtásának megerősítéséhez  
szükséges döntéshez előkészített dokumentáció**

JÁNOSSOMORJA VÁROS TERÜLETÉN  
A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIVÉTELES KIJELÖLÉSÉHEZ



a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31. § (1) bekezdés c) pontja és  
a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet szerint

munkaszám: TT-25301/VMRT

2026. február 4.



Trend-Terv Iroda  
9023 Győr, Szabolcska u. 8. 3/3.  
Telefon: (20) 476-2998; E-mail: trendterv@trendterv.hu

---

## TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM

JÁNOSOMORJA VÁROS TERÜLETÉN  
A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ

***Kérelmező:***

Jánossomorja Város Önkormányzata  
9241 Jánossomorja, Szabadság u. 39.

***Területrendező tervező:***

Németh Eszter  
TR 08-0597  
SZTT 08-0597  
TT 08-0597

*Németh Eszter*  
.....

***Társtervező:***

Otoltics Anita  
okleveles településmérnök

*Otoltics Anita*  
.....

## Tartalom

1.	KÉRELMEZŐ	5
2.	KÉRELEM TÁRGYA	5
3.	KÉRELEM ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA	5
4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÁSOLATÁNAK MEGFELELŐ RÉSZLETE	9
5.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TERVEZETE AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKÉNT KIJELELNI KÍVÁNT TERÜLET RAJZI MUNKARÉSZEKEN TÖRTÉNŐ TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL	11
6.	AZ ÉRINTETT KIEMELT TÉRSÉGI VAGY VÁRMEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSRA VAGY KIEGÉSZÍTÉSRE KERÜLŐ MÁSOLATÁNAK RÉSZLETÉT AZ EREDETI ÉS A MÓDOSÍTANI KÍVÁNT TERVI ELEMELK MEGKÜLÖNBÖZTETÉSÉVEL	14
7.	RAJZI MUNKARÉSZEKEN TÖRTÉNŐ TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL ANNAK IGAZOLÁSÁT, HOGY A JAVASLAT MEGFELEL A TRTV., TOVÁBBÁ A MAGYAR ÉPÍTÉSZEZRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYBEN FOGLALT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEKNEK	15
8.	VÁRHATÓ HATÁSOKAT BEMUTATÓ TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT	17
8.1	Hatásterület lehatárolása	17
8.2	Területrendezési terv módosítására vonatkozó javaslat	17
8.2.1	A vizsgált terület érintettsége a megyei területrendezési tervben	17
8.2.2	A változás nyomán előálló új változat ismertetése	27
8.3	Területrendezési szempontú elemzés	28
8.3.1	A módosítás hatása a területrendezési tervben elérni kívánt területrendezési célokra és összefüggésekre	28
8.3.2	A módosítás hatása a területfejlesztés céljai elérésének térbeli-fizikai feltételeire	28
8.3.3	A módosítás hatása Jánossomorja rendezésére, térbeli fejlődési lehetőségeire	28
8.4	Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés	29
8.4.1	Levegő, zaj, rezgés	29
8.4.2	Talaj	29
8.4.3	Hulladékgyakodás, szennyvízkezelés	30
8.4.4	Földtani veszélyforrás és ásványvagyron	30
8.4.5	Víz	30
8.4.6	Élővilág	30
8.4.7	Élettelen természeti értékek	31
8.4.8	Erdő	31

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

---

8.4.9	Táj	31
8.4.10	Épített környezet	32
8.4.11	Kulturális örökség	32
8.5	Társadalmi szempontú elemzés	32
8.5.1	A népesség területi elhelyezkedése	32
8.5.2	Foglalkoztatás és megélhetés	32
8.5.3	Szabadidő eltöltése, a rekreáció területi feltételei	33
8.5.4	A népesség életminősége, egészségi állapota és szociális helyzete	33
8.5.5	A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége	33
8.6	Gazdasági szempontú elemzés	33
8.6.1	Településszerkezet	33
8.6.2	Természeti erőforrások	33
8.6.3	Ipar	34
8.6.4	Mezőgazdaság	34
8.6.5	Idegenforgalom	34
8.6.6	Település eltartó képessége és versenyképessége	34
8.6.7	Műszaki infrastruktúra	34
8.6.8	Ingyatlanok értéke	35
9.	IGAZOLÁS, HOGY A KÉRELEMBEN FOGLALTAK A TERMŐFÖLD VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 2007. ÉVI CXXIX. TÖRVÉNY 6/B. §-ÁVAL, 8. §-ÁVAL ÉS 8/A. §-ÁVAL NEM ELLENTÉTESEK	36
10.	MELLÉKLETEK	41

## 1. KÉRELMEZŐ

A területrendezési hatósági engedély kérelmet Jánossomorja Város Önkormányzata (9241 Jánossomorja, Szabadság u. 39.) nyújtja be.

## 2. KÉRELEM TÁRGYA

Jánossomorja területén a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú területek 86. számú főút irányából kb. 320 m mélységű telekrészének új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése céljából területrendezési hatósági engedély kérelem.

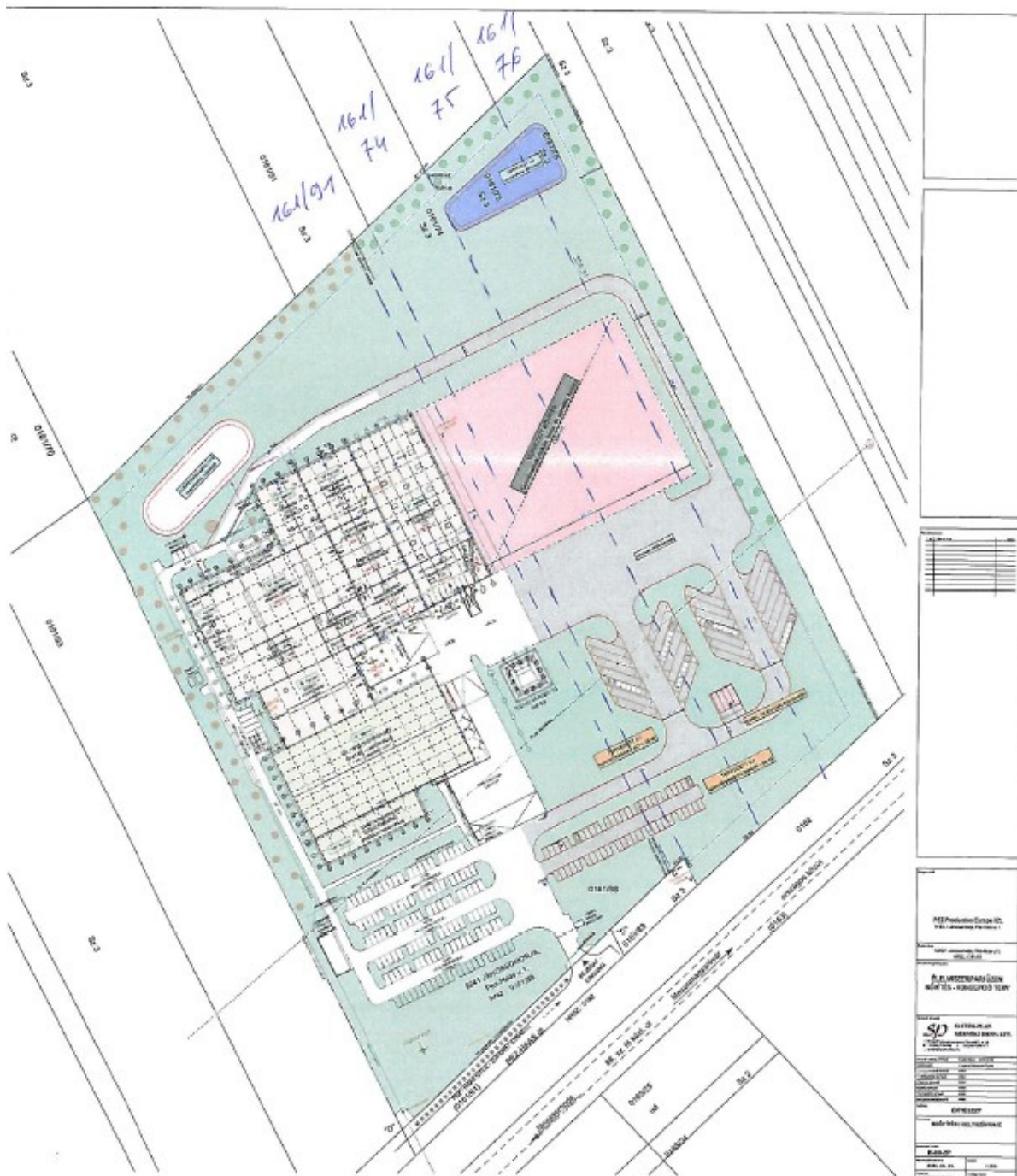
A módosítás érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti Térségi szerkezeti terv és a Területrendezési szabályzat „mezőgazdasági térség” elemét.

## 3. KÉRELEM ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA

A beruházó a Pez Kft. bővítési tervei miatt Jánossomorja Város Önkormányzata a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú területek 86. számú főút irányából kb. 320 m mélységben ipari gazdasági terület besorolást kapnak.

A Pez Kft. fejlesztési szándéka szerint megvásárolná a 0161/91, 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú terület 86. számú főút menti területét a jelenlegi telephellyel azonos mélységben. A területen a meglévő gyártócsarnokát tervezi bővíteni a vállalkozás az alábbi helyszínrajz szerint:

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)



*Pez Kft. fejlesztési tervének helyszínrajza*

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 szükséges*

*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 beillesztés.

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

*a) a területrendezési tervekben nem szereplő, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: beillesztés),*

*b) a településrendezési terv hiányában vagy a tervi elem településrendezési mélységű lehatárolásának hiányában a területrendezési terv övezeti tervlapjain meghatározott övezeti határok és a térségi szerkezeti tervben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalainak településrendezési mélységű pontosításához (a továbbiakban: pontosítás),*

- 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) vagy
- d) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) hatálya alá tartozó települések területén a területcseréhez (a továbbiakban: területcsere).”

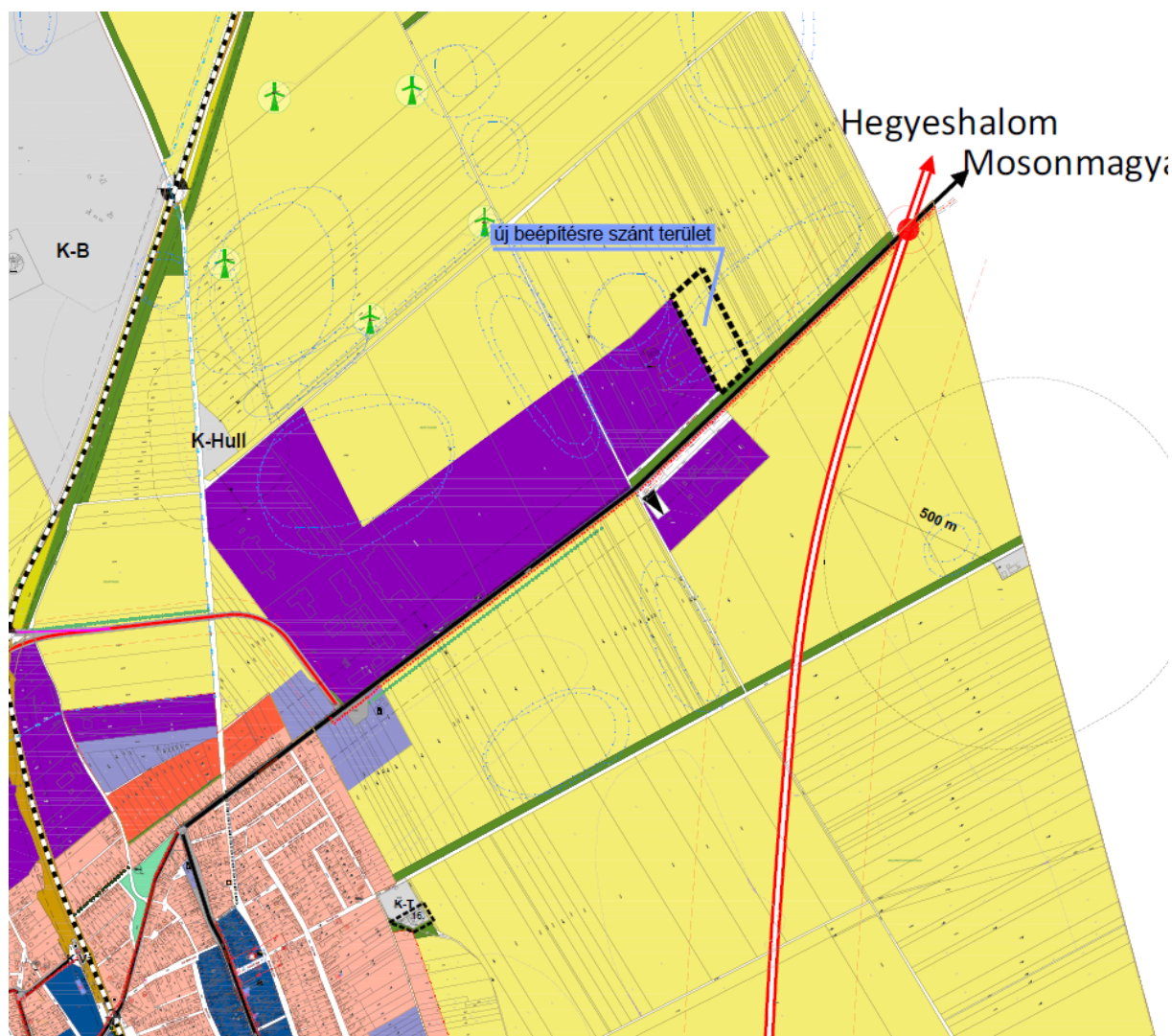
A 7/2022. (IX.17.) önkormányzati rendelettel elfogadott Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési terv 3/2. melléklete alapján az új beépítésre szánt terület kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe esik, ezért az új beépítésre szánt terület kivételes kijelöléséhez a R. 1. § (1) bekezdés c) pontja szerint a kijelöléshez 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.”*

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 171/2024. (XI.27.) határozatával Jánossomorja Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról, 171/2024. (XI.27.) határozatával az új beépítésre szánt terület kijelöléséről, **.../2026.(II....)** számú határozatával a térségi területfelhasználási engedély kérelem benyújtásáról döntött.

## 4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÁSOLATÁNAK MEGFELELŐ RÉSZLETE

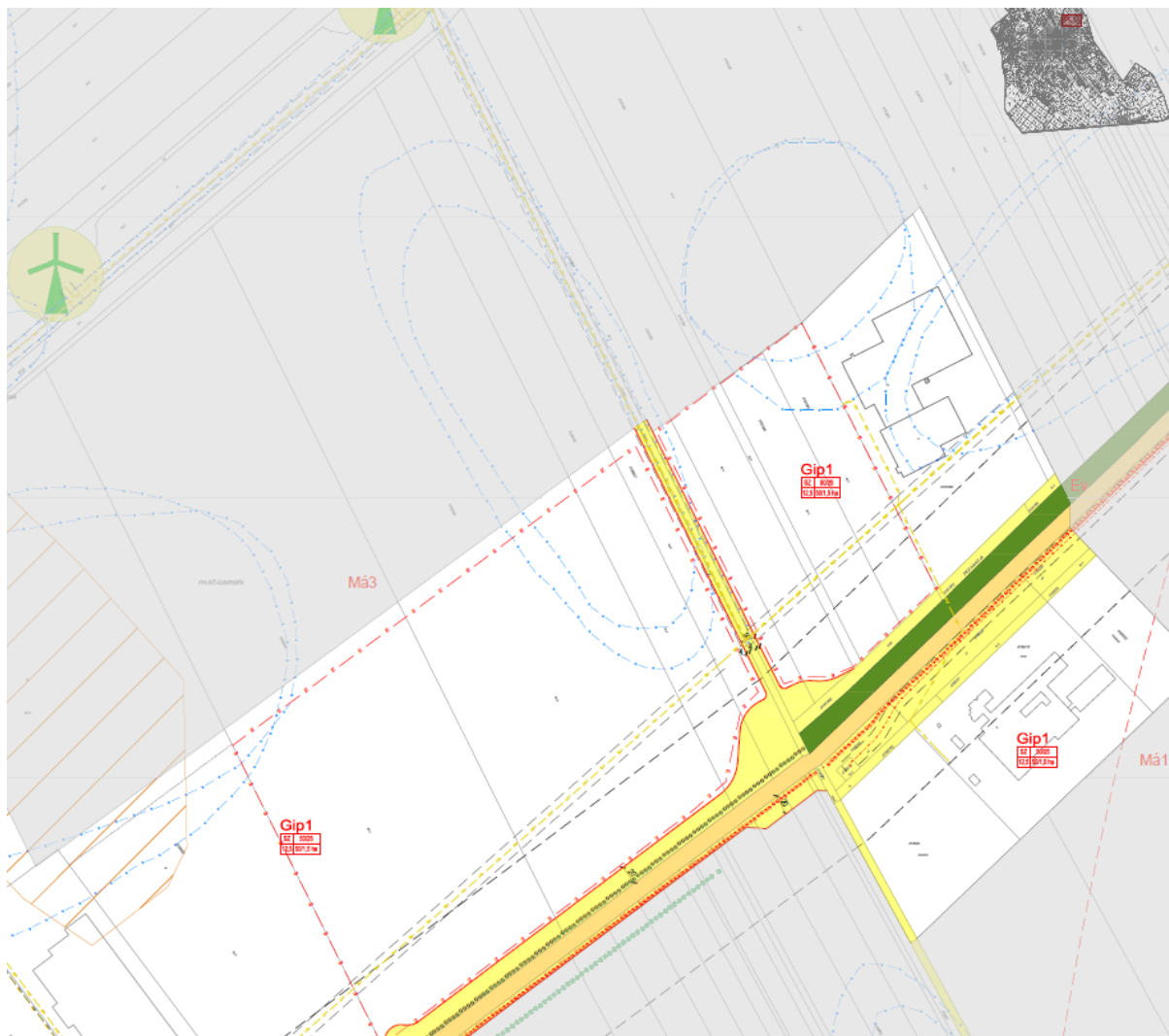
Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület általános mezőgazdasági terület besorolást kapott Jánossomorja településszerkezeti tervében.



*Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 173/2017. (XI.29.) határozattal elfogadott szerkezeti tervére vetítve*

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület általános mezőgazdasági terület övezeti besorolást kapott Jánossomorja város helyi építési szabályzatában.



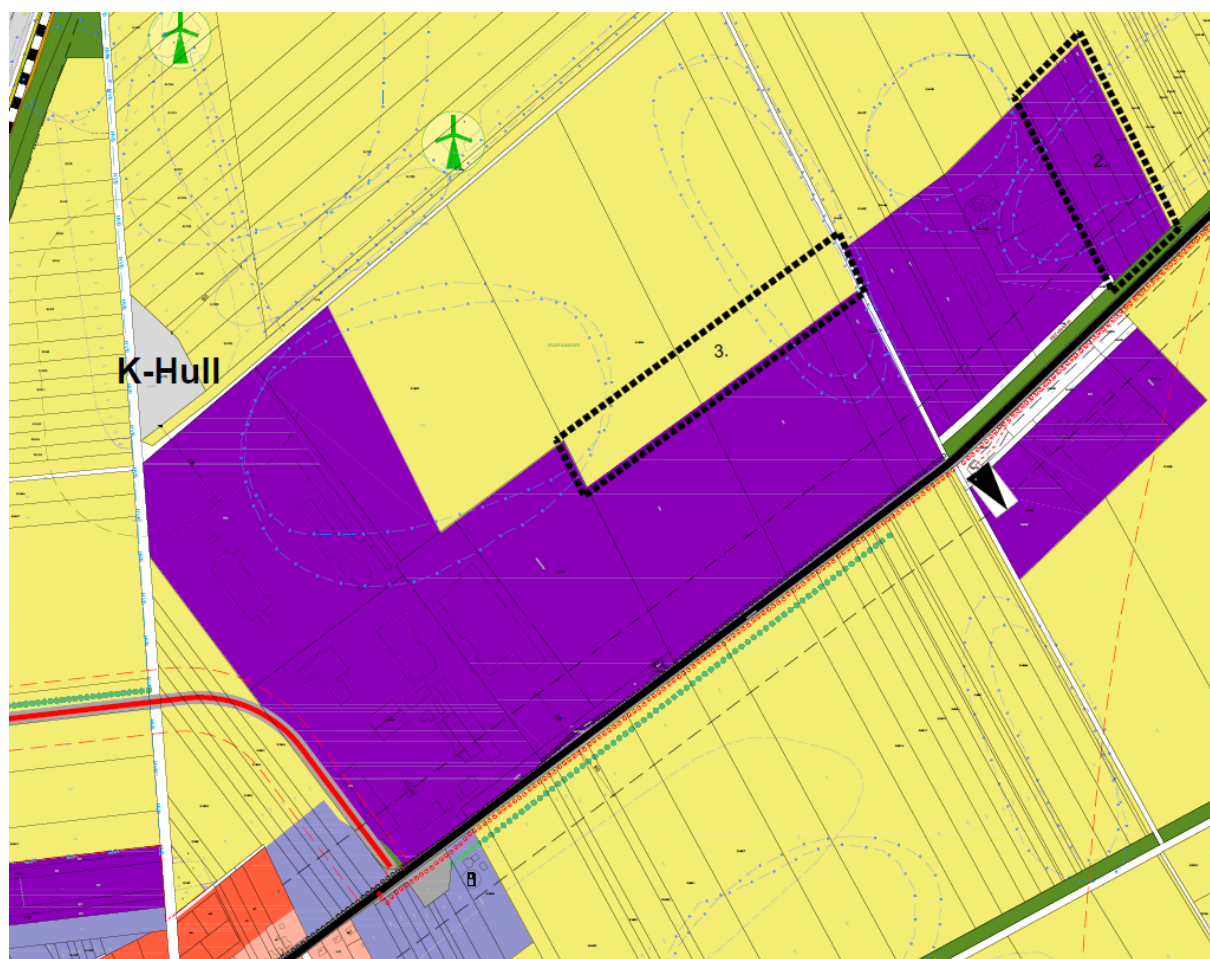
*hatályos szabályozási terv részlet*

*a helyi építési szabályzatról szóló Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelete 9. mellékletéből*

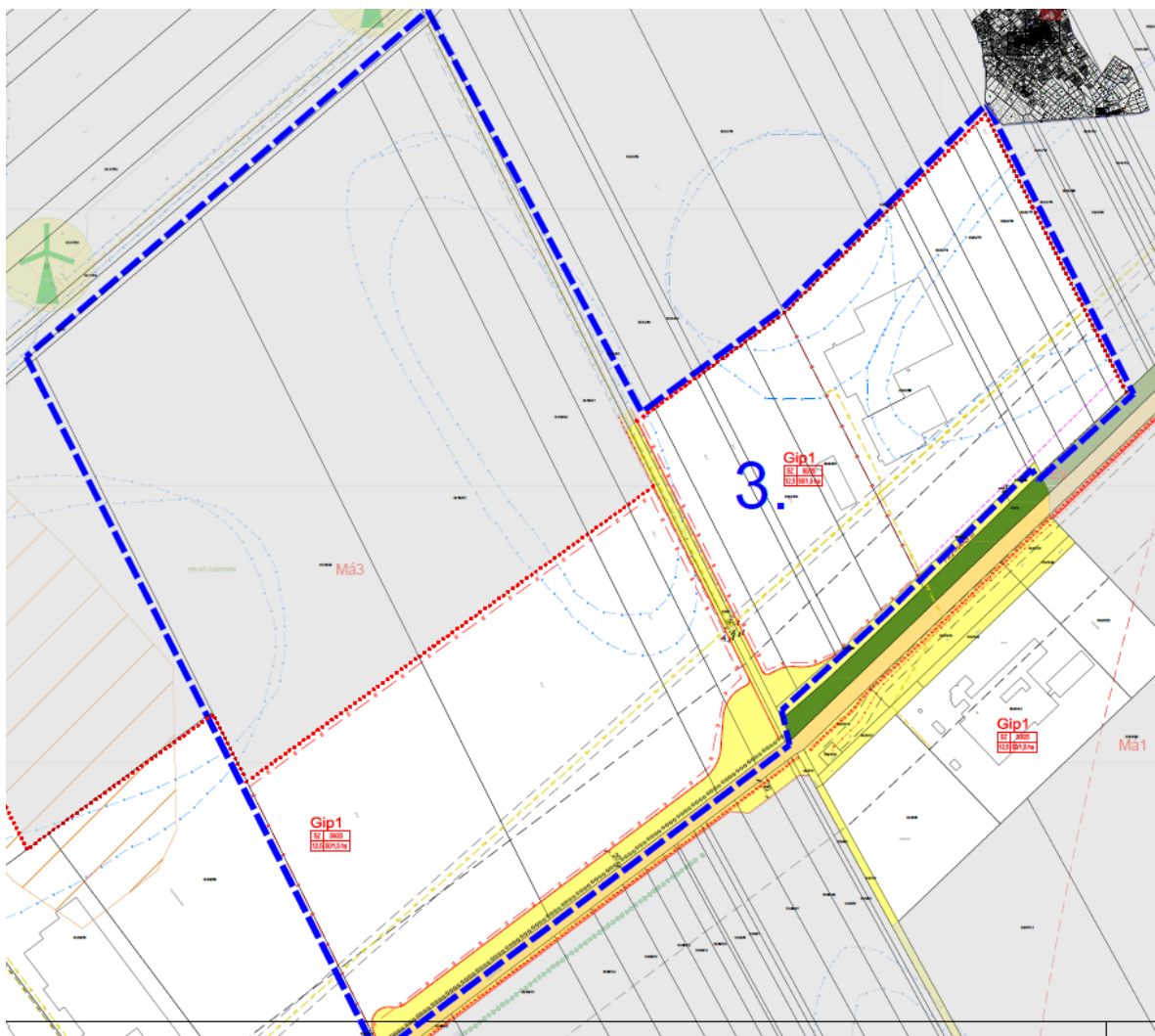
## 5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TERVEZETE AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKÉNT KIJELÖLNI KÍVÁNT TERÜLET RAJZI MUNKARÉSZEKEN TÖRTÉNŐ TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL

A településszerkezeti terv módosítások a rendezési terv módosítási eljárásban használt sorszámozással kerülnek átvételre:

2. A 0161/91, 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területek TSZT-M5 jelű településszerkezeti tervlapon jelölt területe ipari gazdasági terület besorolást kap.
3. A 0158/27, 0158/26, 0158/25, 0158/24 hrsz-ú területek TSZT-M5 jelű településszerkezeti tervlapon jelölt területe általános mezőgazdasági terület besorolást kap.



*tervezett településszerkezeti módosítás  
MSZT-M5 jelű településszerkezeti tervlap részlet*



*tervezett szabályozási terv részlet*

A Gip1 építési övezet előírásai a HÉSZ-ben nem módosulnak.

HÉSZ 37. § rendelkezik az ipari gazdasági területekről.

*37. § (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál. Az ipari terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.*

*(2) Az épület:*

*a) egyéb ipari;*

*b) kereskedelmi, szolgáltató;*

*c) igazgatási, iroda;*

*d) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;*

*e) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetést*

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

f) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési telken az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el, kivéve ha a szomszédos telek

a) kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetbe

b) különleges terület – hulladékkezelő terület építési övezetbe tartozik.

(4) Az építési telken – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(4a) Gip7 övezetben siló és egyéb technológiai építmény max .30 m-es magassággal helyezhető el.

(5) Az építési telek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén

a) amennyiben nem kerül jelölésre beültetési kötelezettséggel érintett terület vagy

b) ha a szomszédos telek nem tartozik ipari terület építési övezetbe

legalább 6,0 m szélességben többszintes (fa, cserje) takaró növényávot, az előkertekben díszkertet kell kialakítani.

(6) Az építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.

(7) A közművesítettség mértéke: teljes.

(8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

38. § (1) Gip1 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a) – d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(2) Gip2 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)-d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(3) Gip3 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)-c) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(4) Gip4 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)- d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

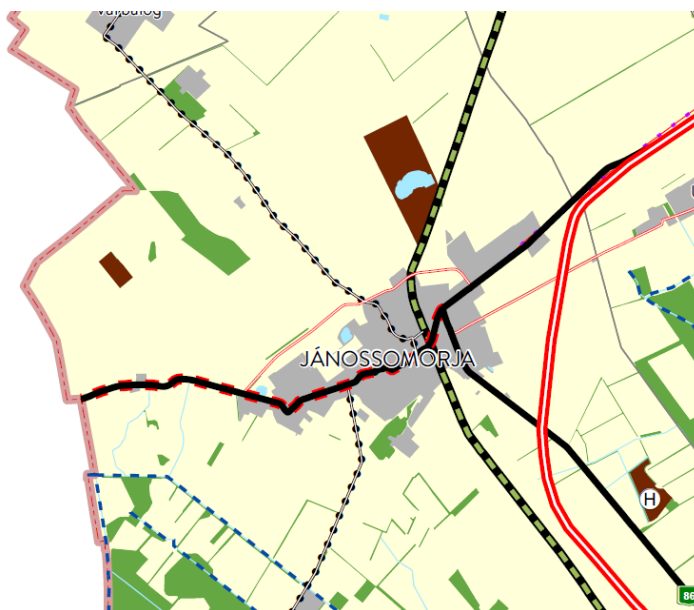
Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Gip1	SZ	50	25	12,5	50	15000

## 6. AZ ÉRINTETT KIEMELT TÉRSÉGI VAGY VÁRMEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSRA VAGY KIEGÉSZÍTÉSRE KERÜLŐ MÁSOLATÁNAK RÉSZLETÉT AZ EREDETI ÉS A MÓDOSÍTANI KÍVÁNT TERVI ELEMEK MEGKÜLÖNBÖZTETÉSÉVEL

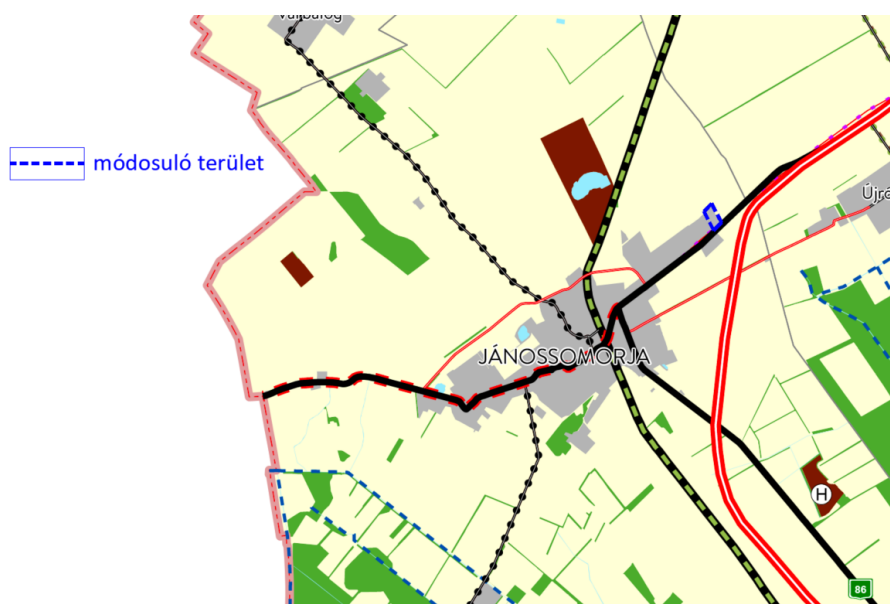
Módosításra kerül a Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Győr-Moson-Sopron Megye területrendezési tervéről szóló 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete az alábbiak szerint:

*2. melléklet az alábbiak szerint módosul:*

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Térségi Szerkezeti Tervének módosítása után a beépítésre szánt terület kijelölésre tervezett terület a települési térségbe kerül át.



*Hatályos Térségi Szerkezeti Terv*



*Módosítás utáni Térségi Szerkezeti Terv*

## **7. RAJZI MUNKARÉSZEKEN TÖRTÉNŐ TÉRBELI MEGHATÁROZÁSÁVAL ANNAK IGAZOLÁSÁT, HOGY A JAVASLAT MEGFELEL A TRTV., TOVÁBBÁ A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYBEN FOGLALT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEKNEK**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a alapján

*12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

**(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha**

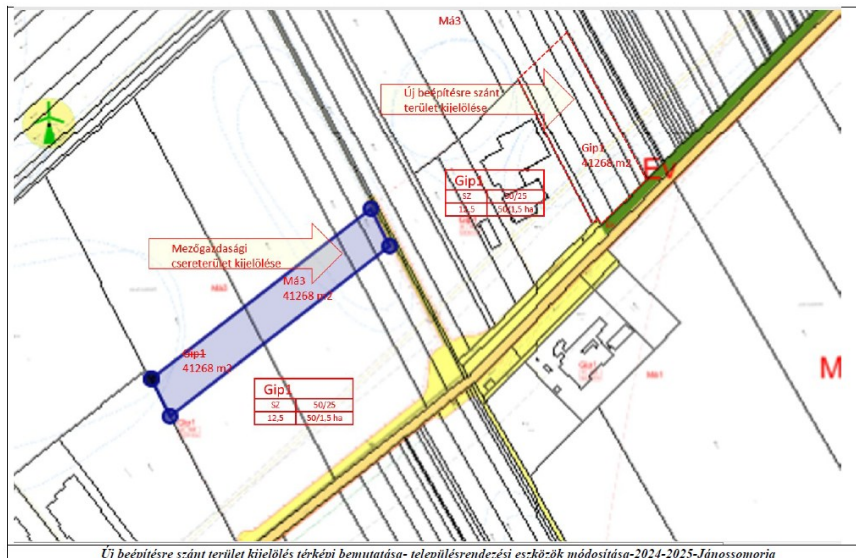
**a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy**

**b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.**

**(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.**

Az átsorolás abban az esetben lehetséges fenti jogszabály alapján, ha a területtel legalább megegyező terület kerül csereterületként kijelölésre.

3. számú melléklet – új beépítésre szánt terület kijelölés térképe és jogszabályi megfelelés igazolása



Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete 172/2024.(XI.27.) határozatában meghatározta a csereterületet. A 41268 m<sup>2</sup>-es új beépítésre szánt gazdasági terület mellett 41268 m<sup>2</sup> területnagyságban a 0158/27, 0158/26, 0158/25, 0158/24 hrsz-ú területek általános mezőgazdasági terület besorolásba kerülnek vissza

## 8. VÁRHATÓ HATÁSOKAT BEMUTATÓ TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT

A területi hatásvizsgálat Jánossomorja város területén a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú területek 86. számú főút irányából kb. 320 m mélységű telekrészének új beépítésre szánt terület kijelölésének hatásait elemzi.

A területi hatásvizsgálat a területrendezési terv méretarányának megfelelő mélységben készül. A hatásvizsgálathoz rendelkezésre állt a tervezett épület engedélyezési dokumentációja (Tervező), melyet a hatásvizsgálat készítése során – a forrás megjelölésével – felhasználtunk, valamint a legfrissebb földhivatali alapadatok (Lechner Nonprofit Kft. 2025. júniusi adatszolgáltatása).

### 8.1 Hatásterület lehatárolása

A tervezett beruházás Jánossomorja a 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz.-ú ingatlanok területének egy részét foglalja magába.

Környezeti hatások hatásterülete a módosítással érintett terület.

Társadalmi hatások hatásterülete Jánossomorja város közigazgatási területe.

Gazdasági hatások hatásterülete Jánossomorja város közigazgatási és a környező települések területe.

### 8.2 Területrendezési terv módosítására vonatkozó javaslat

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Közgyűlés 7/2022. (IX.17.) önkormányzati rendeletével került elfogadásra Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési terve. A rendelet 2022. szeptember 18-án lépett hatályba. Hatálybalépése óta kétszer került módosításra.

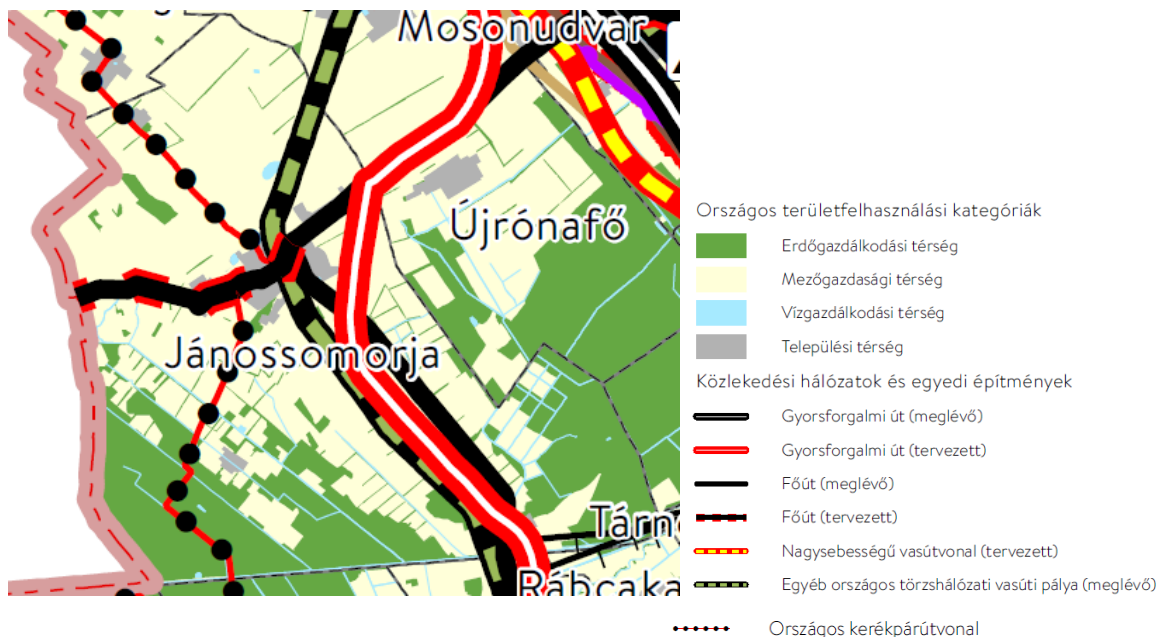
#### 8.2.1 A vizsgált terület érintettsége a megyei területrendezési tervben

2019.07.16-án az Országgyűlés elfogadta **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT). A törvény meghatározza Magyarország területének elsődleges területfelhasználási kategóriáit, közlekedési és egyéb nyomvonalas fő infrastruktúra hálózatát, valamint védelmi és korlátozási övezeteit.

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

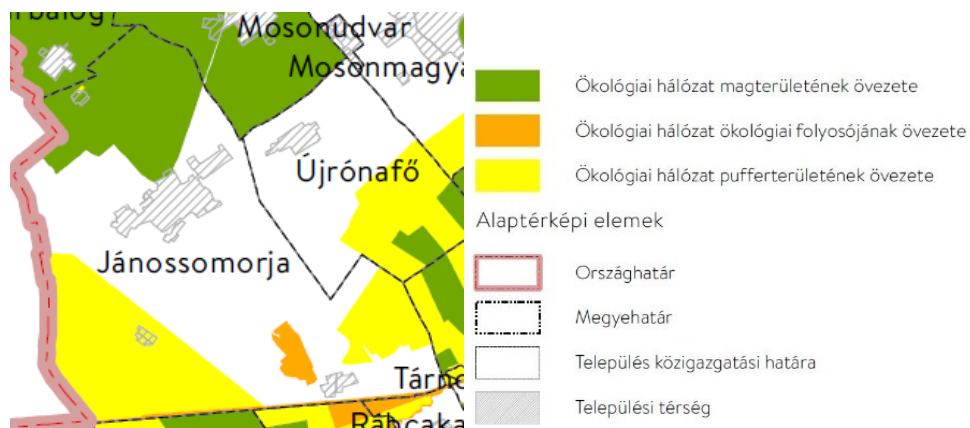
A törvény Jánossomorja településre (azon belül a tervezési területre) vonatkozólag az alábbi megállapításokat teszi:

1. Jánossomorja új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területe mezőgazdasági térségbe esik.



*MaTrT szerkezeti tervlapjának kivonata*

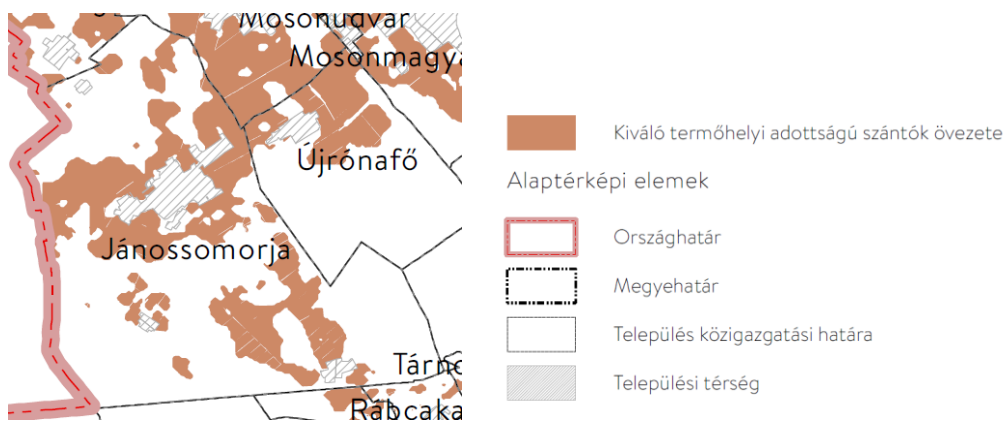
2. Jánossomorja területe érintett a magterület, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és pufferterület övezetével is. Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület nem esik az ökológiai hálózat egyik övezetébe sem.



*MaTrT 3/1. számú övezeti tervlapjának kivonata*

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

3. Jánossomorja területe érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével.

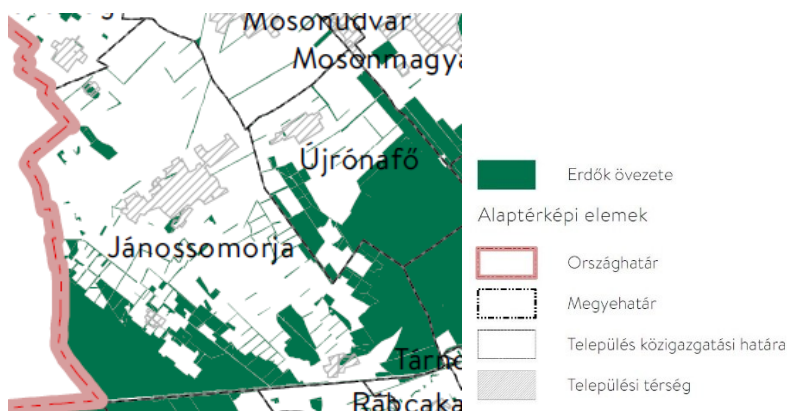


MaTrT 3/2. számú övezeti tervlapjának kivonata

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe esik a módosítással érintett terület. A PEZ Kft. bővítése helyhez kötött beruházás, a meglévő gyártócsarnok bővítése nyugati irányba az övezeten belül tervezett.

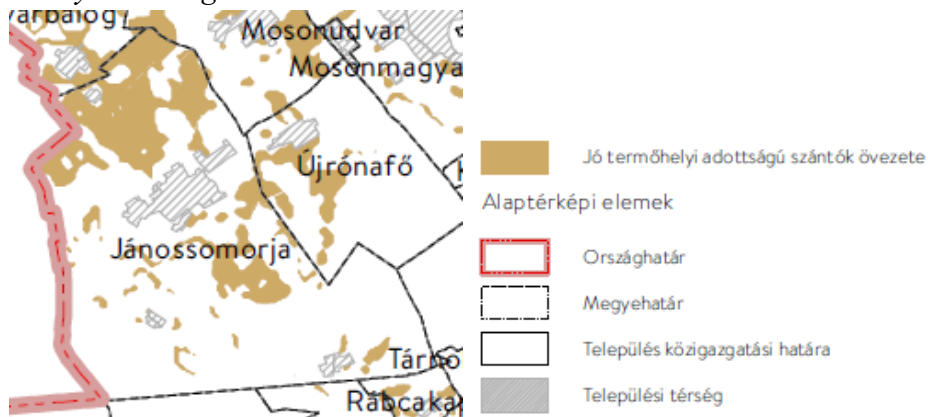
4. Jánossomorja területe: Erdők övezetének területével érintett.

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. A módosítással érintett terület nem érintettek az erdők övezetében.



MaTrT 3/3. számú övezeti tervlapjának kivonata

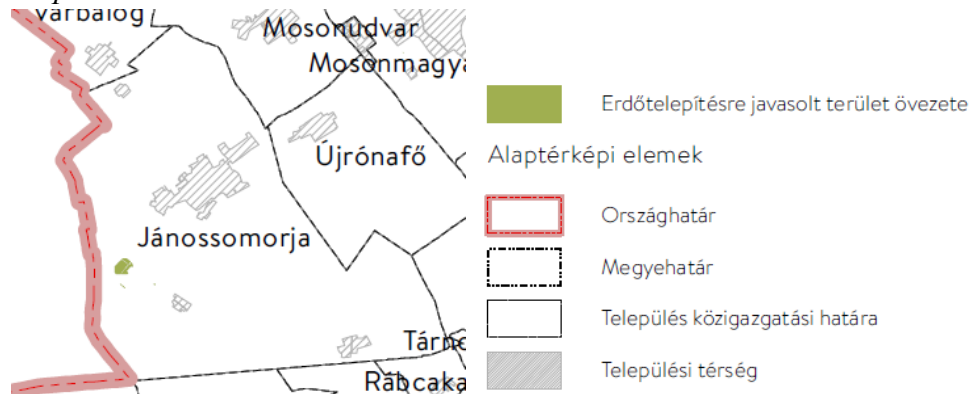
- *Jó termőhelyi adottságú szántók övezete:*



A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

A tervezési terület nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetében.

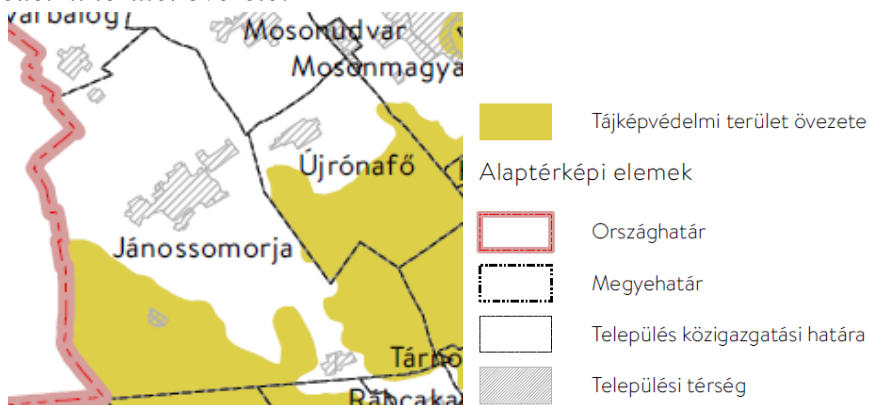
- *Erdőtelepítésre alkalmas terület övezetei:*



A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

A tervezési terület nem érintett az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével.

- *Tájképvédelmi terület övezete:*



Jánossomorja érintett a tájképvédelmi terület országos övezettel, a tervezési terület nem tartozik ezzel az övezetettel érintett területek közé.

- *Vízminőség-védelmi terület övezete:*



Jánossomorja érintett a vízminőség-védelmi terület országos övezettel, de a tervezési terület nem tartozik az övezetettel érintett területek közé.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (**MaTrT**) előírásainak a település rendezési terve **megfelel**.

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata Közgyűlés Elnökének a 7/2022. (IX.17.) önkormányzati rendeletével került elfogadásra **Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terve**. A rendelet 2022. szeptember 18-án lépett hatályba.

A terv Jánossomorja tervezéssel érintett területére vonatkozólag az alábbi előírásokat, megállapításokat teszi:

Jánossomorjára vonatkozóan a következő műszaki és infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket tartalmazza a megye szerkezeti terve:

- Gyorsforglami út (tervezett)
- Térségi szerepű összekötő út (tervezett)
- Főút (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal



A megyei területrendezési terv Győr-Moson-Sopron megye szerkezeti terve a tervezési területet részben települési, részben mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába sorolja.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a **mezőgazdasági térségről** így rendelkezik:

*„5. § (2) 1. mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep – ingatlannyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt”;*

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével,*

*a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;*

*b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve a következő hatályos országos övezeteket tartalmazza:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3/3. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (3/4. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3/5. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (3/6. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (3/7. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/8. melléklet)

Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve a következő megyei övezeteket tartalmazza:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (3/10. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (3/11. melléklet)
- Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete (3/12. melléklet)
- Natúrparkok övezete (3/13. melléklet)
- Natura 2000 területek övezete (3/14. melléklet)
- Árvízi kockázatkezelési terület övezete (3/15. melléklet)
- Szélerózióknak kitett terület övezete (3/16. melléklet)
- Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (3/17. melléklet)

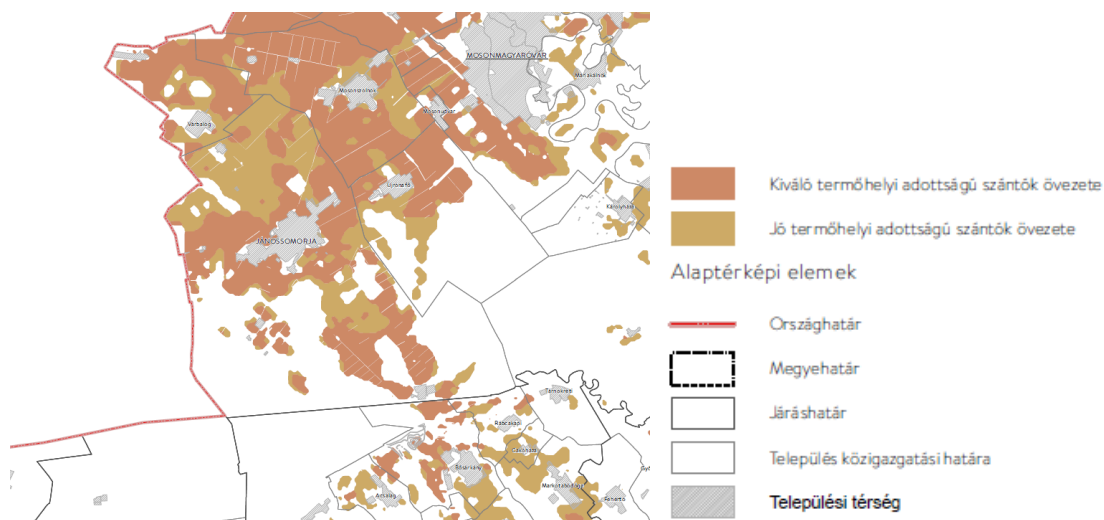
TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ENGEDÉLY KÉRELEM  
KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉBEN ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET  
KIVÉTELES KIJELELÉSÉHEZ JÁNOSSOMORJA TERÜLETÉN (msz: TT-25301/VMRT)

**Megyei térségi övezetekkel való érintettség vizsgálata:**

<b>Győr-Moson-Sopron megye térségi övezetek</b>	<b>Jánossomorja közigazgatási területe érintett</b>	<b>Az új beépítésre szánt terület kijelölésre tervezett terület érintettsége</b>
Ökológiai Hálózat magterületének övezete	<b>X</b>	-
Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete	<b>X</b>	-
Ökológiai Hálózat pufferterületének övezete	<b>X</b>	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<b>X</b>	<b>X</b>
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<b>X</b>	-
Erdők övezete	<b>X</b>	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<b>X</b>	-
Tájképvédelmi terület övezete	<b>X</b>	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	<b>X</b>	-
Nagyvízi meder övezete	<b>X</b>	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	<b>X</b>	teljes település az övezetbe esik
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<b>X</b>	-
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	<b>X</b>	teljes település az övezetbe esik
Győri agglomeráció és a Soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete	-	-
Natúrparkok övezete	-	-
Natura 2000 területek övezete	<b>X</b>	-
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	<b>X</b>	-
Szélereziónak kitett terület övezete	<b>X</b>	-
Nap- és széltermőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	<b>X</b>	<b>X</b>

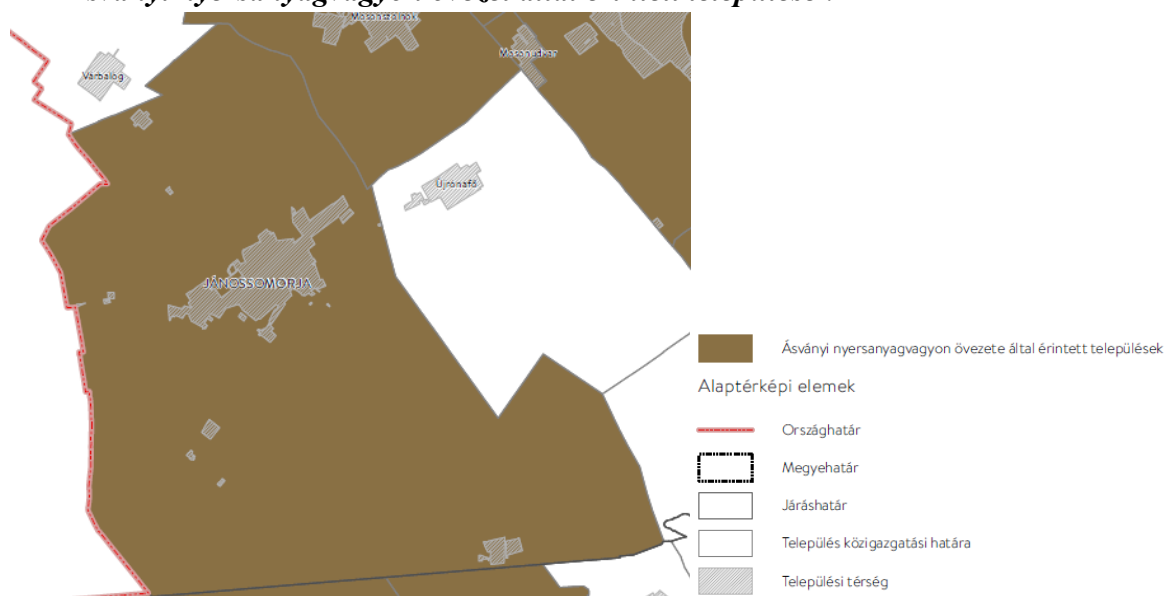
**A tervezési területek a következő megyei övezetekkel érintettek:**

- ***Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete***



*Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve 3/2. melléklet tervlapjának kivonata*

- ***Ásványi nyersanyagvagyon övezet által érintett települések***



*Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve 3/9. melléklet tervlapjának kivonata*

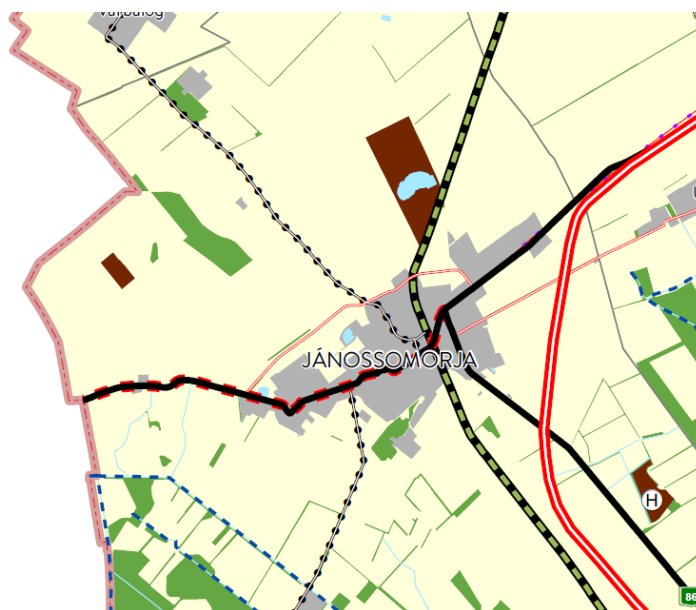


## 8.2.2 A változás nyomán előálló új változat ismertetése

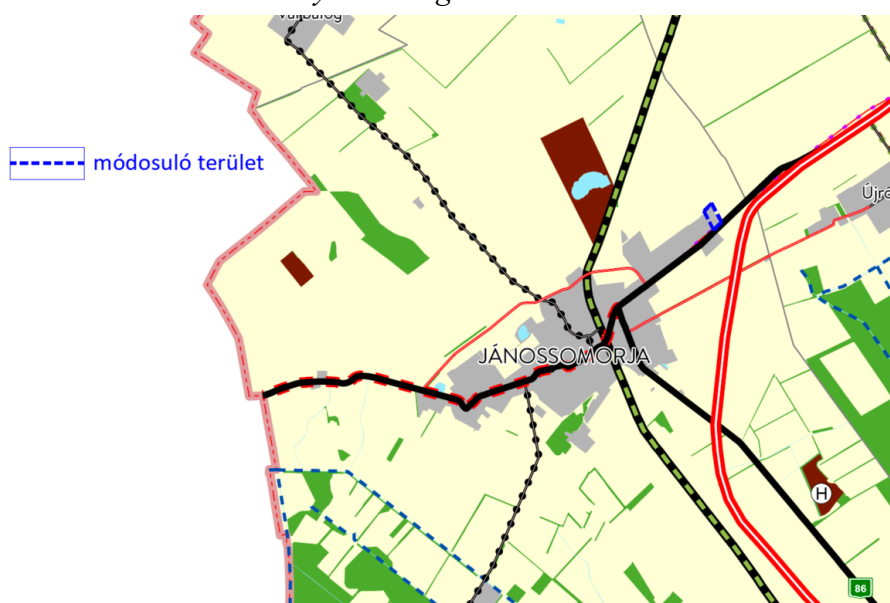
Módosításra kerül a Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Győr-Moson-Sopron Megye területrendezési tervéről szóló 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete az alábbiak szerint:

### 2. melléklet az alábbiak szerint módosul:

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Térségi Szerkezeti Tervének módosítása után a beépítésre szánt terület kijelölésre tervezett terület a települési térségbe kerül át.



*Hatályos Térségi Szerkezeti Terv*



*Módosítás utáni Térségi Szerkezeti Terv*

## **8.3 Területrendezési szempontú elemzés**

### **8.3.1 A módosítás hatása a területrendezési tervben elérni kívánt területrendezési célokra és összefüggésekre**

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve az Országos Területrendezési Terv (OTrT) céljaihoz alkalmazkodva készült. Az OTrT céljainak való megfelelést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak betartásával lehet elérni. A megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése az országos területfelhasználási kategóriákhoz alkalmazkodva, az országos műszaki infrastruktúrahálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével történt. A megyei területrendezési tervek készítése során a térségi övezetek által érintett területek a meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kerültek lehatárolásra.

A megyei területrendezési terv az új beépítésre szánt területet kiváló termőhelyi adottságú szató övezetbe sorolja. A terület kijelölés helyhez kötött, ezért a kijelölés indokolt. Erre a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31. § (1) bekezdés c) pontja alapján kivételes, indokolt esetben területrendezési hatósági engedély birtokában van mód.

### **8.3.2 A módosítás hatása a területfejlesztés céljai elérésének térbeli-fizikai feltételeire**

A módosítással a települési térség területe növekszik. A módosítással érintett terület jelenleg termőföld. A kijelölést követően a Pez Kft. tervez új gyártócsarnokot bővíteni a területen, melynek feltétele a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése.

### **8.3.3 A módosítás hatása Jánossomorja rendezésére, térbeli fejlődési lehetőségeire**

A tervezett beruházás az Jánossomorjával szomszédos településekre településrendezési szempontból nem gyakorol jelentős hatást, mivel a közigazgatási határtól 630 m távolságra található.

A településrendezési terv módosítás Jánossomorja város hatályos Településrendezési Eszközei alapján a település fejlődését, a jövőben új lakó, vagy gazdasági területek kijelölését nem akadályozza, a kijelöléssel megegyező mértékű csereterület kerül visszaminősítésre mezőgazdasági övezetbe. A módosítás a szerkezeti jelentőségű úthálózatot nem keresztezi, arra hatással nincsen.

## 8.4 Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés

A módosítás egy meglévő, működő élelmiszeripari vállalkozás, a Pez Kft. bővítése céljából indult, a település lakott területétől távolabb eső irányba kerül a bővítés kijelölésre. A környezeti elemek közül a termőföldre gyakorolt hatása jelentős. Az egyéb környezeti hatások nem jelentősek, a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró ok sem merült fel.

### 8.4.1 Levegő, zaj, rezgés

(levegőminőség, porszennyezés, zaj- és rezgésszint)

Jánossomorja jelenleg a 10. légszennyezettségi zónába („Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat”) tartozik a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint. A területre – a rendelet 1. melléklete szerinti zónacsoport beosztás alapján – a szennyező anyagok tekintetében, országos viszonylatban a legkedvezőbb értékek jellemzők, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A új beépítésre szánt területen tervezett gazdasági területbővítés egy meglévő telephely bővítése miatt tervezett, ahol a meglévő nem légszennyező tevékenység bővül. A bővítés várhatóan levegőminőség romlást nem idéz elő.

A létesítmény telepítéskor ugyanakkor porszennyezéssel, valamint zaj- és rezgésterheléssel számolni kell. A felvonuló munkagépek zaj- és rezgésterhelést jelentenek, valamint CO-, és CO<sub>2</sub>-kibocsátást, valamint NO<sub>x</sub>-kibocsátást okoznak, továbbá porszennyezést az építkezés időtartama alatt.

A gazdasági tevékenység zaj és rezgés értékei a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti megengedett határérték alatt kell, hogy legyenek.

### 8.4.2 Talaj

(minősége, a víz- és a szélrózió, földtani veszélyforrások)

A gazdasági terület bővítése termőföldet érint. A kijelölést követően a termőföld végleges más célú hasznosítása tervezett.

Az építkezés alatt a humuszos felső talajréteg letermelésre, majd deponálásra kerül. Az építkezés befejezését követően a humuszos a zöldfelületeken elterítésre kerül.

### 8.4.3 Hulladékgazdálkodás, szennyvízkezelés

A gazdasági terület üzemelése során keletkező hulladék és szennyvíz a közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés szerint, az eddig is működő módon elszállításra illetve elvezetésre kerül.

### 8.4.4 Földtani veszélyforrás és ásványvagyon

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat (MBFSZ) bányászati területeket tartalmazó legfrissebb nyilvántartása szerint a tervezési terület bányatelekkel és kutatási területtel nem érintett. Ennek okán a tervezett beruházás az ásványvagyonra hatással nincsen.

Az MBFSZ Magyarország mozgásveszélyes területeit nyilvántartó térképe alapján a tervezési terület földtani veszélyforrással nem érintett.

### 8.4.5 Víz

(árvíz és belvíz, felszíni és felszín alatti vizek mennyisége és minősége)

A tervezési terület árvíz- és belvízveszélyes területekkel nem érintett.

A gazdasági terület ivóvíz és ipari jellegű vízhasználatot is igényel. A létesítmény nincs közvetlen kapcsolatban sem a felszíni-, sem a felszín alatti vizekkel.

A területen a csapadék- és egyéb vizeket mind építési állapotban, mind végállapotban össze kell gyűjteni, és el kell vezetni.

### 8.4.6 Élővilág

*(védett természeti területek, Natura 2000 területek, biológiailag aktív felületek aránya, ökológiai hálózat szerkezete és működése, biodiverzitás)*

A tervezett beruházás nem érintett sem nemzetközi, sem országos, sem pedig helyi szintű természetvédelmi oltalommal, illetve az Országos Ökológiai Hálózat egyik elemével sem.

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet alapján érzékeny természeti területek (ÉTT) által Jánossomorja érintett város. A település a kiemelten fontos ÉTT-ek térségeibe tartozik.

3.§

*a) kiemelten fontos ÉTT: azok a területek, ahol nemzetközi viszonylatban is kiemelkedő természeti, táji és kultúrtörténeti értékek fordulnak elő, amelyek fennmaradása középtávon (5–10 év) is kétséges a természetkímélő gazdálkodás támogatása nélkül;*

A földhivatali alapadatok alapján a tervezési területen mocsár, nádas és sziklás terület nem fordul elő.

A beruházás területe jelenleg egy homogén, konvencionális mezőgazdasági művelés alatt álló terület. Így az évnak nem minden szakában van növényzeti borítottsága. Az élőhelyi- és faji diverzitás alacsony. A terület gyenge minőségű élőhelyet biztosít, ökológiai potenciálja alacsony.

A beruházás során a munkagépek és a munkaterület zavaró zaj-, rezgés- és fényszennyezése hat károsan az élővilágra. A gazdasági terület üzemelése során az élővilágot jelentősen nem veszélyezteti.

#### **8.4.7 Élettelen természeti értékek**

(földtani feltárások, barlangok, felszínformák, források, víznyelők)

A módosítással érintett területen élettelen természeti értékek (földtani feltárások, barlangok, felszínformák, források, víznyelők) nem találhatók, így a rájuk vonatkozó hatás sem lép fel.

#### **8.4.8 Erdő**

(erdők rendeltetése, természetessége, károsító hatások)

A tervezési területen az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterület nincsen. A beruházás megvalósítása fakivágást nem igényel.

#### **8.4.9 Táj**

(tájszerkezet, tájjelleg változása, tájhasználati érték növelő vagy csökkentő hatás)

Jánossomorja területe az Kisalföld nagytájba, ezen belül a Hanság kistájba, esik.

Tájhasználati és tájlesztetkai szempontjából változásnak tekinthetjük a mezőgazdasági művelés felhagyását, és új gazdasági épületek megjelenését.

Hagyományos tájgazdálkodás a beruházással érintett területen, illetve annak közelében nem folyik, a létesítmény elhelyezése hagyományos tájgazdálkodási formát nem veszélyeztet.

A táj – amelybe a tervezési terület illeszkedik – kevésbé mozaikos, homogén, kismértékben patakokkal és erdőfoltokkal, valamint facsoportokkal tagolt, nagytáblás szántó művelésű, jellemzően sík domborzatú mezőgazdasági táj. A tájlesztettkára jelentős hatást nem gyakorol a beruházás.

#### **8.4.10 Épített környezet**

(településszerkezet)

A tervezési terület Jánossomorja külterületét érinti. A terület a meglévő üzem bővítése céljából kerül kijelülésre. A tervezett beruházás a helyi és a térségi jelentőségű úthálózatot nem keresztezi, annak nyomvonalait nem módosítja.

A megvalósítás kapcsán új beépítésre szánt terület jön létre, de a tervezett beruházás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ának megfelelő, a szomszédos települések összenövését sem okozza.

#### **8.4.11 Kulturális örökség**

(műemlékvédelem, régészet)

A terület nem esik műemléki környezetbe, a műemlékekre nincs hatással. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely található. Az építés során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény előírásai szerint kell eljárni.

### **8.5 Társadalmi szempontú elemzés**

#### **8.5.1 A népesség területi elhelyezkedése**

A tervezett beruházás a népesség területi elhelyezkedésére nincs hatással. A tervezett gazdasági terület külterületi elhelyezkedése miatt a környező lakosok számára életmódbeli változásokkal nem kell számolni. A módosítás a társadalmi kapcsolatok rendszerét és a társadalmi mobilitást nem befolyásolja.

#### **8.5.2 Foglalkoztatás és megélhetés**

A gazdasági terület bővítése következtében új munkahelyek létrejötte várható.

A beruházás léptéke Jánossomorja és a környező települések munkaerő viszonyaira, az ingázók és a helyben dolgozók arányára jelentős hatást nem gyakorol.

### **8.5.3 Szabadidő eltöltése, a rekreáció területi feltételei**

A beruházás a szabadidős, rekreációs tevékenységekre nincs hatással.

### **8.5.4 A népesség életminősége, egészségi állapota és szociális helyzete**

A tervezett beruházás a hatályos jogszabályi előírások és szabványok betartása mellett a népesség életminőségére és egészségi állapotára nem jelent veszélyt. A környező lakosság szociális helyzetét nem befolyásolja.

### **8.5.5 A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége**

A tervezett beruházás kapcsán nem merül fel olyan helyzet, amely a társadalom biztonságérzetét negatív irányba befolyásolná. A terület körbekerítése tervezett, így illetéktelenek számára nem lehet bejutni a belső térbe.

## **8.6 Gazdasági szempontú elemzés**

### **8.6.1 Településszerkezet**

(területek rendeltetésének változása, vagy használatának korlátozása, területi fejlődés térbeli korlátai)

A tervezett gazdasági terület a település külterületén kerül kijelölésre, belterületi ingatlannal kapcsolódása nincsen.

A módosítás Jánossomorja hatályos Településrendezési Eszközei alapján a település fejlődését nem akadályozza, szerkezeti jelentőségű úthálózatot nem keresztez, arra hatással nincsen.

A korábban mezőgazdasági területként hasznosított beruházási terület gazdasági terület építési övezetként kerül a helyi építési szabályzat módosítás során szabályozásra.

### **8.6.2 Természeti erőforrások**

(kiaknázás lehetőségei és korlátai)

A beruházás során a megújuló energiaforrások területen belüli hasznosítása tervezett. A területen azonban a talaj – mint természeti erőforrás – igénybevételével számolni kell.

### **8.6.3 Ipar**

A beruházás Jánossomorja ipari gazdasági célból kijelölt területeinek összterületét nem változtatja, mivel a kijelölt területtel azonos mértékben visszaminősítésre kerül mezőgazdasági övezetbe a 0158/24-27 hrsz-ú területek egy része.

### **8.6.4 Mezőgazdaság**

A beruházás – hatályos megyei területrendezési terv szerinti – mezőgazdasági térségének egy részén fog megvalósulni.

Az érintett szántóterületek mezőgazdasági hasznosítása megszűnik. A tervek szerint a terület végleges művelésből való kivonása szükséges.

Az építési munkálatok során, valamint – működés közben – a vízháztartási viszonyok megváltoztatása miatt a talaj degradációjára kismértékben számítani kell. Kiemelendő azonban, hogy a jelenlegi konvencionális, intenzív mezőgazdasági művelésnek is van talajdegradáló hatása.

### **8.6.5 Idegenforgalom**

Az módosuló területen és közvetlen közelében jelentős idegenforgalmi vonzerőt nyújtó helyszínek és létesítmények nem találhatók.

Az gazdasági terület kijelölése a település idegenforgalmára, várhatóan, hatást nem gyakorol.

### **8.6.6 Település eltartó képessége és versenyképessége**

A gazdasági terület Jánossomorja eltartó képességére nincs jelentős hatással. Ugyanakkor a beruházás adóbevételei hozzájárulnak a település fejlődéséhez.

### **8.6.7 Műszaki infrastruktúra**

(elérési távolságok és idők, nagyberuházások kivitelezési költségeit befolyásoló tényezők, mint

például domborzati és geotechnikai viszonyok, műtárgyak)

A tervezett fejlesztési terület telekegyesítése tervezett a meglévő telephellyel. Új közműcsatlakozási igény nem merül fel.

### **8.6.8 Ingatlanok értéke**

A tervezett gazdasági terület a lakóterületektől távol helyezkednek el, így a lakóingatlanok értékét közvetlenül befolyásolni nem tudják.

A gazdasági terület kijelöléssel érintett ingatlanok értéke várhatóan növekedni fog.

## 9. IGAZOLÁS, HOGY A KÉRELEMBEN FOGLALTAK A TERMŐFÖLD VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 2007. ÉVI CXXIX. TÖRVÉNY 6/B. §-ÁVAL, 8. §-ÁVAL ÉS 8/A. §- ÁVAL NEM ELLENTÉTESEK

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3.§ (3) bekezdése alapján:

*„(3) A kérelemnek tartalmaznia kell annak az 1. §-ban szereplő eljárásnak a megjelölését, amelyre a kérelem irányul, az eljárás szükségességének rövid összefoglaló indokolását, valamint annak igazolását, hogy a kérelemben foglaltak az országos vagy az adott térségre vonatkozó területrendezési terv előírásaival, a magyar építészetről szóló törvényben foglalt követelményekkel és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-ával, 8. §-ával és 8/A. §-ával nem ellentétesek.”*

### **2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § előírása**

*6/B. § \* (1) \* Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.*

*(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek \**

*a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy*

*b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.*

(3) \* *A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.*

### **2007. évi CXXIX. törvény 8. § előírása**

8. § (1) \* *Ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.*

(2) \* *A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.*

(3) \* *A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet. A külfejtéses bányászati tevékenységgel összefüggő hatósági eljárásban való szakhatósági közreműködés esetén akkor is meg kell tagadni a szakhatósági hozzájárulást, ha a bányatelek megállapítása iránti kérelemmel érintett település külterületén lévő földrészletek összterületének 25%-át meghaladja az ilyen célból már igénybevett és az ilyen célra felhasználni engedélyezett, de még igénybe nem vett termőföldek együttes területe.*

(3a) \* *Nem kell megtagadni a szakhatósági hozzájárulás megadását a (3) bekezdés szerinti esetben akkor, ha a kutatásra vonatkozó műszaki üzemi terv vagy előkutatási kérelem meglévő bányatelek vertikális bővítésére vagy a bányatelek megállapítása iránti kérelem már megállapított bányatelek kizárólag vertikális bővítésére, illetve olyan megosztására, egyesítésére irányul, amely összességében nem eredményezi a bányatelek területének növekedését.*

(4) \* *Az ingatlanügyi hatóság előzetes szakhatósági állásfoglalást nem ad ki.*

**2007. évi CXXIX. törvény 8/A. § előírása**

*8/A. § \* Földvédelmi szakkérdés vizsgálata során a 8. § (1)–(3a) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.*

**Jánossomorja általános települési termőföld minőségre vonatkozó megállapítások**

Jánossomorja város külterületén szántók esetében az átlagos Ak értékek:

A településen:

1. min osztály 43,40 AK
2. min osztály 33,00 AK
3. min osztály 27,80 AK
4. min osztály 20,00 AK.

Az egy ha-ra vetített, területtel súlyozott átlagos AK értéke: 27,17

A vizsgált területet alkotó Jánossomorja 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz ingatlan művelési ág szerinti besorolása szántó. Minőségi osztálya 3-as.

Más célú hasznosításra tervezett területnagyság:

HRSZ.	AK érték (AK/ha)	Új bépítésre szánt terület nagysága
0161/74	27,906	10569 m <sup>2</sup>
0161/75	27,8	13289 m <sup>2</sup>
0161/76	27,799	9547 m <sup>2</sup>
0161/77	27,794	4925 m <sup>2</sup>

**A fejlesztés céljára igénybe vett terület a termőföld szempontjából a településen az átlagosnál jobb minőségi osztályokba tartozik.**

A fejlesztés helyhez kötött beruházás.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (2) és (3) bekezdése alapján:

„(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet....

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

...”

### **A fejlesztés helyhez kötöttségének igazolása**

#### Élelmiszerlánc-biztonsági követelményei

**Élelmiszerlánc-biztonsági követelményekből adódó gyártási, tárolási technológiai biztonsági feltételeknek való megfelelő körülmények biztosítása egy komplex bonyolult folyamat, amelyet csak egy telephelyen belül lehet biztonságosan tervezni és működtetni. Az élelmiszer előállítása nem hasonlítható egyéb ipari tevékenységekhez, ahol gyártási, tárolási folyamatok elkülönülése nem befolyásolja a minőséget és biztonságot.**

Az érintett vállalat működése magas fokú technológiai, minőségbiztosítási és szervezeti integráltságot igényel. A gyártási folyamat minden szakasza – a nyersanyagok beérkezésétől a késztermékek kiszállításáig – szigorú élelmiszerbiztonsági és minőségellenőrzési protokollok szerint zajlik. E folyamat egységessége, valamint a tanúsított minőségirányítási rendszer követelményeinek teljesítése kizárólag abban az esetben biztosítható, ha valamennyi tevékenység egy telephelyen, egységes irányítás és folyamatos szakmai felügyelet mellett történik.

A Vállalat működése a legmagasabb szintű élelmiszerbiztonsági szabványoknak felel meg:

Rendelkezik mind IFS, mind BRC tanúsítvánnyal, amelyek Európában a legszigorúbb és legelismertebb élelmiszeripari minőségbiztosítási rendszerek közé tartoznak. E szabványok megkövetelik a teljes gyártási folyamat során – a nyersanyagok átvételétől a késztermékek kiszállításáig – a legmagasabb szintű biztonság és ellenőrzés fenntartását.

Élelmiszerlánc-biztonsági követelményei:

- Tárolási és gyártási folyamatok kapcsolódása
- Szállítási útvonalak minimalizálása
- Technológiai szempontok

- Az alapanyagok gyártás közbeni kivitele a csarnokból ellenkezne az élelmiszerlánc-biztonsági követelményeivel, mivel az előírt hőmérséklet és páratartalom nem lenne biztosítható.

A vállalat termékei és a felhasznált nyersanyagok érzékenyek a külső hőmérsékletre, páratartalomra, számos közülük a fényre is. Fő nyersanyagaik, a cukor, citromsav és a szóda kifejezetten nehezen tolerálják a nedvességet, ezért a már kiépített, jól szabályozott klimatikus környezet elengedhetetlen a biztonságos gyártáshoz és tároláshoz. A külön telephelyek közötti anyagmozgatás, szállítás és hőmérsékletellenőrzés többletkockázatot és jelentős költségnövekedést eredményezne, továbbá rontaná a termékek minőségi stabilitását és az élelmiszerbiztonsági követelmények teljesülését.

Az érintett vállalatnak tehát elengedhetetlen, hogy termékeink útját a teljes előállítási láncon keresztül nyomon kövesse és a folyamat minden szakaszában garantálja az előírásoknak megfelelő minőséget és élelmiszerbiztonságot. Ennek biztosítása kizárólag a jelenlegi, integrált telephelyen, illetve annak tervezett bővítésével valósítható meg.

**A helyhez kötöttség jelen esetben a technológiai, minőségbiztosítási előírásokkal is igazolt az aránytalanul nagy külön telephelyen történő kapacitásbővítésen kívül.**

## 10. MELLÉKLETEK

### 1. melléklet: Hatályos és módosított területrendezési terv

az érintett területrendezési terv (tervek) módosításra, vagy kiegészítésre kerülő másolatának részlete az eredeti és a módosítani kívánt tervi elemek megkülönböztetésével,

*[76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet II. e)]*

*e) A kérelem rajzi melléklete(i) a vonatkozó területrendezési terv(ek) hitelesített másolatának vagy a digitális adatbázisának felhasználásával készítendő(k) el a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 11. §-ában foglaltak szerint.*

### 2. melléklet: Igazolás

térsgyi területfelhasználási engedély kérelem benyújtásának megerősítéséről szóló határozat

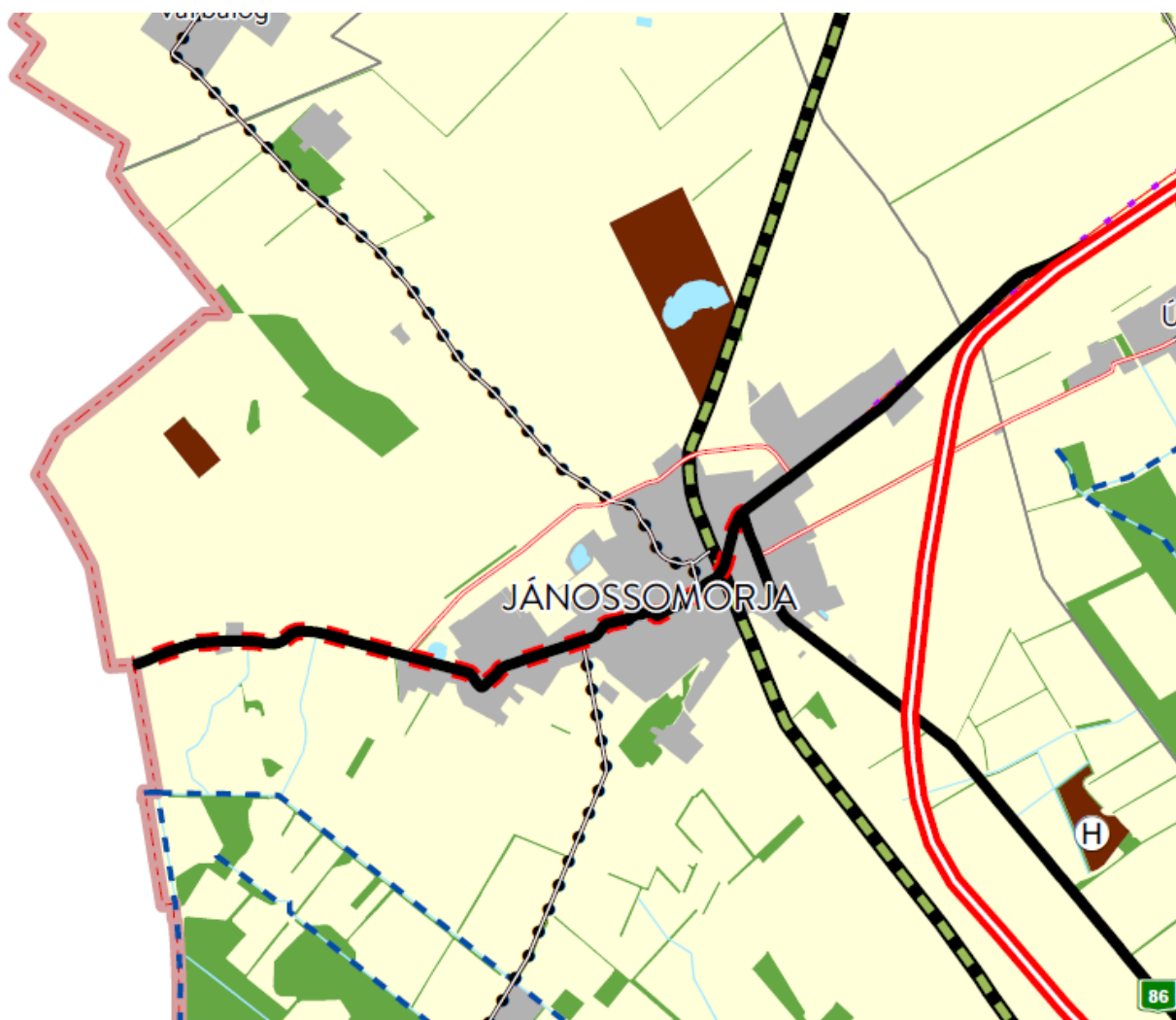
*[76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3 § (4b)]*

*(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.*

**1. melléklet**  
**Hatályos és módosított területrendezési terv**

**1.1. melléklet**

**Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Győr-Moson-Sopron Megye  
Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete 2. melléklete**  
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Tervének **HATÁLYOS**  
állapota

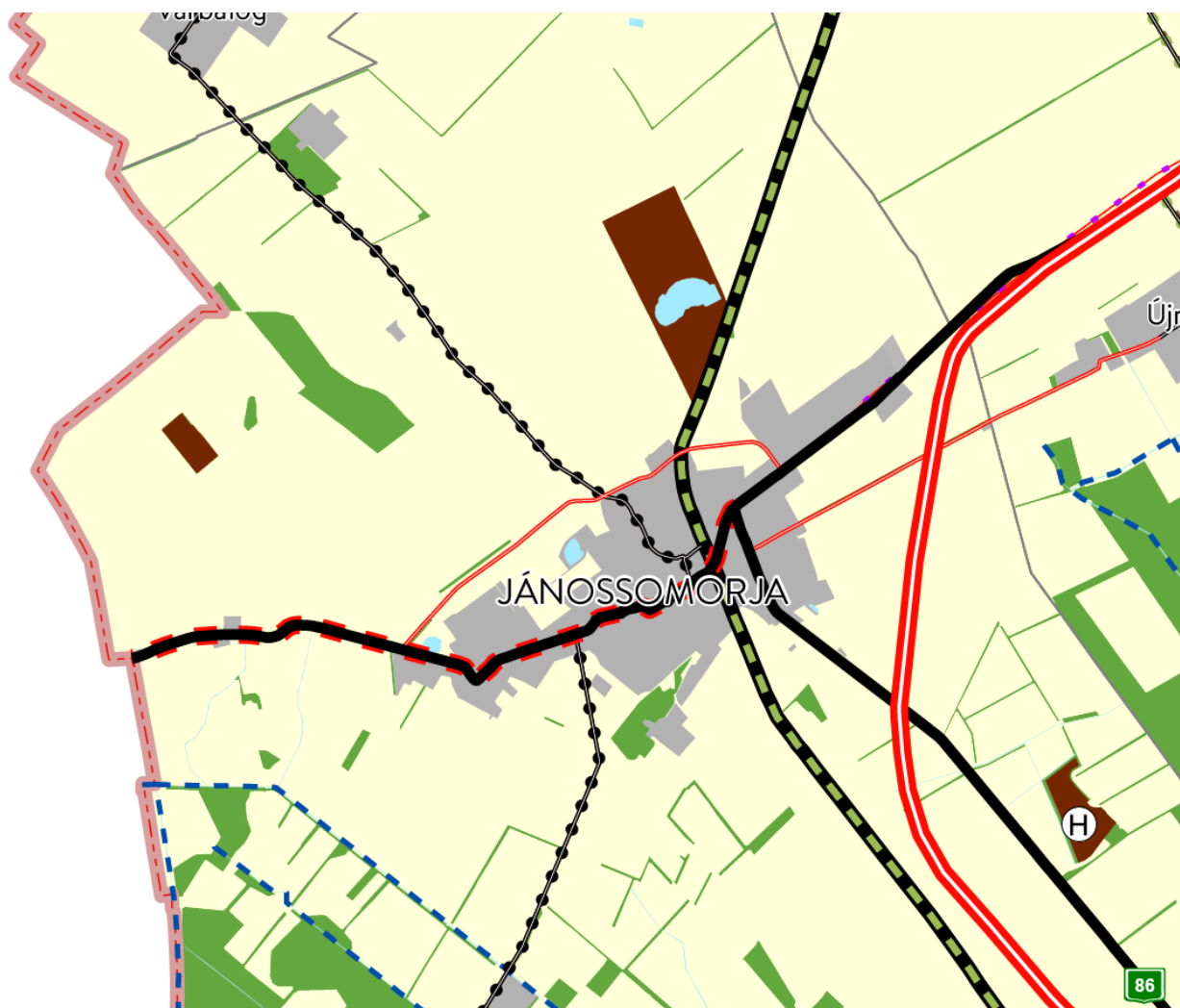


*Hatályos Térségi Szerkezeti Terv*

## 1.2. melléklet

**Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Győr-Moson-Sopron Megye  
Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete 2. melléklete  
módosítása**

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Tervének **TERVEZETT**  
állapota



*Módosítás utáni Térségi Szerkezeti Terv*

**2. melléklet: Igazolás**

**Jánossomorja Város Önkormányzata képviselő-testületének igazolása a kérelem benyújtásának megerősítéséről**