

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



**TERVLEÍRÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS A HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ**

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)



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.

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 területet 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 utépítési 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

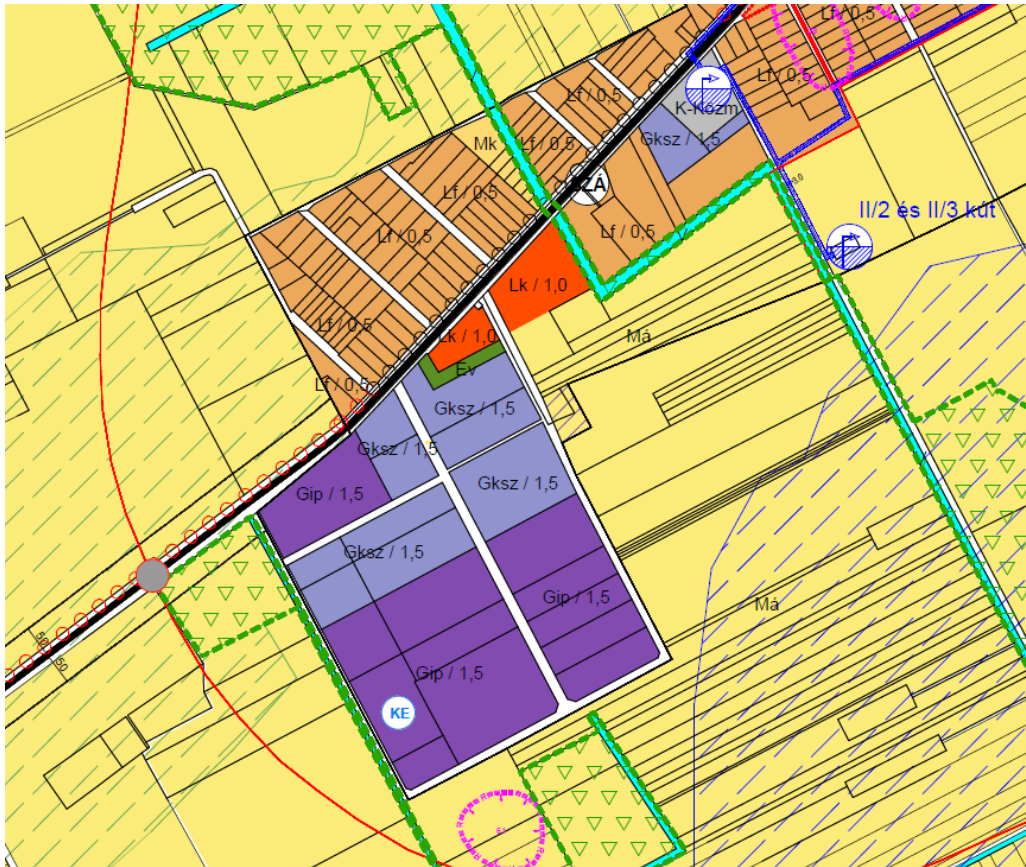
Az ipari terület a Csávoly (Baja) irányába vezető 5412. számú közút mentén található. Pozitív adottsága, hogy nyugat, dél és kelet felől már beépítésre nem szánt területek határolják. Az ipari területen belül gazdasági-kereskedelmi szolgáltató és gazdasági-ipari építési övezetek vegyesen találhatóak.

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



A módosítási terület elhelyezkedése a jelenleg hatályos településrendezési eszközökön

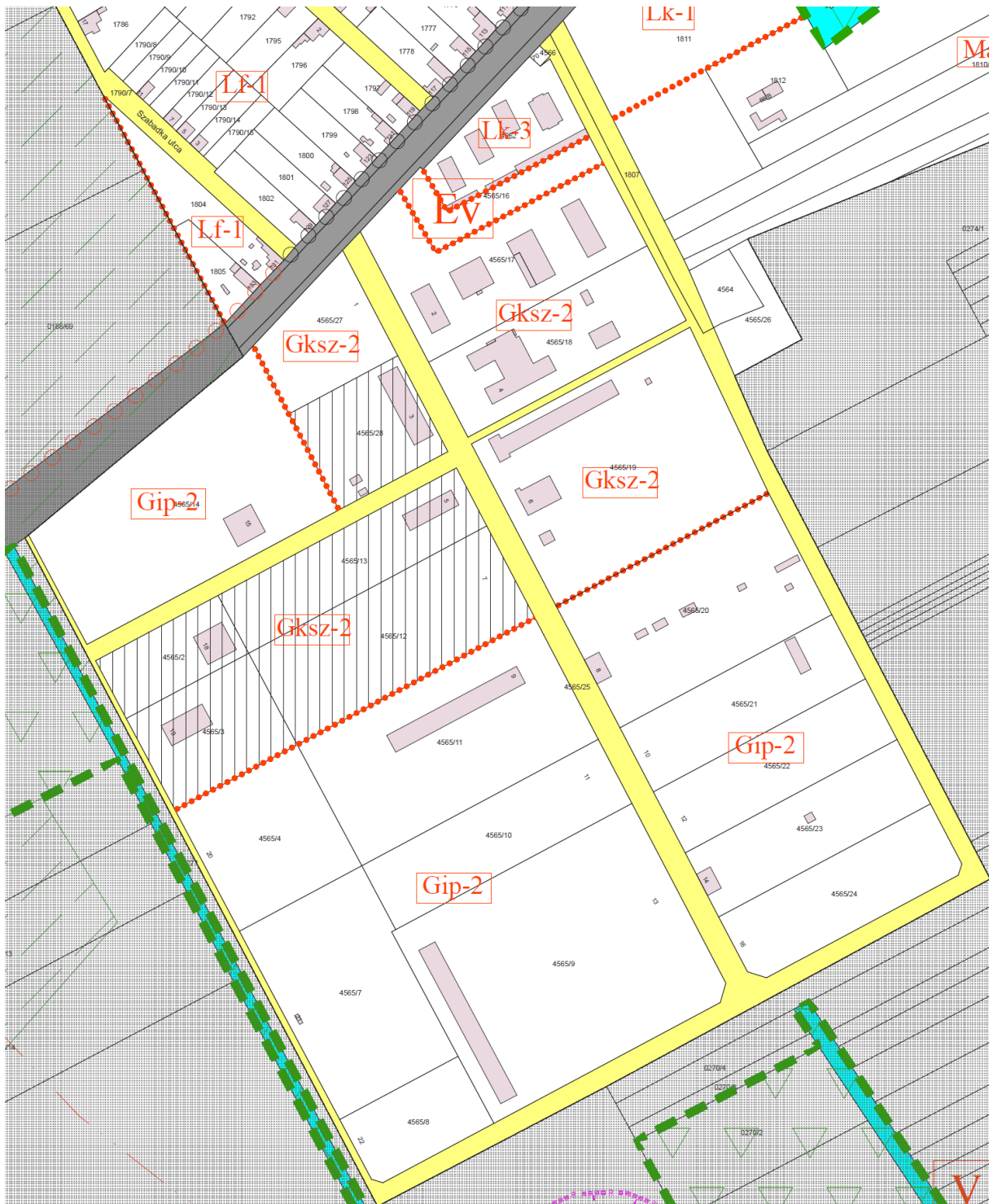
Településszerkezeti terv:



A településszerkezeti terven is látható az egyetlen kedvezőtlen területhasználati adottság, hogy 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 fásított 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. Építési övezeti besorolásuk megváltoztatása nem tervezett, 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 alábbi térképszelvény a hatályos Szabályozási Terv részletét ábrázolja, fekete sraffozással az átsorolásra tervezett telkeket.



Szemponatok a környezeti értékelés készítésének megítéléséhez

Megbízó az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 4. § (3) pontja szerint a következő tájékoztatást adja a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez:

A terv címe: Jánoshalma Város Településrendezési Tervének 2025. évi I. módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárásban

A módosítás lényege, a változás iránya: A változás már meglévő, működő ipari területet érint. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az átsorolandó területek az OTÉK szerinti „egyéb ipari területek” építési övezetébe fognak tartozni, a területen már meglévő ipari övezeti besorolással megegyezően.

A módosítás célja: Pályázati feltétel vállalása érdekében szükséges a meglévő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek átsorolása ipari területbe.

Változással érintett terület nagysága: Az öt darab építési telek összterülete: 3,55 ha.

A módosítás során a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken, mivel az Eljárási rendelet 9. melléklete alapján az egyéb ipari terület és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület értékmutatója megegyezik.

Szemponatok a tervmódosítás megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, a rendelkezésre álló információk alapján - A 2/2005. (I.11.) K. r. 2. számú mellékletének felépítése szerint.

- A módosítás csak lokálisan kisebb területi egységeket érint, nem változtatja meg a település tájszerkezetét.
- A módosítás célja nem ellentétes a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal, és azokra nincs befolyással.
- A fenntartható fejlődést nem befolyásolja. Az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.
- A tervezési területen jelenleg környezeti problémákról nincs tudomásunk.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős a tárgyi módosítás.
- A módosítás során a környezeti hatások egymással nem adódnak össze és nem erősítik egymást.
- A tervmódosítással országhatáron átterjedő hatás nem prognosztizálható.
- A tervezett módosítás várhatóan nem idéz elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

- **A módosítás közvetlenül nem érinti ökológiai hálózat elemét (magterület, ökológiai folyosó vagy pufferterület).**

Ökológiai folyosóba tartozik az ipari területet nyugatról határoló út menti csatorna telke, melyet a módosítás nem érint.

- A módosítások feltételezhetően nem idéznek elő a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket.
- A módosítással érintett terület tájképvédelmi területet nem érint.
- **Az építészeti és kulturális értékvédelem szempontjai: nyilvántartott műemlék és helyi építészeti értékvédelemmel érintett épület nem található a módosítási helyszínek közelében.**

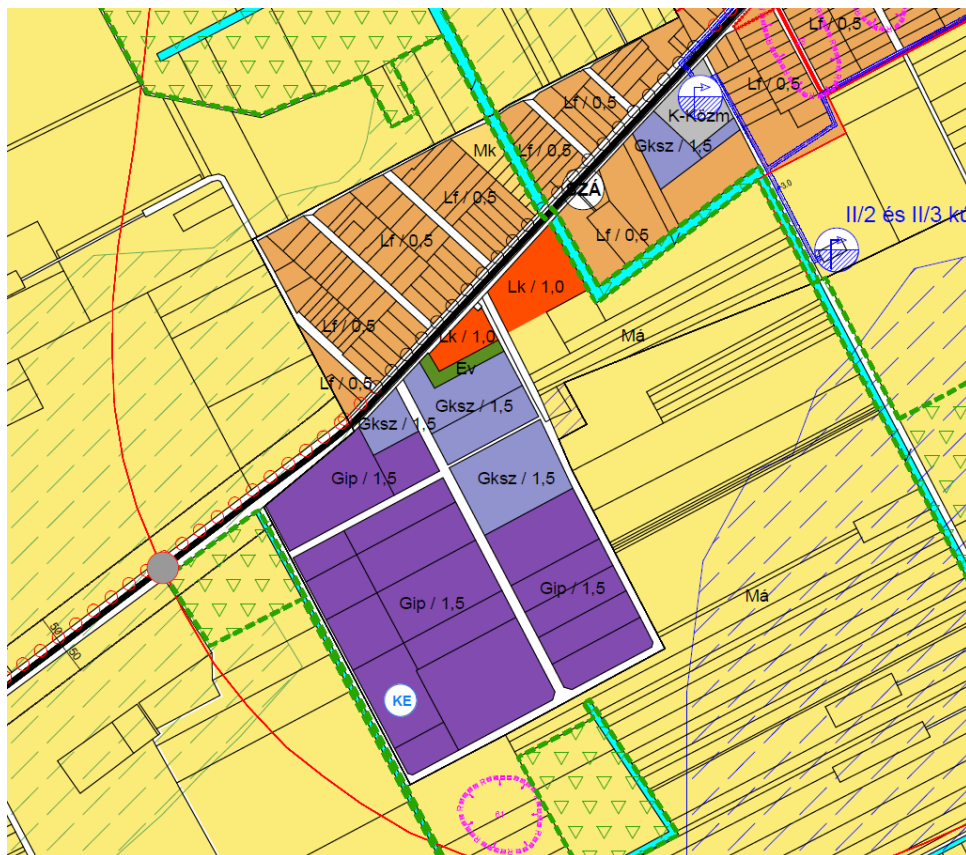
Régészeti érdekességű terület legközelebb a módosítási helyszíntől délre, légvonalban 350 m-re található. Nyilvántartási száma: 54 075 Megnevezése: „Elkerülő út 2. lh. Gyékényes”

Összegzés

A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk indokoltnak.

A Helyi Építési Szabályzat szövegtörzsét tekintve nem változik, csak az érintett szabályozási tervlap.

Tervezett településszerkezeti terv (részlet)



Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (.....) számú rendelete a

**Jánoshalma Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX. 25.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Jánoshalma Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

2. §

Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Jánoshalma, 2025. ...

.....

polgármester

.....

jegyző

Tervezett szabályozási terv (SZT – B 6. jelű tervlap részlet)

