

**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**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- területrendezési tervekkel való összhang igazolása –

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
(Magyar Építész Kamara: TT-03-0445)



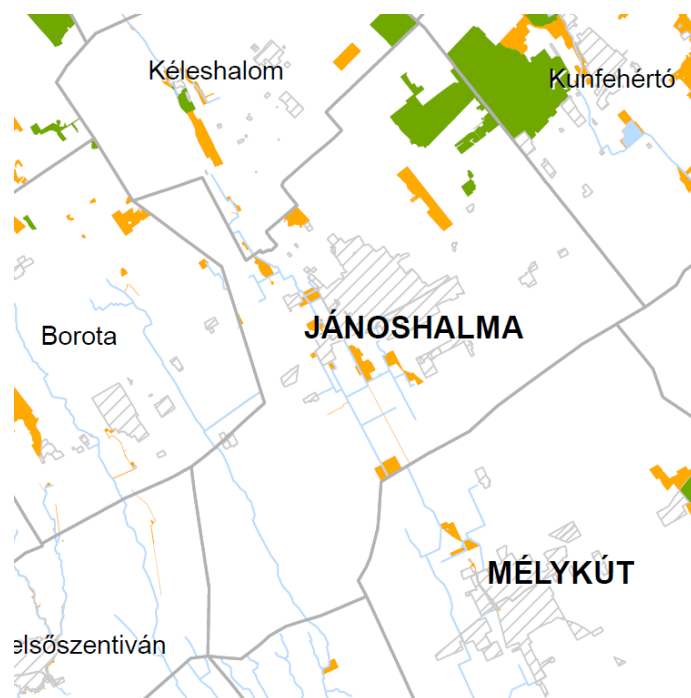
A MÓDOSÍTÁS ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTvT) 19. § (1) bekezdése szerint az országos övezetek a következők, Jánoshalma területét is érintő övezetek kiemelve:

- 1. ökológiai hálózat magterületének övezete,**
- 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,**
- 5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,**
- 6. erdők övezete,**
- 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
- 8. tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 10. vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTI-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Ökológiai hálózatok területe a hatályos településrendezési terven (fenti ábra) és a területi terveken (lenti kivágat)



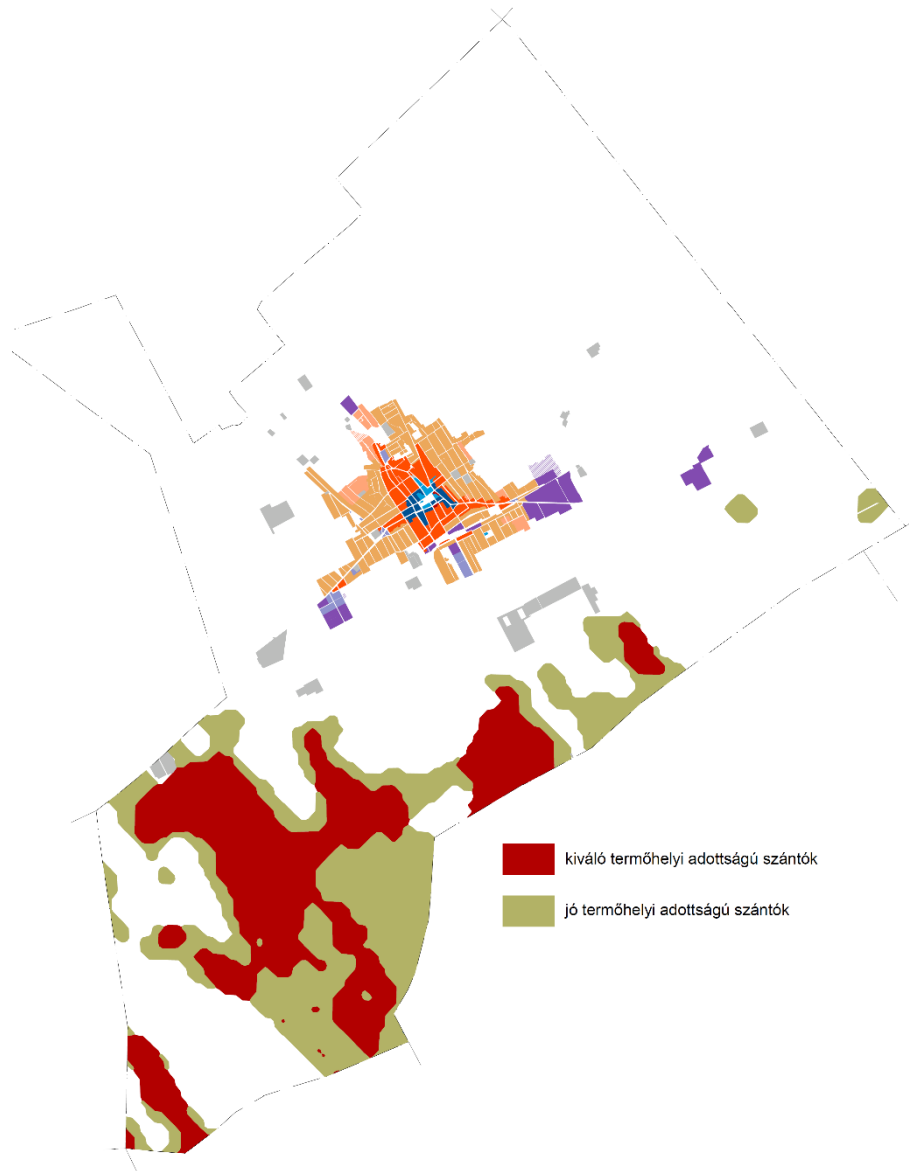
Látható hogy, az ökológiai folyósók jellemzően a belvív elvezető főcsatornák és csatornák környezetében vannak kijelölve. A megterületek a közigazgatási terület északkeleti részén található csak nagy távolságban a módosítási területtől. Az ökológiai hálózatok a hatályos területrendezési tervek és a korábbi módosítási eljárásban kapott illetékes nemzeti park igazgatósági adatszolgáltatások alapján kerültek feltüntetésre a hatályos terven.

Az ökológiai folyósók elhelyezkedése közvetlenül a módosítási terület (fekete sraffozás) közelében.



Az ökológiai hálózatok területén tárgyi módosításban sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Az alábbi térkép a beépítésre szánt területek, továbbá a **kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek és a jó termőhelyi adottságú szántóterületek** (OTrT 3/2. melléklet) viszonyát mutatja be. Beépítésre szánt terület a kiváló és/vagy jó termőhelyi adottságú szántóterületeken belül továbbra sem kerül kijelölésre.



Országos erdők övezete OTrT 3/3. melléklete

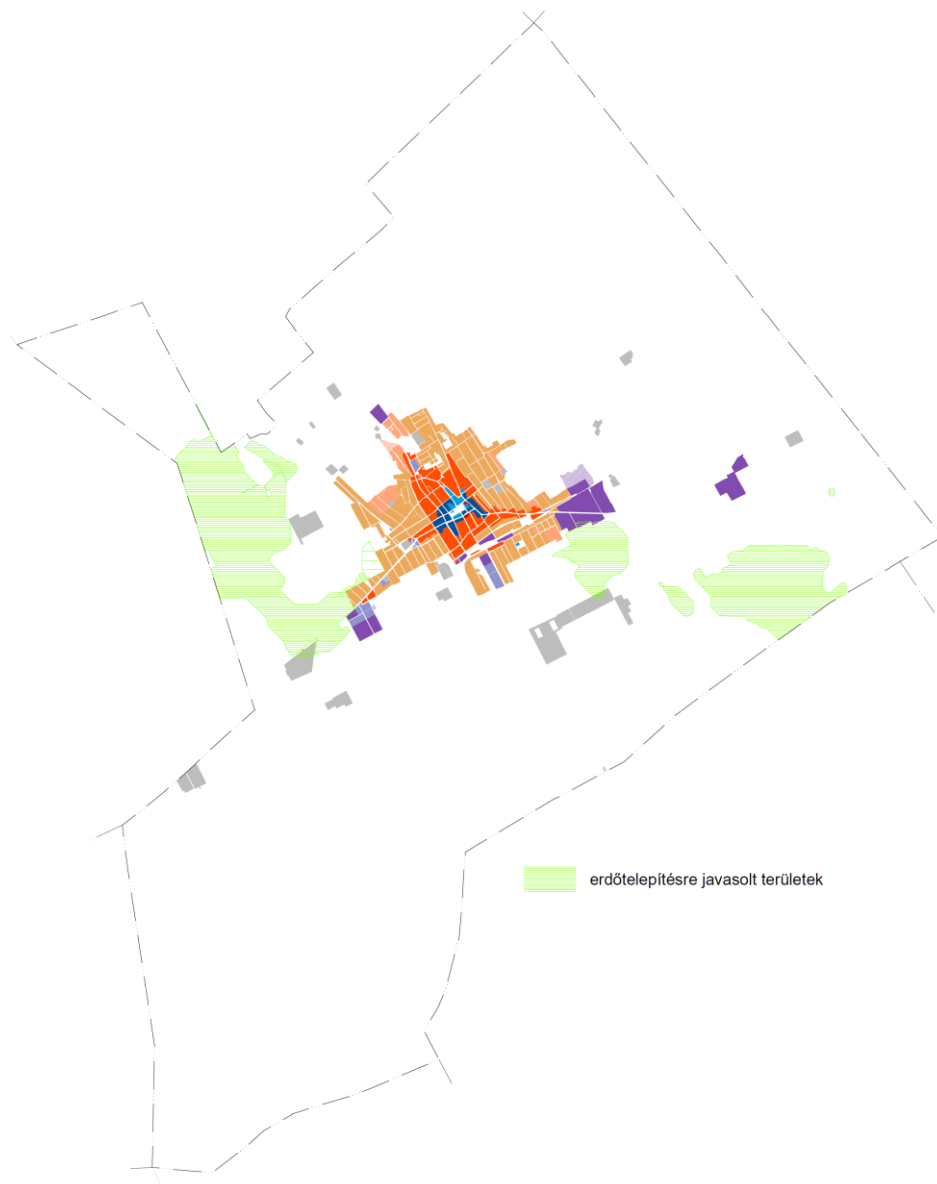
Jelen módosítás nem érinti az országos erdők övezetét. Az OTrT előírja: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia**”, néhány területet, pl. a törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területeket, valamint a települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.



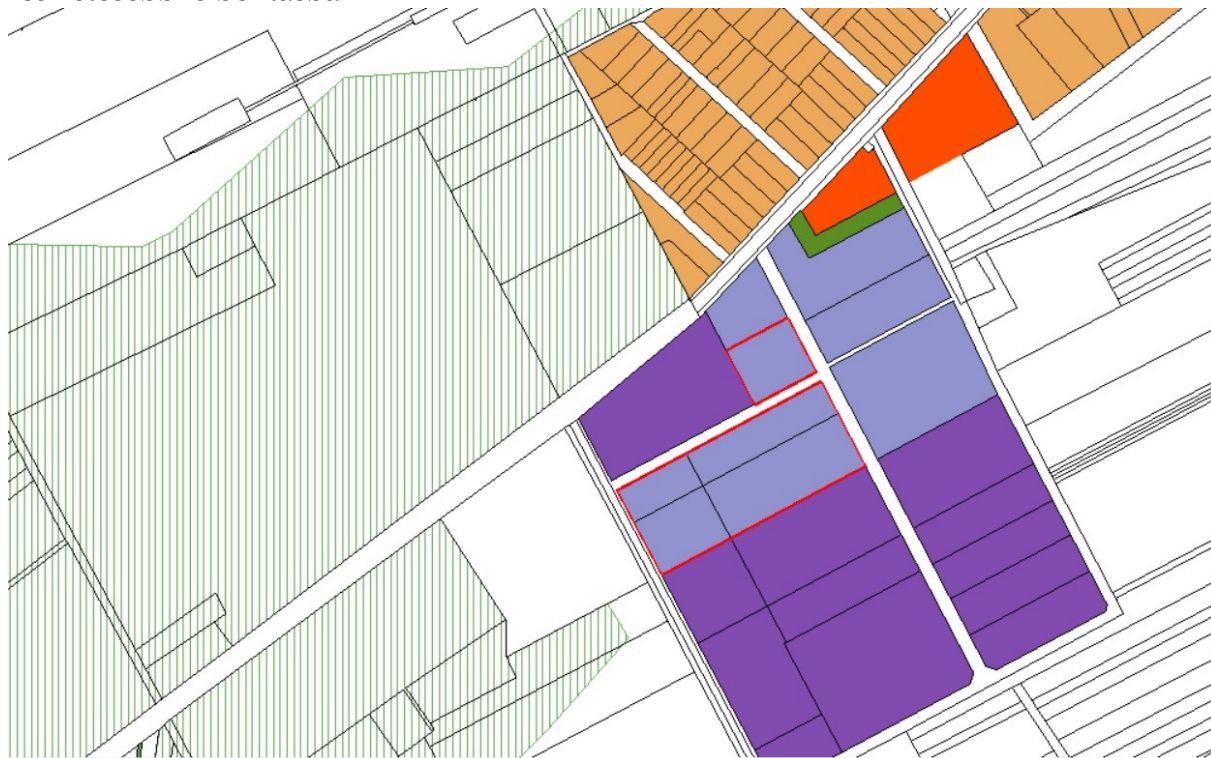
A fenti térképszelvény jelmagyarázatából egyszerűen kiszámolható, hogy az országos erdőövezet több mint **97,7 %-a**, a településrendezési eszközökben erdőterületként került kijelölésre, így a fenti OTRT előírás teljesül.

Országos erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a tárgyi módosítás viszonya

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet (továbbiakban: MVM rendelet) 3. § (1) bekezdés szerint a „településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a település-fejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - **az erdőtelepítésre javasolt övezet területén javasolt kijelölni.**



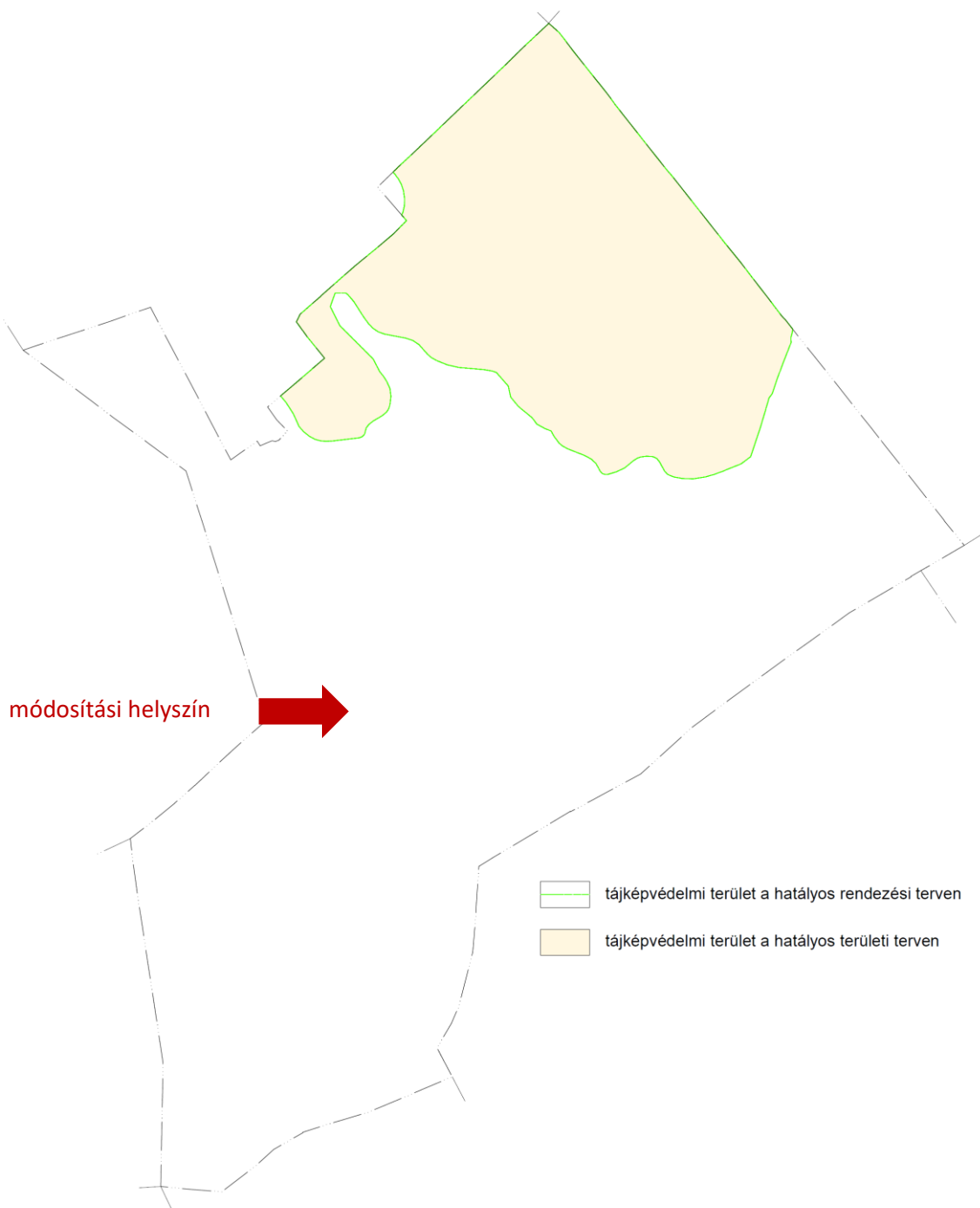
Erdőtelepítésre javasolt övezet területe (zöld sraffozás) a módosítási területhez viszonyítva részletesebb felbontásban



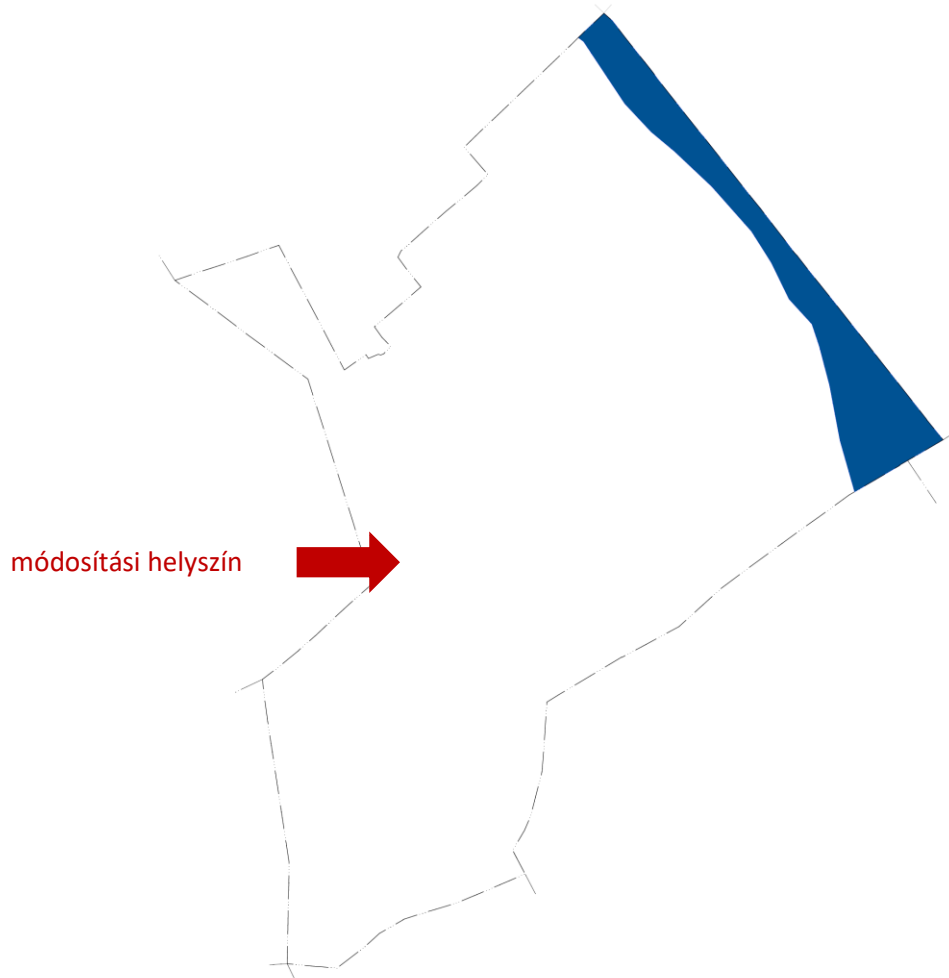
Az övezeten belül erdőterület nem kerül kijelölésre. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezetben jelen eljárásban.

Tájképvédelmi terület övezete

A hatályos helyi terven a tájképvédelmi terület övezete megegyezik a Lechner Tudásközpont, e-térben elérhető adatszolgáltatásával. A módosítási helyszínektől az érintett övezet több kilométerre északra helyezkedik el. Jellemzően az erdőszült területrészen.



Vízminőség védelmi terület övezete (MVM rend. 4. melléklet)



A vízminőség védelmi terület övezetébe a város közigazgatási területének északkeleti-keleti része tartozik bele.

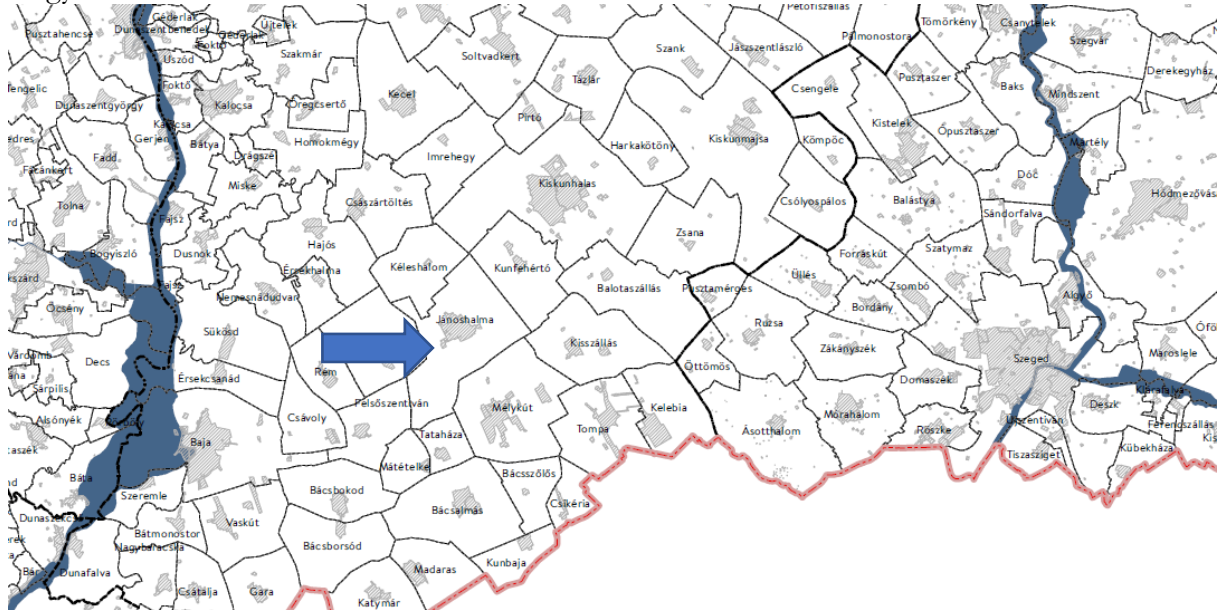
Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A más jogszabály által elrendelt, védelemmel és korlátozással érintett területeken (így a vízminőségvédelmi terület övezetén belül is) a hatályos szakági jogszabályokat kell betartani a HÉSZ 4.§ (6) bekezdésének c) pontja alapján.

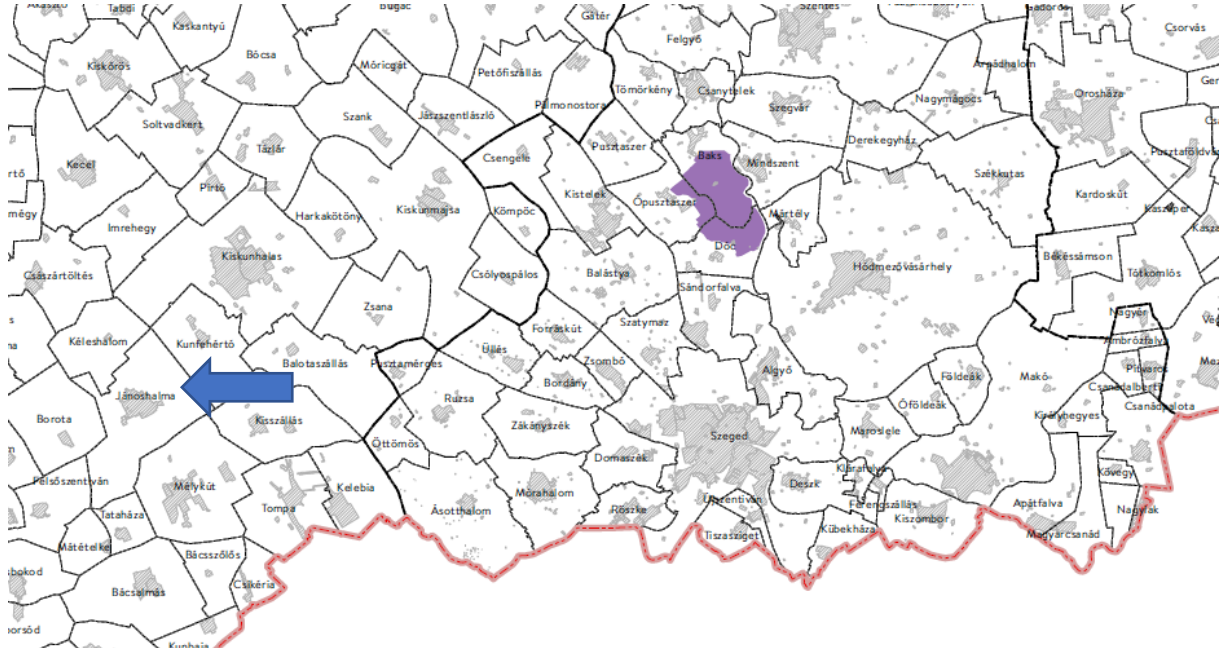
Vízvédelmi kérdések a módosítás során nem relevánsak.

Jánoshalmát nem érintő országos övezetek (OTRT és MvM rendelet)

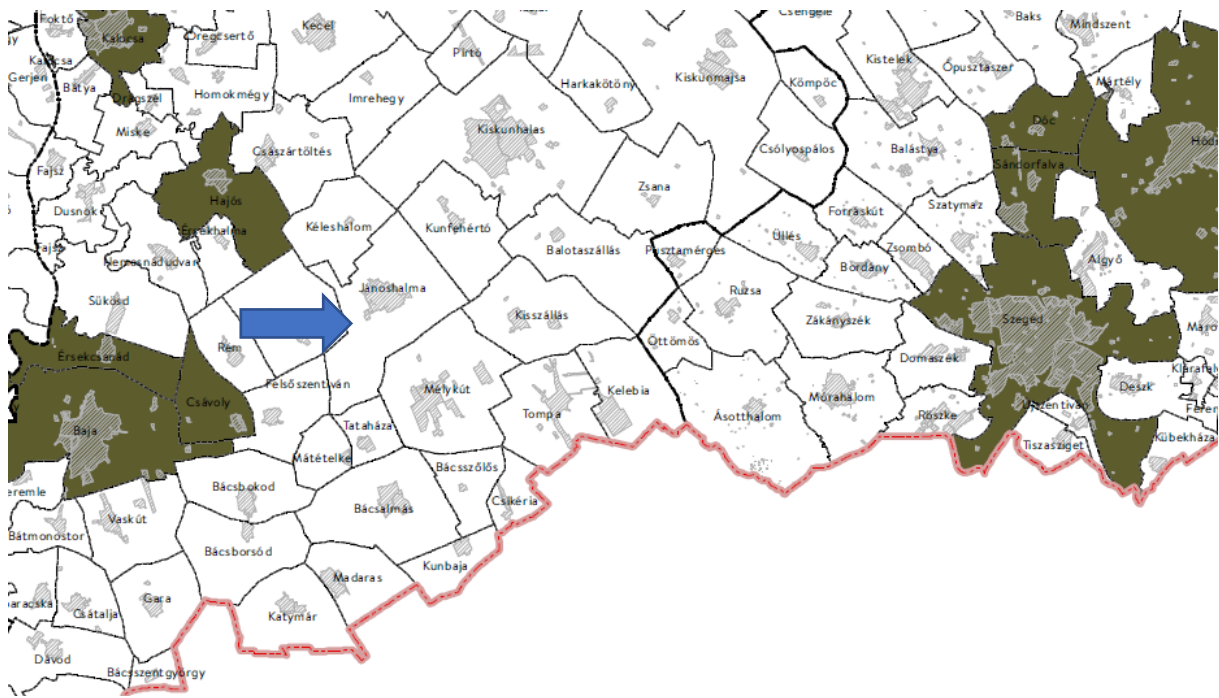
Nagyvízi meder övezete:



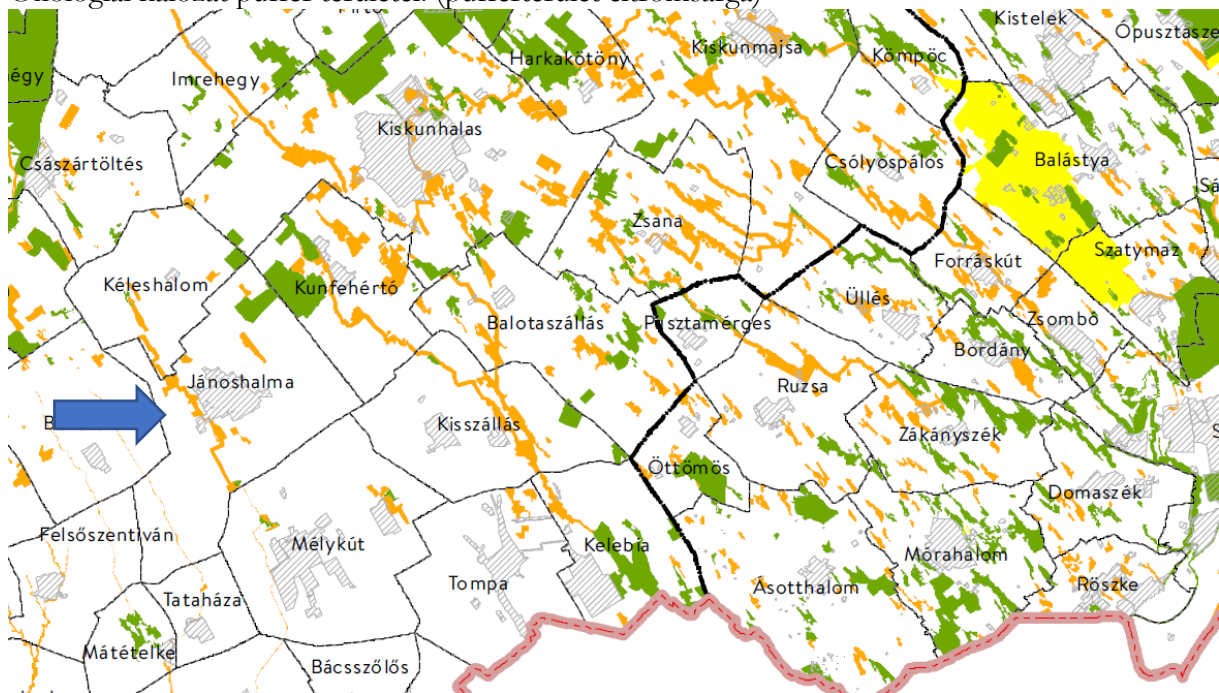
VIT tározók övezete:



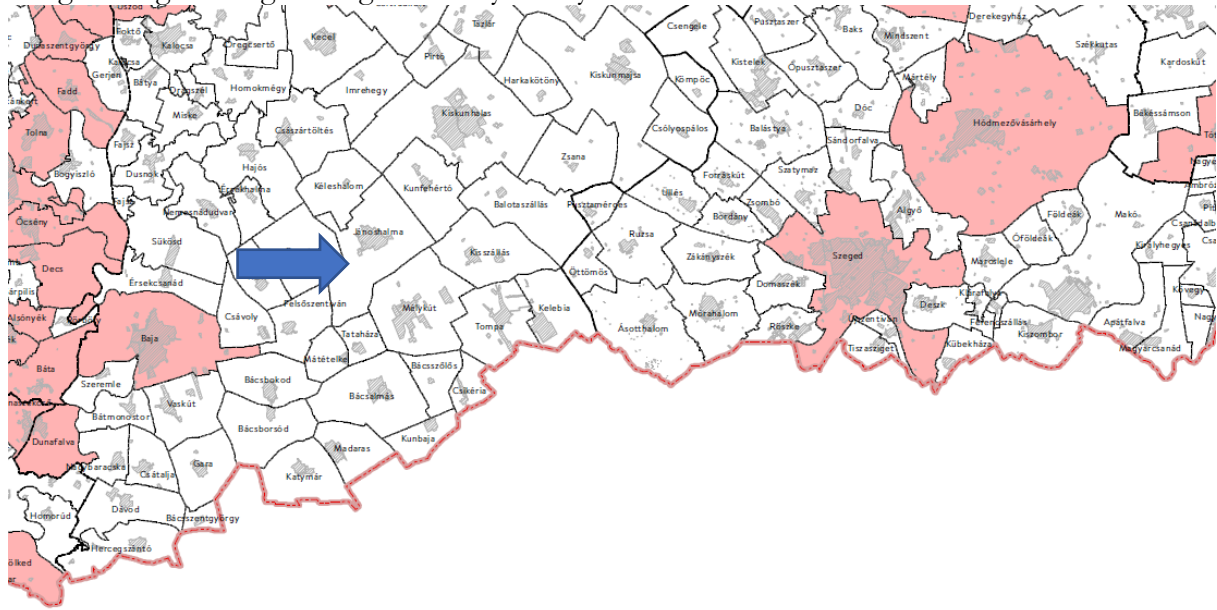
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:



Ökológiai hálózat puffer területei: (pufferterület citromsárga)



Világörökségi és világörökség várományos helyszínek:



Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A vármegyei területrendezési terv tekintetében a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett területrendezési tervet (továbbiakban: Vármegyeterv) vesszük alapul.

Jánoshalma és környéke Bács-Kiskun Megye Szerkezeti Tervében – részlet



Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Jánoshalma településrendezési tervének jelen módosítása nem változtatja meg a térségi szerkezeti elemeket, a közlekedési és közmű-infrastruktúra elemei változatlanok maradnak. Ezek szerepelnek már a hatályos településrendezési terveken.

A várost érintő szerkezeti elemek:

Utak (1/3. melléklet)

Tervezett gyorsforgalmi utak - *M9 gyorsforgalmi út – tervezett szakasz - Nagycenk (M85) – Szombathely – Vasvár Rábahídvég (M80) Vasvár (M80) – Zalaegerszeg – Nagykanizsa – Kaposvár – Dombóvár – Szekszárd - Dusnok – Szeged (M5)*

Tervezett főutak

- *Kiskunfélegyháza (5. sz. főút) – Kiskunhalas – Mélykút – Kumbaja – (Szerbia)*

Meglévő térségi szerepű összekötő utak:

- 5312. j. Kalocsa – Bácsalmás összekötő út
- 5412. j. Kiskunhalas – Csávoly ök. út
- 5414 j. Jánoshalma – Borota ök. út
- 5416. j. Jánoshalma – Kisszállás ök. út.

Meglévő egyéb mellékutak:

- 54317. j. Jánoshalma állomáshoz vezető út

Tervezett egyéb mellékutak:

- *Jánoshalma - Kisszállás*

Tervezett egyéb kerékpárútvonalak (1/4. melléklet)

- *Kiskunhalas – Kunfébertó – Jánoshalma - Mélykút*

Meglévő országos törzshálózati vasúti pálya (1/5. melléklet)

- 154. számú Bátaszék - Kiskunhalas

Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os vezeték (1/12. melléklet)

- Kiskunhalas – Baja

Meglévő nemzetközi és hazai földgázszállító vezetékek (1/13. melléklet)

- Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – (Báta – Maráza – Pécs) /330/
- Városföld – Bugac – Szank – Kiskunhalas – Jánoshalma – Baja – (Báta) /335/

Meglévő térségi földgázelosztó vezeték (1/13. melléklet)

- Jánoshalma ellátó vezeték
- Jánoshalma – Kelebia vezeték

Térségi belvíz- és öntözőcsatorna (1/16. melléklet 2. táblázat 11. és 13. sor)

- Kígyós főcsatorna
- Mátételki-Kígyós csatorna

Megyeterv Területfelhasználási térségeinek kiterjedése Jánoshalmán (1/2. melléklet alapján alapján)

Erdőgazdálkodási térség:	4597,28 ha	34,77 %
Mezőgazdasági térség:	7600,22 ha	57,49 %
Vízgazdálkodási térség:	11,12 ha	0,08 %
Települési térség:	982,32 ha	7,43 %
Sajátos területfelhasználású térség	29,21 ha	0,22 %

Megyeterv övezetei

Jánoshalma területét érintő övezetek kiemelve:

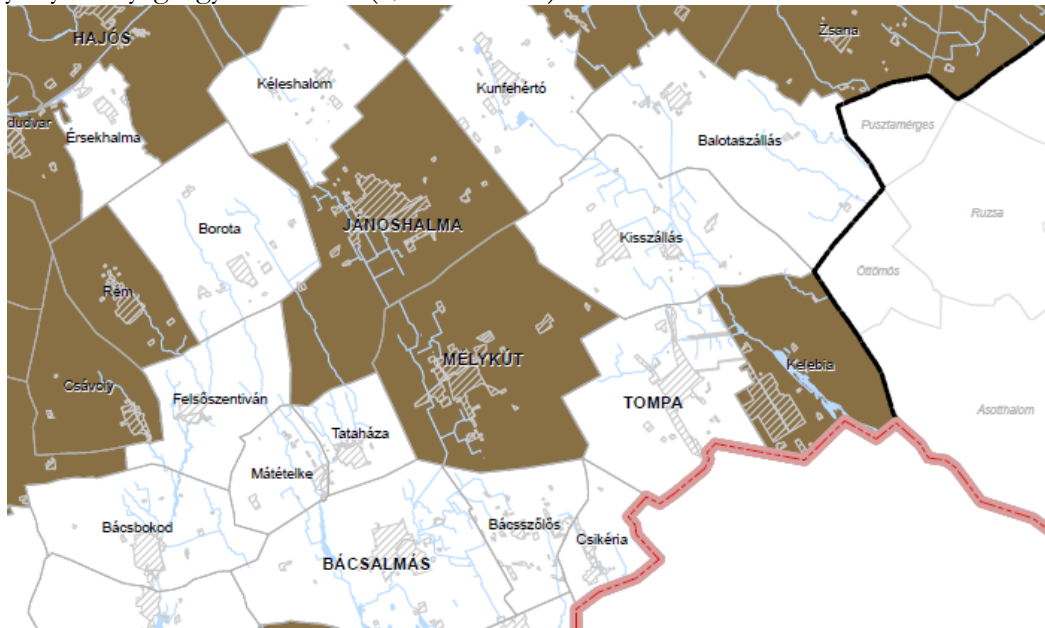
„5. § (2) Az OTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül

- a) **az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet,**
- b) **a rendszeresen belvízjárta terület** övezetét a 3/10. melléklet,
- c) **a tanyás területek övezetéhez tartozó települések területét** a 3/11. melléklet, és
- d) a földtani veszélyforrás terület övezetét a 3/12. melléklet tartalmazza.

(3) Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül

- a) **a városkörnyéki településegüttesek** övezetéhez tartozó városkörnyékeket a 3/13. melléklet,
- b) **a különleges eszközökkel fejlesztendő területek** övezetét a 3/14. melléklet,
- c) a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetét a 3/15. melléklet,
- d) a híd gazdaságfejlesztési térség övezetét a 3/16. melléklet,
- e) az együtt élő négy város térségének övezetét a 3/17. melléklet,
- f) **a kötött pályás gazdasági terület** övezetét a 3/18. melléklet,
- g) **az általános turisztikai fejlesztés övezetét** a 3/19. melléklet,
- h) a pusztai turizmusfejlesztés övezetét a 3/20. melléklet,
- i) a pincefalvak övezetét a 3/21. melléklet,
- j) a gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetét a 3/22. melléklet,
- k) a Duna menti térség övezetét a 3/23. melléklet,
- l) a naturpark terület övezetét a 3/24. melléklet,
- m) **napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete** a 3/25. melléklet,
- n) a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetet a 3/26. melléklet, és
- o) **a klímaváltozással fokozottan érintett térség** övezetét a 3/27. melléklet

Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9. melléklet)



A város közigazgatási területén két homokbánya üzemel a vármegyetervi övezetbe sorolását ezen tény indokolja.

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetébe** (3/10. melléklet) az OTTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Rendszeresen belvízjárt övezet területe és az ipari park viszonya:



Az övezet területe a területi terveken és az e-tér felületen kapott adatszolgáltatással egyezik a hatályos településrendezési terven. Beépítésre szánt terület jelenleg sincs kijelölve az övezet területén belül, jelen módosításban sem tervezett.

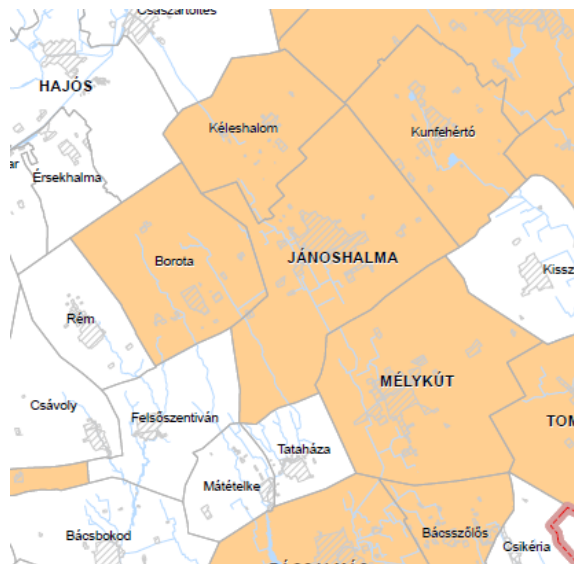
Jánoshalma a tanyás területek övezetébe tartozik. (3/11. melléklet)

Az MVM rendelet 10. § (2) bekezdése értelmében: „A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a **településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,**

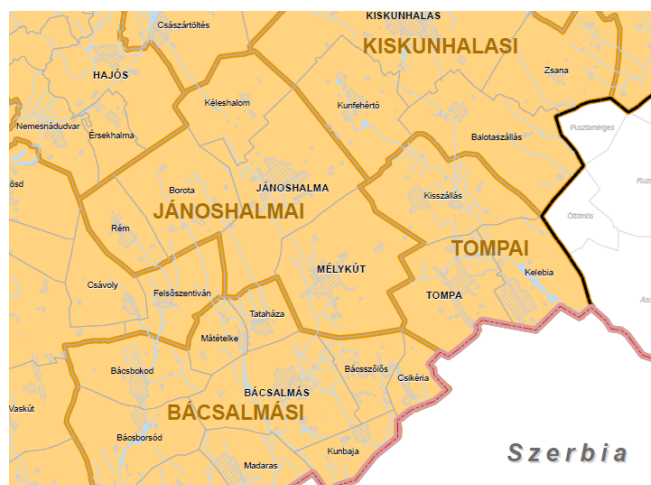
b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

A módosítás nem érint a tanyaingatlanokat.



Városkörnyéki településegységek övezete (3/13. melléklet)

Jánoshalma járásszékhely központként szerepel. **Nem elhanyagolható Kiskunhalas város hatása sem a város életében (iskolák, munkahelyek, kereskedelmi-rekreációs szolgáltatások),** Mivel a Megyetervezés ezen övezet tekintetében semmilyen konkrét előírást vagy rendezési feladatot nem fogantatott.



Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (3/14. melléklet)

A Vármegyetervezési koncepció fogalom meghatározása szerint: „A vármegye olyan több településből álló térsége, amelynek társadalmi, gazdasági és környezeti helyzetének javítása sajátos, különleges gazdaságfejlesztési és befektetés-ösztönzési eszközök fokozott alkalmazását igényli, ideértve az ilyen területek szervező központjaként szolgáló városokat is, ha azok szolgáltatásokat, vagy munkahelyeket biztosítanak a környező települések számára;”

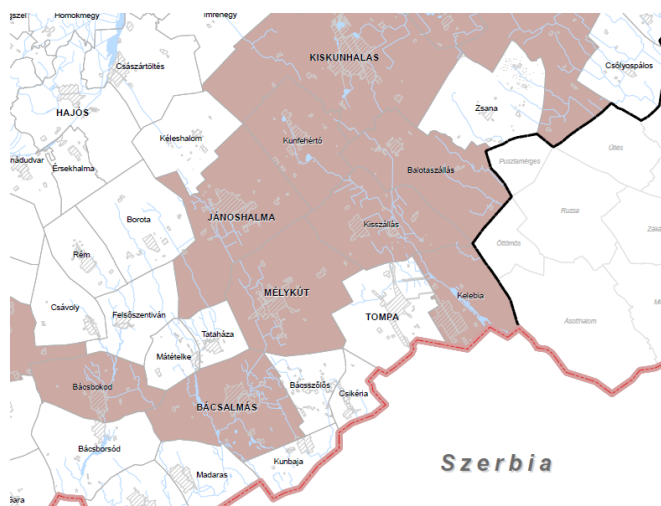
A Megyei Kormánytervezés ezen övezet tekintetében semmilyen konkrét előírást vagy rendezési feladatot nem fogantat.



Kötött pályás gazdasági terület övezete (3/18. melléklet)

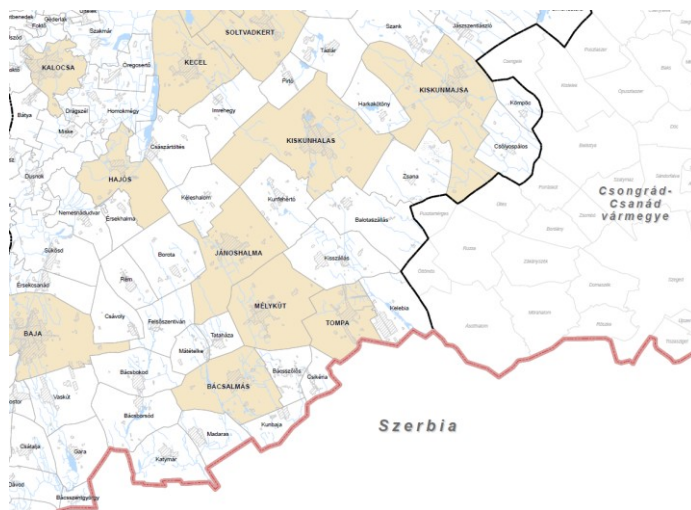
A Vármegyei Koncepció fogalom meghatározása szerint: „olyan, a vasútállomások területéhez közvetlenül csatlakozó, vagy attól a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül fekvő területek, amelyek fejlesztése során a vasút használata mind a teherszállításban, mind pedig a napi munkahelyi ingázásban csökkentheti a gépkocsiforgalmat, így megvalósításuk környezeti szempontból indokolt”

A Megyei Kormánytervezés ezen övezet tekintetében semmilyen konkrét előírást vagy rendezési feladatot nem fogantat.



Általános turisztikai fejlesztés övezete (3/19. melléklet)

A Vármegyeterv 8.§ (1) bekezdése alapján: „A turisztikai fejlesztés céljából kijelölt, a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környezet lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.”



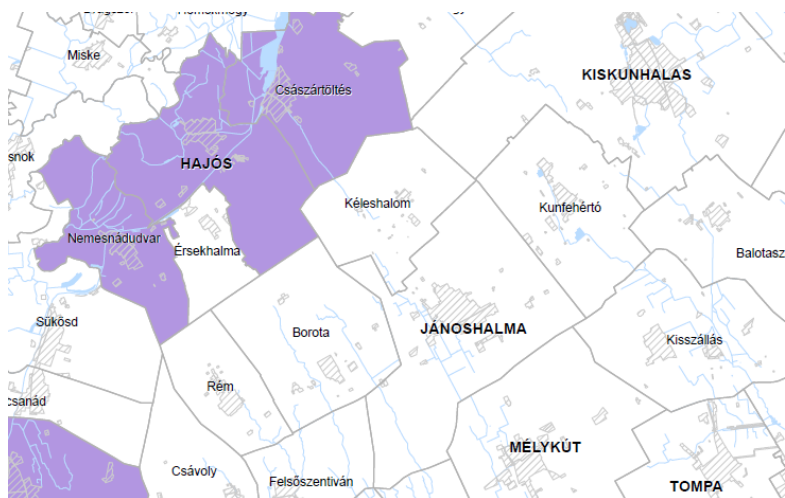
Jánoshalma Városi Önkormányzat jelen módosítási eljárásban, mely éppen az ipari területen meglévő gazdasági, kereskedelmi -szolgáltató területek átsorolására irányul nem kíván élni a Vármegyeterv adta fent leírt kedvezménnyel, mivel fejlesztési potenciál bőven van a jelenlegi gazdasági övezetek telkein is.

Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete. (3/25. melléklet)

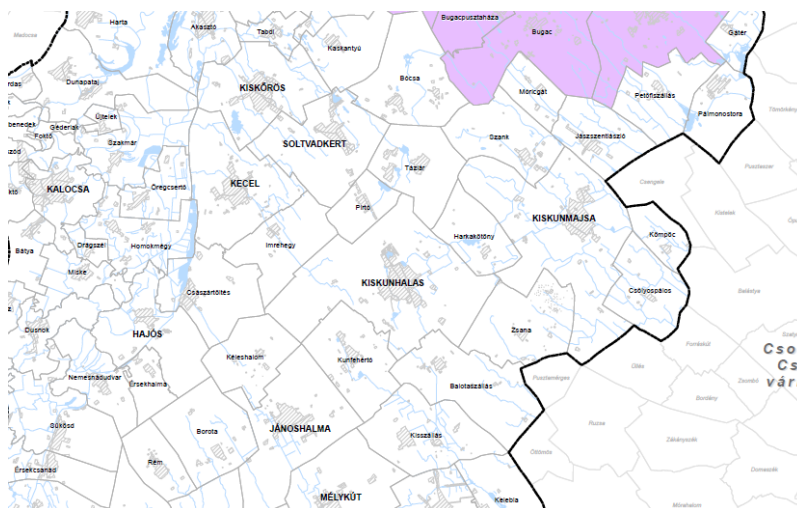
Megjegyzés: a megye összes települése az övezetbe tartozik. Jánoshalmán jelenleg nem üzemel 5-50 MW közötti teljesítménytartományba tartozó naperőmű. Ilyen a megyeterv térségi szerkezeti tervlapján sem tervezett. 2 db kiserőmű üzemel a városban, melyek 0,5 MW teljesítményhatárt nem érik el. A hatályos terven kijelölt, K-me jelű, „különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” építési övezetét nem érinti jelen módosítás. Ilyen övezet nem is kerül kijelölésre.

A Vármegyeterv, Jánoshalma közigazgatási területét nem érintő övezeti tervlapjai:

3/12. Földtani veszélyforrás övezete:



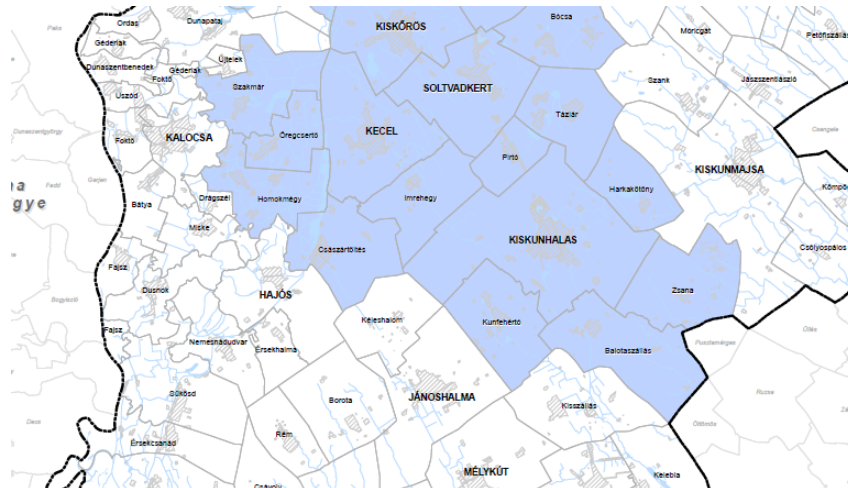
3/15. Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete:



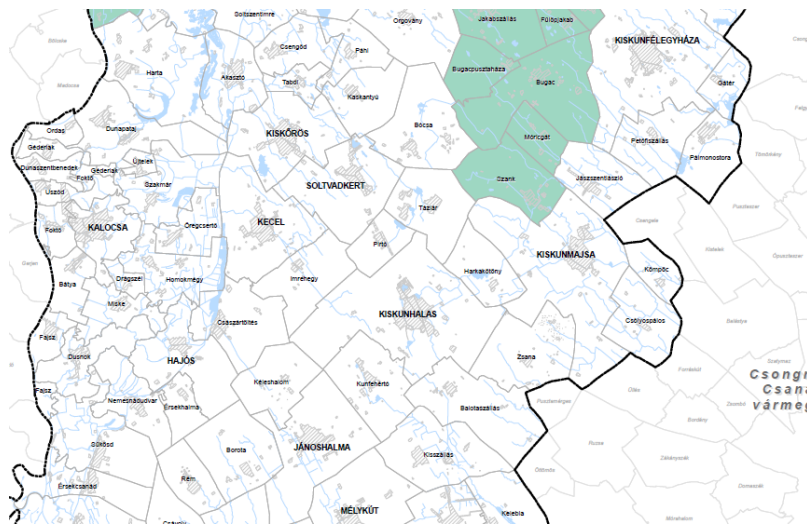
3/16. Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete:



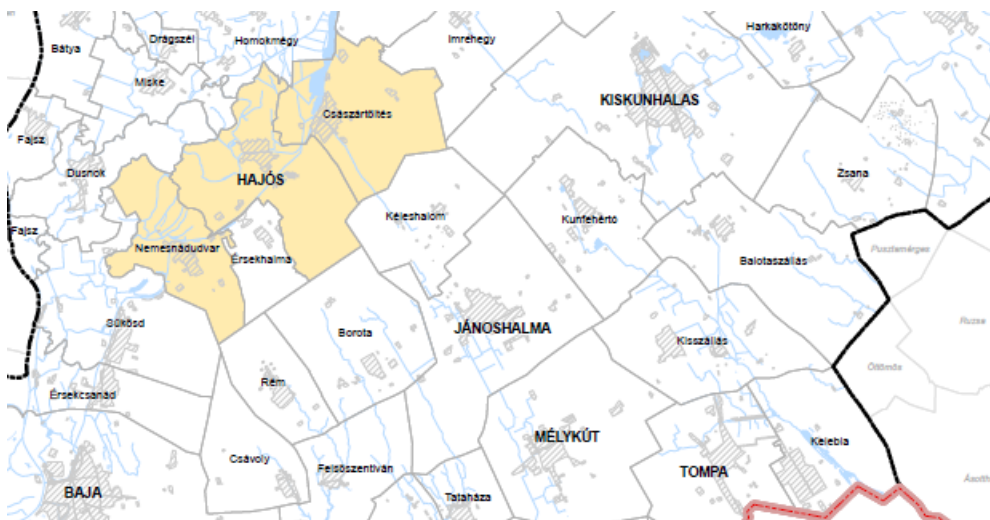
3/17. Az együtt élő négy város térségének övezete:



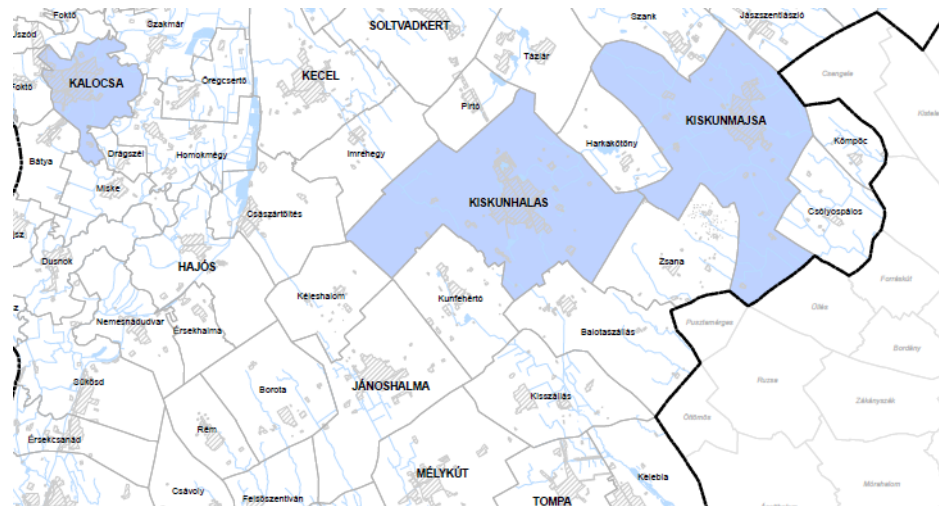
3/20. A pusztai turizmusfejlesztés övezete:



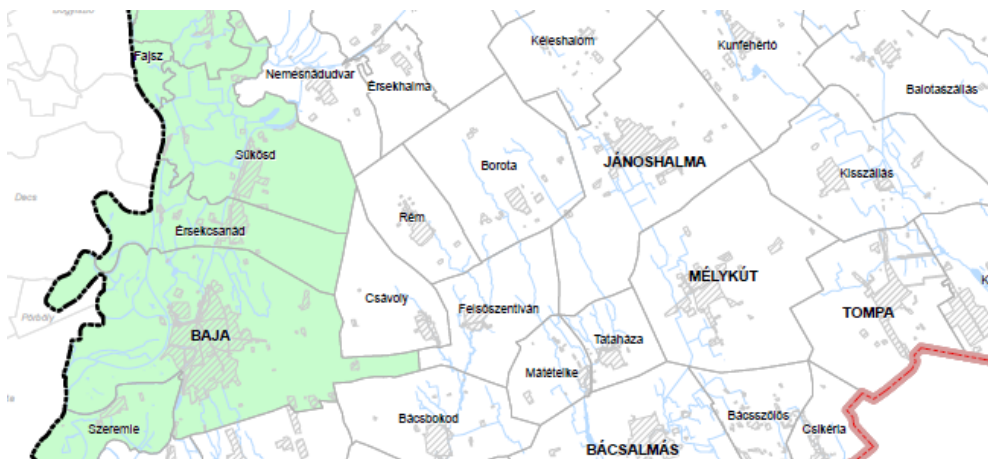
3/21. Pincefalvak övezete:



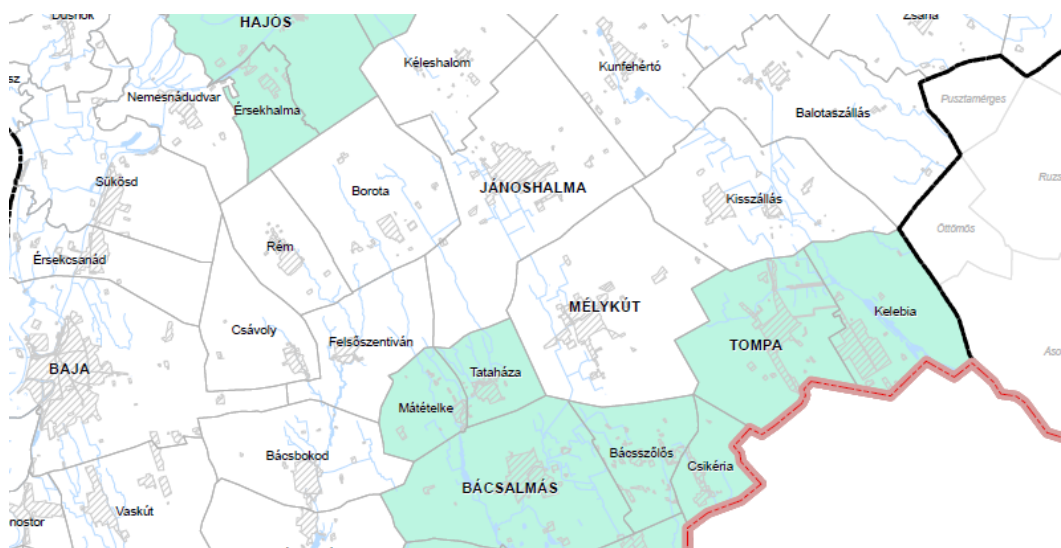
3/22. A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete:



3/23. Duna-menti térség övezete:



3/24. Natúrpark terület övezete:



3/26. A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet:

