

**Jánoshalma Településrendezési Tervének 2023-2024. évi I. módosítása  
egyszerűsített egyeztetési eljárásban**



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

2023. december

**Megbízó:**  
**Jánoshalma Város Önkormányzata**  
**(Czeller Zoltán polgármester)**  
**Települési főépítész: Szilberhorn Erzsébet**



**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)



## Előzmények

Jánoshalma Városi Önkormányzat (továbbiakban: Megbízó) a hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat) **módosítását kezdeményezte.**

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 még nem kerültek módosításra.

**A hatályba lépés óta eltelt időszakban több, a településszerkezeti tervlapot, valamint a szabályozási tervlapokat is érintő módosítási igény merült fel. Több alkalommal módosult az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) is, melynek következtében a Helyi Építési Szabályzatban is indokolt módosításokat eszközölni. Legjelentősebb változás Jánoshalma**

vonatkozásában, hogy a tanyás ingatlanokkal kapcsolatos országos szabályozás (2023. év márciusában hatályba lépett OTÉK módosítás) teljesen „felülírta” a helyi szabályozást.

Az átláthatóbb jogértelmezés érdekében változnak az oldalhatáros beépítés szabályai, kötelező építési vonal nem lesz megállapítva az oldalhatáros beépítési módnál, kialakult beépítéseknél.

**Felülvizsgálatra kerülnek továbbá a hatályos szabályozási tervlapokon megállapított szabályozási vonalak** és a meglévő közterület szabályozások, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Építési tv.) 60.§ (15) bekezdése alapján a teljes közigazgatási területen.

**A módosítási helyszínek az alábbi táblázatos formában kerülnek bemutatásra, melyek tartalmazzák a hatályos rendezési eszközök kivágatát, a tervezett módosítások szöveges leírását és a településrendezési eszközök tervezetét.**

**Megjegyzés:** a hatályos szabályozási tervi állományon, vélhetően tervhiba folytán nem jelenik meg az épületállomány. Jelen módosítási eljárásban a teljes közigazgatási területet érintő szabályozás, a frissített, az e-térben szolgáltatott alaptérképi állományra kerül átdolgozásra.

**Módosítási helyszín: Bajai utca 1816, 1817, 1818, 1819/1, 1819/2, 1819/3, 1820, 1821/1, 1821/2 és 1821/3 helyrajzi számú ingatlanok**

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 6

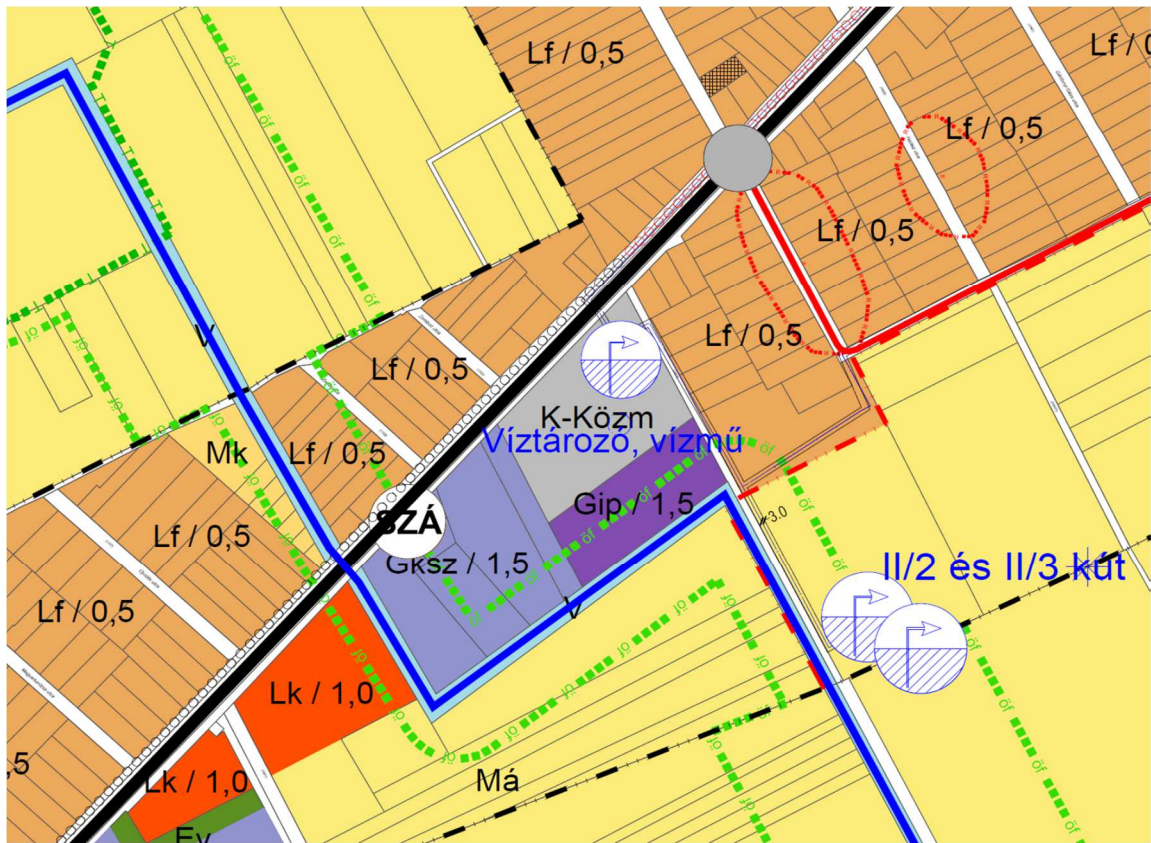
#### **A módosítás leírása**

A területet északról (az 5412. számú út túloldalán) és keletről is kialakult falusias lakóterületi tömbök, nyugatról pedig beépítetlen, kisvárosias lakóterület részére kijelölt építési övezet, délről közvetlenül pedig a Kígyós-főcsatorna, azon túl pedig mezőgazdasági területek határolják. **A Kígyós-főcsatorna nyomvonalát övező ökológiai folyosó területe módosításra kerül az eljárás megindítása során az e-tér rendszerben megkapott térinformatikai adatszolgáltatást figyelembe véve.** Látható, hogy a tervezett állapotban az érintett területen már **csak a csatorna közvetlen földrésze tartozik bele az ökológiai folyosóba.**

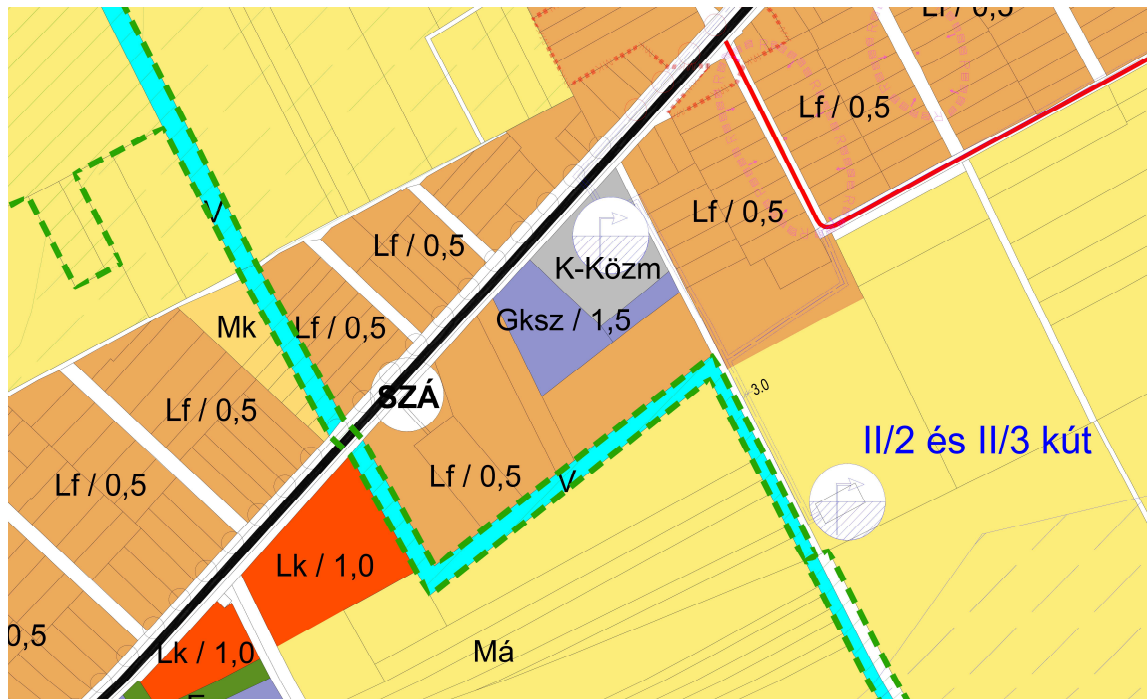
Az 1817 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, új önálló lakóépület építését tervezi, melyet a jelenlegi Gksz-1 jelű (gazdasági-kereskedelmi szolgáltató) építési övezeti besorolás nem tesz lehetővé. A 1817 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe kerül (Lf-1 építési övezet) Az ingatlan megközelítését az 1818 hrsz-ú közterület földrészlet biztosítja, melynek közterületi besorolása megszűnik a tervezett módosítással. Az út legkisebb szélessége éppen nem éri el a 3 m-t, tehát magánútként, telekalakítással javasolt annak szélesítése. Az 1817 hrsz-ú ingatlan környezetében található ingatlanok szintén falusias lakóterületi építési övezetbe kerülnek átsorolásra, ahogy az 1820 helyrajzi számú ingatlan is. Utóbbi ingatlanon lakóépület és gazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetésű melléképületek találhatóak. Ipari rendeltetés nem tervezett.

A meglévő vízmű telephelyének telke (1821 hrsz.) megosztásra került a vízmű telephely valós telekhasználatának megfelelően, a meglévő kerítés mentén. A telekalakítással létrejött 1821/1 és 1821/2 helyrajzi számú ingatlanok K-közm építési övezetből Gksz-1 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

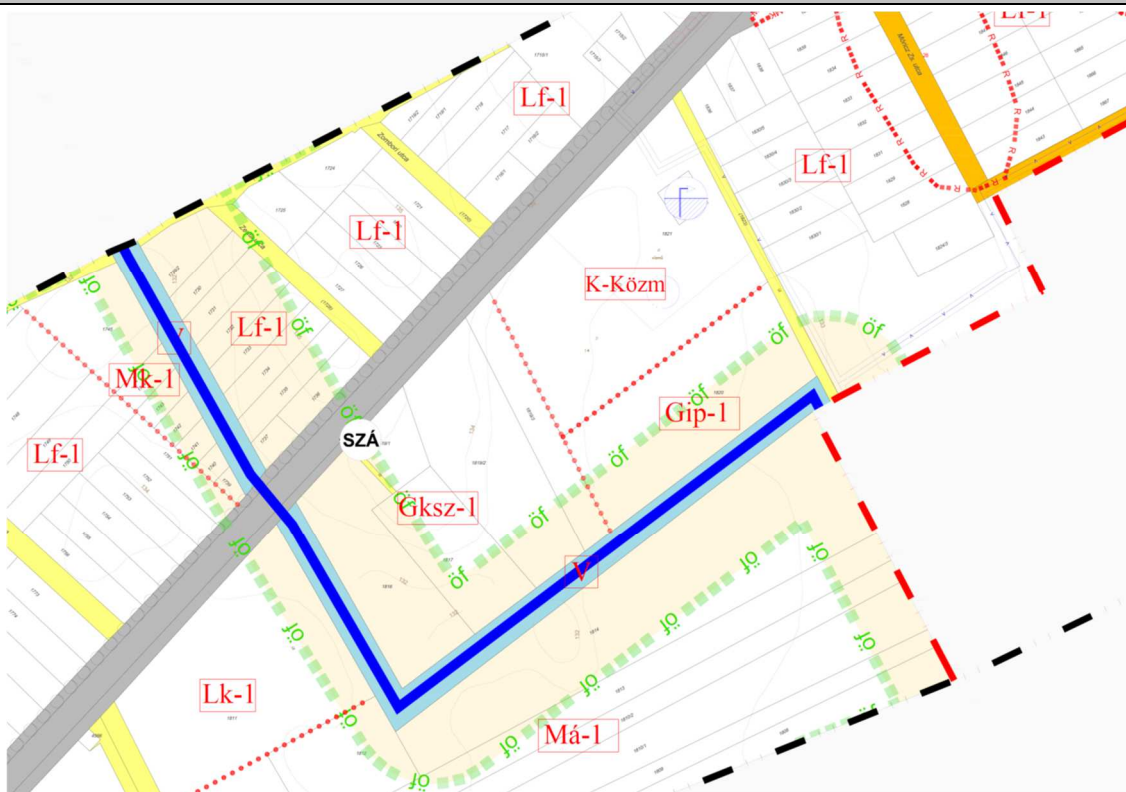
### Hatályos szerkezeti terv



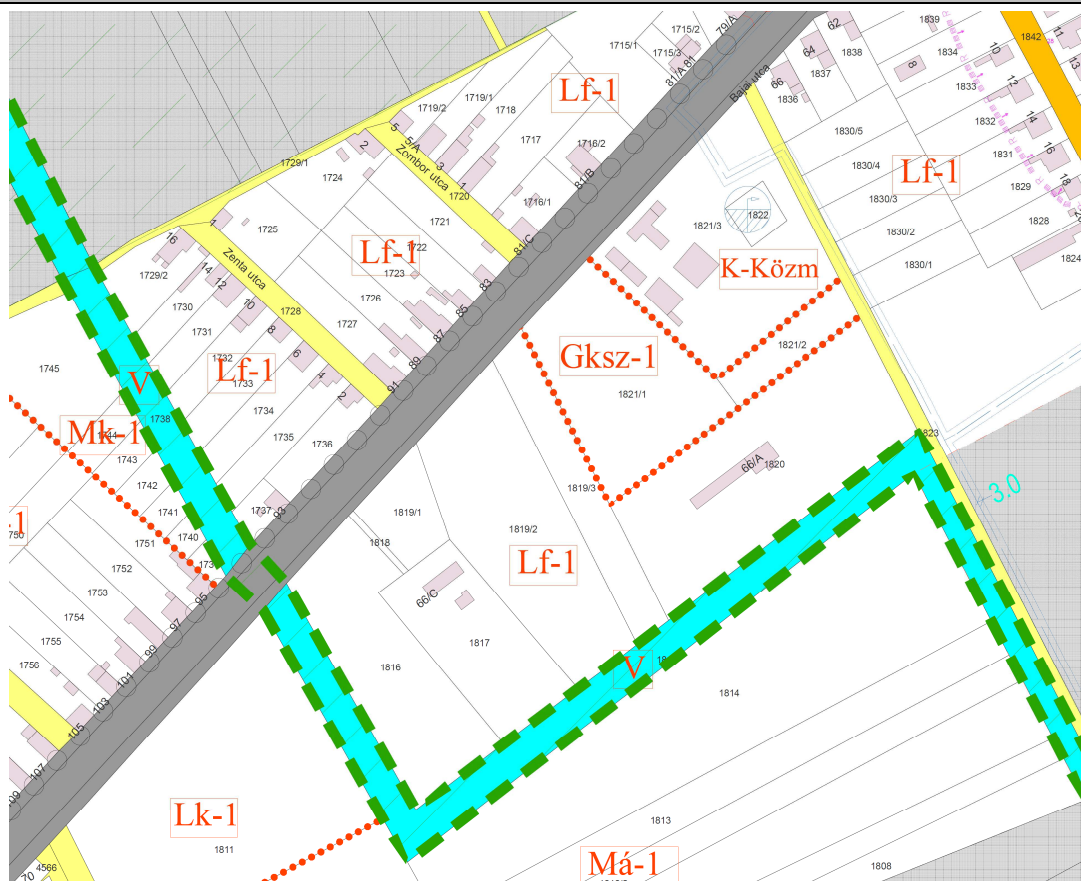
### Tervezett szerkezeti terv



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv



## Módosítási helyszín: Hét Vezér tere 196, 197, 333 helyrajzi számú ingatlanok

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 3

### A módosítás leírása

A módosítás a szabályozási tervet érinti csak. A Hét Vezér tere 2. számú lakóépület jogszerűen épült több évtizede, viszont az alaptérképen nem került feltüntetésre. **Továbbá a közterületi földrészlet (333 hrsz) határai jelentősen eltérnek a valós használattól a tárgyi lakóépület környezetében.**

Így szabályozási vonal kerül jelölésre az épület alaptérképi feltüntetése érdekében, mely kis mértékben a szomszédos 196 hrsz-ú ingatlant is érinti. Ennek következtében az utcaképi megjelenés egységesebb lesz. A szabályozási terven a 197 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület az elkészült vázrajz alapján már feltüntetésre kerül.

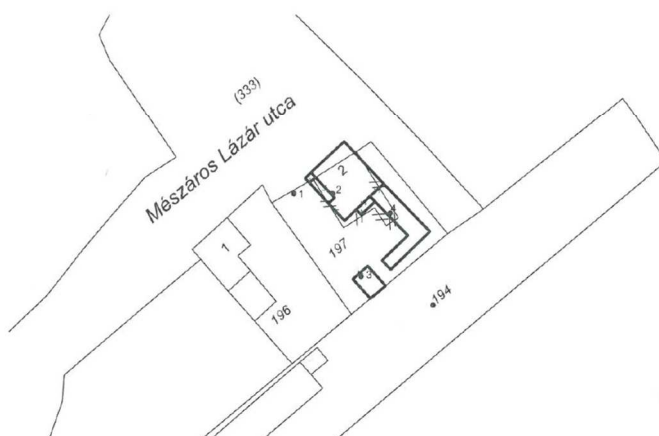
Munka száma: FT - 1 / 2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 521 / 1 / 2023

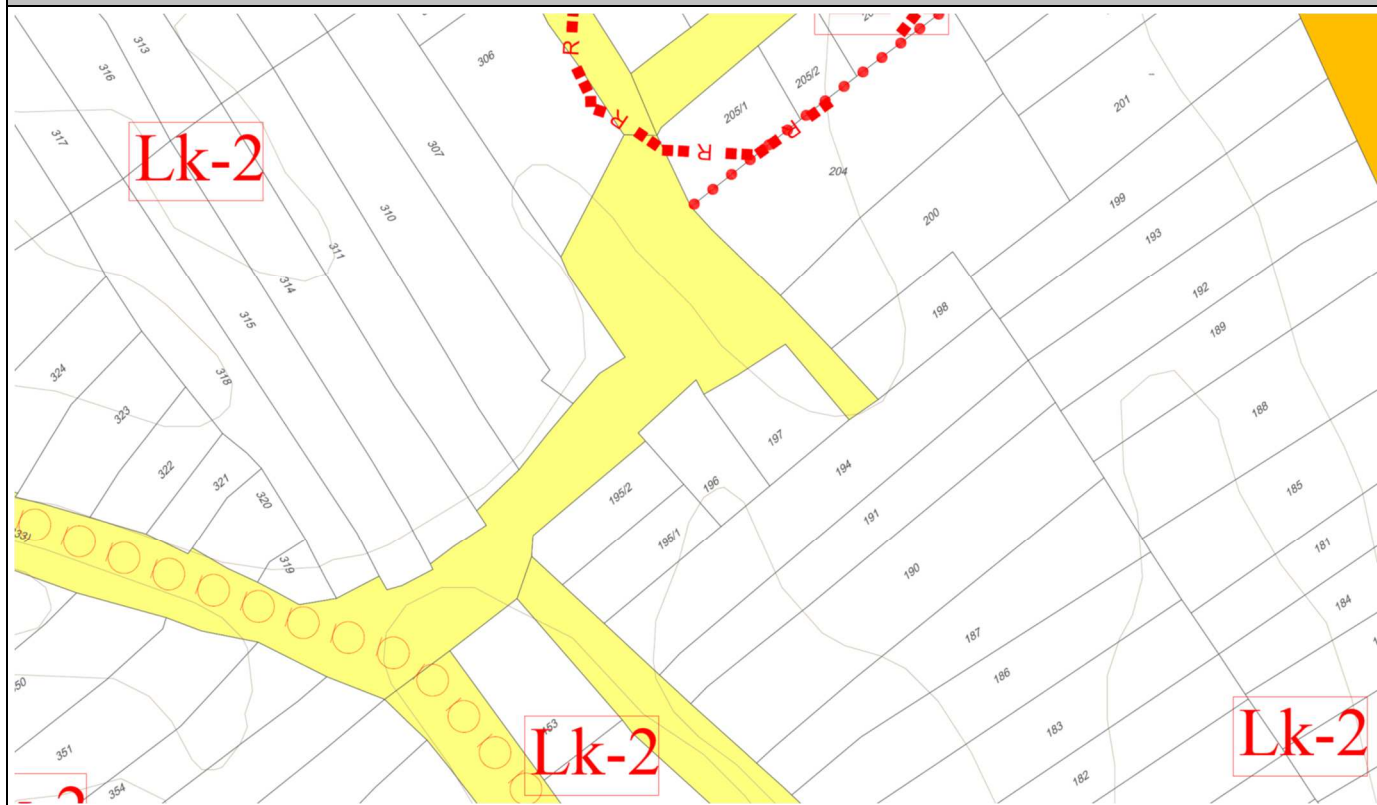
### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 197 helyrajzi számú földrészleten lévő épületek feltüntetéséhez

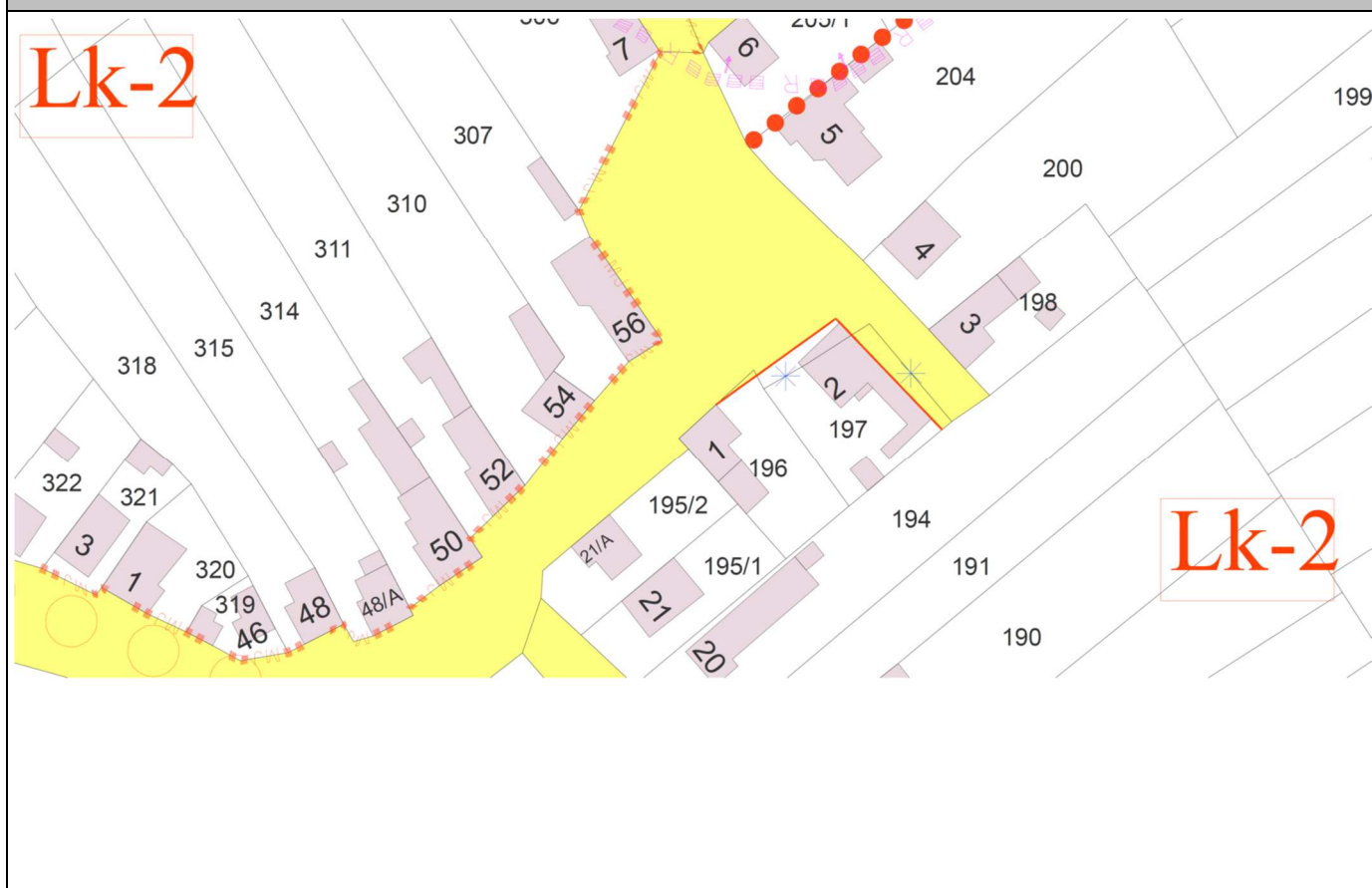
M = 1 : 1000



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv



**Módosítási helyszín: Kápolna utca 3858, 3859 helyrajzi számú ingatlanok**

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 4

**A módosítás leírása**

A módosítás a szabályozási tervlapot érinti. A település fejlődése során a belterületen több helyen, teljesen spontán és szabálytalan módon alakultak az utcák vonalvezetései. A Kápolna utcában a 3858 helyrajzi számon meglévő egykori romos állagú lakóépület elbontásra került, így az érintett zsákutca szakasz csatlakozásának kiszélesítése még könnyebben megvalósítható.

A két közterület földrészlet – 4003/1 és 3859 hrsz-ok – közös határvonala délkeleti irányban 3 m-rel kiszélesítésre kerül.

A képen a 3859 hrsz- ú közterület földrészlet becsatlakozása látható a Kápolna utca „fő nyomvonalába” (még látható az azóta elbontott lakóépület).





**Módosítási helyszín: 3378/1 helyrajzi szám, szabályozási vonal felülvizsgálat**

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 4

**A módosítás leírása**

A 3378/1 helyrajzi számú ingatlanon egy üzemanyag töltőállomás található. Az ingatlant több szabályozási vonal is érinti, melyek közül egy törlésre kerül.

A valóságban a szabályozási vonalak közti területrészt szolgál a Madách utca és a Szőlő utca megközelítésére is, így közterületként történő szabályozása továbbra is indokolt. **Azonban a telek nyugati részén fennmaradó, Gksz-1 jelű építési övezetbe tartozó terület a gyakorlatban már alkalmatlan beépítésre, így a telekből fennmaradó nagyságrendileg 330 m<sup>2</sup>-es telekrész közterület besorolást kap.** A Madách utca közterület földrészletével (4099/4 hrsz.) javasolt összevonni telekalakítás esetén.



**Módosítási helyszín: Szemere Bertalan utcában közlekedési terület kialakítására fenntartott szabályozási elem jelölése**

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 3

**A módosítás leírása**

A Szemere Bertalan utca közterület földrészletének (1079 helyrajzi számú ingatlan) tervezett szélesítése feltehetően tervhiba okán, csak az „előkert számára fenntartott, telek nem beépíthető része” megnevezésű szabályozási elemmel került jelölésre a 1077, 1069, 1098/1, 1098/2, 1096/2 és 1095 helyrajzi számú ingatlanoknál.

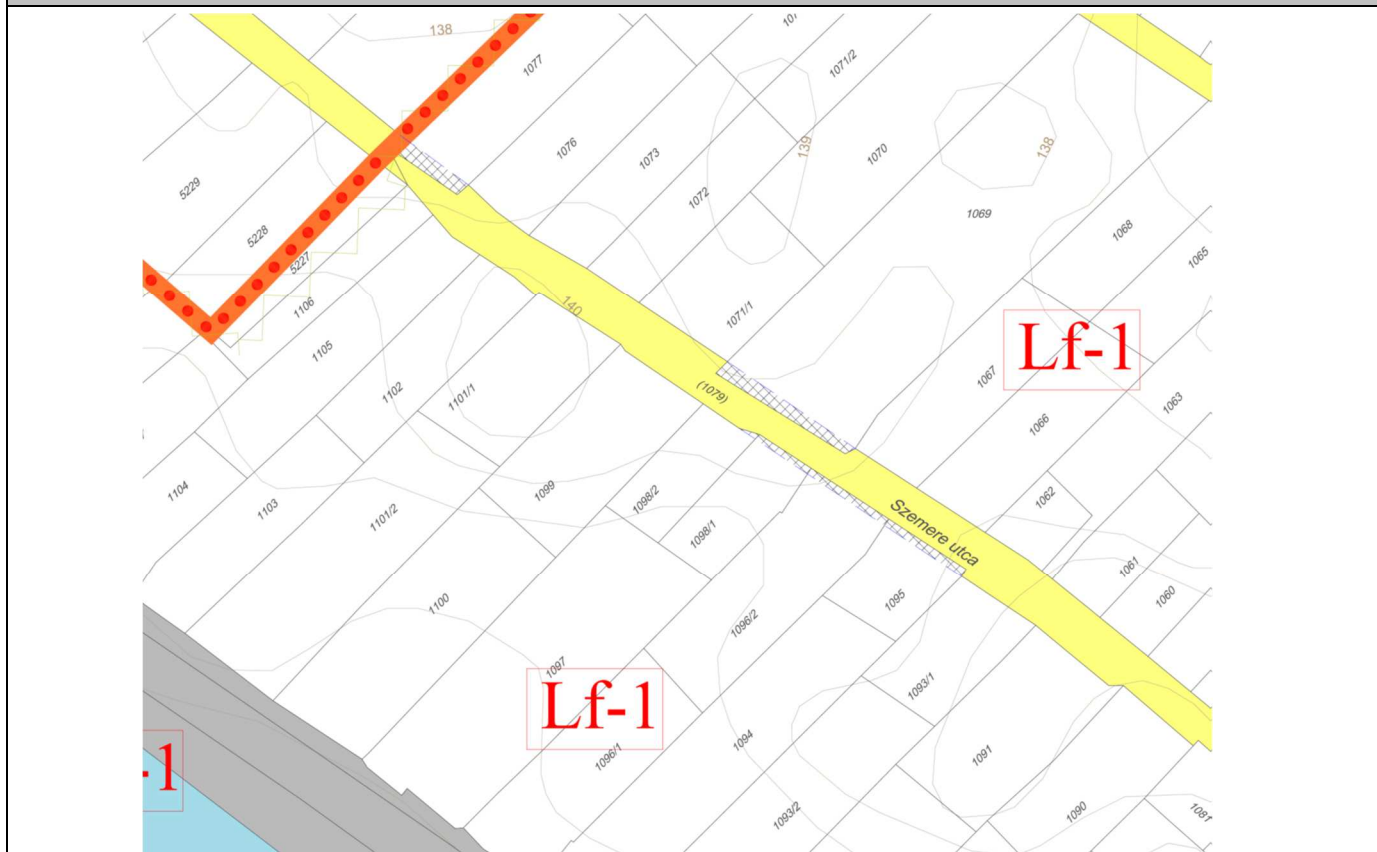
A szabályozással érintett telekrészek a valóságban közterületként funkcionálnak, a meglévő kerítések vonalába „tervezett telekhatár” szabályozási elem került már feltüntetésre.

A tervezett szabályozásban „közlekedési terület kialakítására fenntartott terület” szabályozási elemmel lesznek feltüntetve a telekalakításra tervezett telekrészek. A HÉSZ előírása ezen szabályozási elem vonatkozásában:

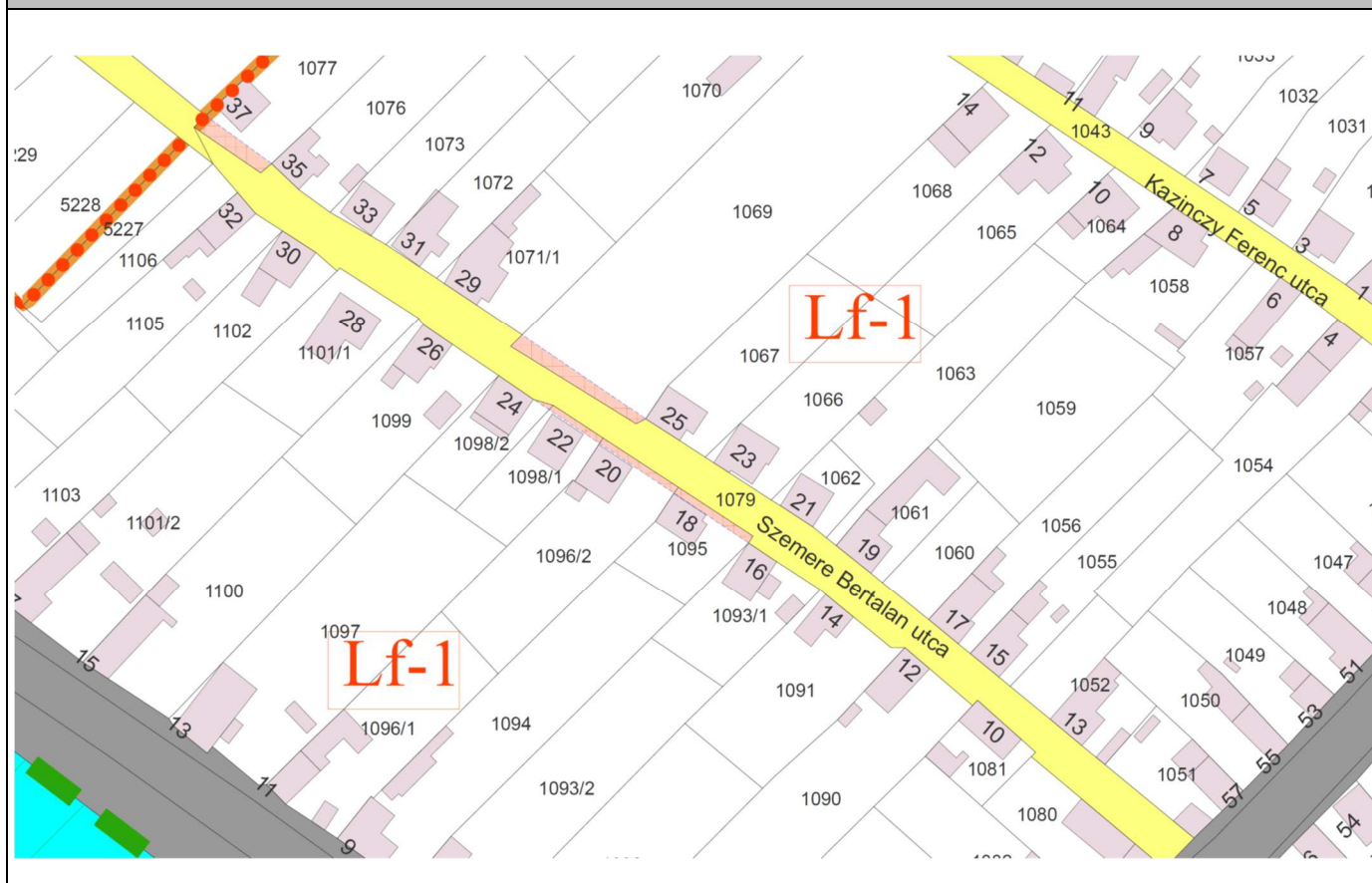
**„5. § (1) A „Közlekedési terület kialakítására fenntartott terület és az előkert számára fenntartott telek nem beépíthető része” szabályozási elemmel érintett területen építmény/épület, közműbekötés műtárgy, szerelvénye nem helyezhető el, továbbá a meglévő épületeken értéknövelő építési tevékenység nem végezhető.”**

A módosítás csak szabályozási tervet érint.

## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv



**Módosítási helyszín: Zöldfa utca és Terézalmi utca kereszteződése, közlekedési terület kialakítására fenntartott terület jelölése a 3607. helyrajzi számú ingatlanon**

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 2

#### **A módosítás leírása**

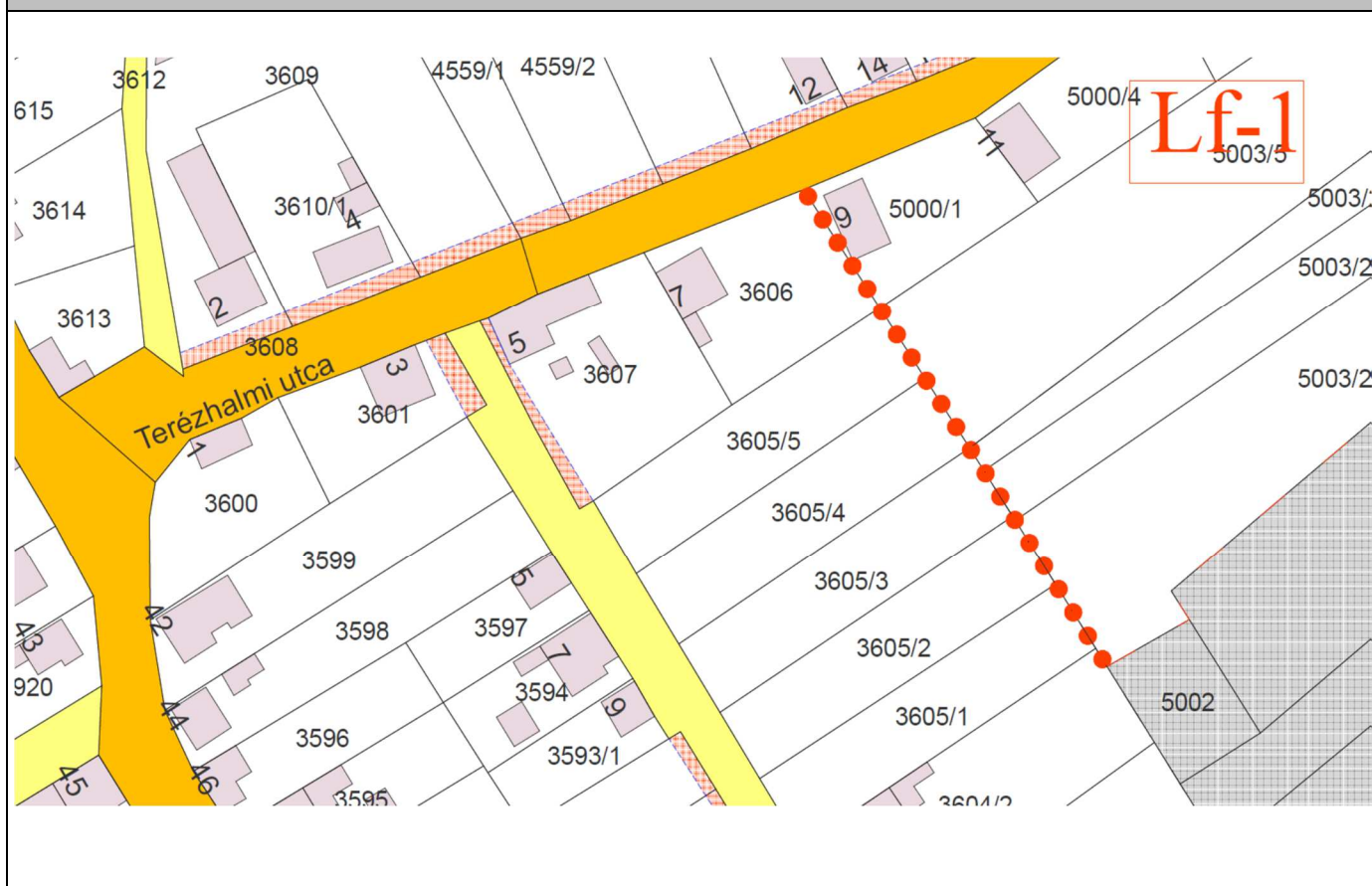
A 3607 helyrajzi számú saroktelken álló lakóépület nyugati homlokzata jelenti valóságban a közterülethatárt. A tervezett szabályozással a közterület földrészlet (Zöldfa utca) a kialakult állapotok szerint telekalakítható. A módosítás csak szabályozási tervet érint.



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv



## Módosítási helyszín: Kisfaludy utca déli szakaszán szabályozási vonalak jelölése

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: 3

### A módosítás leírása

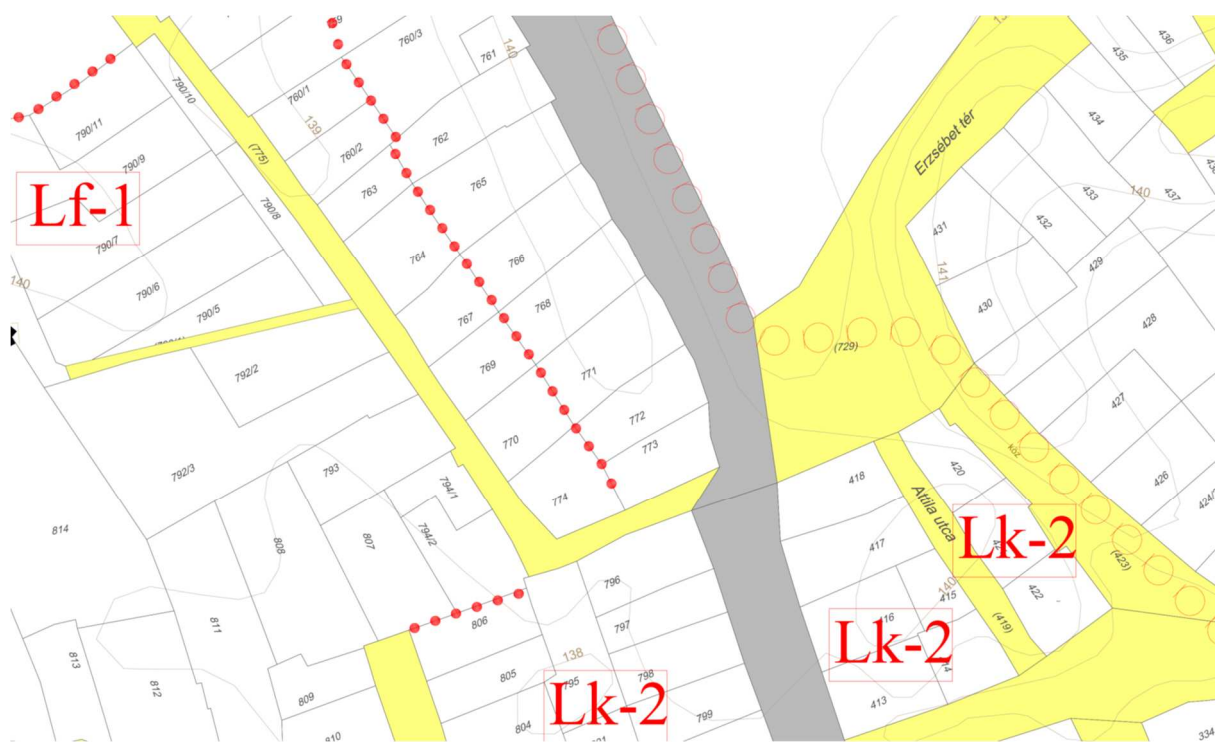
A kialakult állapot jelen esetben is eltér az alaptérképi állapotoktól.

A módosítás csak szabályozási tervet érint.

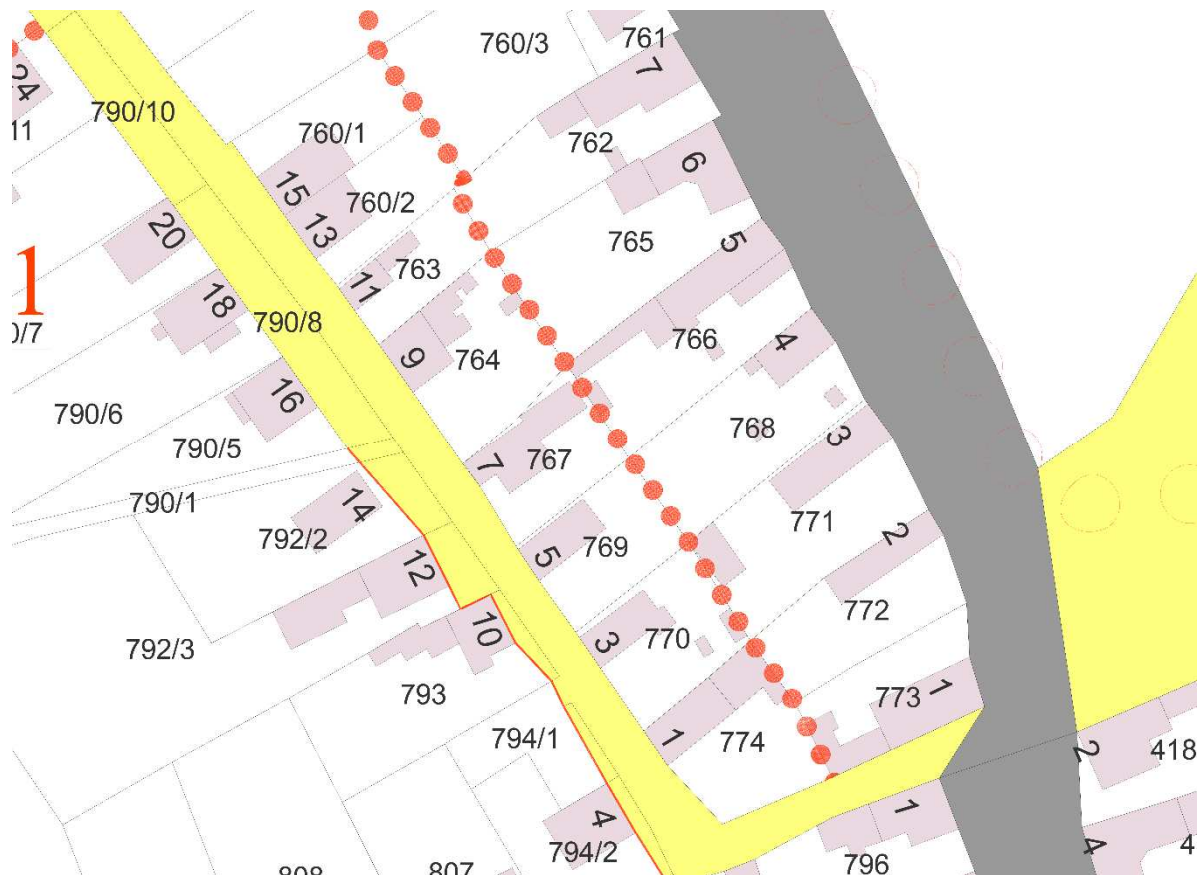
Az alábbi utcakép kivágaton, a Kisfaludy utca 10. és 12. számú lakóépületek utcai homlokzata látszik, ami alapján a tervezett szabályozás indoka egyértelműen látható. A jelenlegi közterület földrészlet legkisebb szélessége (6,4 m) ezen a szakaszon található, amely egy tervezett útépités estén nem elegendő szabályozási szélesség. A tervezett szabályozási vonalaktól északra, a 790/8 és 790/10 helyrajzi számú ingatlanok közterület besorolást kapnak a tényleges használatnak megfelelően.



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv

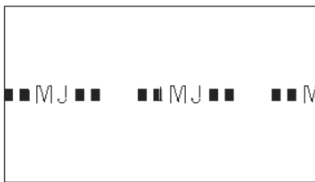


**Módosítási helyszín:** Műemléki jelentőségű terület feltüntetése a rendezési eszközökön

Érintett szabályozási tervi szelvény száma: Belterület teljes

**A módosítás leírása**

A 2011-ben megállapított műemléki jelentőségű terület határa, mint más jogszabállyal elrendelt, védelemmel érintett terület feltüntetésre kerül a településrendezési eszközökön. A településszerkezeti és a szabályozási terven egyaránt az alábbi jelkulcsi jelöléssel. (Településszerkezeti Terv – fekete vonal, Szabályozási Terv – piros vonal)



## Szempontok a környezeti értékelés készítésének megítéléséhez

Megbízó, az egyes 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 2023-2024. évi I. módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárásban

**A módosítás lényege, a változás iránya:** A változások jelentős része közterületeket érint. Új beépítésre szánt terület egy módosítási helyszínen sem kerül kijelölésre.

**A módosítás célja:** A módosítás célja lényegében a rendezési eszközök hatályba lépése óta felmerült legfontosabb szabályozási és tervi hiányosságok javítása.

**A Bajai utca és a Kígyós főcsatorna közti módosítási területen változik érdemben a településszerkezeti tervlap.** Ezen módosítást az 1817 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó lakossági kérelem (falusias lakóterületbe sorolás), illetve az önkormányzat tervezett ingatlan hasznosítása indokolta. A meglévő vízmű telephelye a valóságban az 1821/3 helyrajzi számú ingatlan területe, mely telekmegosztással keletkezett az egykori 1821 helyrajzi számú ingatlan „a” alrészletének leválasztásával. A létrejövő 1821/1 és 1821/2 ingatlanok hasznosítása érdekében szükséges azokat a K-Közm övezetből kivenni. A területhasználat intenzitása sem nő, a legnagyobb környezetterhelési határértékeket megengedő Gip övezeti besorolásból az 1820 helyrajzi számú ingatlan Lf övezeti besorolásba kerül, az ingatlan rendeltetéséhez (lakóépület és gazdálkodás) jobban igazodva.

**Változással érintett terület nagysága:** Érdemben a változással érintett terület a fenti (Bajai utca és Kígyós főcsatorna közti) területen: 4,8 ha.

A többi közterület szabályozással érintett terület összterülete nem éri el a 0,1 ha-t.

**Biológiai aktivitásérték számítás (Bajai utcai módosítás helyszíne):**

	Változás előtti állapot		
Területfelhasználás módja	Szorzó	Terület (ha)	Eredmény
Gazdasági – kereskedelmi szolgáltató	0,4	2,05	0,82
Különleges beépítésre szánt terület (K-közm)	1,5	1,74	2,61
Gazdasági – ipari	0,4	1,01	0,4
<b>Összesen</b>			<b>3,83</b>

	Változás utáni állapot		
Területfelhasználás módja	Szorzó	Terület (ha)	Eredmény
Falusias lakóterület	2,4	3,06	7,34
Különleges beépítésre szánt terület (K-közm)	1,5	0,92	1,38
Gazdasági – kereskedelmi szolgáltató	0,4	0,82	0,33
<b>Összesen</b>			<b>9,05</b>

**Szempontok 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 eredményez.
- 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 áttevő 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 az ökológiai hálózat elemét (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület).**

A „Bajai utca menti módosítási terület” déli határán húzódik a Kígyós főcsatorna, mely az Alsó-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében van és a csatorna földrészlete ökológiai folyosó területe. **A csatorna parti sávja mentén érvényes beépítési korlátozás, miszerint a partéltől számított 15 m-en belül állandó épület nem lehet, a Helyi Építési Szabályzatban továbbra is érvényben marad.**

- 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.**  
**A tanya ingatlanokkal kapcsolatos, az országos szabályoknak és a kialakult állapotoknak megfelelő szabályozás kialakítása tájképvédelmi érdekeket nem sért. A településképi rendeletben a tájképvédelmi területekre vonatkozó építészeti követelmények továbbra is hatályban maradnak.**

- **Az építészeti és kulturális értékvédelem szempontjai: nyilvántartott műemlék nem található a módosítási helyszínek közelében.**

Helyi építészeti értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek a módosítási helyszínek. A településképi érdekek érvényre juttatását, beleértve a helyi védelemmel érintett épületekre vonatkozó építészeti követelményeket a TKR előírásai továbbra is biztosítják. Értékvédelmi és településképi érdekek tehát nem sérülnek a módosítással.

## **Összegzés**

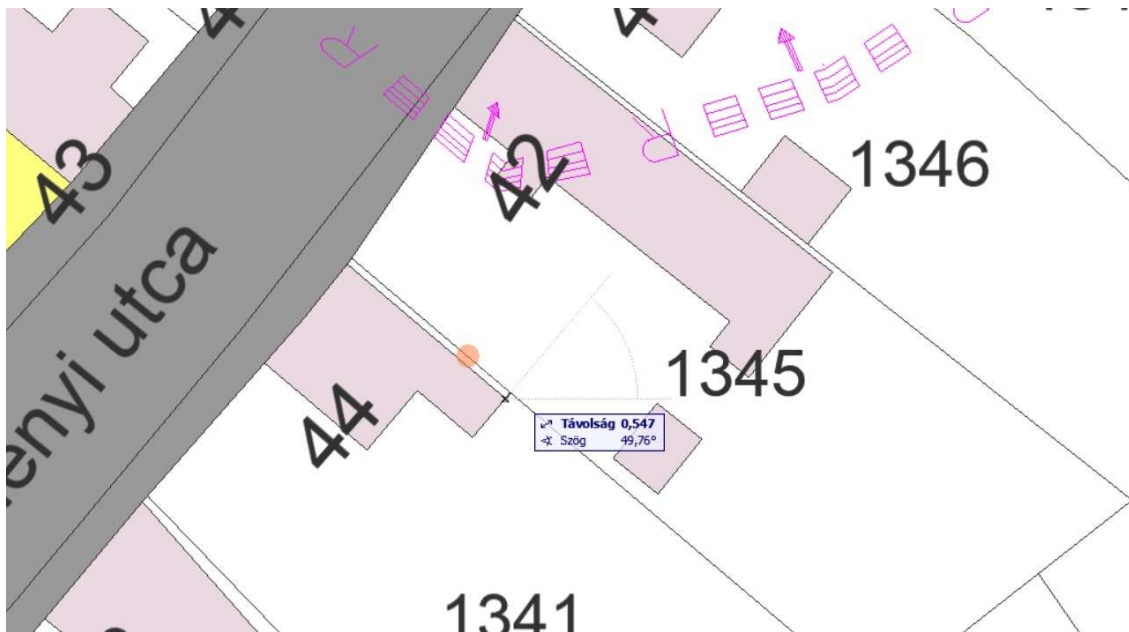
**A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk indokoltnak.**

**A hatályos HÉSZ-t érintő főbb módosításokat a következő szakmai szempontok indokolják:**

**HÉSZ 17.§-át érintő módosítás:** A fenti szabályozási tervi részleteken is egyértelműen látható, hogy a város szerkezete az idők folyamán teljesen spontán alakult a mai formájára. A belterület nagy részén nem fedezhetők fel a szabályos mintákat követő (pl. derékszögű-hálós) utca és telekszerkezet jegyei, ezért az ingatlannyilvántartást érintő eljárásokban (pl. épület feltüntetések) javasolt a meglévő épületek területét építési helyként figyelembe venni, amennyiben ez alapvető tűzvédelmi követelményeket nem sért: a minimális tűztávolság (jelenleg 3 m) vagy tűzgátló kialakítás biztosított.

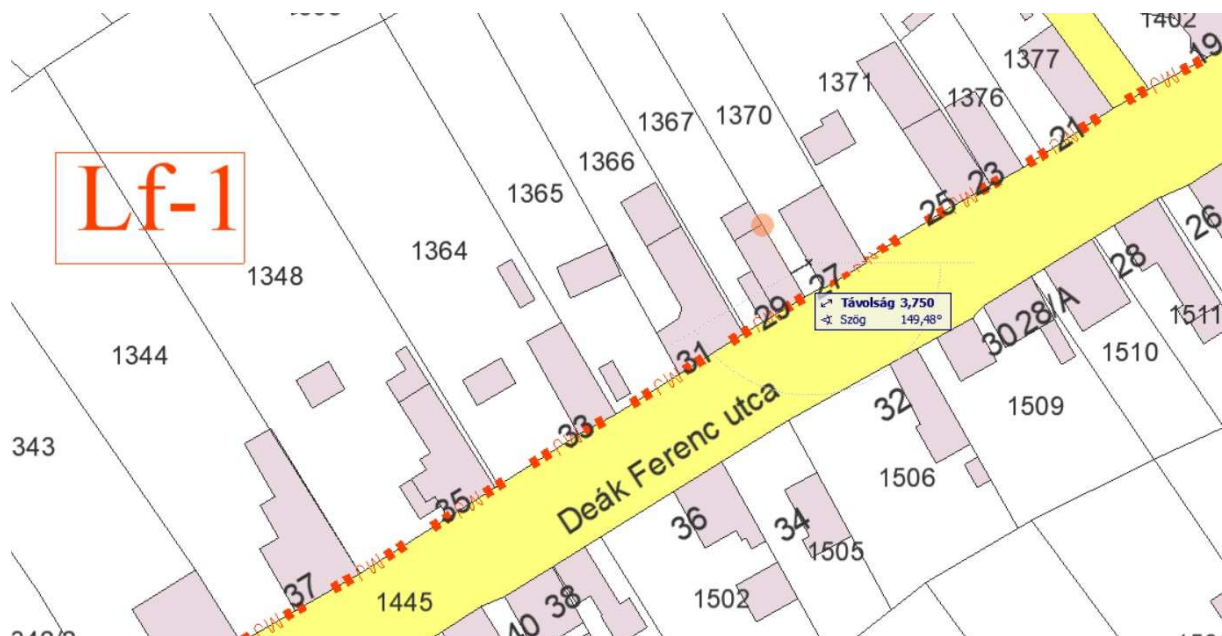
**A HÉSZ 30.§ (3) bekezdésének a) – f) pontjai hatályon kívül helyezésre kerülnek.** Ezen pontokban részben az OTÉK-ban megfogalmazott általános követelmények szerepelnek, több helyen rosszul! Pl.: c) pont: „az oldalkert az övezetre vonatkozó telepítési távolság **fele**”

**Az építési vonalra vonatkozó előírás – 30.§ (3) bekezdés a) pontja nem feleltethető meg a telektömbökben kialakult beépítésének: nem elvárható, hogy az oldalhatáros homlokzat pontosan 1,5 m távolságban legyen a telekhatártól. Az építési vonal előírás nem tesz különbséget aszerint, hogy foghíjtelek új beépítéséről, vagy csak épületbővítésről van szó, minden esetben kötelezően alkalmazandó. Így több esetben jogos lakossági épületbővítéseket nehezít meg.** Több helyen a kialakult szabálytalan alakú telkek miatt (pl. oldalhatáron törés van a telekhatárban) nem is értelmezhető egzakt módon. A tárgyi pont törlését indokolja továbbá, hogy a történelmileg kialakult ún. „csurgótávolság” általában a 1,5 m szélességet nem éri el a városban.



A HÉSZ 30.§ (5) bekezdése szintén pontatlanul hivatkozott az OTÉK-ra, a hátsókert szélessége általános esetben az építési övezetben **megállapított maximális beépítési magassággal egyezik meg (de legalább 6 m)**, nem pedig annak a fele, ezért módosítása javasolt.

Javasolt, hogy az Lf-1 és Lk-2 építési övezetekben (ezek alkotják a város történelmileg kialakult belterületi beépítését) az építési hely zárt sorúan is meghatározható legyen, mivel sok helyen alakult ki ún. hézagosan zárt sorú beépítés és az oldalkertek mérete nem éri el a minimális 4 m-t.



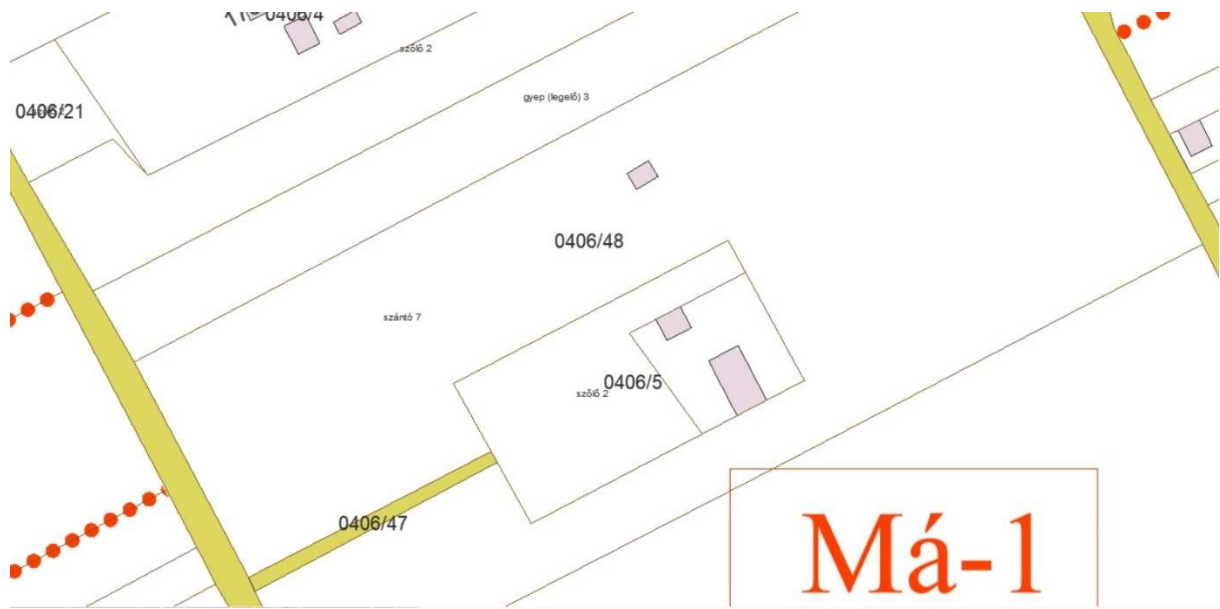
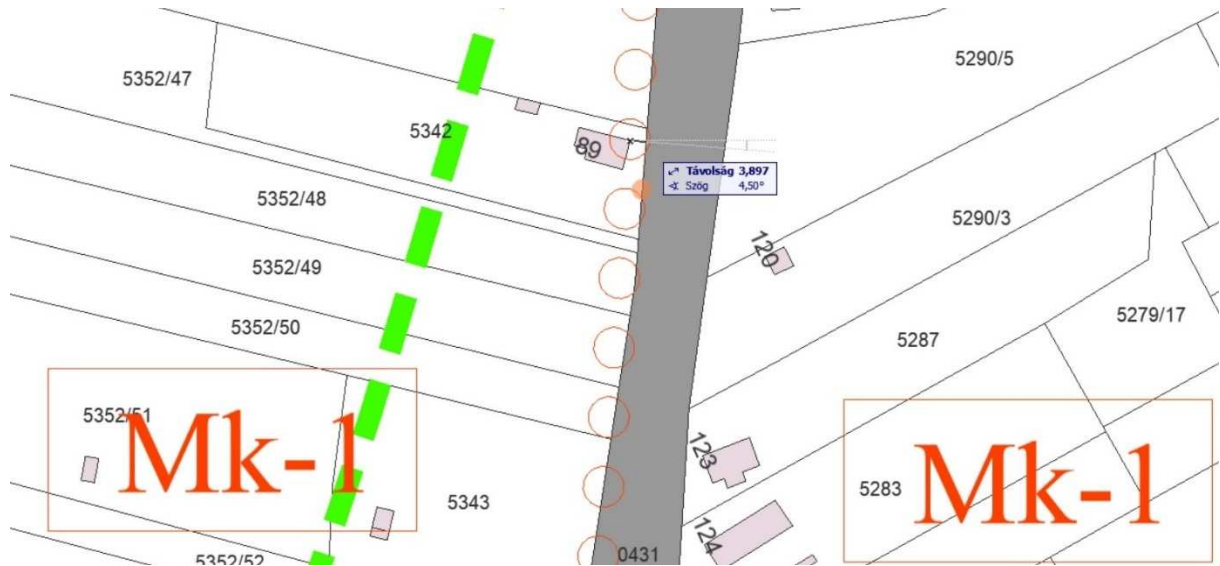


A HÉSZ 31.§ (1) bekezdésének módosítása javasolt az egyértelmű jogértelmezés érdekében, ugyanis „Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló” 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2023. évi módosítása értelmében **a szabályozási terven meghatározott övezeti és építési övezethatárok már kötelezően kialakítandó telekhatárt jelentenek telekalakítási eljárások során. A hatályos Szabályozási Terveken nem jellemző, hogy az övezthatárok és építési övezethatárok eltérnek a meglévő telekhatároktól, ilyen helyzeteket csak indokolt esetekben alkalmaz a jelenlegi szabályozás, ahol elvárható tehát, hogy az építési tevékenység feltétele az előzetes telekalakítás lefolytatása legyen.**

**A HÉSZ további módosításait a tanya ingatlanok esetében bekövetkezett OTÉK változások indokolják.**

A tanya ingatlanok jelenleg egyenként vannak jelölve a rendezési eszközökön, mely szabályozási elem megszűnik. A tanya fogalma az országos szabályokhoz igazodik, **illetve a beépítésre vonatkozó előírások alapja is az országos szabályozás lesz, kiegészítve a meglévő beépítésekkel.**

A hatályos HÉSZ - bár engedményeket (tanyaudvar eltérő szabályozása, kisbirtokközpont fogalma) tesz a mezőgazdasági területek vonatkozásában – **de a meglévő beépítéseket nem „kezeli”,** egységesen vannak meghatározva az építési helyek, 10 m-es előkertekkel, 5 m-es oldal és hátsókertekkel [HÉSZ 59.§ (4)], ami a kialakult állapotnak rengeteg helyen ellent mond.



## 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. §

A HÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. számú melléklete lép.

#### 3. §

A HÉSZ 2.§ (28) bekezdésének a helyébe az alábbi szövegrész lép:

„**Tanya ingatlan:** a magasabb szintű jogszabályok alapján tanyának minősülő külterületi ingatlan.”

#### 4. §

A HÉSZ 17.§-a az alábbi, sorszám szerint a (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Meglévő épületek területe – kivéve, ha azok telepítése vagy építészeti kialakítása tűzvédelmi követelményeket sért – építési helynek minősül telekalakítási és más, ingatlannyilvántartási változás átvezetéséhez szükséges hatósági eljárásban.”

#### 5. §

A HÉSZ 30.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(3) Oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert szélessége – jelen rendelet eltérő övezeti és építési övezeti előírásainak hiányában – az országos szabályok szerint állapítandó meg.

#### 6. §

A HÉSZ 30.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(5) A hátsókert mérete - jelen rendelet eltérő övezeti és építési övezeti előírásainak hiányában – az országos szabályok szerint állapítandó meg.

#### 7. §

A HÉSZ 30.§ (8) bekezdése az alábbi, c) alponttal egészül ki:

„c) Az Lf-1 és Lk-2 építési övezetekben, az építési hely zárt sorúan is meghatározható, amennyiben az oldalhatáron álló beépítési mód feltételei meglévő épület vagy épületek miatt nem alkalmazhatóak.

#### 8. §

A HÉSZ 31.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, illetve telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy építési tevékenység csak az övezethatároknak megfelelő telekalakítási eljárás lefolytatása után végezhető.

#### 9. §

A HÉSZ 59.§ (3) bekezdés c) alpontjának helyébe a következő szövegrész lép:

„c) birtokközpont nem alakítható ki.”

#### 10. §

A HÉSZ 59.§ (4) bekezdésének helyébe a következő szövegrész lép:

„(4) Az Má-1 és Mk-1 övezetekben a beépítési mód a kialakult állapotnak megfelelő.”

#### 11. §

A HÉSZ 60.§ (1) bekezdése helyébe a következő szövegrész (és alpontjai) lép:

„(1) Az Má-1 és Mk-1 övezetekben meglévő vagy újonnan kialakítandó tanya ingatlanokon az országos szabályok, az alábbi kiegészítésekkel együtt érvényesek:

- a) Meglévő építmény területe építési helynek minősül.
- b) **Új építmények elhelyezése** esetén az elő, - oldal, - és hátsó kertek minimális szélessége egységesen 5 m.

#### 12. §

A HÉSZ 60.§ (2) bekezdése helyébe a következő szövegrész (és alpontjai) lép:

„(2) Az Mk-1 övezetekben meglévő, zártkerti művelés alól részben vagy teljes területen kivett ingatlanok esetében az országos szabályok, az alábbi kiegészítésekkel együtt érvényesek:

- a) Meglévő építmény területe építési helynek minősül.
- b) **Új építmények elhelyezése** esetén az elő, - oldal, - és hátsó kertek minimális szélessége egységesen 5 m.

- c) Amennyiben az ingatlan beépítettsége a 10 %-ot meghaladja, a meglévő épületek, alaptérképi területükön belül felújíthatók, átépíthetők vagy újjáépíthetők.”

#### 13.§

Hatályát veszti a HÉSZ:

1. 4.§ (5) bekezdésének h) pontja
2. 27.§ (3) bekezdése
3. 30.§ (3) bekezdésének a) – f) alpontjai
4. 59.§ (8) – (9) bekezdései
5. 60.§ (3) – (7) bekezdései és azok alpontjai

#### 14. §

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, 2024. ...

Czeller Zoltán  
polgármester

....  
jegyző

1 . melléklet a .../2024. (... ...) rendelethez

(az egységes szabályozási tervlapok az eljárás következő szakaszában készülnek el, a tervezett szabályozást az egyes helyszíneken a fenti fejezet tartalmazza.)

## A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

## Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

SZ	szabadonálló beépítési mód
O	oldalhatáron álló beépítési mód
I	ikres beépítési mód
K	kialakult állapot
... (K)	Az övezettel érintett tömbben jellemző beépítési mód megnevezése rövidítve (kialakult állapot)
Té	technológiai építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)
Sé	sajátos építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)
ÉÉ	épületnek nem minősülő építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)

### 3.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben						
B	Építési övezet jele	leg-kisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
		(legnagyobb területe)						a tető maximális gerincmagassága	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke		
C		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)
						szint feletti	(szint alatti)				
<b>FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>											
1	Lf-1	800	14,0		K	30	0,5		4,5**	40	** : oromfalas épület esetében: 5,0
2	Lf-2	800	14,0		I	30	0,5		4,5**	40	** : oromfalas épület esetében: 5,0
<b>KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>											
4	Lke 1	500	16,0		SZ (K)	30	0,6		4,5**	50	** : oromfalas épület esetében: 5,0
5	Lke-2	500	16,0		O (K)	30	0,6		4,5**	50	** : oromfalas épület esetében: 5,0
<b>KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>											
6	Lk-1	400	14,0		SZ	40	1,0		7,5'	20	
7	Lk-2	400	14,0		K	40	1,0		6,0'	20	
8	Lk-3	400	14,0		SZ (K)	40	1,0		10,0'	20	
<b>NAGYVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>											
9	Ln-1				SZ (K)	60	1,5		12,5	15	

': nem lakó rendeltetésű melléképítmények épületmagassága legfeljebb 3,50 m, gerincmagassága legfeljebb 5,50 m

\*\* : az OTÉK építmény-/épületmagasság vonatkozásában bekövetkezett számításmód változás alap és oromfalas épület esetében kompenzált érték

A	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben							
		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos a tető maximális gerincmagasság a	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények	
C		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
						szint feletti	(szint alatti)					
<b>TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
10	Vt-1	500	14,0		Z	70	1,5		10,0	15		
11	Vt-2	500	14,0		Z	70	1,5		7,5	15		
12	Vt-3	500	14,0		O (K)	70	1,5		7,5	15		
13	Vt-4	500	14,0		O (K)	70	1,5		6,0	15		
14	Vt-5	500	14,0		SZ (K)	70	1,5		7,5	15		
<b>INTÉZMÉNYI VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
15	Vi-1	500	-		K	75			10,5	15		
<b>KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
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
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
20	K-Közm	-			SZ	40	0,6		4,5*	40	*Té: 7,5 m, Sé: 10,5 m
21	K-P	2000			SZ	20	0,4		4,5	40	
22	K-T	4000			SZ	10	0,3		4,5	40	
23	K-Me	1500			SZ	10	0,4		9,0*	40	*Té, Sé esetén: 30,0 m
24	K-H	-			SZ	20	0,4		4,5	40	
25	K-Mü	3000			SZ	40	1,0		9,0	40	*Té, Sé esetén: 15,0 m
26	K-Mü-1	3000	30		SZ	20	0,7		7,5	40	

### 3.2. ÖVEZETEK

A	A kialakítható telek				Az övezetben						
B	Övezet jele	leg-kisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [OTÉK alapján feltételekkel]	szintterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat-magasság	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
1	Köu	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*Té, Sé esetén : 15,0 m
2	Köu-gy	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
3	Köu-Á	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
4	Kök	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
<b>ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
5	Zkp	K			SZ	-			4,5*	70	*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 12,0 m
6	Zkk	K	-	-	SZ	-0	-	-	-*	70	*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 12,0 m
<b>ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
7	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-*		*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 15,0 m
8	Ek	-	-	-	SZ	5,0	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
9	Eg	-	-	-	SZ	0,5	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m*
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											

			megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m <sup>2</sup> )								
<b>10</b>	<b>Má-1</b>	2500	-	<b>K</b>	<b>10***</b>	-		4,5*	-	*: ÉNÉ: 7,5 m	
<b>11</b>	<b>Mk-1</b>	720	300	<b>K</b>	<b>10***</b>	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 7,5 m	
<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
<b>12</b>	<b>Tk</b>	-	-	-	<b>SZ</b>	0	-	-	-	*: ÉNÉ: 3,0 m	

\*\*\* Jelen rendelet 60.§-ban foglalt előírások alapján, valamint tanya ingatlan esetében a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke eltérhet.

A	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
B		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C								legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke		
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
13	V	-	-	-	SZ	-	-	-	3,0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
14	Kb-b				SZ	5	-	-	3,0*	-	*: Té, Sé esetén: 15,0 m
15	Kb-sp				SZ	5	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén: 15,0 m

## ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	telekhatár, épület, házszám, hrsz.
	szintvonal
	Közigazgatási határ
	Meglévő kül-, és belterületi határvonal Tervezett

## SZABÁLYOZÁSI KÖTELEZŐ ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal és szabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa
	Építési övezetek és övezetek jele
	Közlekedési terület kialakítására fenntartott terület
	Előkert számára fenntartott, telek nembeépíthető része

## SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

	Tervezett telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Újonnan beépülő fejlesztési terület

## Felületi szabályozóval jelölt övezetek területe és határa

	Országos mellékút, települési főút területének övezete
	Helyi gyűjtőút területének övezete
	Általános közlekedési és közműterületek övezete
	Kötőpályás közlekedés területének övezete
	Közpark, közkert
	Vízgazdálkodási terület

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Beültetési kötelezettséggel érintett terület
--	--

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK:

### BKMTTrT övezetek

	ökológiai hálózat magterületének övezete
	ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezete
	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
	jó termőhelyi adottságú szántók övezete
	erdőtelepítésre javasolt terület övezete
	tájképvédelmi övezet határa
	vízminőség védelmi terület övezete
	gyümölcskataszteri területek
	szőlőkataszteri területek határa
	rendszeresen belvízjárta terület övezete

### KÖZLEKEDÉS / KÖZMŰ

	meglévő / tervezett kerékpárút nyomvonal (BKMTTrT országos kerékpárút törzshálózat eleme) tervezett autópálya (OTrT- és BKMTTrT-ben szereplő gyorsforgalmi út pontosított nyomvonala)
	tervezett országos főút (OTrT tervezett főút)
	meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
	nagy-középnomású gázvezeték és védőtávolság (BKMTTrT nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték, OTrT meglévő földgázelosztó vezeték)

### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	műemléki épület telke
	Műemléki környezet határa
	helyi védett épület telke
	nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	műemléki jelentőségű terület határa

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM (NPI adatszolgáltatás)

	natura 2000 terület és határa
--	-------------------------------

## EGYÉB

	Helyi védett fásor
--	--------------------

## EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

	regionális ivóvíz gerincvezeték és védőtávolsága
	vízmű építmények
	szennyvízáttemelő és védőtávolsága
	gáznyomáscsökkentő
	villamosenergia nagyfeszültség és védőtávja
	vodafone antenna

## KÖZLEKEDÉS

	közlekedési elemek védőtávolsága
	javasolt parkolóhelyek kialakítása