

**Jánoshalma Településrendezési Tervének 2025. évi I. módosítása  
egyszerűsített egyeztetési eljárásban**



**4565/28, 4565/2, 4565/3, 4565/12 és 4565/13 helyrajzi számú ingatlanok  
építési övezeti átsorolása**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

2025. január

**Megbízó:**  
**Jánoshalma Városi Önkormányzat**  
**(Lengyel Endre polgármester)**

**Felelős tervező:**  
Szabó József okl. településmérnök  
6449 Mélykút, Kistemplom utca 5.  
Tel. 06 30 635 3086  
[szabojozsef8748@gmail.com](mailto:szabojozsef8748@gmail.com)  
(Magyar Építész Kamara: TT-03-0445)



## 1. Előzmények

Jánoshalma Városi Önkormányzat (továbbiakban: Megbízó) a hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat) **módosítását kezdeményezte a 272/2024. (XII. 12.) Képviselő-testületi határozattal.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljárási rendelet) 68.§ (1) bekezdés b) pont, bb) alpontjának **alapján egyszerűsített eljárási szabályok szerint kerül lefolytatásra a módosítás.**

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 9/2017. (IV. 21.) rendelete szerint jelen Dokumentáció a város honlapján is közzétételre kerül, továbbá lakossági fórum megtartására is sor fog kerülni az eljárásban.

### FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

*Jánoshalma Város Településrendezési Tervének 2025. évi I. számú módosítása során a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a következők:*

- **Az épített környezet vizsgálata**
- **Környezetalakítási, közlekedési, közművesítési munkarészek**
- **A területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).**
- **A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a területek a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.**

A fenti tartalmat a leíró munkarész **logikai összefüggései szerint lehet társítani** egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

**Jánoshalma, 2024. december**



**Szilberhorn Erzsébet**  
**települési főépítész**

## 2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési és településrendezési döntések

Jánoshalma Város Településfejlesztési Konceptiója 2019-ban került elfogadásra. A hatályos településszerkezeti terv a 48/2020. (V. 21.) Kt. határozattal, a hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei pedig a 13/2020. (IX. 25.) rendelettel kerültek megállapításra. A településrendezési eszközök 2020. évi hatályba lépésük óta egy alkalommal kerültek módosításra átfogóbb jelleggel, 2024. év elején, mely eljárásban több konkrét módosítási igény mellett a szabályozási tervek alaptérképi állománya a teljes közigazgatási területen belül cserére került a hatályos nyilvántartási állapotnak megfelelő verzióra, felülvizsgálatra kerültek továbbá a terveken jelölt szabályozási vonalak.

**Jelen eljárásban tervezett módosítás az egykori laktanya területén kialakított ipari terület érinti: a 4565/2, 4565/3, 4565/12, 4565/13 és 4565/28 helyrajzi számú ingatlanok építési övezeti besorolása változik meg gazdasági – kereskedelmi szolgáltató építési övezetről, gazdasági – ipari építési övezetre.**

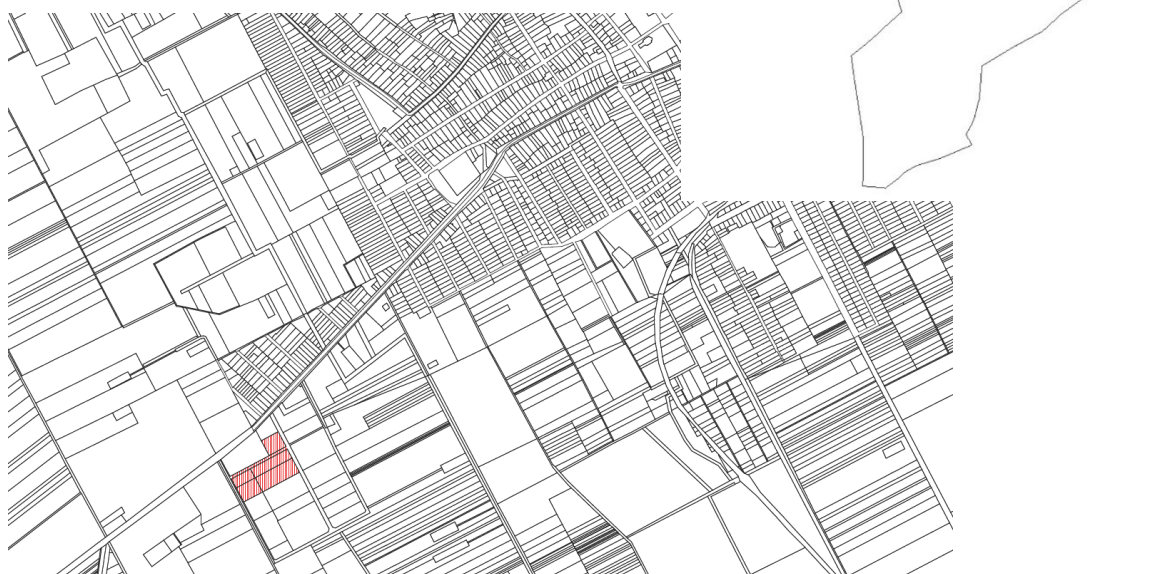
Az egykori laktanya terület tereprendezése, kármentesítése, majd a meglévő telekstruktúra kialakítása a kapcsolódó útépitési és közművesítési munkákkal a 2010-es évek folyamán valósult meg. Ezen időszakban a kialakított építési telkek értékesítése is megkezdődött, kialakítva az ipari terület mai beépítését. A fenti munkák pályázati források bevonásával történtek.

Jelen szabályozási tervi módosítás a TOP-1.1.1-15-BK-1-2016-00006 pályázat feltételei közt szerepelt, melynek végrehajtását Megbízó vállalta.

### A terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül:

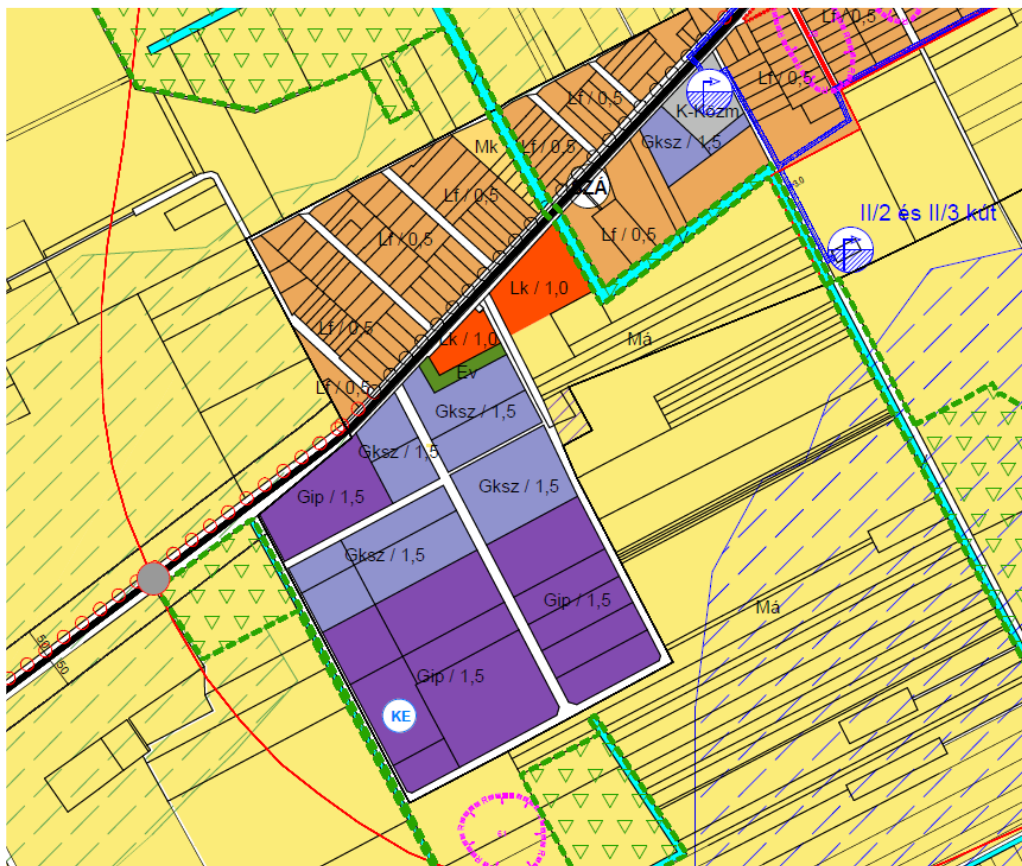
Az ipari terület a Csávoly (Baja) irányába vezető 5412. számú közút mentén található. Pozitív adottsága, hogy nyugat, dél és kelet felől már beépítésre nem szánt területek határolják. Az ipari területen belül gazdasági-kereskedelmi szolgáltató és gazdasági-ipari építési övezetek vegyesen találhatóak.

A módosítási helyszínt (átsorolandó öt ingatlan) az alábbi átnézeti térkép jelöli.

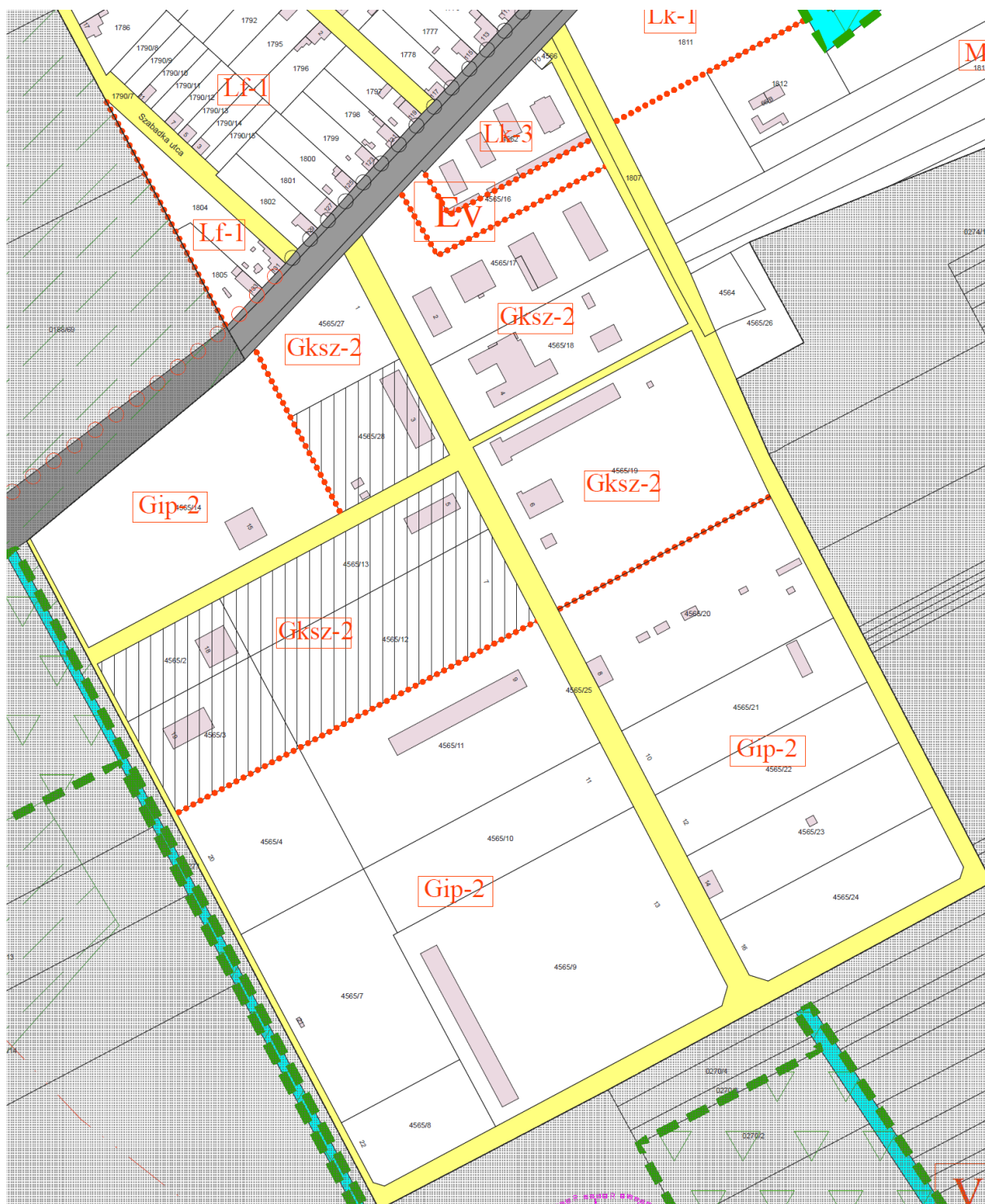


A módosítási terület elhelyezkedése a jelenleg hatályos településrendezési eszközökön

Településszerkezeti terv:



Az alábbi térképszelvény a hatályos Szabályozási Terv részletét ábrázolja, fekete sraffozással az átsorolásra tervezett telkeket.



### 3. Az épített környezet vizsgálata

A településszerkezeti terven is látható az egyetlen kedvezőtlen területhasználati adottság, miszerint az ipari terület tömbjének északi sarkába ékelődik egy kisvárosias lakóterületbe sorolt ingatlan a rajta elhelyezkedő 4 db többlakásos lakóépülettel. Ezek az egykori laktanya tisztai lakásai, melyek jelenleg is lakó funkciót töltenek be.

A lakóépületeket délről határoló 4565/16. helyrajzi számú, véderdőként kijelölt ingatlan azonban a valóságban is egy fás terület, továbbá a lakásokhoz közelebb eső, véderdőtől délre található két ingatlan (4565/17, 18) gazdasági, kereskedelmi – szolgáltató építési övezetbe sorolt, ami az elhelyezhető rendeltetések tekintetében nem enged meg jelentősebb ipari termelő tevékenységet. **Fenti ingatlanok építési övezeti besorolásának megváltoztatása a jövőben sem tervezett, lehetséges területhasználati konfliktusok miatt nem is javasolt.** Ezen két ingatlanon szintén az egykori laktanya kiszolgáló épületei voltak, jelentős részük – az alaptérképi állapottól eltérően – már bontásra került.

#### Az átsorolandó ingatlanok rendeltetése

4565/25. hrsz.: Az egykori legénységi szálló négy szintes épülete jelenleg erősen avult állapotban van és kihasználatlan.

4565/12. hrsz.: Jelenleg még beépítetlen, már magántulajdonban van. Tervezett beruházásról Megbízó Önkormányzatnak nincs tudomása.

4565/13. hrsz.: Egy tűzi pelletet gyártó vállalkozás ipari csarnoka található az ingatlanon a rendeltetéshez kapcsolódó tároló építménnyel.

4565/2.: Egy raktárcsarnok található az ingatlanon.

4565/3: Gyógyszeripari vállalkozás raktárcsarnoka található az ingatlanon.

**A tervezési terület környezete:** Az átsorolandó területtől délre található ingatlan még beépítetlen (4565/4 hrsz.). A szintén közvetlenül délről szomszédos 4565/11. helyrajzi számú ingatlanon meglévő épület szintén az egykori laktanya komplexum része volt, gépjárműtároló volt, mely a legénységi épületnél jobb állapotban van, de jelenleg kihasználatlan.

A 4565/27. hrsz-ú ingatlan jelenleg szintén beépítetlen. A 4565/19. hrsz-ú ingatlanon egy építőanyag kereskedés üzemel. A fentebb már említett 4565/17, 18. hrsz-ú ingatlanokon az alaptérképi állapottól eltérően már csak egy épület áll. Jelenleg fás terület.

A 4565/14. hrsz-ú ingatlanon egy mezőgazdasági szövetkezet gyümölcs (alma) feldolgozó üzeme található.

Az ipari területen fentiekén túl még egy gyümölcsfeldolgozó-pálinkafőző üzem található a 4565/9. hrsz-ú ingatlanon és egy önkormányzati tulajdonban lévő 0,49 MW kapacitású napelemes kiserőmű. A többi ingatlan nem jelenleg nem hasznosított.

**Az átsorolandó ingatlanokon található rendeltetések és az ingatlanok kialakult beépítése a hatályos HÉSZ előírásainak megfelel.** Az előírt beépítési mód mindenhol szabadon álló. Oldalkert: legalább 4 m, hátsókert az országos szabályok szerint állapítandó meg, tehát alapesetben 6 m. Előkert kialakult állapot szerinti, de beépítetlen telektömbben 5 m.

Az egykori legénységi épület - 4565/28. hrsz – jelenlegi épületmagassága a Gip-2 építési övezetben meghatározott maximális 10,5 m-es értéket meghaladja (jelenleg ~13 m), továbbá az előkert mértéke az építési övezetben általánosan meghatározott 5 m-es minimális szélességet nem éri el, jelenleg 3,5 m.

**Tulajdonosi szándék esetén azonban a HÉSZ kialakult beépítésekre vonatkozó kiegészítő szabályai szerint, akár a jelenlegi épülettömeg megtartásával is felújítható, hasznosítható az épület.**

**HÉSZ 32. §** „(1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha

a) az épületmagasság meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;

b) a beépítettség meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;

c) a fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.”

**Építési övezeti és övezeti előírások összefoglaló táblázata (HÉSZ 2. mellékletének részlete)**

### 3.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A	B	A kialakítható építési telek			a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	Az építési övezetben			Kapcsolódó követelmények
		leg-kisebb terület (legnagyobb b terület)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége				másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	
C	Építési övezet jele	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)
						szint feletti	(szint alatti)				

KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
16	Gksz-1	1500			SZ	60	1,5		6,5	25	
17	Gksz-2	2500	25		SZ	50	1,5		7,5	25	
IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
18	Gip-1	2000	25		SZ	40	1,5		7,5	25	*Té. Sé esetén: 15,0 m
19	Gip-2	3000	30		SZ	50	1,5		10,5	25	*Té. Sé esetén: 15,0 m

**A módosítással érintett ingatlanok beépítettsége egyik építési telek esetében sem éri el a 15%-ot, tehát fejlesztési potenciál még bőven van az ipari területen.**

## 4. Környezetalakítás, tájrendezés

Az ipari terület jelenleg még lazán beépített, a területhasználatban jelentős tartalékok vannak, mindezek következtében a zöldfelületi ellátottsága jó.

A Bajai utca beépített, északi oldala már nem ér el az ipari terület nyugati határáig. Az ipari területet északról határoló, de már magánterületen lévő beállt, nagy lomkoronájú fasor megtartása, **továbbá kiegészítése a 4565/14 hrsz-ú ingatlan nyugati határáig mindenképpen javasolt.** A legközelebbi védendő lakóépület távolsága jelenleg már üzemelő ipari telephelytől (gyümölcsfeldolgozó) 129 m. Javasolt továbbá, hogy ez a távolság az érintett telephely esetleges fejelesztése (új épület építés vagy meglévő bővítése) során ne csökkenjen, tehát **a 4565/14 hrsz-ú ingatlan beépítésének bővítése nyugati irányban javasolt.**

A 4565/28-as ingatlan tervezett felhasználása nem ismert.

A tavaly ősszel kihirdetett, mind a településrendezést, mind az építészeti tervezést érintő új jogszabályokban kiemelt hangsúly jut a beépítésre nem szánt területekkel való takarékos gazdálkodás mellett a települési zöldfelületek részletesebb szabályozása is.

A „települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló” 282/2024. (IX. 30.) Korm. r. (továbbiakban: zöld infrastruktúra r.) melynek 8. § (1) bekezdése alapján: „Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.”

A 4565/17, 18 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi faállománya jelentős, jövőbeni beépítése során, a várhatóan csökkenő zöldtérfogat pótlása a 4565/17 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén javasolt, növelve ezáltal a lakóterülettel határos véderdősáv szélességét. Javasolt, hogy ezen két telken a jövőbeni beépítés a laktanyát feltáró „központi út” mellé települjön, minél távolabb a 4 db többlakásos lakóépülettől. Ez közlekedési szempontból is indokoltabb, mivel a két ingatlant keletről határoló út jelenleg kiépítetlen földút.

A környezetalakítási munkarész mellékletét képező térképi javaslaton, az ingatlanokon belül ábrázolt, beépítésre javasolt terület egy fenntarthatóbb területhasználatot irányoz elő: az oldal -és hátsókertek szélessége minimum 7 m minden ingatlan esetében, így egy közepes lomkoronájú fasor igény esetén kényelmesebben elhelyezhető. A hatályos oldalkert előírás változása nem tervezett azonban.



## 5. Közlekedés, közművesítés

A módosítással érintett összes ingatlan aszfaltozott úton, szabványosan kiépített útcsatlakozásokon keresztül megközelíthető. A kialakított feltáró közút hálózat szabályozási szélessége mindenhol elegendő, tehergépjármű forgalom számára is.

A terület teljes közművesítettséggel rendelkezik a közvilágítási hálózat is kiépület. A hatályos HÉSZ is teljes közművesítettséget ír elő a Gksz-2 és Gip-2 építési övezetkeben, így további beépítéseknek közművesítési akadálya nincs. A lekötött teljesítmény (villamos energia, gáz) minden telephely esetén elegendő. A területen működő vállalkozások tervezett beruházásaihoz kapcsolódóan esetleges többlet energiaigényről nem tud Megbízó Önkormányzat.

Légvezetékes hálózatok nem találhatóak a területen. A feltáró közutak mentén a csapadékvíz szikkasztás nyílt árkos rendszerű. Az épületeken összegyűlő csapadékvíz a telkeken belül kerül hasznosításra vagy elszivárgotatásra. Az előző fejezetben hivatkozott zöld infrastruktúra r. alapesetben már nem is engedi meg a csapadékvíz közterületre történő kivezetését, így a tervezett építési beruházások esetében is a telken belül hasznosítást / elszivárgotatást kell preferálni.

Megközelítési útvonalon mérve, minden épülettől 100 m-en belül található föld feletti tűzcsap, kivéve a 4565/14. hrsz-ú ingatlanon található nagyobb alapterületű csarnokot, az ingatlanon belül azonban tűzivíz tározó található.

Elégtelen vízhozam vagy jelentősebb oltóvízigény esetén a kialakított telekméretek elegendő területet biztosítanak esetleges tűzivíz tározók létesítéséhez.

**Az e-közmű térkép részlete a módosítással érintett területről.**

