

Véleményezési Dokumentáció



Jánoshalma

4565/14 HRSZ Ipari területének fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása

Egyeztetett tervezet
2.0

DRO Studio

2019. február hó

Tartalom

BEVEZETÉS	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
A Helyi építési szabályzat módosítása	7
1. melléklet: Szabályozási terv.....	8
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	9
Tervezett településszerkezet, területfelhasználási	10
Táji adottságok, növényzet	11
Területszerkezet, úthálózat	12
Épített és természeti, táji örökség.....	12
Településszerkezeti változások	12
Összefüggések a területrendezési tervekkel.....	12
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	14
Tájrendezés	14
A zöldfelületi rendszer fejlesztése	14
Közlekedés	14
Közművesítés	15
Környezeti hatások.....	15
A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang	15
Melléklet.....	17
Fotódokumentáció	17
Önkormányzati határozat a tervezés elindításáról	20
Függelék	21
Hatályos helyi építési rendelet elérési linkje	21
A munka készítői	22

BEVEZETÉS

Jánoshalma Városi Önkormányzat 2017. május elsején 250 000 000 Ft-os támogatásban részesült a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00006 azonosítószámmal nyilvántartott támogatási kérelme kapcsán.

A Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztése című, TOP-1.1.1-15 kódszámú felhívás előírása szerint ipari terület fejlesztésére abban az esetben lehet pályázni, ha a projekt tárgya az adott település településrendezési tervében ipari vagy különleges területnek (OTÉK 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 20 §, 24 §) minősített területen van, amit az első mérföldkő elérésekor kell igazolni.

A projekt a 4565/14, 4565/25 és a 0271 helyrajzi számú ingatlanokon valósul meg. A tervezett tevékenységek között az iparterület közműkapacitásának fejlesztése, a belső feltáró utak fejlesztése és az ingatlan kerítéssel történő ellátása szerepel.

A 4565/14 helyrajzi számú ingatlan a jelenleg hatályos szabályozási tervben Gksz építési övezetbe tartozik, melyet a felhívás nem támogat. A tervezett tevékenység miatt szükséges a terület Gip1 építési övezetbe történő átsorolása.

A fenti projekt nyomán a jelzett ingatlanon gyümölcsfeldolgozó üzem és gépsor kerül kialakításra 201 802 400 Ft-ból a TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00005 azonosítószámú projekt 2017. december 20. napján megküldött támogatási értesítés alapján. Ugyanezen a területen hűtőtároló kapacitás is kialakításra kerül, a TOP-1.1.3-16-BK1-2017-00007 azonosítószámú projekt 2017. december 20-án kelt 450 000 000 Ft támogatási értesítője alapján.

Jánoshalma Város Képviselő-testülete a 160/2018. (X. 18.) Kt.sz. határozatával a 4565/14 helyrajzi számú területet **kiemelt fejlesztési területté** minősítette.

Összegezve, a módosítással érintett területen közel egymilliárd forintos fejlesztés valósul meg a közeljövőben, melynek elengedhetetlen feltétele a terület övezeti átsorolása.

Jelen eljárással párhuzamosan zajlik a város településfejlesztési és -rendezési eszközeinek a teljesskörű felülvizsgálata is.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A Helyi építési szabályzat módosítása

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2019. (...) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2008. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében, továbbá 62. § (6) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2008. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban R.) 1. mellékletét képező szabályozási terv VÉ-10/M rajzszámú szelvénye a 4565/14 Hrsz-ú terület vonatkozásában e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

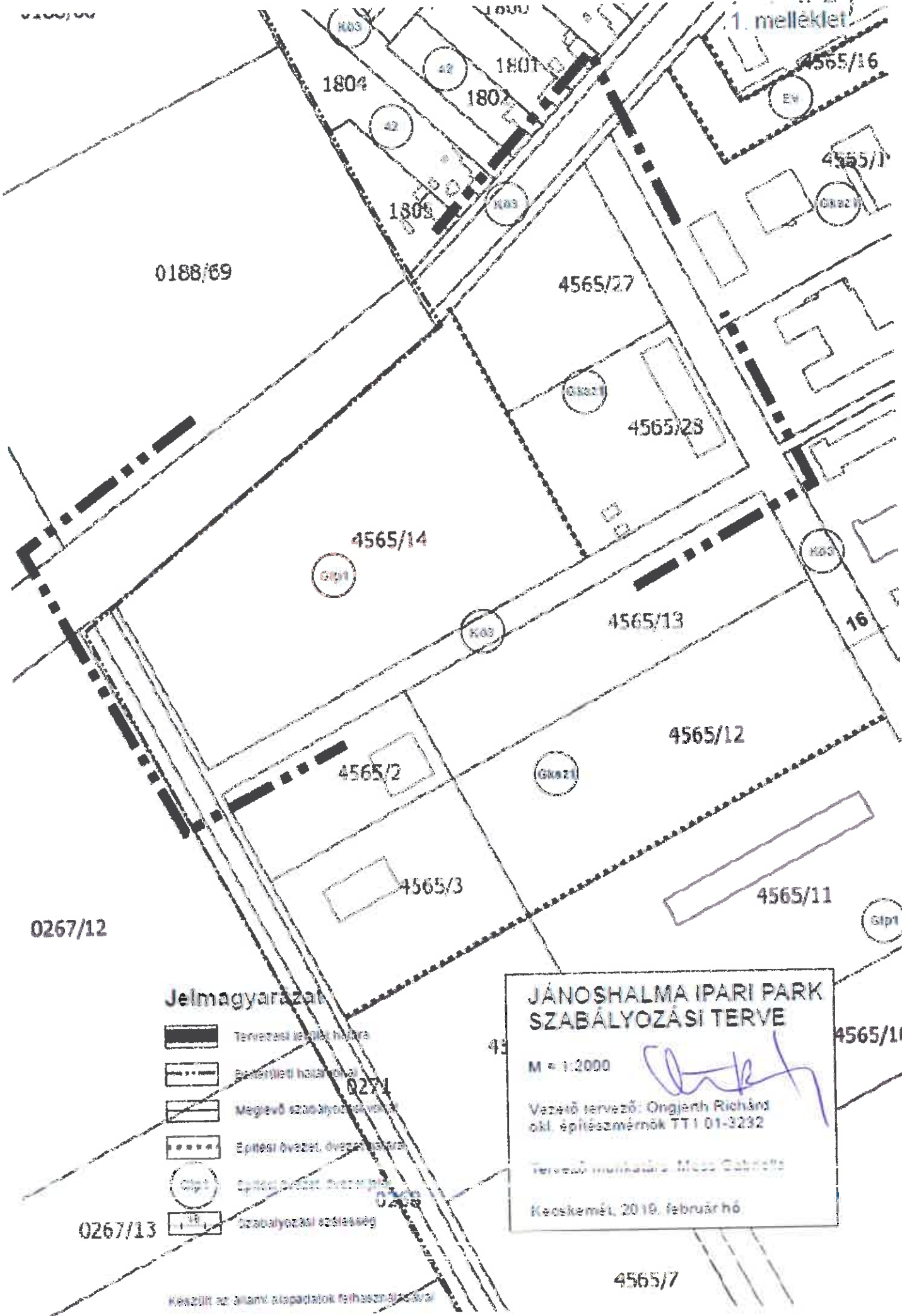
(2) A R. más részei változatlanok maradnak.

2. §







Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Czeller Zoltán
polgármester

Dr. Benda Dénes
címetes főjegyző



Jelmagyarázat

-  Tervezési terület határa
-  Beépítési határolás
-  Megévő szabályozási határ
-  Építési övezet, övezet határa
-  Cipőgyártás övezet
-  Szabályozási községi

**JÁNOSHALMA IPARI PARK
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

M = 1:2000

Vezető tervező: Ongjerth Richárd
okl. építészmérnök TT1 01-3232

Tervező munkatárs: Mész Gabriella

Készítve: 2019. február hó

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A településrendezési tervekészítés tárgya az egykori jánoshalmi laktanyának a város belterületének nyugati határa mellett, a Jánoshalmát Bajával összekötő 5412 számú, a városban Bajai út néven futó úthoz csatlakozóan fekvő területe, ahol már több évtizeddel ezelőtt megszűnt az eredeti használat, és a terület újrahasznosítása gazdasági céllal, kisebb egységeként, lépésről-lépésre valósul meg. A soron következő lépés a területen már működő ipari park továbbfejlesztése, és ott a környék mezőgazdaságát kiszolgáló zöldség-gyümölcs feldolgozó üzem létesítése. A fejlesztés funkcionális és szabályozási szempontból a jelenlegi Gksz1 övezetben is elhelyezhető lehetne, azonban a fejlesztéshez elnyert uniós támogatás feltétele a terület ipari övezetbe sorolása, ami szükségessé teszi a hatályos szabályozási terv olyan módosítását, hogy a fejlesztésnek helyt adó 4565/14 Hrsz-ú ingatlan a jelenlegi Gksz1 övezetből Gip1 övezetbe kerüljön át.



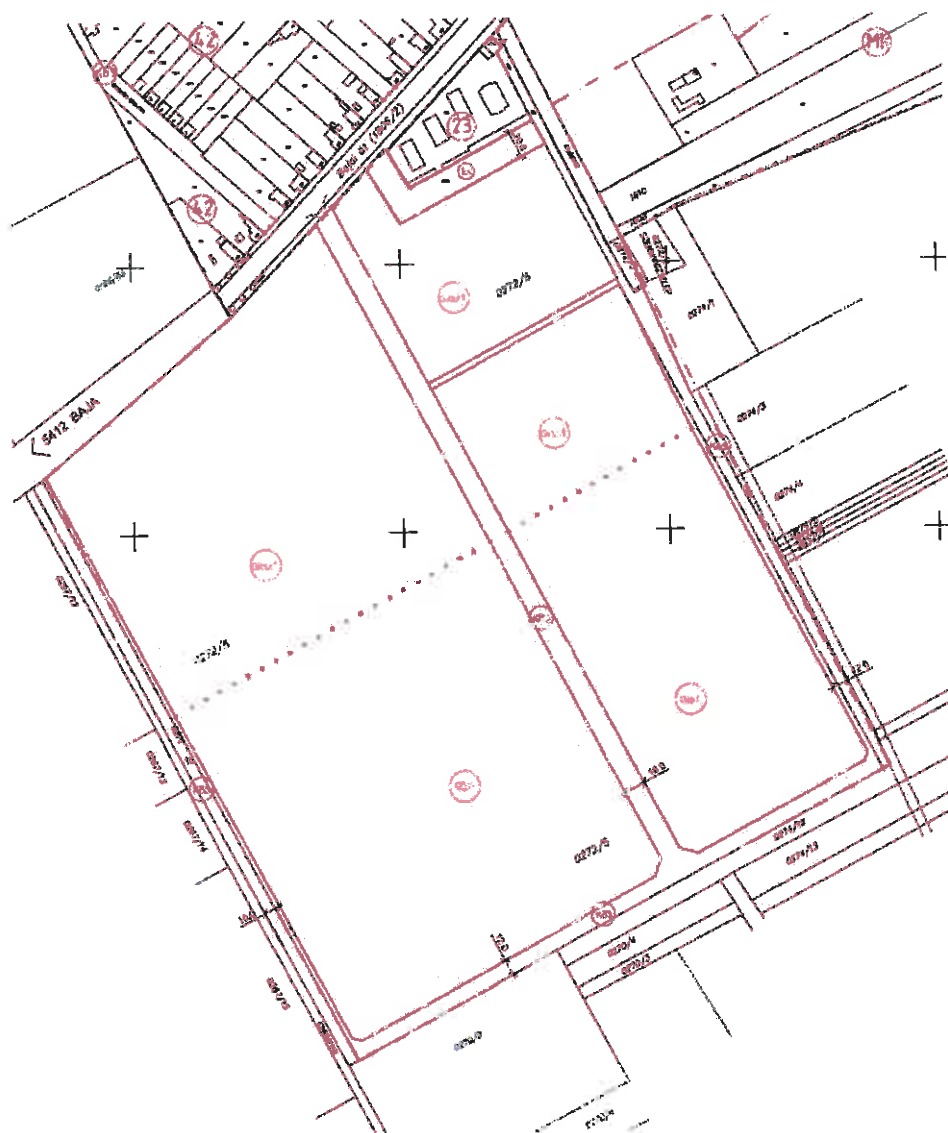
A terület közművekkel ellátott, azon az eredeti használatból már csak néhány kisebb, semmiféle értéket nem képviselő építmény maradt fenn, amelyek a megvalósulás során elbonthatók.

Az ingatlan kiváló közúti kapcsolatokkal rendelkezik, az 5412. számú, Jánoshalmát Bajával összekötő közúton keresztül.

Sajátos településképi eleme a területnek a főút menti telekhatárral párhuzamos kettős fasor, amelynek fennmaradását a területre előírt 10 m-es előkert biztosítja.

A hatályos Gksz1 és a tervezett Gip1 építési övezetek között Jánoshalma helyi építési szabályzatában a különbségek mindössze néhány követelményben fedezhetők fel, amelyeknek az új övezeti besorolás is eleget tesz. A változás a terület településszerkezeti

viszonyai (a település utolsó beépítésre szánt területe a nyugati belterületi határ mentén), és a beépítési előírások – a legalább 10 m-es előkert – miatt semmilyen kedvezőtlen hatással nem jár sem szűkebb, sem pedig tágabb környezetére. A terület a hatályos szabályozási terven a következőképpen szabályozott:



Jánoshalma Város
Képviselő-testülete
a 2018. szeptember
27-i ülésén
határozatot
fogadott el
Jánoshalma Város
településfejlesztési
konceptiójának és
településrendezési
eszközeinek
(településszerkezeti
terv és helyi építési
szabályzat,
szabályozási terv)
2019. december
31-ig történő
teljeskörű
felülvizsgálatáról és
a felülvizsgálat
eredménye
alapján új
konceptió és új
településrendezési
eszközök
elkészítéséről,
megalkotásáról,
amelyek
Jánoshalma Város
teljes közigazgatási
területét lefedik. A
településrendezési

eszközök teljeskörű felülvizsgálatakor a településszerkezeti terv területfelhasználási egységei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 6. § (3) bekezdése szerinti tagozódása megtörténik.

Tervezett településszerkezet, területfelhasználás

A tervezési terület mind jelenleg, mind pedig a módosítást követően a beépítésre szánt területek közé, a gazdasági területekhez tartozik. Az egykori laktanya területe a 2012-ben elfogadott szabályozási tervi módosítás végrehajtásával felparcellázásra került, így a tervezett tömböt – amelynek nagyobbik, nyugati részét foglalja el az ipari park – mind a négy oldalról között övezetbe tartotó területsáv határolja, amelyek közül jelenleg kettő van ténylegesen kiépítve.

A Bajai út túlsó – északi – oldalán falusias arculatú kertvárosi lakóterület található, a szabályozási vonalra kiépült homlokzati vonallal, ettől nyugatra mezőgazdasági terület található. A tervezési terület keleti és déli oldalán, a kiszabályozott, de még meg nem valósult határoló utak

túoldalán kisléptékű kereskedelmi és szolgáltató területek működnek, illetve ezektől – 20 m széles véderdő kijelölésével – az egykori tisztalakások jelenleg is lakásként funkcionálnak.

A terület jelenlegi és tervezett építési övezetének jellemzői a hatályos HÉSZ szerint a következők:

Gkszl	Gip1
A Gkszl jelű övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú nagyobb védőtávolságot nem igénylő, kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál, az általános jogszabályok szerint.	A Gip1 jelű övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épületek elhelyezésére szolgál.
a) A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni.	a) A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni, mely a fásított előkertekben is lehetséges.
b) Az övezet telkein a fő-, és kiszolgáló-létesítmények szabadonállóan helyezhetők el.	b) Az övezet telkein a fő-, és kiszolgáló-létesítmények szabadonállóan helyezhetők el.
c) Az építménymagasság max. 7,50 m.	c) Az építménymagasság: max. 10,50 m.
d) A beépítés mértéke a telekterület 50%-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 25%-a növényzettel borított legyen.	d) A beépítés mértéke a telekterület 50%-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 25%-a növényzettel borított legyen.
e) A teleknagyság: min. 2.500 m ²	e) A teleknagyság: min. 3.000 m ²
f) A telek utcai homlokvonala: min. 25,0 m	f) A telek utcai homlokvonala: min. 30,0 m
g) Előkert: min. 10,0 m	g) Előkert: 10,0 m
h) Oldalkert: min. 6,00 m	h) Oldalkert: min. 6,00 m
i) Hátsókert: min. 10,00 m	i) Hátsókert: min. 10,00 m
j) A telek hátsó kertjében, előkertjében és oldalkertjében beültetési (fásítási) kötelezettsége van a telektulajdonosnak. Ezért a telken a beültetést az építéssel egyidőben kell megvalósítani kettős fasorral az alföldi tájhoz hasonló fajtaival: gömb kőris, gömb akác, tatár juhar, szilfa, hársfa.	j) A telek hátsó kertjében, előkertjében és oldalkertjében beültetési (fásítási) kötelezettsége van a telektulajdonosnak. Ezért a telken a beültetést az építéssel egyidőben kell megvalósítani kettős fasorral az alföldi tájhoz hasonló fajtaival: gömb kőris, gömb akác, tatár juhar, szilfa, hársfa.
k) Szintterület-sűrűség: 1,5	k) Szintterület-sűrűség: 1,5

Táji adottságok, növényzet

A terület jelenleg ruderalis növényzettel fedett, ami a biológiai aktivitás szempontjából kedvező. Bár a város biológiai aktivitásértéke az övezetváltás miatt nem változik, indokolt, hogy a beépítéssel együtt a területre intenzíven növényesített zöldfelületek is kerüljenek a telkeken belül, hogy a tényleges biológiai aktivitás se legyen kedvezőtlenebb a jelenleginél.

A gazdag növényzettel rendelkező terület meghatározó zöldfelületi elemei a Bajai utat kísérő füvesített vízvezető árkok, amelyek alkalmasak az esetleges villámárvizek vízének befogadására, illetve azt a talajba lassan elszikkasztva a vízvisszatartásra is, ami szintén hozzájárulhat a mikrokörnyezet klímatis viszonyainak javításához.

Területszerkezet, úthálózat

A településrész szerkezetét jelenleg a Bajai út határozza meg, a terület beépítésével párhuzamosan kell kiépíteni annak belső úthálózatát. A jelenlegi tervek szerinti, a gyűjtőúti szabályozási szélességgel megegyezően 16 m széles. A teherforgalomra méretezett kiszolgáló utak várhatóan kiválóan alkalmasak lesznek a megnövekvő kiszolgáló forgalom lebonyolítására.

A tervek megvalósítása során gondoskodni kell a terület kerékpáros és gyalogos megközelítéséről: bár a Bajai út túloldalán futó kerékpárút és járda elér a terület jelenlegi bejáratáig, azok esetlegesen szükségessé váló megközelítéséről, illetve az úton való biztonságos átkelésről az engedélyezési tervezés során gondoskodni kell.

Épített és természeti, táji örökség

A területen védett elemek nincsenek, és ilyenek a közelben sem találhatóak, sem a kulturális, sem a táji, vagy természeti örökség területén. Jánoshalma Város Örökségvédelmi Hatástanulmányának 4. sz. melléklet Jánoshalma régészeti lelőhelyeinek értékvédelmi adatlapja között a módosítással érintett terület nem szerepel.

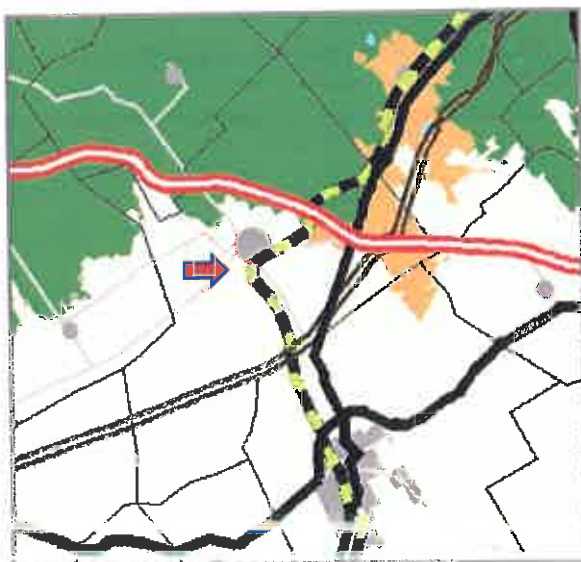
Településszerkezeti változások

Az övezet megváltoztatása nem jár településszerkezeti változással. Az egykori tisztalakásokból álló lakótömb és a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület között 20 m széles védőerdősáv került kijelölésre.

Összefüggések a területrendezési tervekkel

A terület összefüggésrendszere az Országos Területrendezési Terv, valamint Bács-Kiskun Megye Területrendezési Tervének a vonatkozásában vizsgálható.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (OTrT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTrT törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént, így az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta, amely 2014. január 1-jén hatályba lépett.



Részlet a jelenleg hatályos Országos Szerkezeti Tervből:

Az OTrT-ben a módosítással érintett terület (fent piros nyíllal jelölve) az országos területfelhasználási kategóriák közül a mezőgazdasági térségbe tartozik.

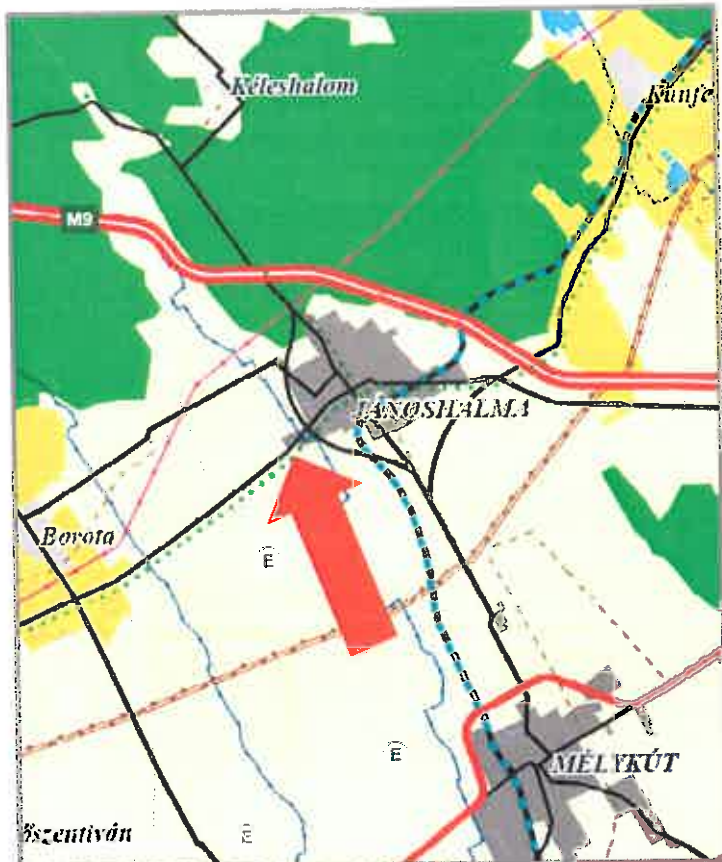
A kilenc országos övezetek közül egy sem releváns a módosítással érintett területen.

A várhatóan 2019. március 15-én hatályba lépő, Az Országos Területrendezési Tervének az ország területszerkezeti terve – azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete – a területet a települési területekhez sorolva tartja nyilván.

A települési területeken a települési tervekben bármilyen építési övezet alkalmazható, így eszerint a Gp1 övezet alkalmazásának sincs akadálya.



Részlet az új OTrT Területszerkezeti tervlapjából



Részlet a BKMTT Területszerkezeti tervlapjából

Bács-Kiskun Megye Területrendezési Terve – azaz Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 19/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelete – összhangban az OTT-vel – a területet szintén a települési térséghez sorolja, így itt sincs akadály az ipari építési övezet alkalmazása előtt.

Tekintettel arra, hogy a megye jelenleg előkészítés alatt álló új területrendezési tervének is az OTT-n kell alapulnia, bizonyos, hogy a terület ipari hasznosítása elé az év végéig várhatóan jóváhagyásra kerülő új terv sem gördít akadályt.

Jánoshalma hatályos Településfejlesztési Konceptiója az egyes városrészek funkcióinak tárgyalása során kijelenti, hogy „Az Egyéb területek városrészben mind a gazdasági (vállalkozói telephelyek, volt laktanya területe), mind a közlekedési funkció dominánsnak mondható, és a turisztikai rekreációs funkció (sportcsanak) is erős a városrészben.” A dokumentum tehát – összhangban a város más tervdokumentumaival – kifejezetten a gazdasági szerepet szán a területnek, az összhang tehát itt is megvan.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

Tájrendezés

A tervezett módosítás következtében a terület tájhasználata, tájszerkezete nem tér el a korábban tervezettől, és a módosítás sem a természetvédelem szempontjai, sem a város biológiai aktivitásértéke területén nem jár változással.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése

A tervezett módosítás következtében a területnek a város zöldfelületi rendszerében tervezett helyzete, a zöldfelületi ellátottság, illetve az ökológiai szempontok tekintetében sem változik.

Közlekedés

A tervezett módosítás következtében a terület forgalmi terhelése és megközelíthetőségi igényei sem változnak. A területi elérhetősége közöttön kiváló, kerékpárral és gyalogosan kisebb kiegészítésekre, fejlesztésekre szorul, a tényleges belső elrendezésnek, és az ebből adódó külső kapcsolati pontoknak megfelelően.

A belső úthálózatot a funkció miatt – a külső kapcsolatokhoz hasonlóan – alapvetően a jelentős teherforgalomra kell méretezni.

A településközpont felől érkező gyalogos és kerékpáros igények az övezeti változtatások miatt nem módosulnak, a járdáknak és a kerékpárútnak a terület tervezett bejáratáig való biztonságos továbbvezetése elengedhetetlen.

A terület parkolását a telken belül kell megoldani, ideértve a vendégparkolókat is.

Közművesítés

A terület teljesen közművesített, fejlesztését a létesülő funkciók közműigényének megfelelően kell végezni, ideértve a vízi, az energia és a hírközlési hálózatokat is.

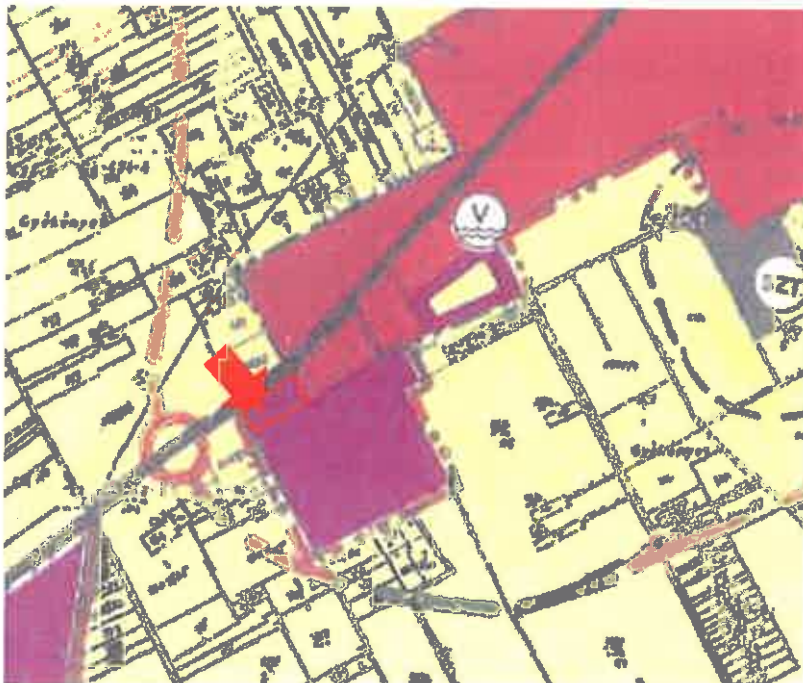
A technológiai és a belső szállítási megoldások tervezése során előnyben kell részesíteni a megújuló energiaforrások alkalmazását, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeit.

Környezeti hatások









A terület fekvésénél fogva a lehető legkevésbé terheli a város többi, emberek lakta területét. A módosítás miatt környezeti adottságai, és várható hatásai sem változnak az eredetileg tervezetthez képest. Az Alsó-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság 1465-002/2018. valamint a 0597-003/2019. iktatószámú levelében felhívja a figyelmet, hogy az átminősítéssel érintett 4565/14 hrsz.-ú terület közvetlen környezetében ered az Alsó Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő Keserű-csatoma (Jánoshalma 0268 hrsz.). A területen történő építési tevékenységek engedélyezésekor figyelembe kell venni, hogy a csatoma partjától számított 10,0 m-en belül semmilyen, 10,0-15,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető.














A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang

Tekintettel arra, hogy a tervezés tárgyát képező 4565/14 Hrsz.-ú terület (az alábbi kivágaton piros szaggatott vonallal körülhatárolva és piros nyílal jelölve) a hatályos Településszerkezeti terv szerint is a gazdasági területfelhasználási módhoz tartozik, a tervezett változtatások ennek a megváltoztatását nem igénylik, így a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



JELMAGYARÉSZLET

-  egészség-központ
-  sport-és szabadidő központ
-  tanterem
-  szennyvíztisztító telep
-  irodaház
-  szennyvíztelep
-  temető
-  elektronos kapcsolóház

rögzítve	
	belföldi terület
	beépítésre szánt ter. hat.
	autópálya
	őrzéktérlet
	gyűjtőút
	vasút
	iskolaterület
	üdülőtérlet
	különleges terület
	gazdasági terület
	mezőgazdaság terület
	erdő
	ex lege védett terület
	természeti terület
	védőtávolság

Melléklet

Fotódokumentáció







Önkormányzati határozat a tervezés elindításáról

Jánoshalma Város Képviselő-testület
1 – 20 / 2018

KIVONAT

Amely készült Jánoshalma Város Képviselő-testület 2018. október 18 - i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

/Kihagyva a kihagyandókat/

160/2018.(X. 18.)Kt. sz.

határozat

Rendezési Terv módosításáról az ipari terület vonatkozásában

Jánoshalma Város Képviselő-testülete kezdeményezi az ipari terület vonatkozásában a Rendezési Terv módosítását azzal a céllal, hogy a terület kiemelt fejlesztési terület besorolással rendelkezzen.

A tervek elkészítésével megbízza a Városökológia Bt-t 1.181.102 Ft+áfa díjért, a főépítési feladatok ellátására Szabó József okleveles településmérnökkel köt szerződést 95.000 Ft díjért.

A Rendezési Terv módosítására a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00006 számú pályázat keretében van szükség, mely a 4565/14 helyrajzi számú területre vonatkozik. A fenti területet Jánoshalma Város Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 2.§ 4a. pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté minősíti.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Fedezet: Önkormányzati ingatlanok karbantartása, ipari terület bérleti díj

Határidő: 2019. április 30.

Felelős: Czeller Zoltán polgármester

K.m.f.

Czeller Zoltán sk.
polgármester

Dr. Benda Dénes sk.
címetes főjegyző

A kivonat hitelélül:

Horváth Andrea
jegyzőkönyvvezető



Függelék

Hatályos helyi építési rendelet elérési linkje:

<https://www.ianoshalma.hu/helyi-kozlony/helyi-rendeletek/rendelet/eh3eg4ed9dr0eo9df4ee1em6cj5by0cc9cb8bz1cb8by9e>

A munka készítői

Jánoshalma

4565/14 HRSZ Ipari területének fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása

Jánoshalma Város Önkormányzatának
megbízásából

a **Városökológia Bt.**
szervezésében

a **Bács-Kiskun Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft. és**
a **DRO Studio Bt.**
együttműködésével készült

A munkát irányította
Czeller Zoltán polgármester

Vezető tervező

Ongjerth Richárd okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező
TT1-01 3032

Tervező munkatárs

Mess Gabriella

Szerkesztette

Ongjerth Richárd

Mess Gabriella

Szabó Katalin

© Városökológia – BKMT – DRO Studio 2019.