

## **2./ ELŐTERJESZTÉS**

a 2026. március 25-ei képviselő-testületi ülésre

**Tárgy:** Egyes településrendezési eszközök módosításával összefüggő döntés meghozatala - Jánossomorja 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területeken tervezett új beépítésre szánt terület kijelölő 172/2024. (XI.27.) számú határozat módosítása

**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 főépítész 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-kivétel, 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 főépítész 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 főépítész vélemény 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 Gép övezetként jelölt új beépítésre szánt területek kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe tartoznak.”*

Jánossomorja Város Önkormányzata lefolytatta az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a területrendezési hatósági engedélyezési eljárást. Az eljárás közben az állami Főépítészeti Iroda felhívta az önkormányzat figyelmét, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló 172/2024. (XI.27.) kt. számú határozatban a 0161/91 hrsz.-ú ingatlan is szerepel, a térségi területfelhasználási engedély kérelemben viszont nem.

Megvizsgáltuk az észrevételt, és megállapításra került, hogy a 172/2024. (XI.27.) kt. számú határozatban figyelembe vett **0161/91** hrsz.-ú telek érintett területrésze a hatályos szabályozási **tervben jelenleg is ipari gazdasági terület építési övezetben szerepel, tehát ezen a telken valójában nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a kijelölő határozat módosítása szükséges.**

A Méptv. előírásai szerint a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának záró szakaszához mellékletként csatolásra kerül a módosított beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló határozat.

Időközben az Állami Főépítési Iroda GY/15/00391-25/2026. iktatószámú határozatában a Jánossomorja 0161/74, 0161/75, 0161/76 és 0161/77 hrsz.-ú kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek esetében új beépítésre szánt területek kivételes kijelöléséhez hozzájárult, a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

A 172/2024. (XI.27.) határozatot a fentiek szerint az engedélynek megfelelően módosítani szükséges.

Határozati javaslat:

**Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (III.25.) Kt. határozata**

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 172/2024. (XI.27.) Kt. határozatát módosítja az alábbiak szerint:

A 172/2024. (XI.27.) Kt. határozattal Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete új beépítésre szánt terület kijelöléséről döntött a határozat 3. számú mellékletében jelölt területen.

A 3. mellékletben jelölt 0161/91 hrsz.-ú terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel a hatályos szabályozási terven is már ipari gazdasági terület építési övezetben szerepel.

A 172/2024. (XI.27.) Kt. határozat 3. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép, mely az új beépítésre szánt területeket tartalmazza és a kijelölés jogszabályi megfelelőségét igazolja.

**Felelős:** Lőrincz György polgármester

**Határidő:** azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a szükséges döntést meghozni szíveskedjenek.

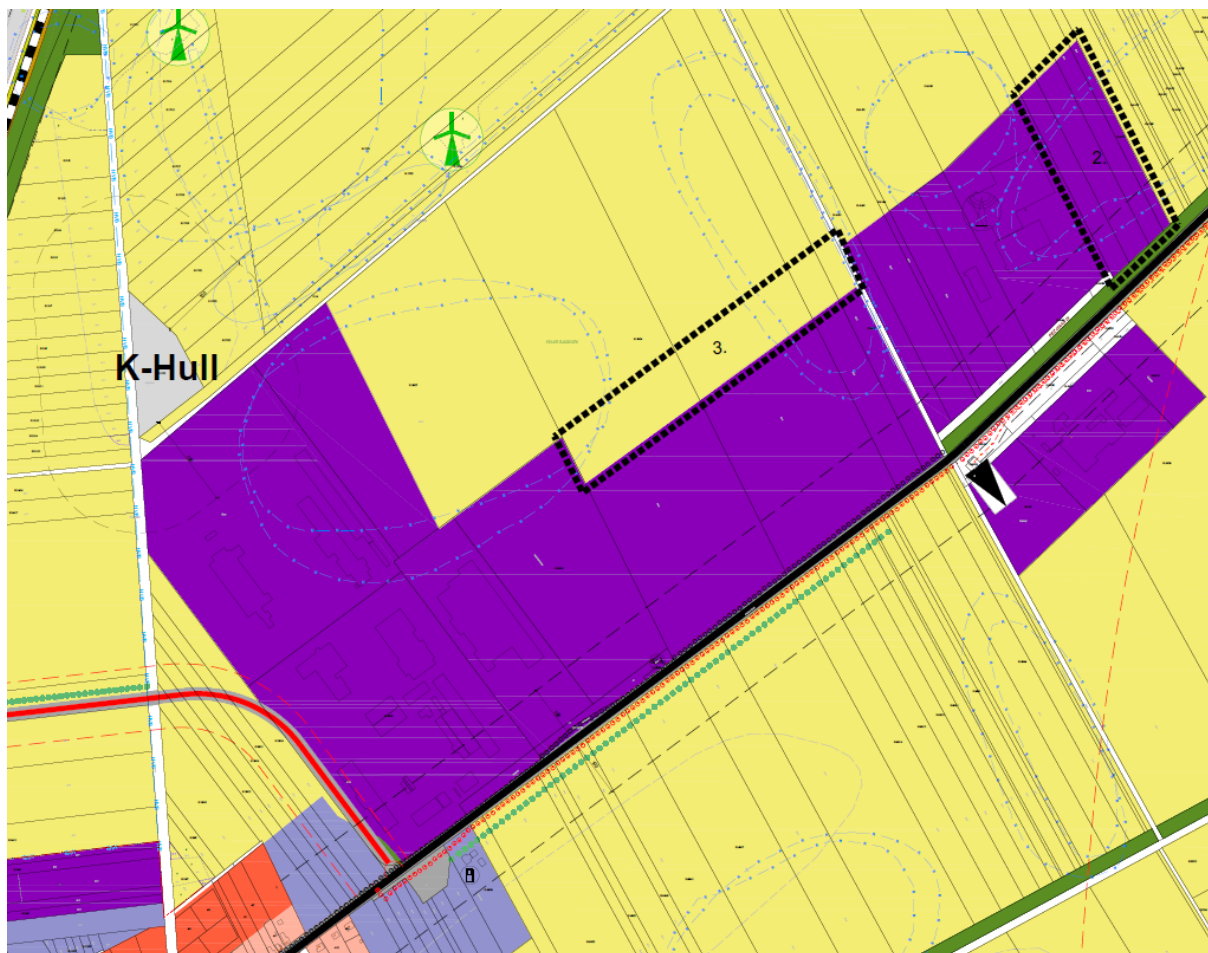
Jánossomorja, 2026. március 19.

**Lőrincz György s.k.**  
polgármester

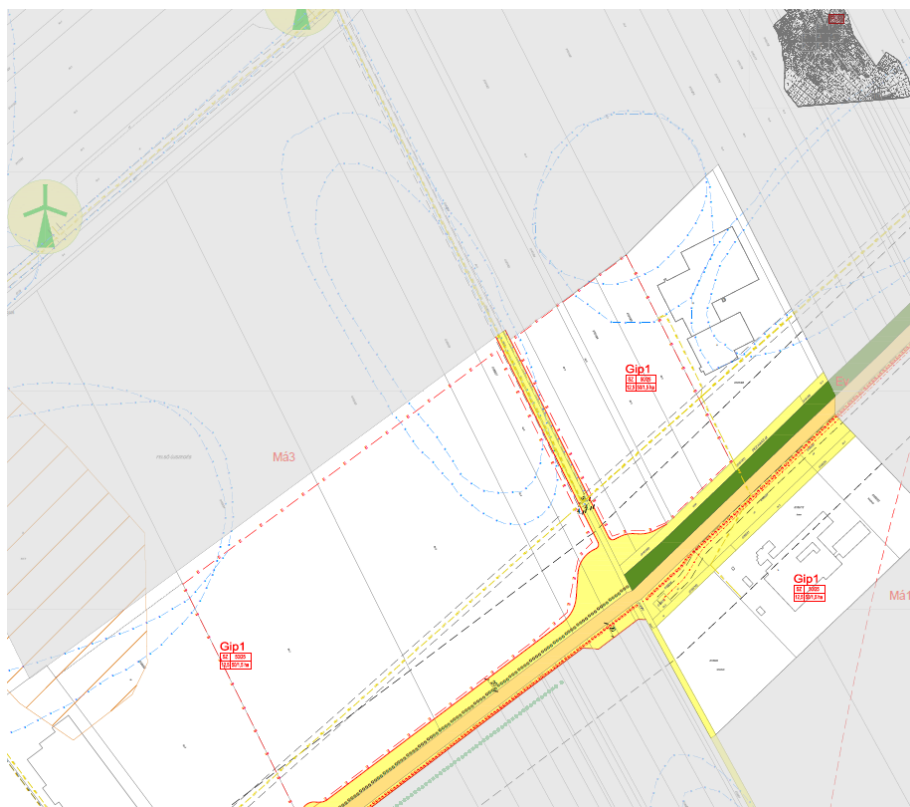
## 1. melléklet

**Igazolás, hogy a kérelemben foglaltak a magyar építészetéről szóló törvényben foglalt követelményekkel nem ellentétesek**

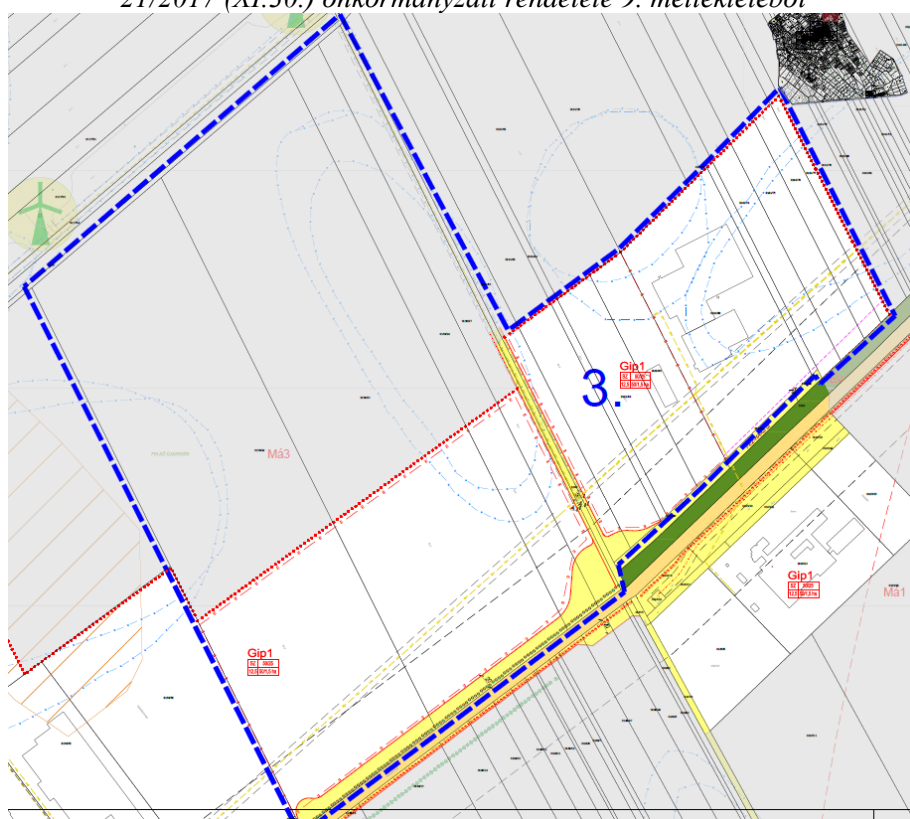
Új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett területek: Jánossomorja 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területek szabályozási tervlapon jelölt területe.



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



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



*tervezett szabályozási terv részlet*

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az alábbi előírásokat teszi:

7.§

*(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, 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. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereskedelmi vagy közparki funkció ellátására.*

Igazolás:

Jánossomorja község önkormányzata a TT-25301 munkaszámú településrendezési eszközök módosítási eljárásában a Méptv. 7.§ (2) bekezdésével összhangban a 172/2024. (XI.27.) határozata szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével megegyező mértékben a korábban ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolt területből mezőgazdasági terület övezetbe sorol vissza csereterületet.

A 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú területből új beépítésre szánt kijelöléssel érintett terület: 38162 m<sup>2</sup>

A 0158/27, 0158/26, 0158/25, 0158/24 hrsz-ú ipari gazdasági területből csereterületként általános mezőgazdasági területbe visszaminősítésre kerül: 38162 m<sup>2</sup>

**8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]**

*(1) A zöldterület övezet nagysága*

*a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*

*b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

Igazolás:

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület övezet csökkenéssel.

*Méptv 8.§*

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,*

Igazolás:

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem lakó vagy vegyes építési övezet kijelölése érdekében történik.

*Méptv 8.§ (2) bekezdés*

*b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a*

*szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

Igazolás:

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület közigazgatási határtól számított legközelebbi pontja 553 m. A tervezett gazdasági terület és a közigazgatási határ közötti területsáv általános mezőgazdasági övezetbe esik.

*Méptv 8.§ (2) bekezdés*

*c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.*

Igazolás:

Jánossomorja város területén nem áll rendelkezésre barnamezős terület. A fejlesztés helyhez kötött, más területen nem megvalósítható.

*Méptv 8.§*

*(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

Igazolás:

Jánossomorja község önkormányzata a TT-25301 munkaszámú településrendezési eszközök módosítási eljárásában a Méptv. 7.§ (2) bekezdésével összhangban a 172/2024. (XI.27.) határozatával döntött az új beépítésre szánt terület kijelöléséről és annak megfelelőségéről. A határozatban az önkormányzat a 0161/91 hrsz-ú ingatlan is szerepeltette, mely a hatályos szabályozási terven már ipari gazdasági területként szerepelt. A 0161/91 hrsz-ú ingatlan új beépítésre szánt területek közül történő törléséről a módosított határozatot az önkormányzat a Méptv. előírásainak megfelelően a településrendezési terv mellékleteként a záró szakasz anyagában szerepeltetni fogja.

*Méptv 8.§ (3) bekezdés*

*a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,  
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,*

Igazolás:

A 0161/74, 0161/75, 0161/76, 0161/77 hrsz-ú általános mezőgazdasági területből új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület: 38162 m<sup>2</sup>

Módosítás előtti biológiai aktivitás:  $3,8162 \cdot 3,7 = 14,12$

Módosítás utáni biológiai aktivitás:  $3,8162 \cdot 0,2 = 0,76324$

A 0158/27, 0158/26, 0158/25, 0158/24 hrsz-ú ipari gazdasági területből csereterületként általános mezőgazdasági területbe visszaminősítésre kerül: 38162 m<sup>2</sup>

Módosítás előtti biológiai aktivitás:  $3,8162 \cdot 0,2 = 0,76324$

Módosítás utáni biológiai aktivitás:  $3,8162 \cdot 3,7 = 14,12$

Biológiai aktivitás érték változás a kijelöléssel és a csereterület visszaminősítéssel: 0

*Méptv 8.§ (3) bekezdés*

*c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,*

Igazolás:

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem lakó építési övezet kijelölése érdekében történik.

*Méptv 8.§ (3) bekezdés*

*d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és*

Igazolás:

A fejlesztés helyhez kötött, más területen nem megvalósítható. A helyhez kötöttség igazolását lásd 11. fejezet.

*Méptv 8.§ (3) bekezdés*

*e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

Igazolás:

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

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

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett terület közigazgatási határtól számított legközelebbi pontja 553 m. A tervezett gazdasági terület és a közigazgatási határ közötti területsáv általános mezőgazdasági övezetbe esik.

*(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.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.

*(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 területeként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületeként 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*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg azonos területnagyságú csereterület kerül kijelölésre általános mezőgazdasági övezetbe való áthelyezéssel a korábban beépítésre szánt ipari gazdasági terület építési övezetből.

*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.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg azonos területnagyságú csereterület kerül kijelölésre általános mezőgazdasági övezetbe való áthelyezéssel a korábban beépítésre szánt ipari gazdasági terület építési övezetből.

*(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 új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg nem zöldterület kerül kijelölésre, hanem azonos területnagyságú csereterület általános mezőgazdasági övezetbe való áthelyezése történik a korábban beépítésre szánt ipari gazdasági terület építési övezetből.

**13. § (1)** *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

A kijelöléssel érintett terület nem tartozik borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

A kijelöléssel érintett terület nem az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

**OTRT**

**25. § (1)** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben*

*csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja*

*(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

#### **OTRT**

*26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

A kijelöléssel érintett terület nem része az országos ökológiai hálózatnak.

#### **OTRT**

*28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

Jelen területrendezési hatósági eljárás célja a kiváló termőhelyi szántó övezetében új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése.

#### **Méptv. 8.§ (4)**

*(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.*

#### **Igazolás:**

Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem kiemelt közérdek.