JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS UTÁNI DOKUMENTÁCIÓ

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelménye és 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)

DEBRECEN, 2024. JÚLIUS HÓ

JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS UTÁNI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ: T4TERV BT.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: t4terv@gmail.com

PH.

T4 Terv Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22855874-1-09
Cégjegyzékszám: 09-06-004732

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655 .....

TARTALOM

Tervi előzmények 7

Tervezői nyilatkozat 19

Módosítási pontok 20

Módosítások ismertetése 22

1. módosítási pont 22

2. módosítási pont 27

3. módosítási pont 34

4. módosítási pont 42

5. és 7. módosítási pont 45

6. módosítási pont 54

8. módosítási pont 63

9. módosítási pont 72

10. módosítási pont 80

11. módosítási pont 85

12. és 14. módosítási pont 91

13. módosítási pont 102

Összefoglalás 108

Jóváhagyandó munkarészek 111

Határozati javaslat 111

1. melléklet a(z) .../2024. (.....).sz. K.t. határozathoz 112

2. melléklet a(z) .../2024. (.....). sz. K.t. határozathoz 113

3. melléklet a(z) .../2024. (.....). sz. K.t. határozathoz 114

4. melléklet a(z) .../2024. (.....). sz. K.t. határozathoz 115
5. melléklet a(z) .../2024. (.....). sz. K.t. határozathoz 116
6. melléklet a(z) .../2024. (.....) .sz. K.t. határozathoz 126
7. melléklet a(z) .../2024. (.....) .sz. K.t. határozathoz 128
8. melléklet a(z) .../2024. (.....) .sz. K.t. határozathoz 129
9. melléklet a(z) .../2024. (.....) .sz. K.t. határozathoz 151
10. melléklet a(z) .../2024. (.....). sz. K.t. határozathoz 154
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet 161
1. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 165
2. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 166
3. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 167
4. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 168
5. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 169
6. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 170
7. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 171
8. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 172
9. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 173
10. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 174
11. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 175
12. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 176
13. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 177
14. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 178
15. melléklet a(z) .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez 179
Alátámasztó munkarészek 180

Környezetalakítás terve 180
Településrendezési javaslatok 184
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 188
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 207
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások 212
Településképi rendelettel való összhang 216
Szakági javaslatok 217
Tájrendezés 217
Zöldfelületi rendszer fejlesztése 221
Zöldfelületi ellátottság alakulása 221
Közlekedési javaslatok 223
Közművesítési javaslatok 226
Hírközlési javaslatok 226
Környezeti hatások és feltételek 227
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása 227
Képviselő-testületi és egyéb döntések 228
Határozat a módosítás megindításáról 1 228
Határozat a módosítás megindításáról 2 230
Határozat a módosítás megindításáról 3. – Kiemelt fejlesztési területről – Tartalomról szóló feljegyzés elfogadásáról – Étv. 7.§ (3) e) pontja szerinti külön döntés a beépítésre szánt terület kijelöléséről 232
Határozat a 190/2023. (IX.07.) K.t. határozat módosításáról 236
Főépítészi nyilatkozat a tartalomról 237

Határozat a csereterületről 238
Határozat a környezeti vizsgálatról 239
Határozat a véleményezési szakasz, partnerségi egyeztetés lezárásáról 240
Beérkezett vélemények 241
A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei 241
Lakossági fórum jegyzőkönyv 267
Tárgyalás jegyzőkönyv és a tárgyalásra beérkezett hatósági vélemények 269
1. Záró szakmai vélemény 334
2. Záró vélemény és közlekedési osztály vélemény 338

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a T4Terv Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 312/2022. (XII.01.) ÖKT határozat (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 21/2022. (XII.02.) ÖKT rendelet (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

A település önkormányzatának képviselő-testülete már 2023 szeptemberében hozott döntést a településrendezési eszközök módosítása tárgyában 7 módosítási pontot illetően (190/2023. (IX.07.) K.t. határozat), melyet 2023 októberében további 6 módosítási ponttal egészített ki (207/2023. (X.26.) K.t. határozat). A két határozatban meghatározott tervezési feladatokat egységes határozatba foglalta októberben és a tervezési területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, valamint meghatározta az eljárási formát és a tartalmat meghatározó főépítészi feljegyzés is jóváhagyásra került (208/2023. (X.26.) K.t. határozat). A módosítások közül a 8. számú módosítási pont új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, továbbá az állami főépítész tájékoztatása alapján a közlekedési területekből történő beépítésre szánt területekké váló területek esetében is szükséges igazolni mind a biológiai aktivitásérték számítást és az 2018. évi CXXXIX tv. által előírt megfelelést, így az önkormányzat meghatározta a 2024. január 1-étől hatályba lépő törvényi változások miatt szükséges csereterület helyszínét és meghozta az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés is a 33/2024. (II.14.) és a 34/2024. (II.14.) sz. K.t. határozataiban, ezáltal kiegészítve a módosítási pontokat egy 14. módosítási feladattal. A módosításokhoz kapcsolódó összes döntés a tervdokumentáció részét képezi.

A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 2073 hrsz-ú közterület egy részének rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből.

2. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 325/14 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe, a fennmaradó rész Zkk zöldterület övezetbe sorolása, közúti közlekedési területből.

3. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 16, 17, 18, 19, 20 és 22 hrsz-ú telkek kapcsán az iskola fejlesztési lehetőségének megteremtése, a telkek összevonhatósága érdekében egységes építési övezet kialakítása, Vi-2 intézményi terület övezetbe sorolása, településközpont vegyes terület építési övezetből. További igényként merült fel a Pethes utca (43 hrsz.) egy részének és a Pethes utca 9. szám alatti (42. hrsz-ú földrészlet) bevonása is. A közlekedési terület kt. jelű övezetből, míg az általános iskola épületének Vt-7 jelű építési övezetből kerül módosításra a telekösszevonásra tervezett többi telekhez hasonlóan Vi-2 építési övezetbe.

4. módosítási pont: Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok pontosítása Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.2.) önkormányzati rendelete 2. mellékletében: javítani szükséges az 1. cél esetében a 21 és 34 hrsz-okat 2134 hrsz-ra.

5. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 2363/3 hrsz-ú telek egy részének lovas sportpálya kialakítása céljából történő rendezése. A beépítésre szánt falusias lakóterület övezetének különleges sportterület övezetbe történő átsorolása.

6. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0171/27, 0171/26 és 0170/128 hrsz-ú területek övezeti besorolásának áttekintése, a jelenlegi Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetről Gip ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása.

7. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 3255/1 és a 3255/2 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből. Tervezett gyűjtőút nyomvonalának korrekciója a Hunyadi János utcától a Deák Ferenc utcáig.

8. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0251/3 és 0251/15 hrsz-ú terület rendezése a benyújtott kérelemben szereplő igény szerint (telekalakítás, közúti kapcsolat biztosítása) a területek ténylegesen használat szerinti átsorolása K-Tny különleges tanyaterület építési övezetbe. A törvényi előírások által szükségessé váló erdőterület kijelölés a 14. módosítási pontban kerül részletezésre.

9. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 412 és 413 hrsz-ú terület (Adácsi-Tavasz u.) övezeti átsorolása Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből Lf-1 falusias lakóterület építési övezetbe.

10. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 1060/4 és 1057 hrsz-ú terület telekhatár rendezése, a megépített parkolók (jelenleg Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe-(Kb-Kt/F) sorolt) területének átsorolása különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület övezetbe-(Kb-Kt/B).

11. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 1305/12 hrsz-ú beépítetlen terület övezeti átsorolása közjóléti erdőterület (Ek) övezetből, vízgazdálkodási övezetbe (V).

12. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0122/3, 0128/6 és 0122/1 hrsz-ú földrészleteken megújuló energia hasznosítására szolgáló építmények elhelyezésére az építési szabályzat előírásainak módosítása, az érintett földrészletek K-mü-1 építési övezetbe történő módosítása a jelenlegi K-mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület) építési övezetből.

13. módosítási pont: A 2758, 2759, 2761/2 és 2764/1 hrsz-ot érintő tömb beépítési paramétereinek módosítása jelenlegi Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezetből Vt-10 jelű építési övezetre, ahol a beépítési paraméterek újonnan határozandók meg az önkormányzat kérése alapján.

14. módosítási pont: A 8. módosítási pontban és több módosítási pontban közlekedési területekből új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. előírásainak való megfelelés miatt csereterület kijelölése válik szükségessé. A szükséges csereterület Jászárokszállás külterület 0119/20 hrsz-ú földrészletén kerül kijelölésre.

A város felülvizsgált új településrendezési eszközeinek jóváhagyását követően beérkező lakossági és önkormányzati igényeket az önkormányzat 14 módosítási pontban összefoglalva kívánja megvalósítani. A legtöbb módosítás a jövőbeni telekalakítási eljárások megalapozásául, az érintett földrészletek egységes övezetbe, építési övezetbe történő módosításával kívánja a területek szabályozását megfelelővé tenni. A tervezett módosítások között az egyik esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a településen meglévő beépítésre szánt területek

felhasználásával nem oldható meg, mert a tervezett fejlesztés helyhez kötött. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdésének e) pontja szerinti döntést a 33/2024. (II.14.) önkormányzati határozat tartalmazza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárásmód több esetben is alkalmazható:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Jelen módosítás az (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint válik egyszerűsített eljárásban véleményezendő módosítássá.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.
A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő lejárt. A véleményező környezet védelméért felelős szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, ezért a képviselő-testület is hasonlóképpen hozta meg döntését. A 124/2024. (IV.25.) K.t. határozat a tervdokumentáció részét képezi.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a 2023. januárjában hatályba lépett Kormányrendelet-változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség.

Az önkormányzat ettől eltérően a lakossági fórum megtartása mellett döntött, a partnerek széleskörű tájékoztatásának érvényesítése érdekében. A lakossági fórum időpontja 2023. május 14-ére került kitűzésre. A lakossági fórumon az önkormányzat képviselőin kívül a partnerek részéről nem képviseltette magát senki. A fórumról készült jegyzőkönyvet a tervdokumentáció tartalmazza.
A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia.
Az önkormányzathoz írásban, sem az E-TÉR felületén sem érkezett észrevétel, vélemény a módosítással kapcsolatban a partnerek részéről. Ennek tudatában a képviselő-testület a véleményezési szakaszt, partnerségi egyeztetést lezárta a jogszabályokban előírtaknak megfelelően a 149/2024. (V.28.) sz. K.t. határozatával.

A záró szakmai véleményezésre 2024. június 20-án került sor. Az állami főépítész és a többi államigazgatási szerv által megfogalmazott módosítandó fejezeteket a tervezők átdolgozták, és a tárgyaláson elhangzottak szerint kiegészítették a tervezetet.

A 2024.06.20-án tartott egyeztető tárgylás eredményének bemutatása:

Észrevétel sorszáma	A tárgyaláson elhangzott észrevétel a jegyzőkönyv szerint	Tervezői válasz illetve megtett módosítás rövid leírása
1.	Az államigazgatási szervek véleményei közül a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztálya fogalmazott meg olyan véleményt, mely alapján a terv módosítása szükségessé válik. Véleménye alapján az 5. tervezési területen a gyűjtőútáthelyezéshez 16 méter szélességű közlekedési terület biztosítása szükséges, így az Alkotmány utcára történő áthelyezést nem támogatja.	Az Alkotmány utca helyett a Mátyás király utcára került áthelyezésre a tervezett gyűjtőút nyomvonala, mely teljes hosszában biztosítani tudja a 16,0 méteres keresztmetszeti szélességet. Ebből kifolyólag változott a változásokat bemutató tervlap, a tervezett szerkezeti és szabályozási tervlapok, határozat- és rendelet-tervezet. A változó területek, területi mérleg és aktivitásértékben is szükséges volt a területi kiterjedés különbözetéből adódó változások átvezetése. Az alátámasztó munkarészben a mintakeresztszelvény is aktualizálásra került.
	A többi államigazgatási szerv véleménye alapján a tervdokumentáció kiegészítése, módosítása nem vált szükségessé.	
Alátámasztó javaslatra vonatkozó észrevételek		
2.	A dokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, valamint a területrendezési tervekkel való összhang igazolását. A tervezet megfelel az országos és vármegyei térségi övezetek előírásainak, azonban a dokumentációt az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei térbeli rendjének való megfelelőség vizsgálatával szükséges kiegészíteni. Továbbá a településképi rendelettel való összhang igazolását nem tartalmazza a dokumentáció, ennek pótlása szükséges.	A településképi rendelettel való összhang igazolásával és az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei térbeli rendjének való megfeleléssel a dokumentáció kiegészítésre került.
3.	Az alátámasztó javaslat Szerkezet meghatározó nyomvonalas és taglaló elemek című bekezdésben szükséges a szerkezetet meghatározó nyomvonalas és taglaló elemek felsorolása.	A felsorolás pótlása megtörtént.
4.	Az alátámasztó javaslat 165. oldalán a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer című bekezdés kiegészítése szükséges azzal, hogy a 13. módosítási pont (Vt-3)-> (Vt-10) sem érinti a településszerkezeti tervet.	A kiegészítés megtörtént.
5.	Az alátámasztó javaslat A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata című bekezdés 176. oldalán a tájképvédelmi terület övezetnél szükséges A módosítási területek érintettsége oszlopban szereplő ,,nem" javítása ,,igen"-re, ugyanis a 11. tervezési területet érinti az övezet. Továbbá a 179. oldalon a tanyás területek övezeténél szükséges A módosítási területek érintettségei oszlopot kiegészíteni a 11. tervezési területtel, valamint A módosítással érintett földrészlet érintettsége oszlopot szükséges kiegészíteni a 12. módosítási ponttal. Az alátámasztó javaslat ezen bekezdését szükséges kiegészíteni az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei térbeli rendjének való megfelelőség vizsgálatával.	A kiegészítések megtörténtek.

6.	Az alátámasztó javaslat A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása című bekezdésben javasolt a város településfejlesztési koncepciójának elfogadó határozatát feltüntetni, valamint a tervezett módosítások és a településfejlesztési koncepció céljaival való összhangot bemutatni.	A tervdokumentáció kiegészítése megtörtént.
7.	Az alátámasztó javaslat 186. oldalán A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások című bekezdésben nem szerepel minden változás a táblázatban, ilyen a 2291 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása kt. övezetből KÖu övezetbe. Szükséges a táblázat felülvizsgálata és kiegészítése.	Az összes változás szerepelt a táblázatban. A területfelhasználás változások az egyes tervezési területeken belül a területfelhasználási egységek alapján kerültek csoportosításra nem helyrajzi szám alapján, így a 2291 hrsz-ú földrészletet érintő változás területe a kt.->KÖu területfelhasználási egységben szerepel. A korábban benyújtott tervdokumentációban a 14. sorszámú változás volt (11110 m2), az új átdolgozott tervanyagban a fent leírtak szerinti gyűjtőút másik nyomvonalra helyezése miatt 13. sorszámot kapta (13135m2). A változásokat bemutató tervlapon egyes változások határát piros vonal jelöli.
8.	Az alátámasztó javaslat 189. oldalán a Biológiai aktivitásérték változása című bekezdésben szükséges a biológiai aktivitásérték számítás eredményét feltüntetni, ezzel összefüggésben szükséges a bekezdés tartalmának a javítása.	Az aktivitásérték kiszámítása és eredményének feltüntetése megtörtént, de bemutatásra került az is, hogy az új beépítésre szánt területek összterülete az 1 ha-t nem haladja meg.
9.	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 11. § b) pontja értelmében vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni. Az alátámasztó javaslat 173. oldalán szerepel, hogy tervezett módosítások hatására a mezőgazdasági térség mezőgazdasági területbe sorolt része 0,222 ha területtel csökken, így 6322,088 ha terület lesz a mezőgazdasági területbe sorolva. A dokumentációban javasolt a százalékos arányok feltüntetése is. A Trtv. fenti követelményeknek megfelel a tervezett módosítás.	A százalékos értékek is feltüntetésre kerültek.
Településszerkezeti terv		
10.	A határozattervezetből hiányzik a bevezető rész, ennek pótlása szükséges.	Pótlása megtörtént.
11.	A határozattervezeben javasolt a jobb átláthatóság miatt a Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) sz. határozatát az első használat után rövidíteni (például: továbbiakban: Alaphatározat).	A határozat rövidítve szerepel a határozat-tervezet 1. pontját követően.
12.	A határozattervezet 5. pontja arról rendelkezik, hogy az Alaphatározat 3. melléklete kiegészül az 5. és 6. melléklettel. Ez a változások tervlapjai és Változások leírása. Tekintettel arra, hogy a változások beépültek az elfogadott településszerkezeti tervvel, ezért nem kiegészíteni kell, hanem ki kell cserélni a tervlapot és a leírást. Arról szükséges rendelkezni, hogy az Alaphatározat 3.1. melléklete helyébe a tervlap kerül, illetve a 3.2. leírás helyébe a 6. melléklet kerül.	A tervezet ennek megfelelően került módosításra.

13.	A határozattervezet 6. pontja az Alaphatározat 5. melléklet területrendezési tervvel való összhangját kívánja módosítani. Az Alaphatározat 5. mellékletében vannak olyan számítások, amik a mostani módosítás során módosulni fognak. A releváns számításokat módosítani kell. A határozattervezet 5. pontjában arról szükséges rendelkezni, hogy az Alaphatározat 5. mellékletének mely részei fognak módosulni az Alaphatározatban. A területrendezési tervvel való összhang vizsgálatának a módosítással érintett területeket térképeken bemutató munkarésze a módosító határozat melléklete legyen csak, azok alaphatározat mellékletébe történő beépüléséről nem kell rendelkezni. A településszerkezeti terv módosításának a melléklete a területrendezési tervvel való rajzi megfeleltetés, amelyen be vannak a változások jelölve. Ez maradjon a módosító határozat melléklete. A számítás releváns részeit módosítani kell. A határozattervezetben két pont lesz, hogy az Alaphatározat 5. melléklete a határozat x. melléklete szerint módosul, ezek lesznek a számítások. Továbbá lesz olyan pontja a módosító határozatnak, hogy a határozat melléklete a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata, amely a térképeket tartalmazza, azonban azzal nem fog kiegészülni az Alaphatározat.	Az 5. melléklet cseréjét tartottuk megfelelőnek jelen esetben, mivel egyes ábrák törlését nehéz lett volna behivatkozni. Ahol módosítás történt ott a számítás új értékét írtuk be. A területrendezési tervekkel való összhang igazolását biztosító tervlapok illetve táblázat a módosító határozat utolsó be nem épülő mellékleteként került a határozati javaslatba.
14.	BIA számítás kapcsán, amikor az új terv készült a tervező elrakta a BIA növekményt, elvileg ilyet nem lehet, új tervnél az 0-ról indul. Az utak átminősítése miatt szeretnének egy erdőterületet kijelölni, hogy meglegyen a cseretelek, így nőni fog a BIA érték.	Az érték hozzáadásra került a meglévő növekményhez, a hibajavításból (BAÉ értékek helytelen megállapításából) származó többletet azonban nem vettük figyelembe. Ennek oka, hogy az új terv készítésekor el se lehetett volna rakni, ezért az alapérték ilyen jellegű módosítása véleményünk szerint jogszabályellenes.
15.	A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 7. § (1) bekezdése alapján a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet, ennek pótlása szükséges a határozattervezetben.	A pótlás megtörtént.
16.	A határozattervezet 7. mellékletében a tájképvédelmi terület övezetnél szükséges A módosítási területek érintettsége oszlopban szereplő ,,nem" javítása ,,igen"-re, ugyanis a 11. tervezési területet érinti az övezet. Továbbá a tanyás területek övezeténél szükséges A módosítási területek érintettségei oszlopot kiegészíteni a 11. tervezési területtel, valamint A módosítással érintettföldrészlet érintettsége oszlopot kiegészíteni a 12. módosítási ponttal. A 7. mellékletet szükséges kiegészíteni az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei térbeli rendjének való megfelelőség vizsgálatával.	A határozattervezet ezen fejezetei kiegészítésre kerültek. A táblázat és tervlapok a határozati javaslat utolsó mellékletére kerültek, így egyes mellékletek számozása megváltozott a jelentős átdolgozás következtében.
17.	A Trtv. 11. § b) pontja értelmében vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni. A határozattervezet 7. mellékletében szerepel, hogy tervezett módosítások hatására a mezőgazdasági térség mezőgazdasági területbe sorolt része 0,222 ha területtel csökken, így 6322,088 ha terület lesz a mezőgazdasági területbe sorolva. A dokumentációban javasolt a százalékos arányok feltüntetése is. A Trtv. fenti követelményeknek megfelel a tervezett módosítás.	A százalékos arányok feltüntetése is megtörtént.

18.	A határozattervezet 6. melléklete a változásokat mutatja be, azonban nem szerepel minden változás a táblázatban, ilyen a 2291 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása kt. övezetből KÖu övezetbe. Szükséges a táblázat felülvizsgálata és kiegészítése.	Korábban (7.) már megválaszolásra került. A változásokat bemutató táblázat módosítása megtörtént a többlet erdőterület és a gyűjtőút áthelyezéséből adódóan.
19.	A határozattervezet 8. mellékletében Jászárokszállás biológiai aktivitásérték számítása szerepel. A hatályos oszlopban a területi értékek összegzése nem egyezik meg az Alaphatározat 6. mellékletében szereplő értékkel (helyesen: 7716,774 ha), ennek javítása szükséges. Ehhez kapcsolódóan szükséges a tervezett állapotnál a területi értékek összegzését is javítani.	Az alaphatározatban szereplő érték hibás. A benne szereplő értékek összege 7716,773 ha, ezért a módosítás során sem fog kijönni ugyanaz az érték. Javasolt hibajavításként az alaphatározat területösszegét javítani.
20.	A határozattervezet 8. mellékletében a tervezett oszlopban biológiai aktivitásérték mutatók értékeit szükséges felülvizsgálni és javítani a 419R. 9. mellékletében szereplő mutatókra (K-G (0,5), K-Re (3), Kb-Km (3,2)), ezzel összefüggésben szükséges a biológiai aktivitásérték számítást javítani.	A javítás megtörtént, a megjelölteken kívül a Gip területekre vonatkozóan is 0,4 lett meghatározva, mivel Jászárokszállás iparterületei mind az OTÉK szerinti egyéb iparterületként szabályozott. Az aktivitásérték számítás korrekciója a tervanyagba került, növekményként nem került elszámolásra, csak a módosítás által keletkezett többlet.
21.	A határozattervezet 9. melléklete a település területi mérlegét tartalmazza. A hatályos oszlopban a területi értékek összegzése nem egyezik meg az Alaphatározat 4. mellékletében szereplő értékkel (helyesen: 7716,774 ha), ennek javítása szükséges.	A területi mérleg akárcsak a biológiai aktivitásérték táblázata helytelen értéket tartalmaz. A település területének összege 7716,773 ha helyesen.
22.	A határozattervezet 8. és 9. mellékletében az Má értékek a tervezett oszlopban felülvizsgálandóak, ugyanis a 6. mellékletben (Változások leírása) szereplő Má értékeket kivonva a 8. és 9. melléklet területi értékeiből nem azaz érték jön ki, amely a táblázatban szerepel.	A táblázat értékei felülvizsgálatra kerültek. Az Má területek nem csupán csökkennek, kisebb helyen növekednek is.
23.	Jeleztük főépítész asszonynak, ugyan a 419R. átmeneti rendelkezésében szerepel, hogy mi számít új beépítészre szánt területnek, de az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) alapján minden új beépítésre szánt területet - kivéve az út szabályozási vonal csökkentéséből adódó új beépítésre szánt területet - meg kell küldeni az országos főépítésznek. A településszerkezeti terven jelölt kt. megszűnik, ezért szerkezeti tervi jelentőségű közlekedési terület szűnik meg azzal, hogy új beépítésre szánt területekbe lesznek sorolva, aminél igazolni kell a területrendezési terv szerinti zöldfelületi pluszt vagy az erdő pluszt. Az Étv-ben benne van, hogy csak az út szabályozás szélességének a csökkentése miatt nem kell felküldeni az országos főépítésznek a tervet. a munkarészt ki kell egészíteni az új beépítésre szánt területek kapcsán erdőterület vagy zöldterület pótlással.	A pótlás megtörtént. További védelmi erdőterület kerül kijelölésre korábban beépítésre szánt területből csereterület felhasználásával. Emiatt is szükséges volt módosítani a határozat- és rendelet-tervezetet, alátámasztó munkarészeket, területi mérleget, stb. A plusz erdőterület kijelölése a teljes terven átvezetésre került.
Rendelet-tervezet és szabályozási terv		
24.	A rendelettervezet bevezető részében a feladatkört megállapító rendelkezéseknél nem minden hivatkozás megfelelő, szükséges javítani az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésére való hivatkozást.	A javítás megtörtént.
25.	A rendelettervezet bevezető részében a 419R. 62. § (1) bekezdésére szükséges hivatkozni a 419R. 78. § (1) bekezdés b) pontja és a 68. § (2) bekezdés c) pontja helyett. Továbbá javasolt „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes	A javítás megtörtént.

	településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró" szövegrész alkalmazása a véleményezők felsorolása előtt.	
26.	A rendelettervezet bevezető részében javasolt a jobb átláthatóság miatt kiírni a véleményező szervek teljes megnevezését (például: Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda stb.) A véleményezők felsorolásából hiányzik az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, valamint a szomszédos települési önkormányzatok. Pontosítani szükséges a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály megnevezését. Az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály és Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság törlése szükséges, valamint a véleményezők felsorolásában nem kell feltüntetni az örökségvédelmi hatáskorében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatalát.	A korrekciók javarészt megtörténtek. A JNSZ Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság törlését nem végeztük el, mert a 419.R szerint véleményezők és véleményt is nyilvánítottak. Ugyanakkor az Országos Vízügyi Igazgatóság nem véleményező akárcsak a települési önkormányzatok a 419.R szerint, ettől függetlenül a kérésnek megfelelően rögzítésre kerültek a tervezetben.
27.	A rendelettervezet bevezető részéből a ,,a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (2) d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal" szövegrész törlése szükséges.	A bevezető rész módosítása megtörtént.
28.	A partnerek felsorolása között nevesíteni szükséges azon egyéb szervezeteket, amelyek — a város partnerségi szabályzatában megjelölt módon — bejelentkeztek a véleményezési eljárásba. Amennyiben nem történt bejelentkezés, akkor ezt nem is szükséges feltüntetni a bevezető részben. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 52. § (3) bekezdésének megfelelően szükséges partnerségi önkormányzati rendeletét megjelölni és az abban szereplő partnereket felsorolni, ha a település nem rendelkezik partnerségi rendelettel, akkor a 419R.-re kell utalni.	A bevezető rész módosítása megtörtént.
29.	A rendelettervezet 2. § szövegezésének javítása szükséges, ugyanis a HÉSZ 22. §-a 13. § helyett új (13) bekezdéssel egészül ki, ennek javítása szükséges.	A rendelet-tervezet módosítása megtörtént.
30.	Felhívjuk a figyelmet a rendelettervezet 2. §-ában ismertetett új Vt-10 jelű építési övezet beépítési paramétereire vonatkozóan, hogy a 9,00 m épületmagasság és 80% beépítettség mellett csak 3 szint beépítettségnél teljesül a 2,4 szintterület mutató.	Rendben.
31.	A rendelettervezet 3. §-a a HÉSZ 30. §-át egy új (3) bekezdéssel egészítené ki. Az OTÉK 32. § (1) bekezdés 5. Pontja értelmében valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik - elhelyezhetők a megújuló energiaforrás műtárgya - kivéve szélerőmű, szélerőmű park - amely használata során az építési övezetben. övezetből az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet. Az	A rendelet-tervezet kiegészítése megtörtént.

	OTÉK rendelkezése értelmében abban az esetben helyezhető el naperőmű műtárgya, ha az nem korlátozza az építési övezet, övezet alaprendeltetését. Ennek értelmében a HÉSZ kiegészítésében arról kell rendelkezni, hogy az alaprendeltetés mellett lehet elhelyezni megújuló energia műtárgyait. Amennyiben az önkormányzat (kérelmező) ezt önállóan kívánja telepíteni, úgy a terület különleges beépítésre szánt (vagy nem szánt) kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területként határozható meg. A rendelkezést ennek figyelembevételével módosítani szükséges.	
32.	A rendelettervezet 5. §-a alapján a HÉSZ 1. mellélet 3. pontja a rendelettervezet 1. melléklete szerint módosul, valamint a HÉSZ 1. melléklet 4. pontja a rendelettervezet 2. melléklete szerint módosul. A jobb átláthatóság miatt javasoljuk a rendelkezést és a mellékletet szétbontani szelvényekre. Ugyanez a javaslat vonatkozik a külterületi szabályozási tervlapokra is.	A rendelet-tervezet mellékletei a javasolt szövegezési minta alapján került átdolgozásra.
33.	Jat. 2. § (3) bekezdése értelmében a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre. Felhívjuk a figyelmet, hogy a határozat elfogadása megelőzi az önkormányzati rendelet elfogadását.	Rendben.
34.	A B06, K09 és K10 jelű szabályozási tervlapokon a Kb-Kt/B és Kb-Kt/F övezeti jelek egymás fedésében vannak, szükséges az övezeti jelek láthatóságának a javítása.	A kis területek feliratozása problémás, ám ezek feliratait kisebbre véve megoldott a feliratok átfedésének elkerülése. (Megj.: a hatályos terv ezt úgy oldja meg, hogy egyszerűen nem tünteti fel, ami átfedne. (ld. Hatályos B06 tervlap)

A tervdokumentációban jelölve lettek a megváltozott munkarészek. Egy változásokkal megjelölt és egy feketével szedett példány is elérhetővé lesz téve a következő záró véleményezési szakaszban a jobb átláthatóság érdekében. Továbbá a beérkezett véleményekkel és jegyzőkönyvvel is kiegészült a tervdokumentáció.

A tervdokumentáció újból záró szakmai véleményezésre került megküldésre 2024. július 3-án. Ezt követően az állami főépítész a tervezetet megküldte az országos főépítész részére, aki a megadott határidőn belül nem adott véleményt. Az állami főépítész JN/40/00335-33/2024 hiv. számú véleményében további észrevételeket fogalmazott meg, melyek átvezetése után a képviselő-testület elé terjesztését, és jóváhagyását javasolja.

A záró szakmai véleményben foglaltak átvezetése megtörtént. A határozat hatálybalépésének napját a jóváhagyás napjának ismeretében lehetséges a határozatban rögzíteni. A biológiai aktivitásérték táblázata a határozattervezetben szerepel, és mivel a beépítésre szánt területek térmértéke az 1 ha-t nem éri el, ezért külön határozatba foglalandó táblázat nem indokolt. (Hiv.: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés)

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Jászárokszállás város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint eljárási szabályainak betartásával a Kormányrendelet VIII. és IX. Fejezetének rendelkezéseit figyelembe véve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően készült.

.....

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 2073 hrsz-ú közterület egy részének rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből.

2. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 325/14 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe, a fennmaradó rész Zkk zöldterület övezetbe sorolása, közúti közlekedési területből.

3. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 16, 17, 18, 19, 20 és 22 hrsz-ú telkek kapcsán az iskola fejlesztési lehetőségének megteremtése, a telkek összevonhatósága érdekében egységes építési övezet kialakítása, Vi-2 intézményi terület övezetbe sorolása, településközpont vegyes terület építési övezetből. További igényként merült fel a Pethes utca (43 hrsz.) egy részének és a Pethes utca 9. szám alatti (42. hrsz-ú földrészlet) bevonása is. A közlekedési terület kt. jelű övezetből, míg az általános iskola épületének Vt-7 jelű építési övezetből kerül módosításra a telekösszevonásra tervezett többi telekhez hasonlóan Vi-2 építési övezetbe.

4. módosítási pont: Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok pontosítása Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.2.) önkormányzati rendelete 2. mellékletében: javítani szükséges az 1. cél esetében a 21 és 34 hrsz-okat 2134 hrsz-ra.

5. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 2363/3 hrsz-ú telek egy részének lovas sportpálya kialakítása céljából történő rendezése. A beépítésre szánt falusias lakóterület övezetének különleges sportterület övezetbe történő átsorolása.

6. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0171/27, 0171/26 és 0170/128 hrsz-ú területek övezeti besorolásának áttekintése, a jelenlegi Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetről Gip ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása.

7. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 3255/1 és a 3255/2 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből. Tervezett gyűjtőút nyomvonalának korrekciója a Hunyadi János utcától a Deák Ferenc utcáig.

8. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0251/3 és 0251/15 hrsz-ú terület rendezése a benyújtott kérelemben szereplő igény szerint (telekalakítás, közúti kapcsolat biztosítása) a területek ténylegesen használat szerinti átsorolása K-Tny különleges tanyaterület építési övezetbe. A törvényi előírások által szükségessé váló erdőterület kijelölés a 14. módosítási pontban kerül részletezésre.

9. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 412 és 413 hrsz-ú terület (Adácsi-Tavasz u.) övezeti átsorolása Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből Lf-1 falusias lakóterület építési övezetbe.

10. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 1060/4 és 1057 hrsz-ú terület telekhatár rendezése, a megépített parkolók (jelenleg Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe-(Kb-Kt/F) sorolt) területének átsorolása különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület övezetbe-(Kb-Kt/B).

11. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 1305/12 hrsz-ú beépítetlen terület övezeti átsorolása közjóléti erdőterület (Ek) övezetből, vízgazdálkodási övezetbe (V).

12. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0122/3, 0128/6 és 0122/1 hrsz-ú földrészleteken megújuló energia hasznosítására szolgáló építmények elhelyezésére az építési szabályzat előírásainak módosítása, az érintett földrészletek K-mü-1 építési övezetbe történő módosítása a jelenlegi K-mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület) építési övezetből.

13. módosítási pont: A 2758, 2759, 2761/2 és 2764/1 hrsz-ot érintő tömb beépítési paramétereinek módosítása jelenlegi Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezetből Vt-10 jelű építési övezetre, ahol a beépítési paraméterek újonnan határozandók meg az önkormányzat kérése alapján.

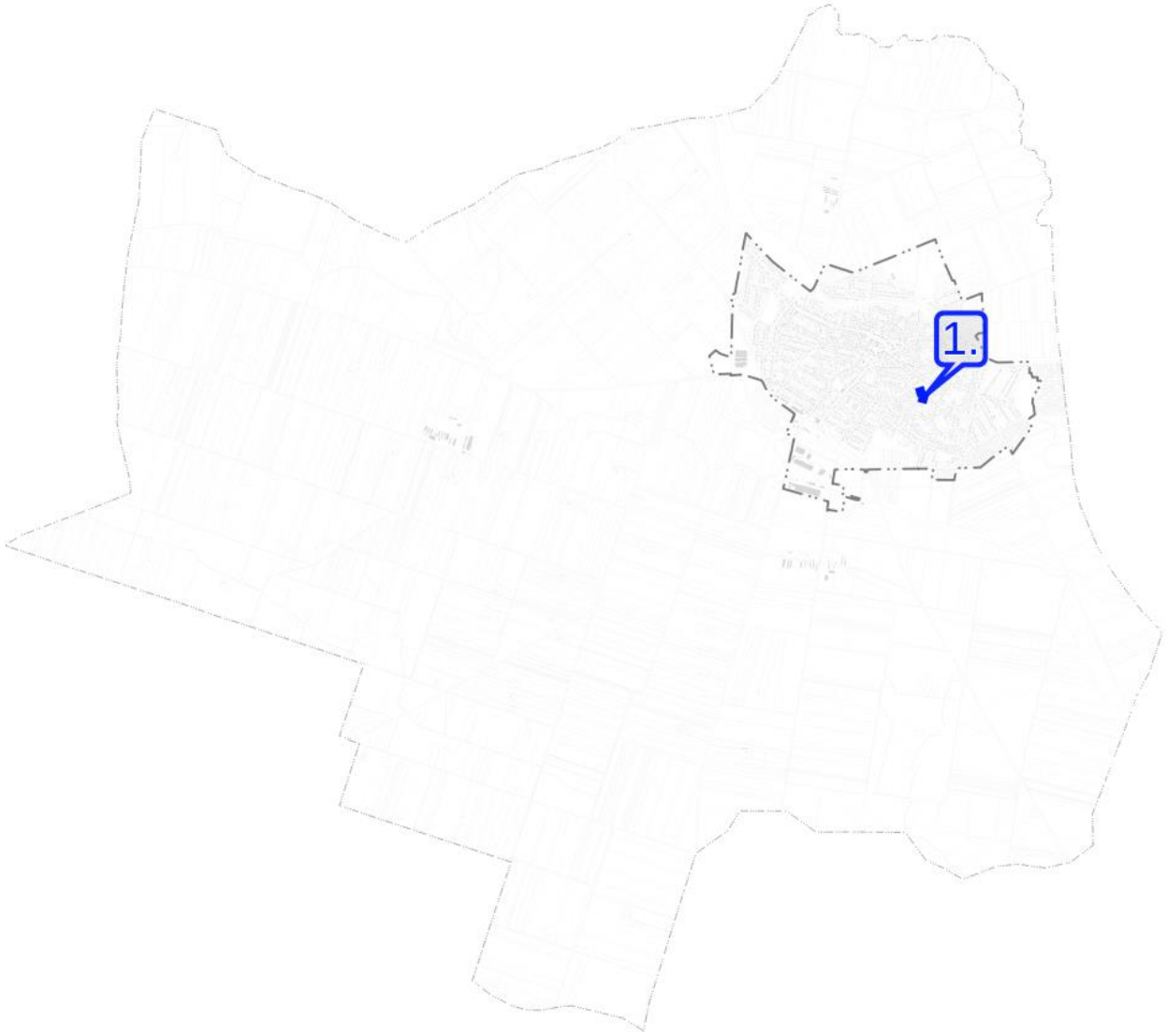
14. módosítási pont: A 8. módosítási pontban és több módosítási pontban közlekedési területekből, mely miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. előírásainak való megfelelés miatt csereterület kijelölése válik szükségessé. A szükséges csereterület Jászárokszállás külterület 0119/20 hrsz-ú földrészletén kerül kijelölésre.

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁSI PONT

A Jászárokszállás belterületi 2073 hrsz-ú közterület egy részének rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből.

Gyóni Géza utca (2073 hrsz) – Gyóni Géza utca (2072/2 hrsz) – Zrínyi utca által határolt telektömb.



1. ábra 1. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A módosítás során a Gyóni Géza utca (2073 hrsz) és a sarki telek (2076 hrsz) között történne telekalakítás. A közlekedési terület kialakult, ezért annak további bővítését nem tervezi az önkormányzat. A sarki telek méretének s ezáltal beépíthetőségének növelését kívánja elérni annak tulajdonosa. A közlekedési területből mindössze 61,43 m2 terület kerülne telekalakítás során a lakótelekhez. A tervezett telekalakítási eljárás eredményes lefolytatásához a két telekrésznek megegyező építési övezetben kell lennie a településrendezési eszközökben, különben a telekalakítási eljárás során elutasító határozat születik. A beépíthetőség növekedése a kertvárosias lakóterület Lke-1 építési övezetét figyelembe véve mindössze 21,5 m2-t jelent. A közlekedési területen az igénybe venni kívánt terület zöldfelületet képez, mely a 2076 hrsz-ú földrészlethez csatolva sem kerül beépítésre várhatóan. A módosítás várható hatását tekintve a közlekedési terület továbbra is belátható marad, a beépíthetőségi többlet nem okoz jelentős változást a környezetben.

A hatályos településrendezési eszközök módosításával új beépítésre szánt terület kerülne kijelölésre, azonban a Kormányrendelet 2023 júliusában hatályosult módosítása a közlekedési területek

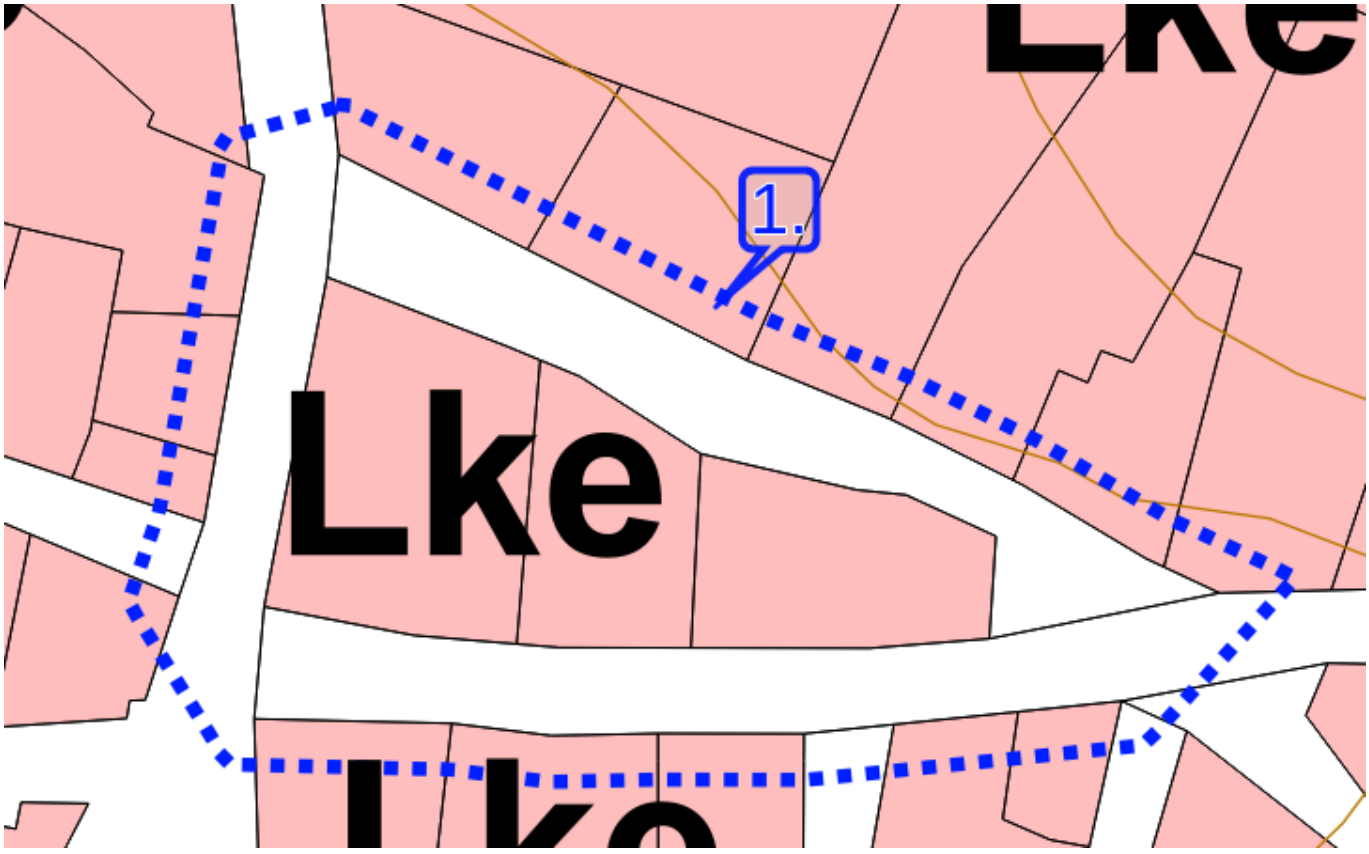
csökkenésével kialakuló beépítésre szánt terület kijelölést nem tekinti új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága."

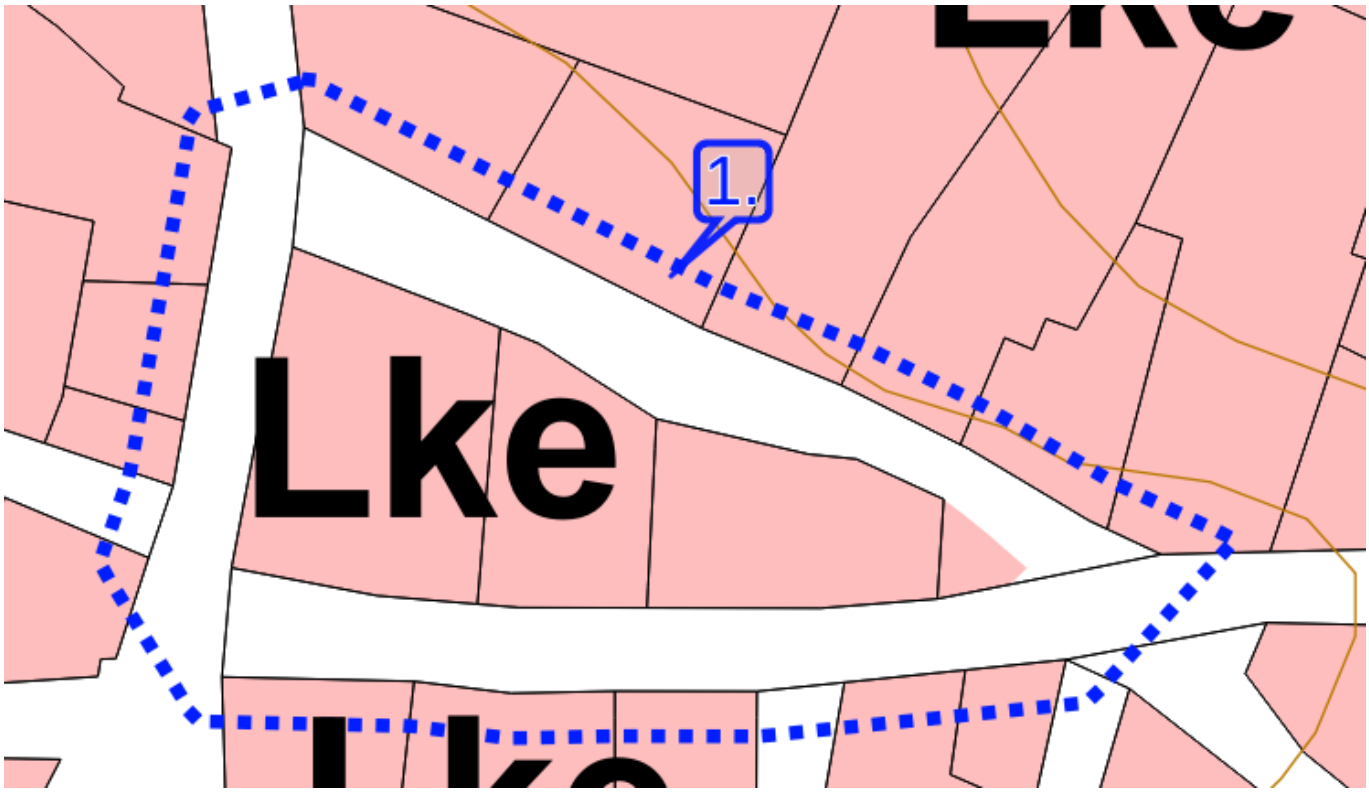
Az állami főépítész tájékoztatása alapján e területekre is szükséges igazolni az OTrT 12.§-a szerinti csereterületek biztosítását – így nem érvényesítve a fenti jogszabályhely rendelkezéseit. A csereterület a 14. módosítási pontban kerül biztosításra. A szükséges csereterület ezen módosítási pont alapján 61,43 m2.



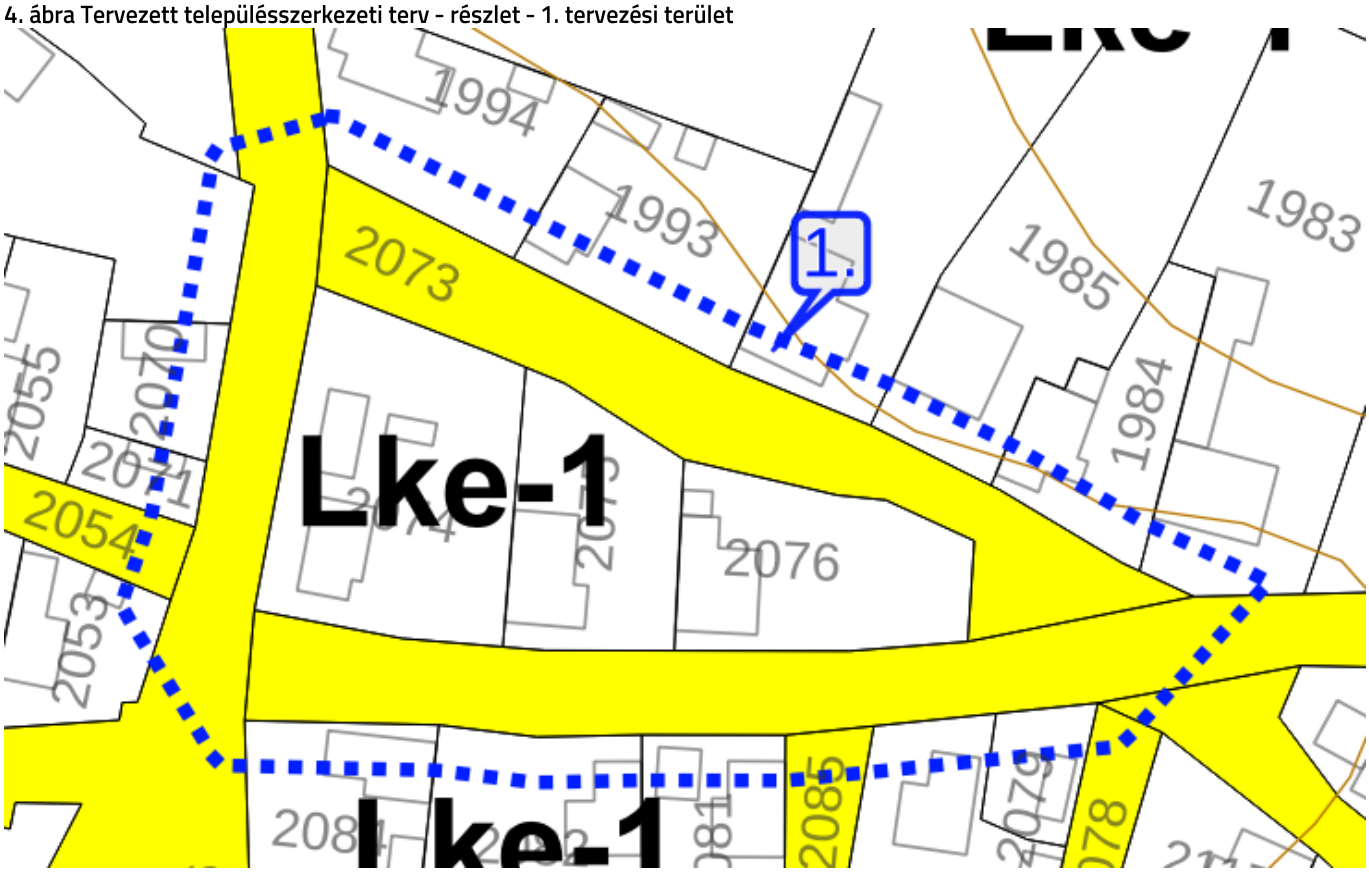
3. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 1. tervezési terület

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet közlekedési célú közterületként (kt.) ábrázolja. A módosítást követően kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő módosítása történik.

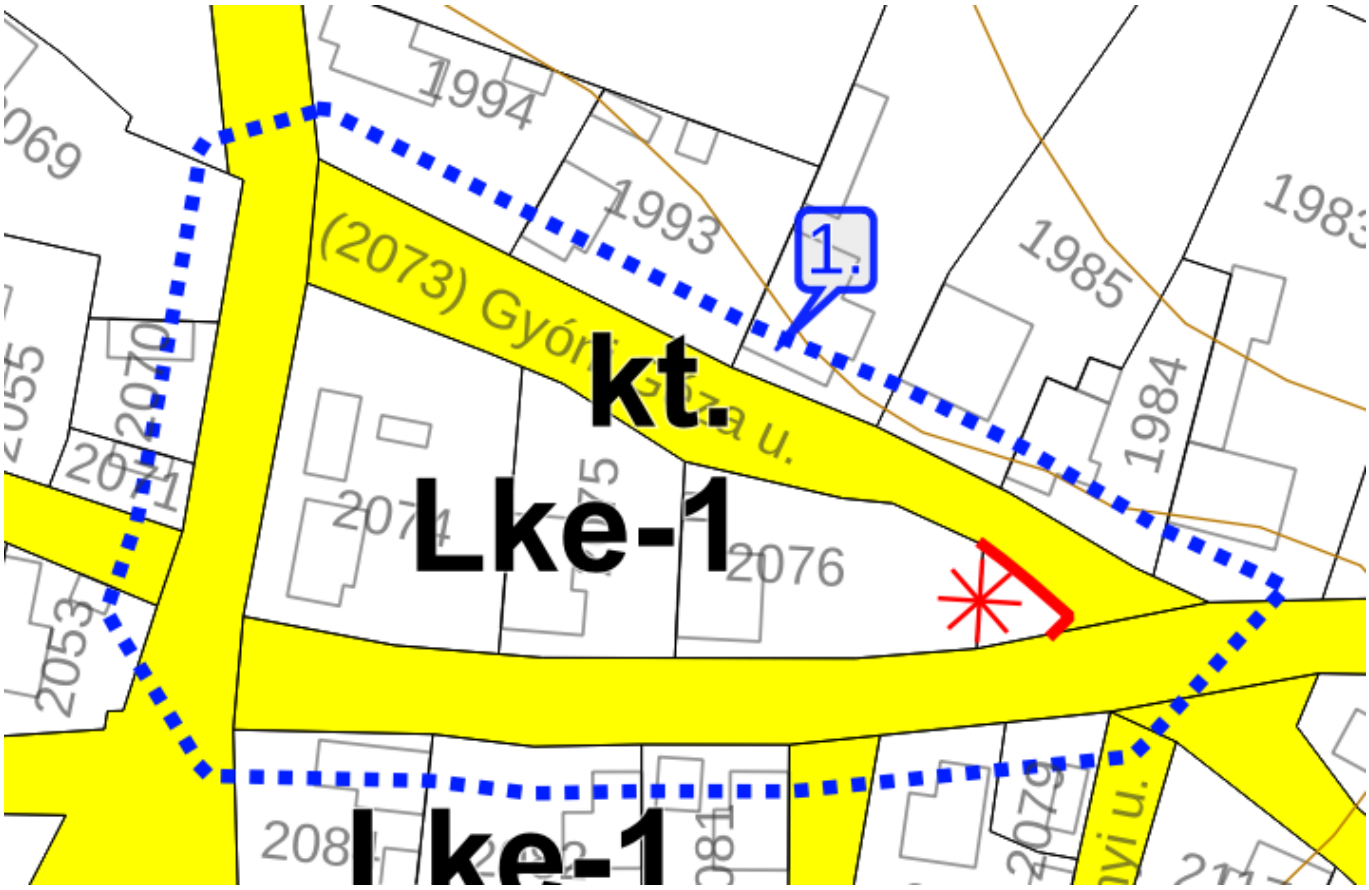
A módosítás során a területi mérlegben a területi változást át kell vezetni.



4. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 1. tervezési terület



5. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 1. tervezési terület



6. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet -1. tervezési terület

A szabályozási terven a településszerkezeti változások átvezetésén túl a köztes telekhatáron javasolt tervezett megszüntető jel is megjelenik. A telekalakítást javasolt egyszerre elvégezni.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemlék telke, vagy műemléki környezet nem található. Helyi egyedi védett épített örökségvédelmi érték nem található a tervezési területen, illetve nem érinti helyi területi védelem sem.

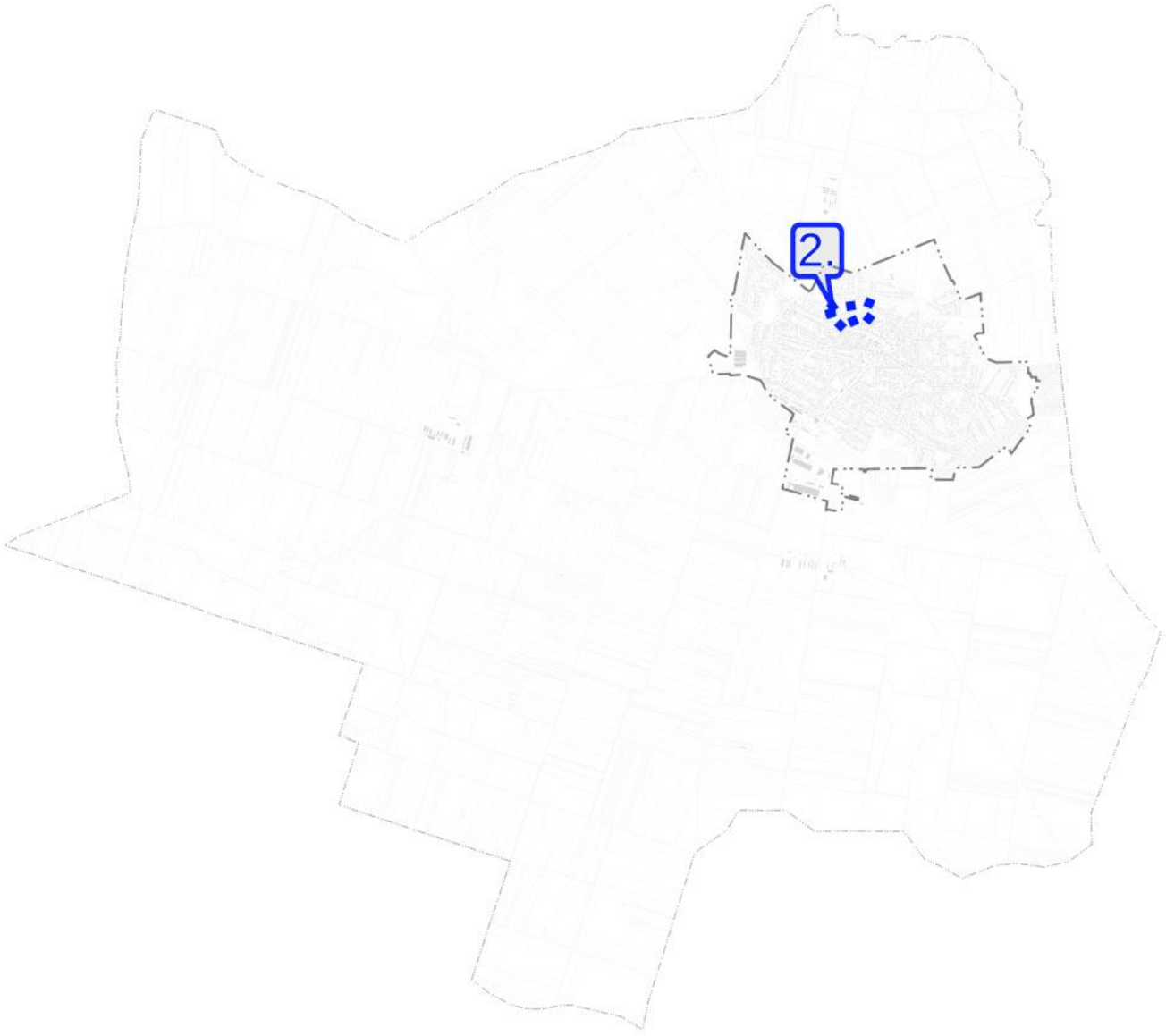
Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint környezetvédelmi területet.

2. MÓDOSÍTÁSI PONT

A Jászárokszállás belterületi 325/14 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Lke-1 kertvárosias építési övezetbe, a fennmaradó rész Zkk zöldterület övezetbe sorolása, közúti közlekedési területből.

A tervezési terület 325/12 hrsz közlekedési terület – Gyöngyös-patak – Horváth utca – Csokonai utca – Reviczky utca – Széchenyi utca – Sándor utca – Bogdán Flórián utca által határolt telektömb.

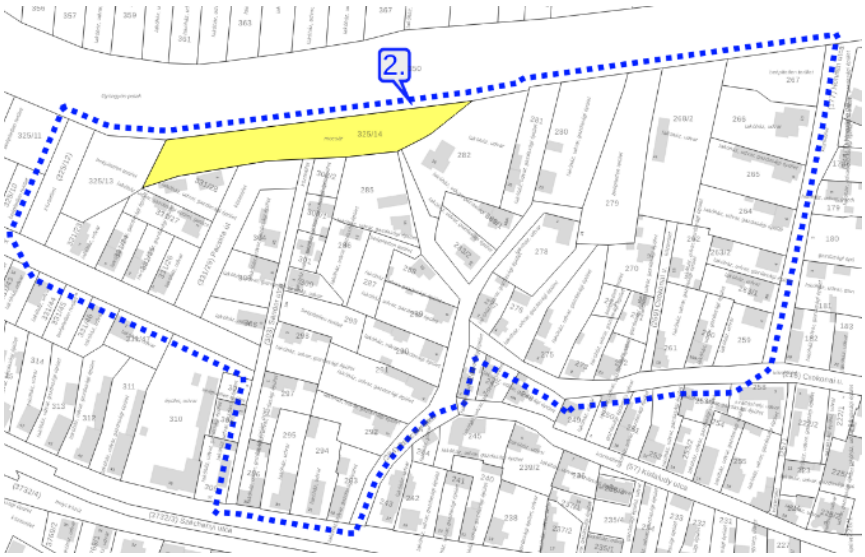


7. ábra A 2. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

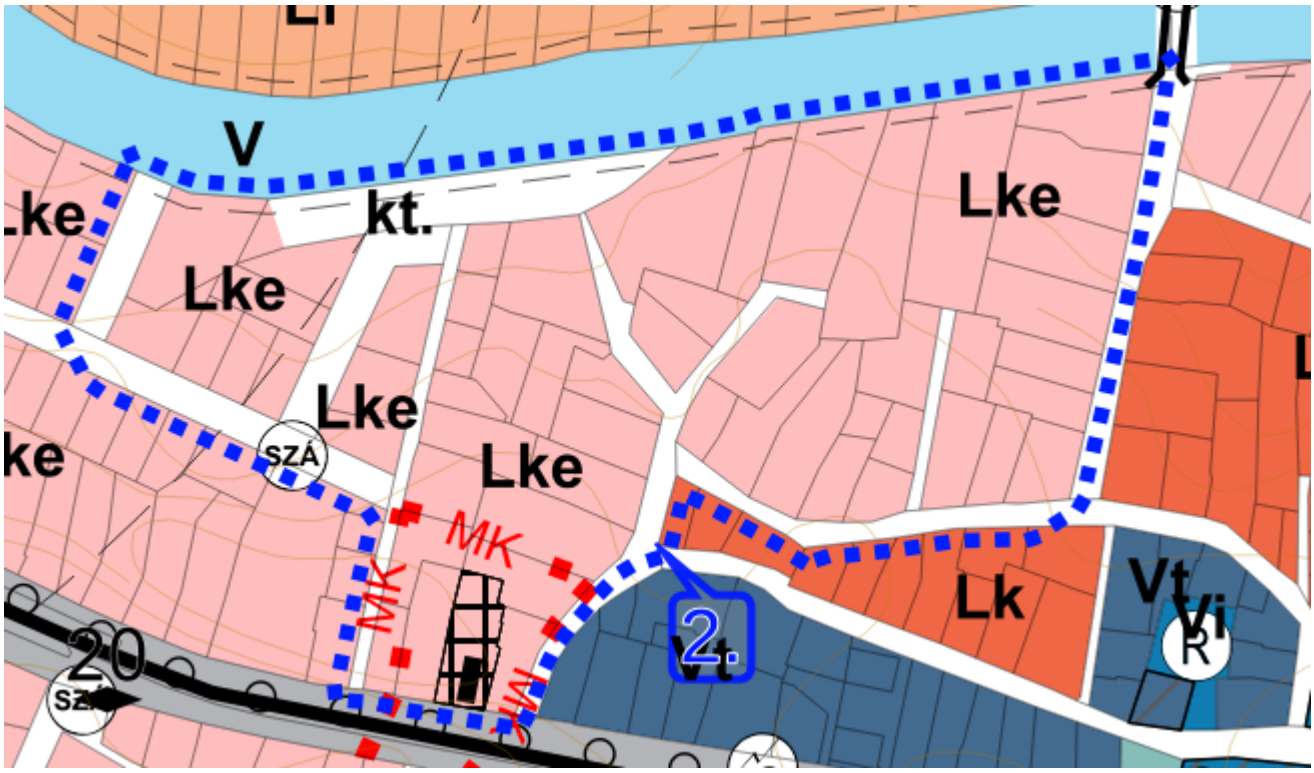


8. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

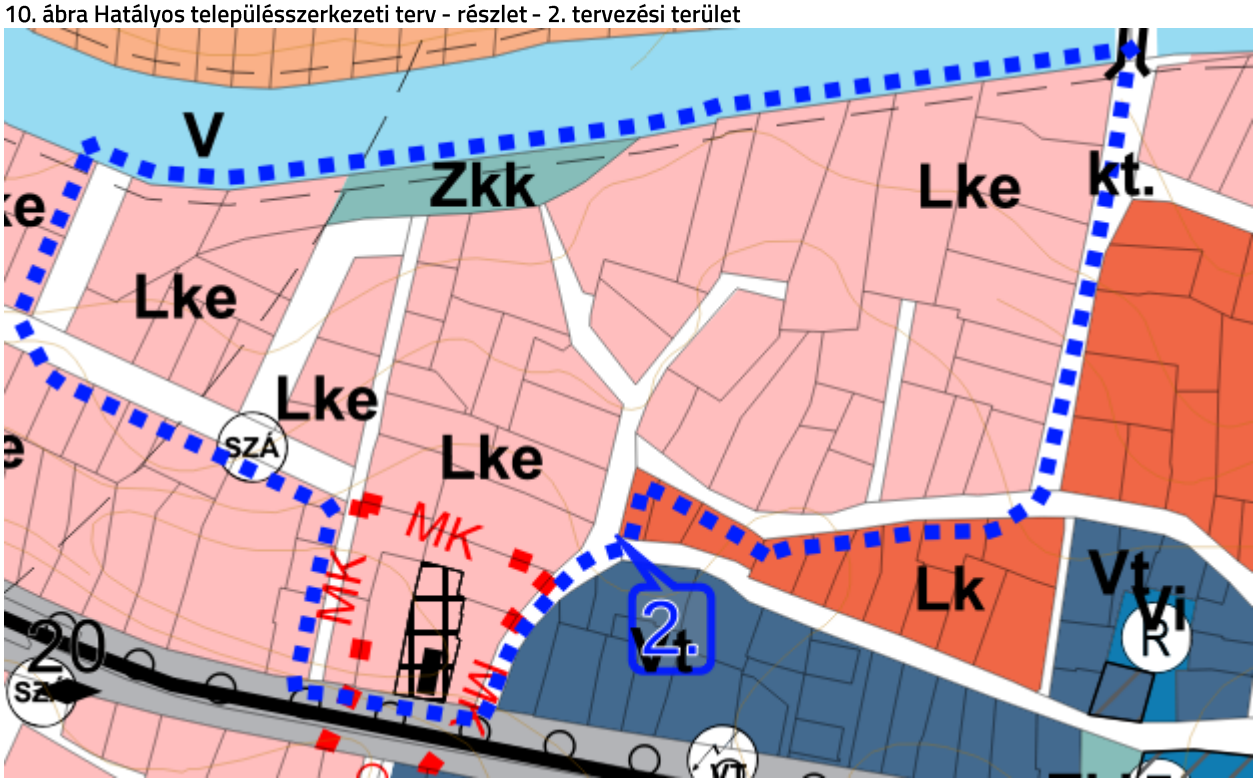
A lehatárolt telektömbben a tervezett módosítás a 325/14 hrsz-ú telket érinti. A hatályos településrendezési eszközök a telket részben kt. jelű közúti közlekedési területként, kt. övezetben szabályozzák, részben pedig Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben. A 331/28 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa a telkét bővíteni kívánja, ezért az önkormányzat tulajdonában lévő 325/14 hrsz-ú földrészletből egy kisebb részt meg kíván vásárolni, s telkével összevonni. Az önkormányzat a fennmaradó részt közparkként, zöldterületként szabályozná.



9. ábra Módosítással érintett földrészlet - sárgával kiemelve - a tervezési területen belül

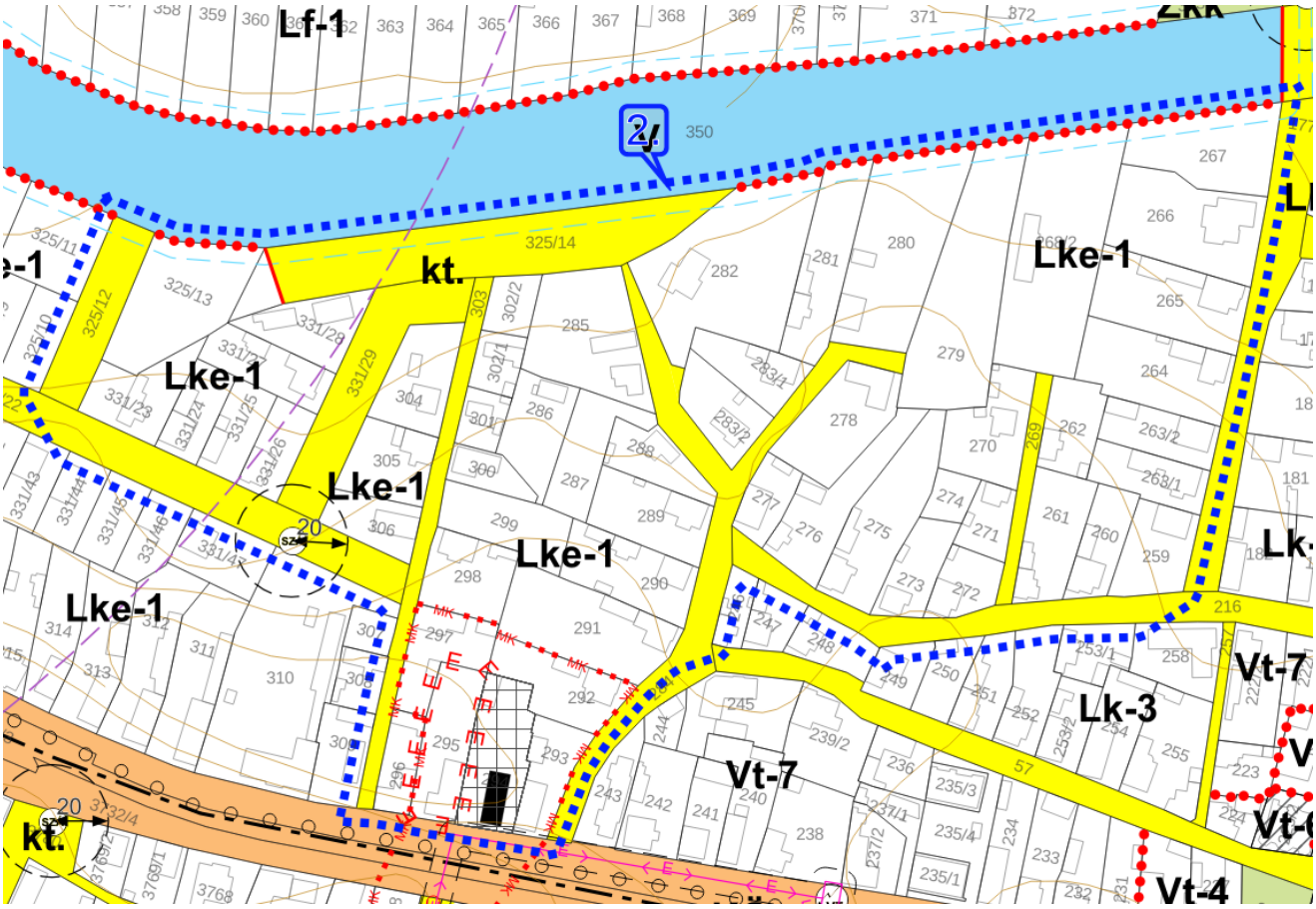


10. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület

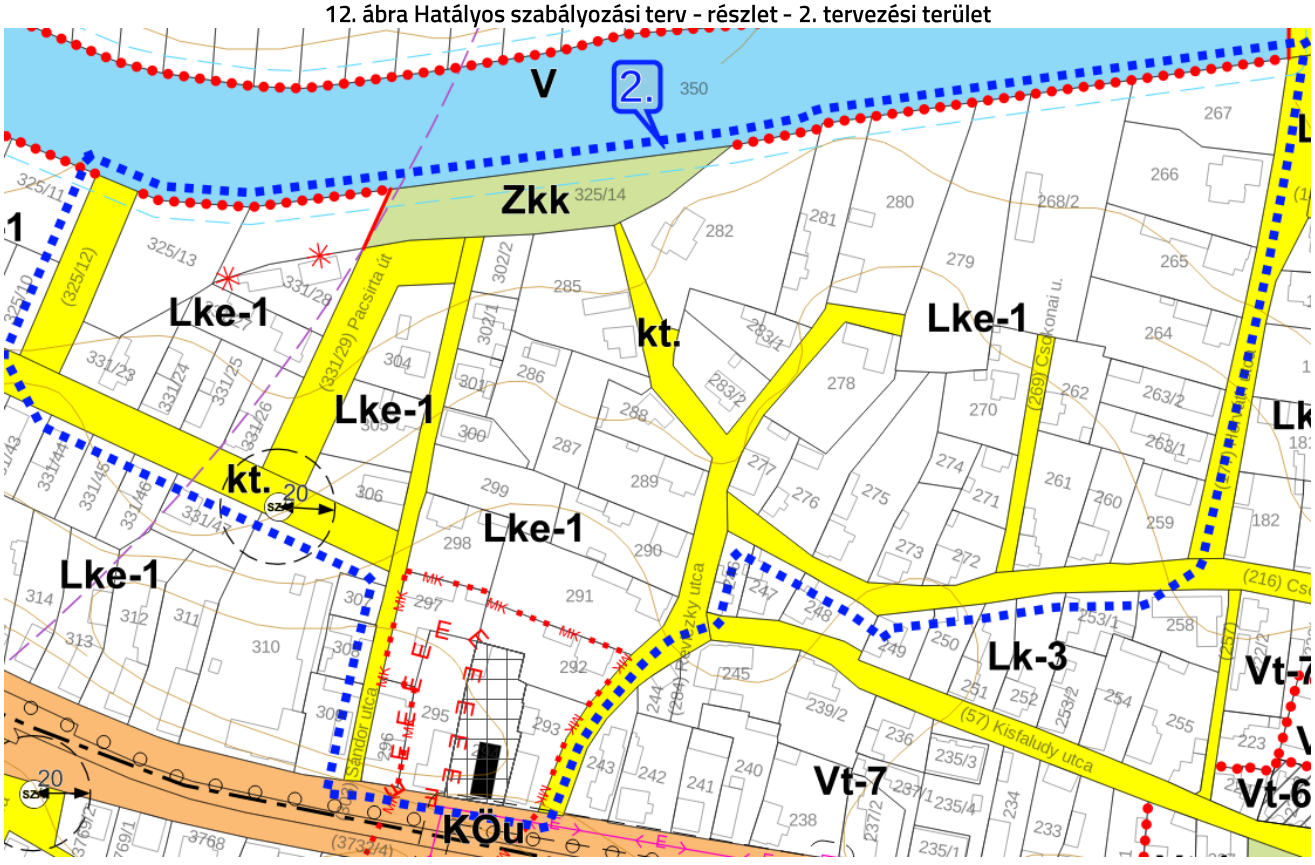


11. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület

A tervezett telekösszevonáshoz szükséges egységes építési övezet kialakítása a tervezési területen 814 m2 kertvárosias lakóterület kijelölést eredményez, illetve 2224 m2 zöldterület (közkert) kerül kijelölésre a közlekedési célú közterület (kt.) területfelhasználási egység rovására. A tervezett módosításokat a területi mérlegben is át szükséges vezetni.



12. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület



13. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – 2. tervezési terület

A módosítás során megszűnik a közlekedési kapcsolat a Reviczky utca – 325/14 – Sándor utca felé, azonban ez csak terven igaz. A terv által rögzített közlekedési terület a Reviczky utca felől a 282 hrsz-ú földrészlet kapubejárójánál ér véget, és onnan a patak felé csak a vízelvezető árok tart lefelé – ahogy a terv is jelzi csökkenő szélességgel. A közlekedési terület megszüntetésével nem alakul ki elérhetetlen terület. A 325/14 hrsz-ú földrészletből kijelölésre kerülő kertvárosias lakóterület ugyan közlekedési kapcsolattal nem (vagy csak technikailag – egy ponton érintkezik a közterülettel) rendelkezik, de a terv célja, hogy a 331/28 hrsz-ú földrészlettel összevonhatóvá váljon, mely így megvalósul.

Akárcsak az 1. módosítási pontban, az állami főépítész ennél a módosításnál szükségesnek tartja az OTrT 12.§-a szerinti csereterület biztosítását, mely alapján 814,36 m2-nyi erdőterület kerül kijelölésre a 14. módosítási pontban.

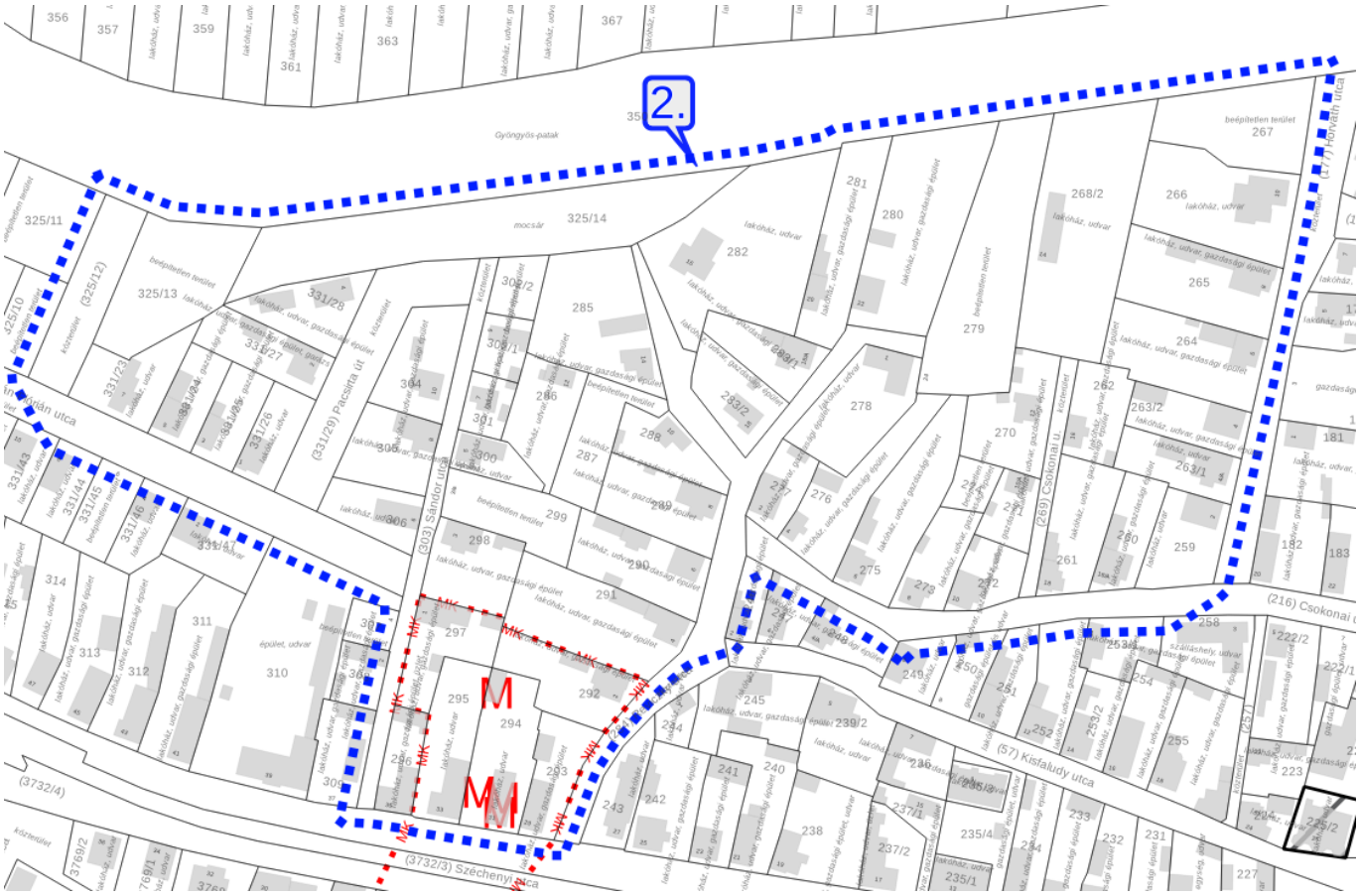
A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül több műemlék épület is megtalálható, melyek mindegyike a 294 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el. A Jász- vagy Bordás-ház (Tájház) megnevezésű 10845 törzsszámú 5912 azonosítószámú és az ezzel egy telken álló Istálló (asz.: 13284), Pince (asz.: 13285), Kerti építmény (asz.: 13286) és lakóépület (asz.: 17212) a módosítással nem érintett. A védelmet a hatályos településrendezési eszközök feltüntetik. Műemléki környezet csak telekszomszédság alapján a törvény szerint került meghatározásra. A műemléki környezet sem érinti a módosítással érintett földrészleteket.



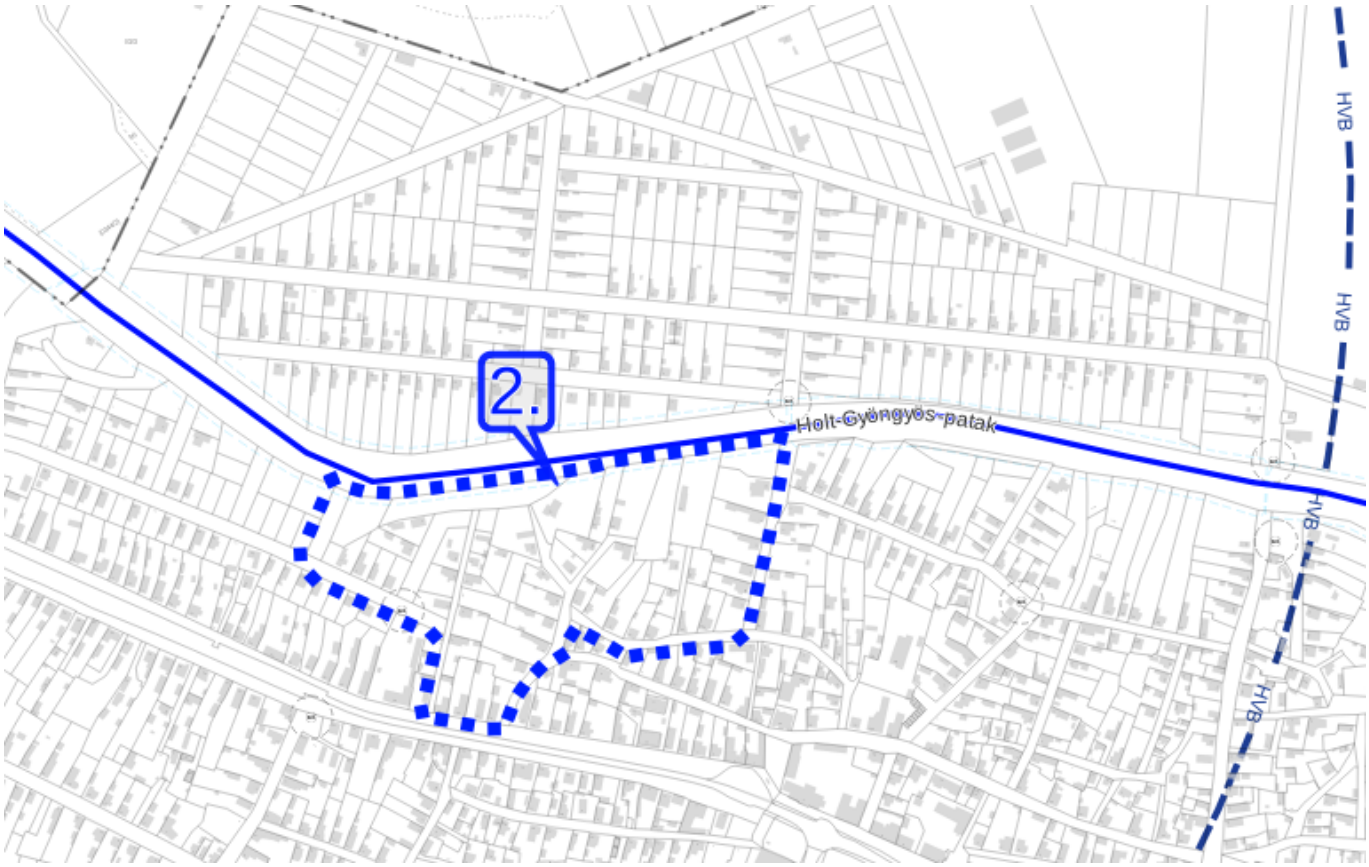
14. ábra A 2. tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület teljes területe érintett a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomával. A vízügyi hatóság a Jászárokszállás Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomát és a vízbázisok belső védőterületeit a hozzá tartozó tiltásokkal és korlátozásokkal együtt a 2008. március 18-án kelt, 745-1/2008. számú határozatával jelölte ki. A kijelölő határozattal a terv módosítása nem ellentétes. A tervezési terület és módosítással érintett földrészletek érintettek vagy érintettek lehetnek a Holt-Gyöngyös-patak parti sávjával. A hatályos terv 6-6 méteres parti sávot jelöl ki, mely a Holt-Gyöngyös-patak telekhatárától került kijelölésre. A jogszabályi előírások alapján (83/2014. (II.14.) Korm. rendelet) a parti sáv a partvonaltól számított 6 méteres sáv. Mivel a telekhatár nem partvonal, így a parti sáv pontos meghatározása a vízügyi hatóság feladata az egyes engedélyezések során. Jelen módosítás során a parti sáv beépítése, beültetése, elkerítése nem tervezett, így a

tervezett módosítás a magasabb rendű jogszabályoknak továbbra is megfelel, azokkal nem ellentétes.

A tervezési területen egy szennyvíz-átemelő szivattyú is elhelyezkedik a Bogdán Flórián utcán, mely a hatályos terveken szerepel a 20 méteres biztonsági övezetével együtt. A tervmódosítás a szennyvíz-átemelő szivattyút és biztonsági övezetét nem érinti.



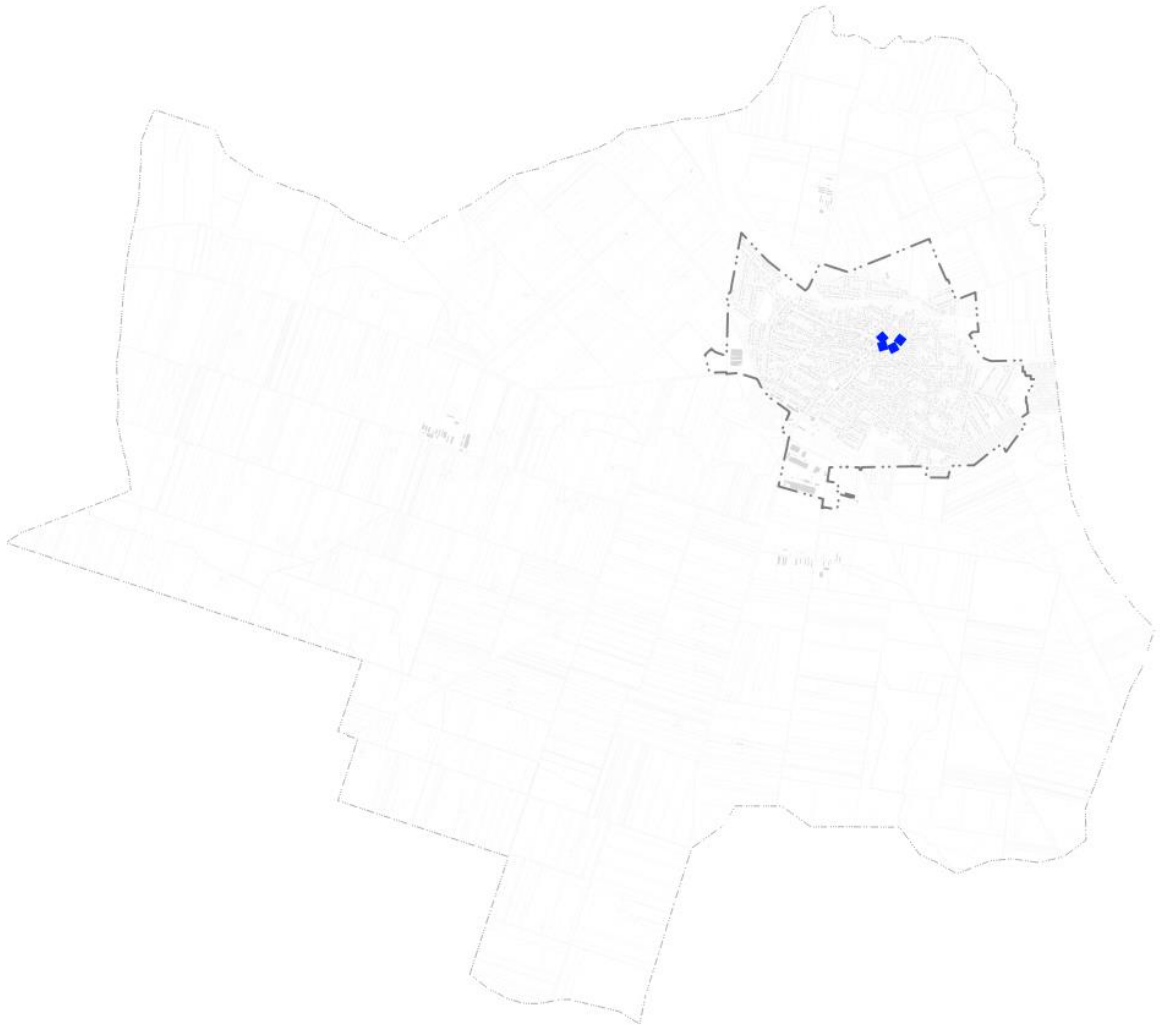
15. ábra A 2. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

A módosítás várható hatásait tekintve a 331/28 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa bővíteni tudja telkét, és a kialakuló zöldterületre a jelenlegi használathoz jobban igazodó szabályozási előírások lépnek életbe. A közlekedési terület kialakítása az elmúlt időszakban nem valósult meg és az önkormányzatnak nincs szándéka fenntartani a terv ezen részét. A zöldterület fenntartása azonban továbbra is önkormányzati feladat marad.

3. MÓDOSÍTÁSI PONT

A Jászárokszállás belterületi 16, 17, 18, 19, 20 és 22 hrsz-ú telkek kapcsán az iskola fejlesztési lehetőségének megteremtése, a telkek összevonhatósága érdekében egységes építési övezet kialakítása, Vi-2 intézményi terület övezetbe sorolása, településközpont vegyes terület építési övezetből. További igényként merült fel a Pethes utca (43 hrsz.) egy részének és a Pethes utca 9. szám alatti (42. hrsz-ú földrészlet) bevonása is. A közlekedési terület kt. jelű övezetből, míg az általános iskola épületének Vt-7 jelű építési övezetből kerül módosításra a telekösszevonásra tervezett többi telekhez hasonlóan Vi-2 építési övezetbe.

A tervezési terület a 3205 jelű Jászárokszállás-Tarnaméra összekötő út – Köztársaság tér (15, 25 hrsz) – Katona József utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – 35 hrsz-ú közlekedési terület – Köztársaság tér (3731/2 hrsz) által határolt telektömb.

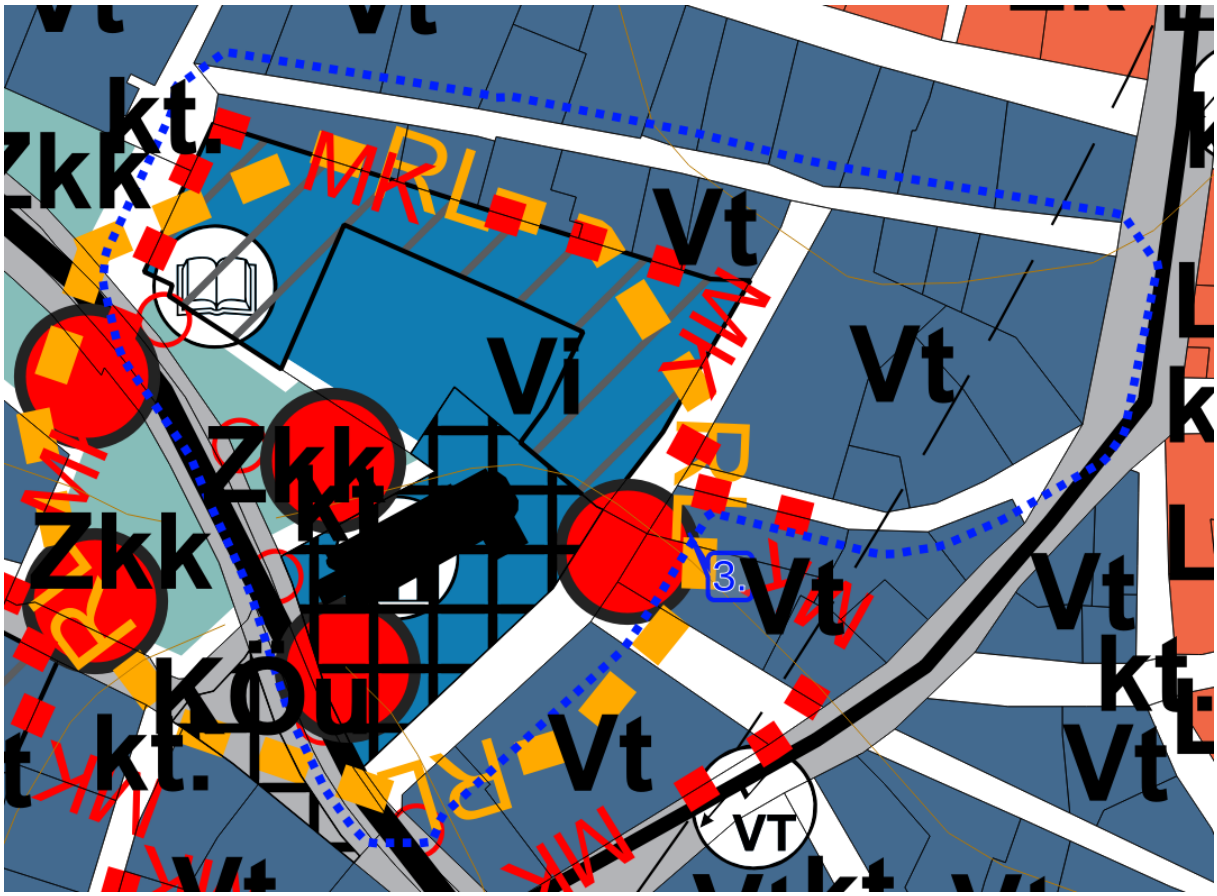


16. ábra 3. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

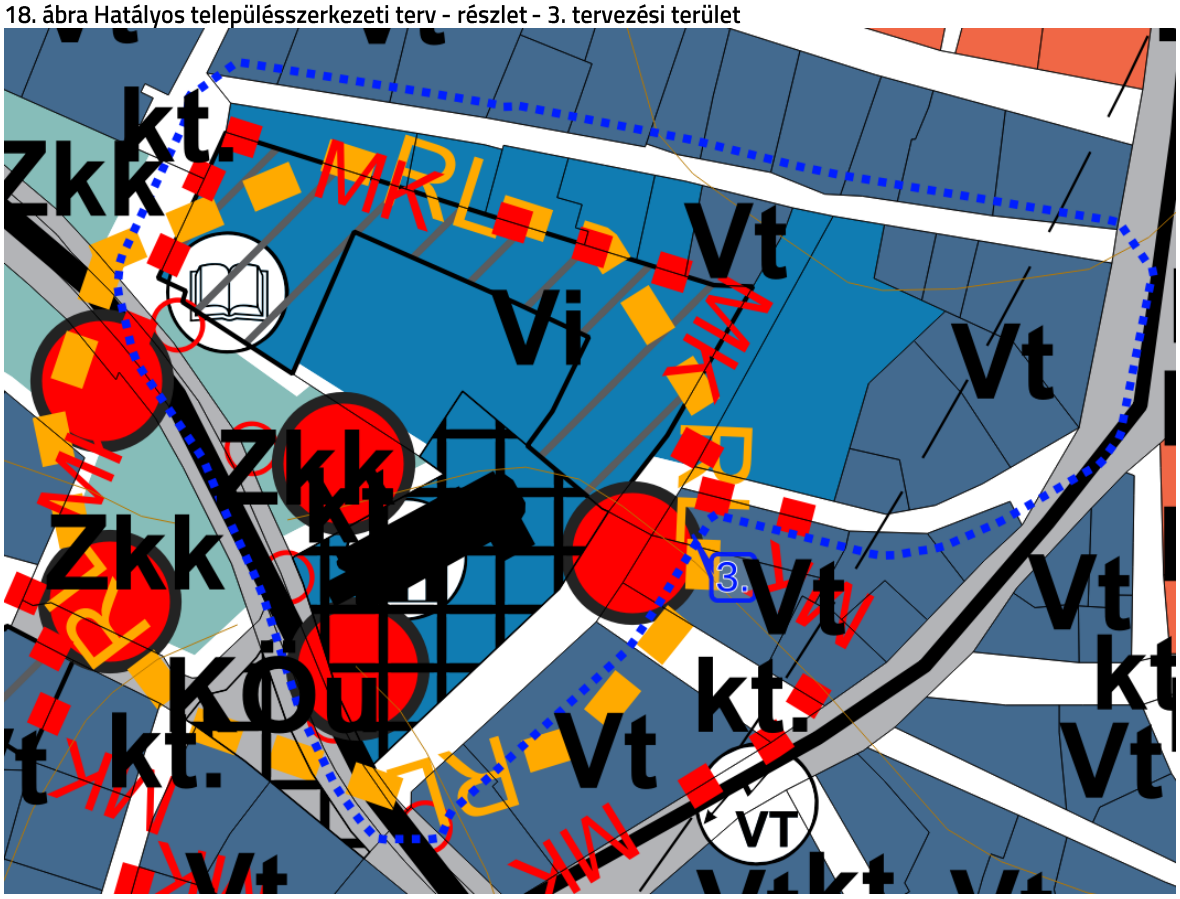


17. ábra A 3. tervezési terület légifelvétele

A Jászárokszállási Széchenyi István Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola telkének bővítése a cél a jövőbeni fejlesztések végrehajthatósága érdekében. Az önkormányzati tulajdonban lévő 16, 17, 18, 19, 20 hrsz-ú földrészletek illetve a szintén önkormányzati tulajdonú Pethes utca egy részének (43. hrsz) és az általános iskolához tartozó 42 hrsz-ú földrészlet összevonása a cél, melyhez az egységes építési övezeti szabályok megalkotása a feladat. A hatályos településszerkezeti terv Vi – vegyes intézményterületet, Vt – településközponti vegyes területet és kt. közlekedési célú közterületet jelölnek az érintett földrészletek vonatkozásában. Az önkormányzat szándéka szerint intézményterület területfelhasználásba történő módosításuk indokolt.



18. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 3. tervezési terület



19. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 3. tervezési terület

A hatályos szabályozás alapján a Vt-6 és Vt-7 jelű építési övezetek és a kt. jelű övezet kerül módosításra Vi-2 jelű építési övezetbe.

Az intézményi területre vonatkozó helyi szabályok a következők:

„23.§

(1) Intézményi terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Intézményi terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 17.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(3) Intézményi terület építési övezetében a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás önálló épületben is létesíthető.

(5) Intézményi terület Vi-2-jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter,

b) a beépítés módja: zártsorú,

c) a legnagyobb beépítettség: 60%,

d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 2000 m2."

A módosítással érintett földrészletekre a hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat fogalmazta meg:

„22.§

(1) Településközpont terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 16.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(3)Településközpont terület építési övezetében – kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kivételével – önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

(9) Településközpont terület Vt-6 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter,

b) a beépítés módja: zártsorú,

c) a legnagyobb beépítettség: 60%,

d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 350 m2.

(10) Településközpont terület Vt-7 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter,

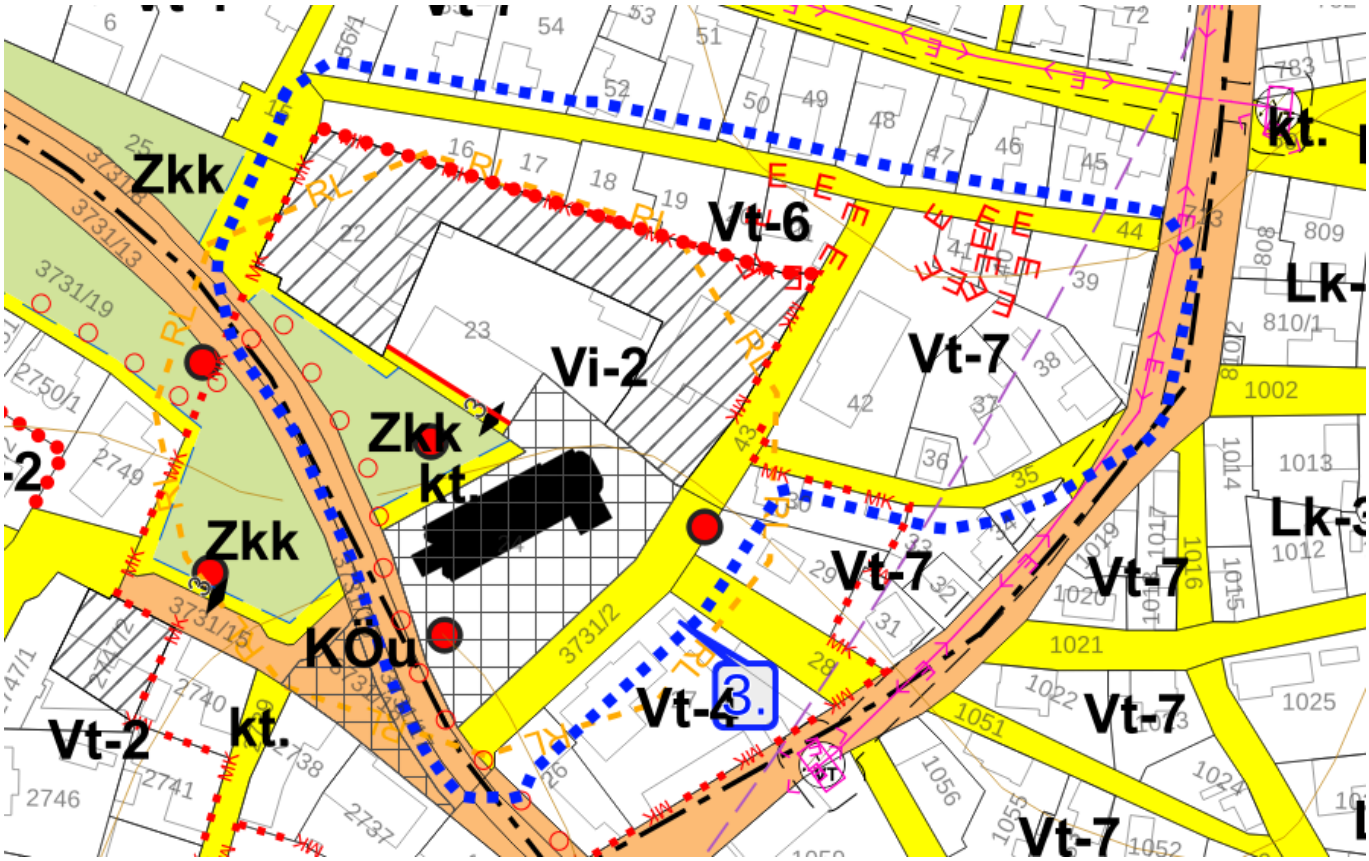
b) a beépítés módja: oldalhatáron álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 60%,

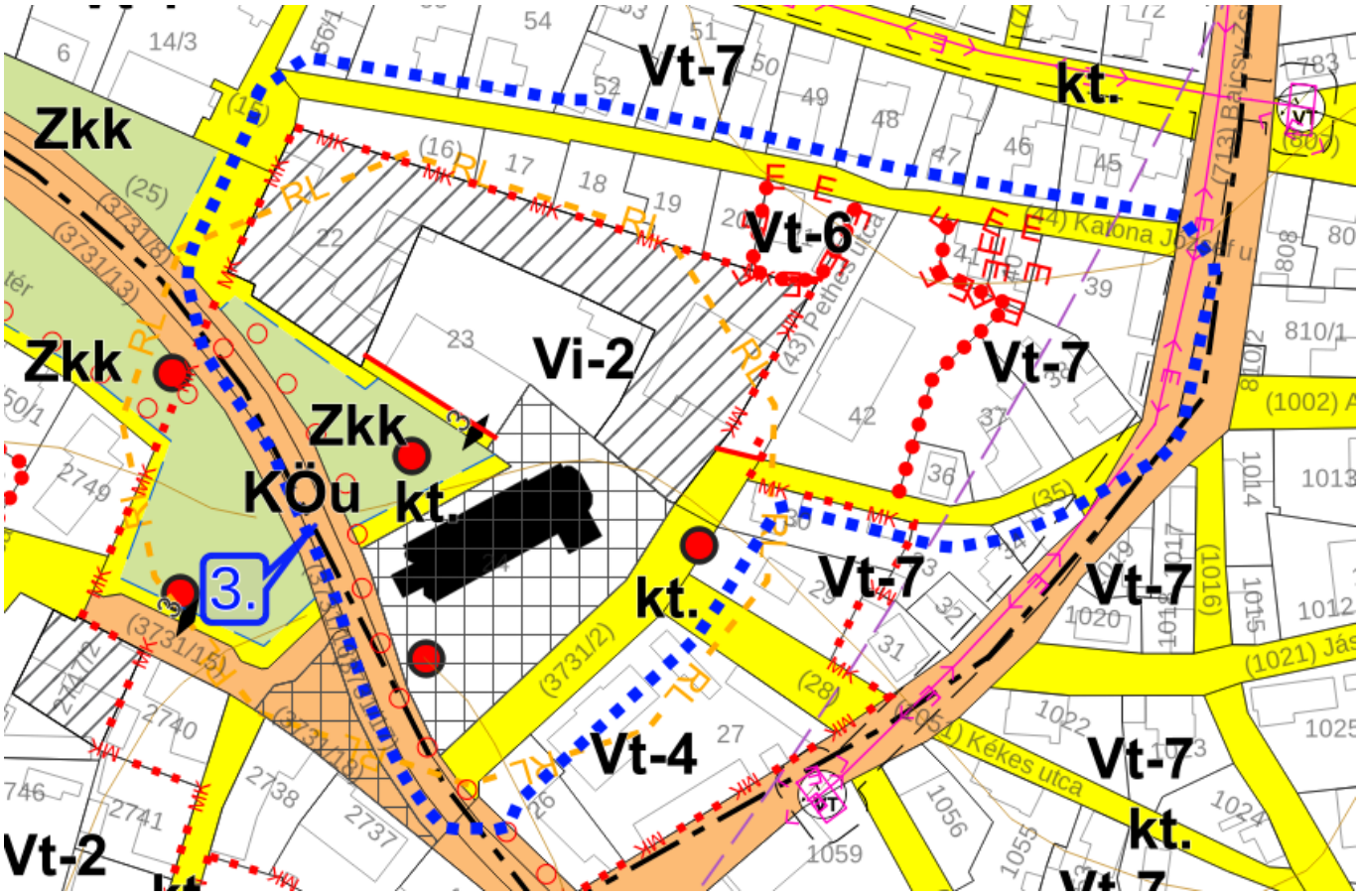
d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 350 m2."

Mint az jól látható, hogy a tervezett módosítás ezen építési övezetek váltásakor nem keletkezik többlet beépíthetőség, s a zöldfelületi fedettség mértéke sem csökken. Az önkormányzat a tervezett fejlesztések megvalósításához a nagyobb telekterület kialakítását szükségesnek tartja. Az összevonást követően az iskola területe egyrészt biztonságosabbá válhat, mert az egyes épületei között közlekedési célú közterület megszűnik, másrészt egy rendezettebb telek alakulhat ki beépítés szempontjából is.



20. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 3. tervezési terület



21. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 3. tervezési terület

A 43 hrsz-ú földrészlet módosítása során közútból kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, ami a Kormányrendelet alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. Az állami főépítész azonban szükségesnek tartja az OTrT 12.§-a szerinti csereterület biztosítását. A csereterület – 615,18 m2 erdőterület a 14. módosítási pontban bemutatott területen kerül biztosításra.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

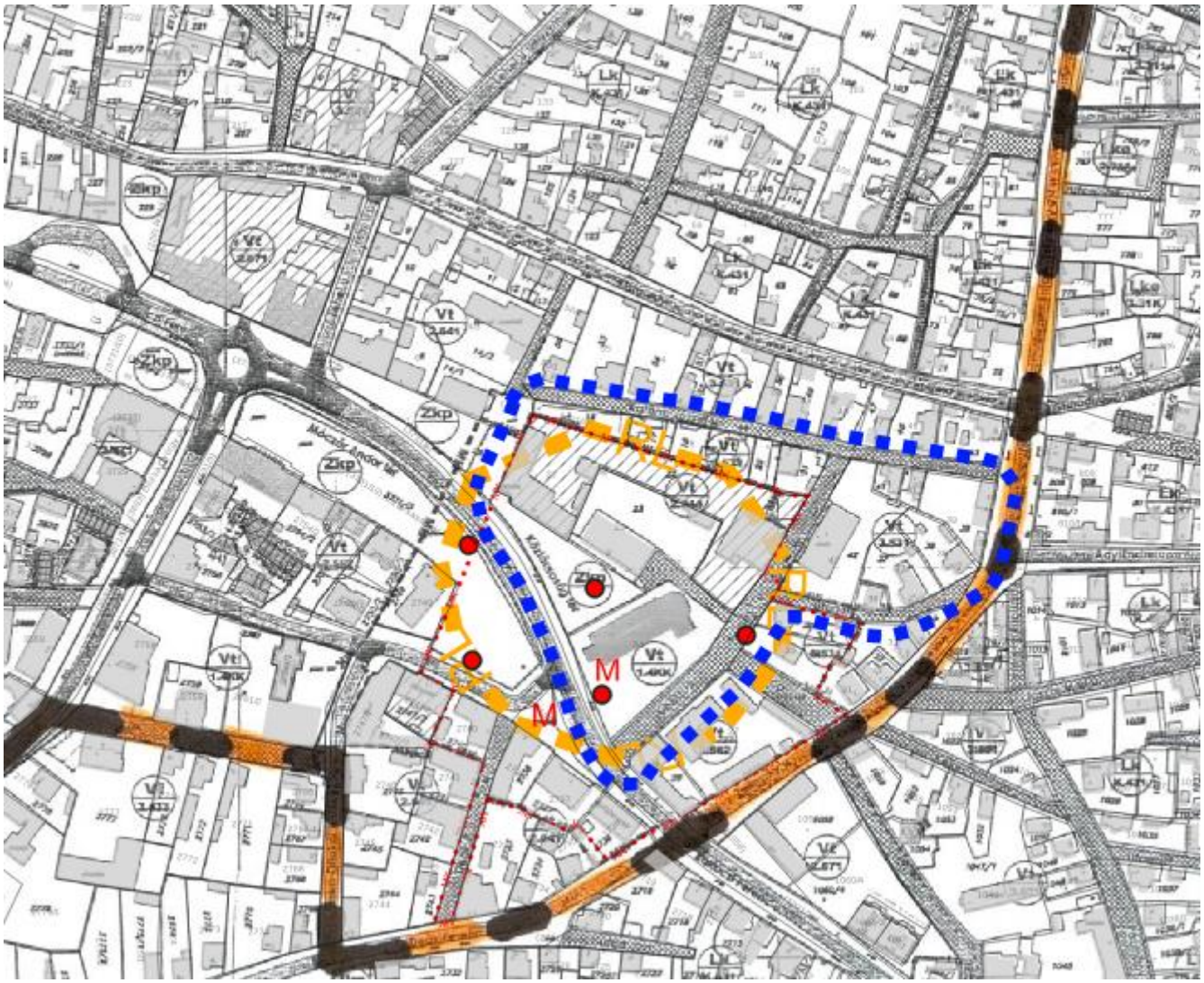
A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet érintően egy – még nyilvántartásba nem vett – régészeti lelőhelyet

jelölnek a római katolikus templom körül. A tervezési területen belül egy országos műemlék is elhelyezkedik: R.k. templom (Szentháromság) (tsz.: 4005, asz.: 5910). A templom telke szomszédos az iskola telkével, melyet az önkormányzat bővíteni szándékozik a módosítást követően. Ebből következik, hogy a műemléki környezet (R.k. templom (Szentháromság) ex-lege műemléki környezete – asz.: 27658) érinti a módosítással érintett földrészleteket is részben. A tervezett módosítás azonban az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottakkal nem ellentétes. A jogszabályi és hatósági előírások betartásával a művi értékek sérülés elkerülhető.

Helyi védett érték a tervezési területen, a templom telkén és annak környezetében található. Ilyen a Szentháromság szobor, a Régi templom kereszt és a Pethes Imre emlékoszlop. A helyi településkép-védelmi rendelet alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó terület. A tervezett módosítás nem érinti a helyi egyedi védelem alatt álló értékeket, illetve a településkép védelmi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes. A 22. hrsz-ú földrészleten elhelyezkedő általános iskola is helyi védelem alatt áll, mely a telekösszevonást követően a szabályozási terven nagyobb kiterjedéssel jelölendő (helyi védelem alatt álló művi érték telke).



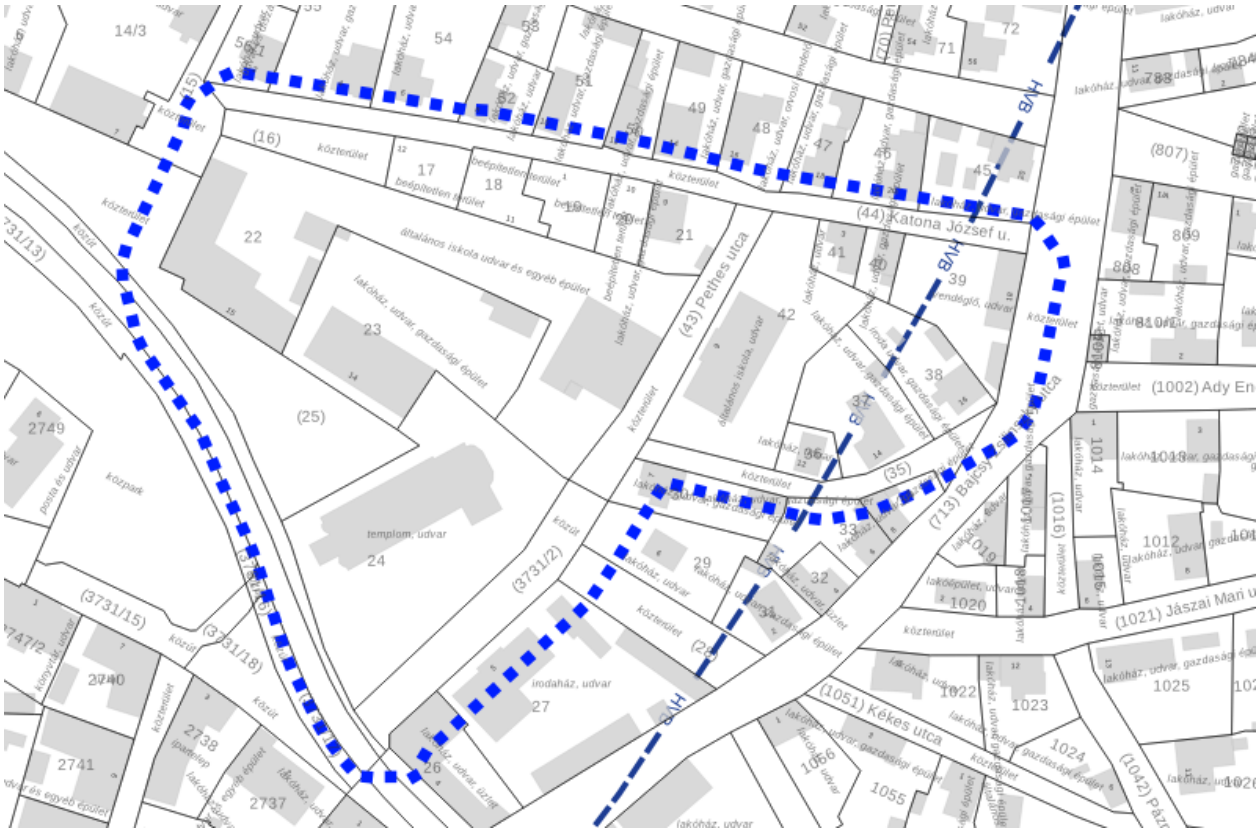
22. ábra A 3. tervezési terület örökségvédelmi érintettsége



23. ábra Településkép védelmi szempontból meghatározó terület és az örökségvédelmi értékek a 3. tervezési terület viszonylatában

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület jelentős része érintett a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomával. A kijelölő határozatban foglaltakkal a tervezett módosítások nem ellentétesek. A felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapotára a tervezett módosításnak nincs káros hatása.

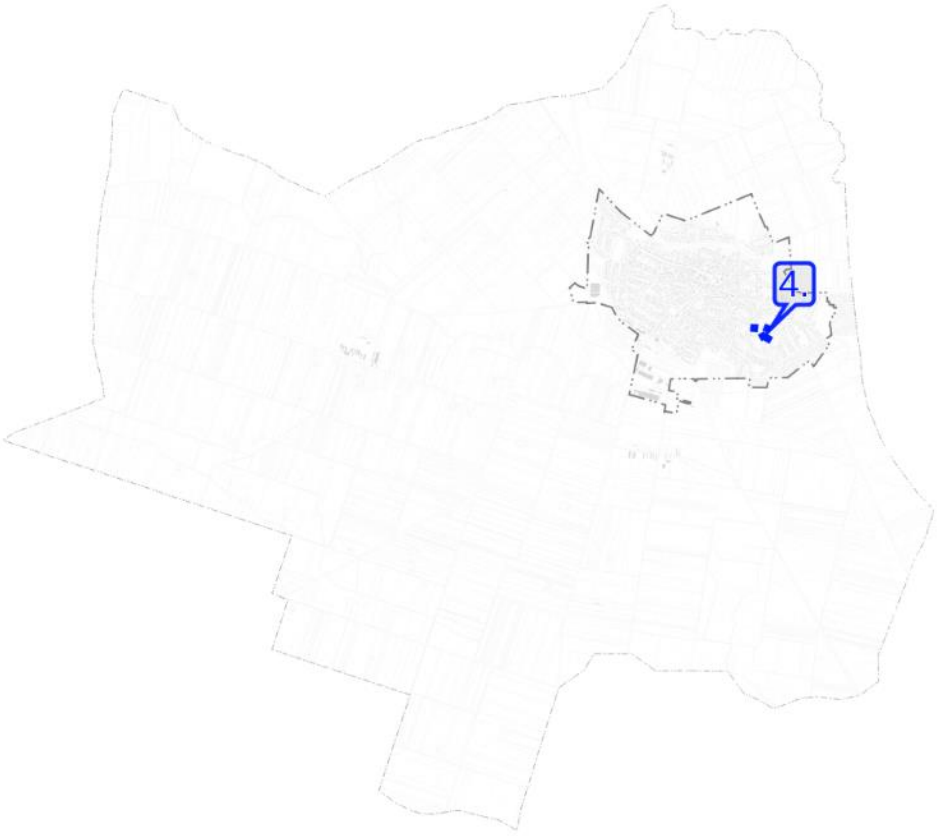


24. ábra A 3. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

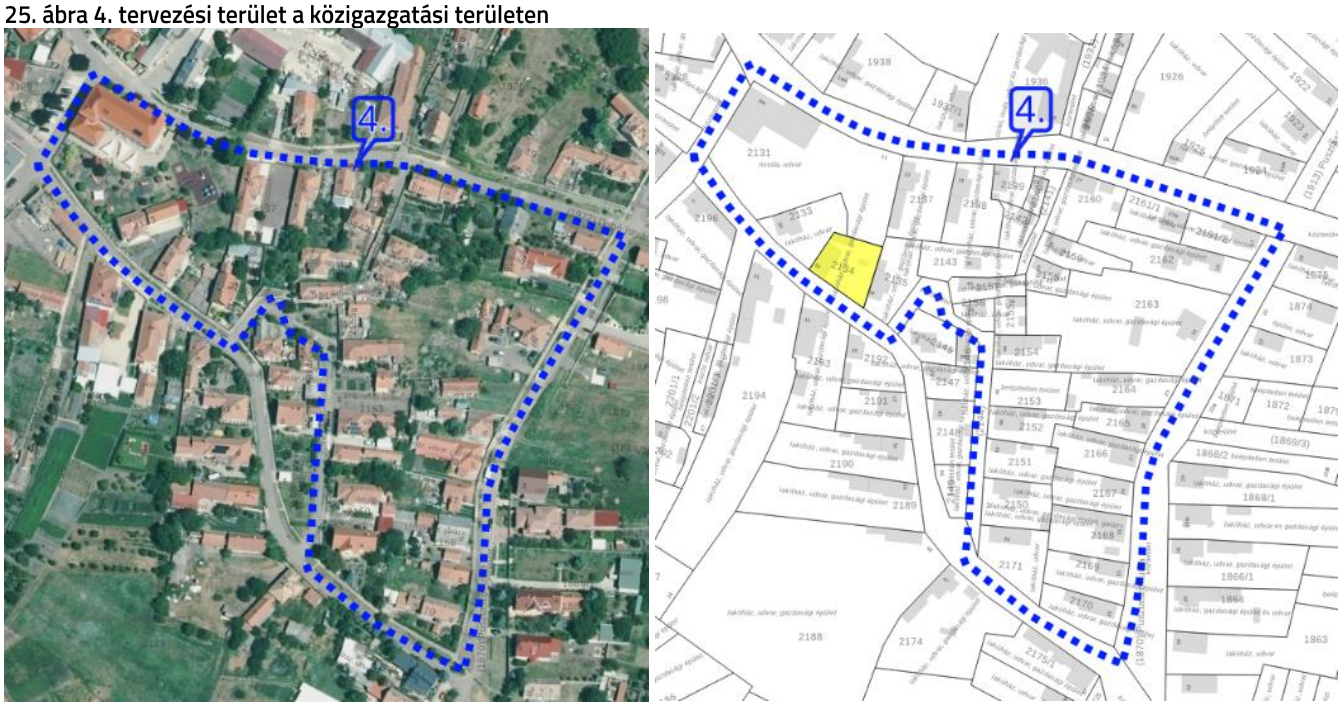
4. MÓDOSÍTÁSI PONT

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok pontosítása Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.2.) önkormányzati rendelete 2. mellékletében: javítani szükséges az 1. cél esetében a 21 és 34 hrsz-okat 2134 hrsz-ra.

A tervezési terület Dobó István utca – Pusztaszer utca – Gyóni Géza utca – 2144 hrsz-ú közlekedési terület – Gyóni Géza utca – Gárdonyi Géza utca által határolt telektömb.



25. ábra 4. tervezési terület a közigazgatási területen

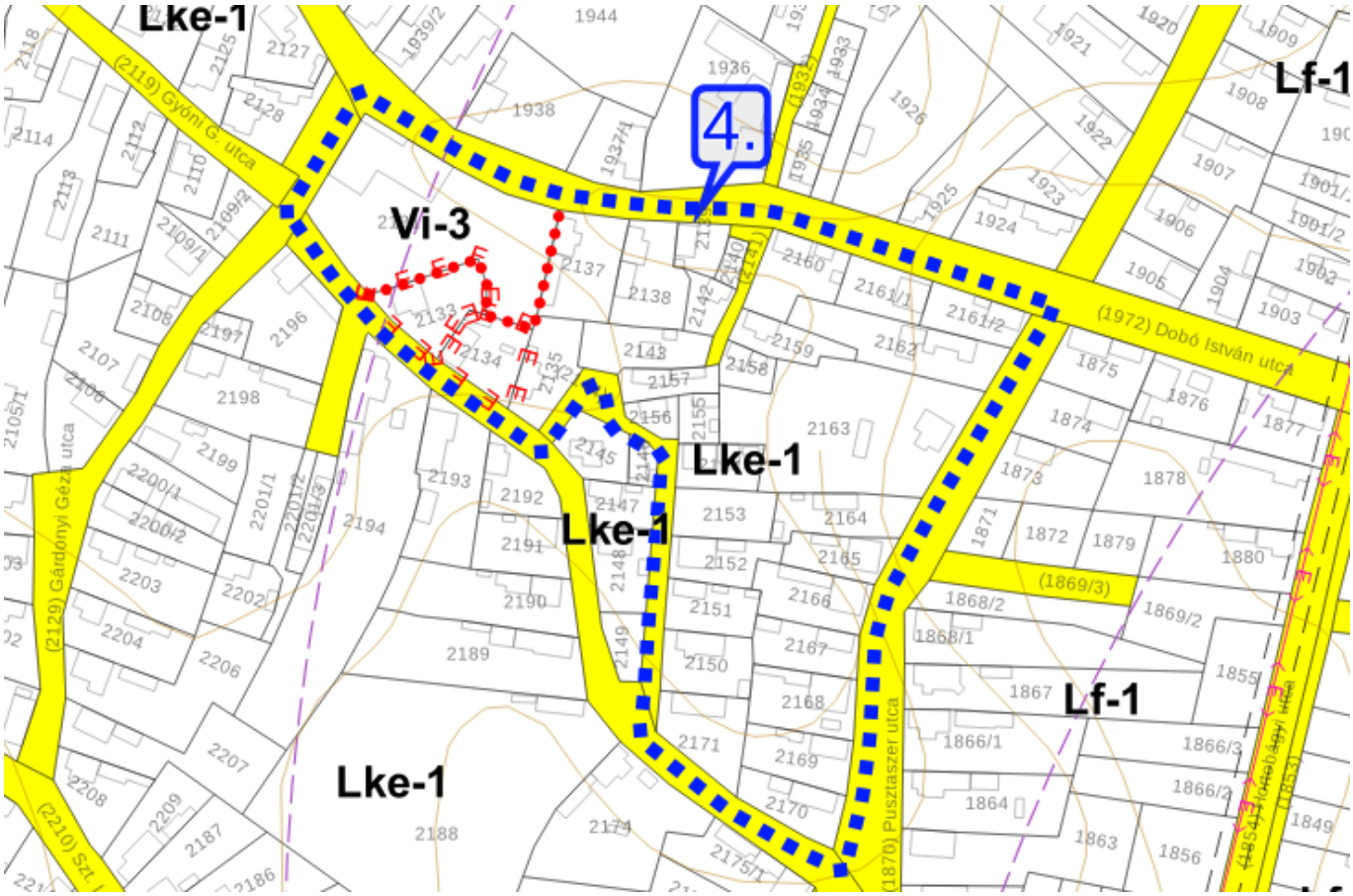


26. ábra A 4. tervezési terület légifelvétele és a tervezési területen belül elhelyezkedő 2134 hrsz-ú földrészlet

Az elővásárlási jog bejegyzése a telektömbben található óvoda fejleszthetősége érdekében került meghatározásra. A teljes terv felülvizsgálata során a HÉSZ mellékletében elírásból adódóan egy

vessző került a négy számjegy közé, így a 21 és 34 hrsz-ú földrészletek kerültek a HÉSZ 2. mellékletébe.

A szabályozási terv a jelölést megfelelően tartalmazza, azonban a HÉSZ két melléklete (rajzi és szöveges) közt az összhang megteremtése szükséges az egyértelmű szabályozás kialakítása érdekében. (61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 2.§).



27. ábra Hatályos - változásra nem tervezett - szabályozási terv - részlet - 4. tervezési terület

„2. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1. Óvodafejlesztés céljára történő elővásárlás

Hrsz.: 192, 2133, 21, 34.„

Helyesen a földrészletek felsorolása:

Hrsz.: 192, 2133, **2134**.

A HÉSZ-t módosító rendelet tervezetben kerül módosításra. Rajzi vonatkozása nincs a tervezett módosításnak.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint nyilvántartott, vagy nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területen védelmet igénylő környezetvédelmi terület nem található.

5. ÉS 7. MÓDOSÍTÁSI PONT

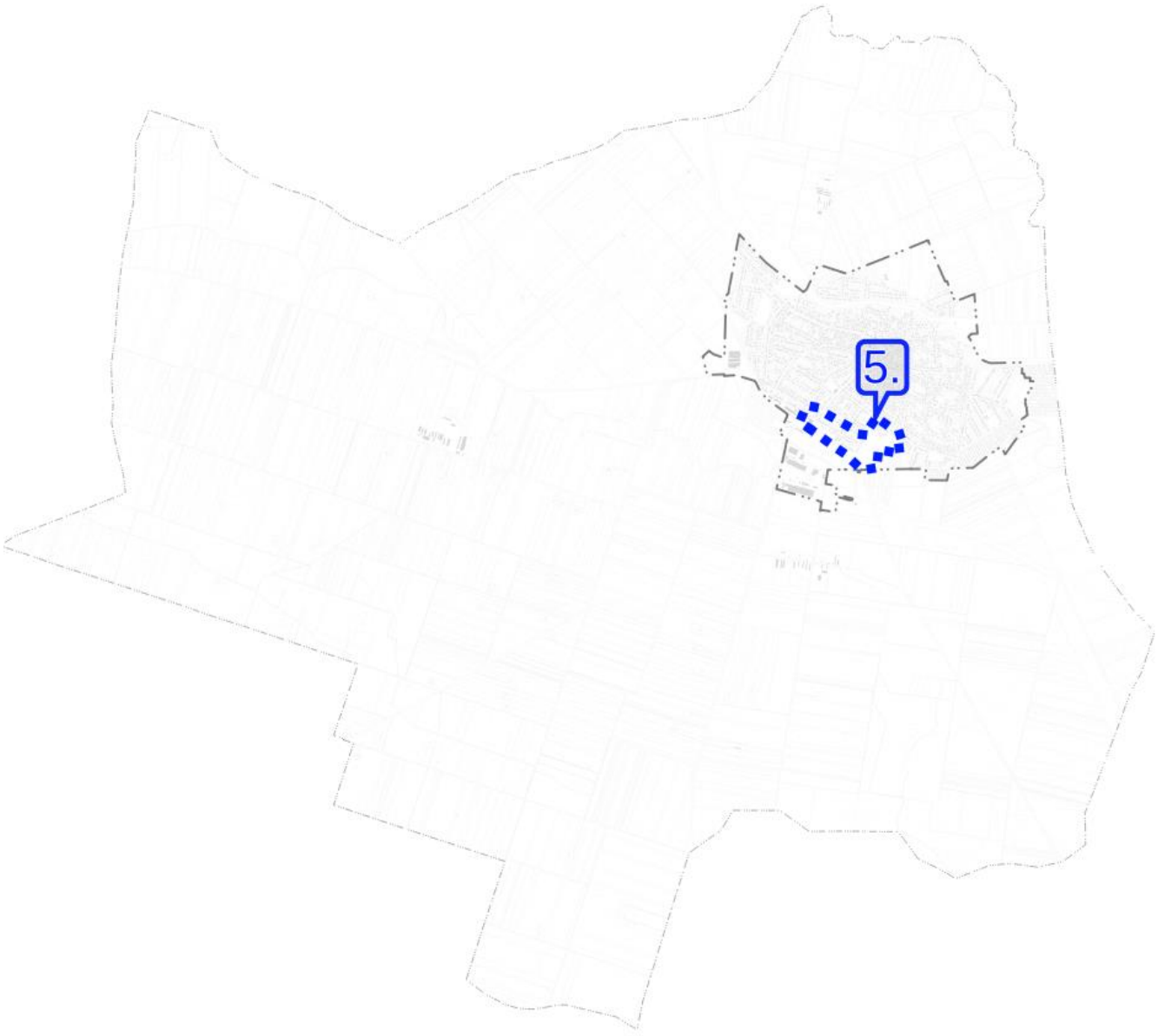
5. módosítási pont: A Jászárokszállás belterületi 2363/3 hrsz-ú telek egy részének lovas sportpálya kialakítása céljából történő rendezése. A beépítésre szánt falusias lakóterület övezetének különleges sportterület övezetbe történő átsorolása.

7. módosítási pont: Jászárokszállás belterületi 3255/1 és a 3255/2 hrsz-ú közterület rendezése, megosztása, átsorolása Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe közúti közlekedési terület övezetből. Tervezett gyűjtőút nyomvonalának korrekciója a Hunyadi János utcától a Deák Ferenc utcáig.

A két módosítás együttes bemutatása szükséges, mivel a tervezési terület lehatárolása is csak a két pont együttes lehatárolásával lehetséges.

A tervezési terület Szentandrási út – Murányi utca – Szentandrási utca (2372 hrsz) – 2363/8 hrsz-ú tervezett közlekedési terület – 2362 hrsz-ú közlekedési terület – 2350 hrsz-ú közlekedési terület – 2291 hrsz-ú közlekedési terület – 86. sz. Vámosgyörk-Újszász-Szolnok vasútvonal – Kossuth Lajos

utca – Mátyás király utca – Hunyadi János utca által határolt telektömb. */A tervezési terület az 5. és a 7. módosítási pontot is magába foglalja./*



28. ábra Az 5. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



29. ábra Az 5. tervezési terület légifelvétele

Az 5. módosítási pontban a 2363 hrsz-ú földrészlet és környezete érintett.

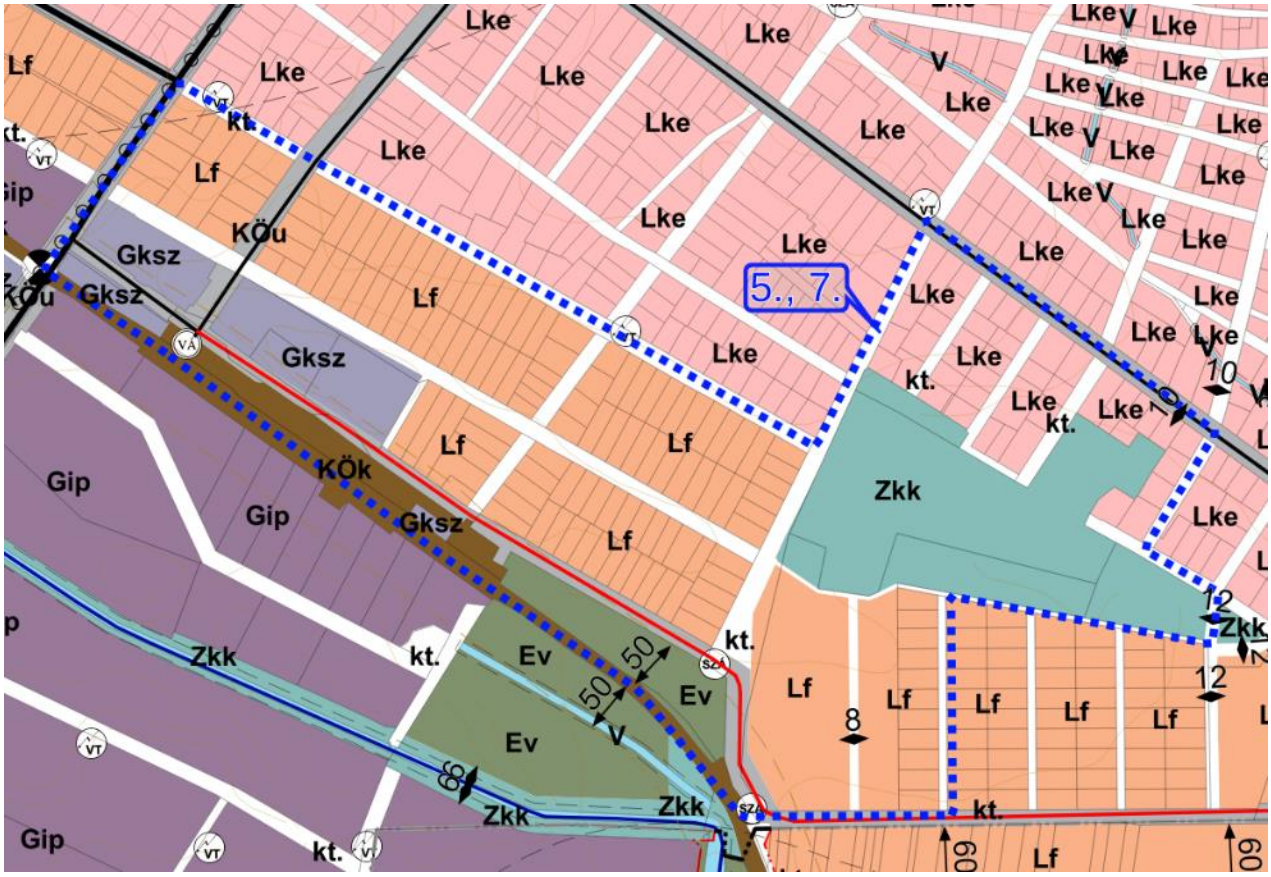


30. ábra Az érintett földrészlet az 5. módosítási pontban

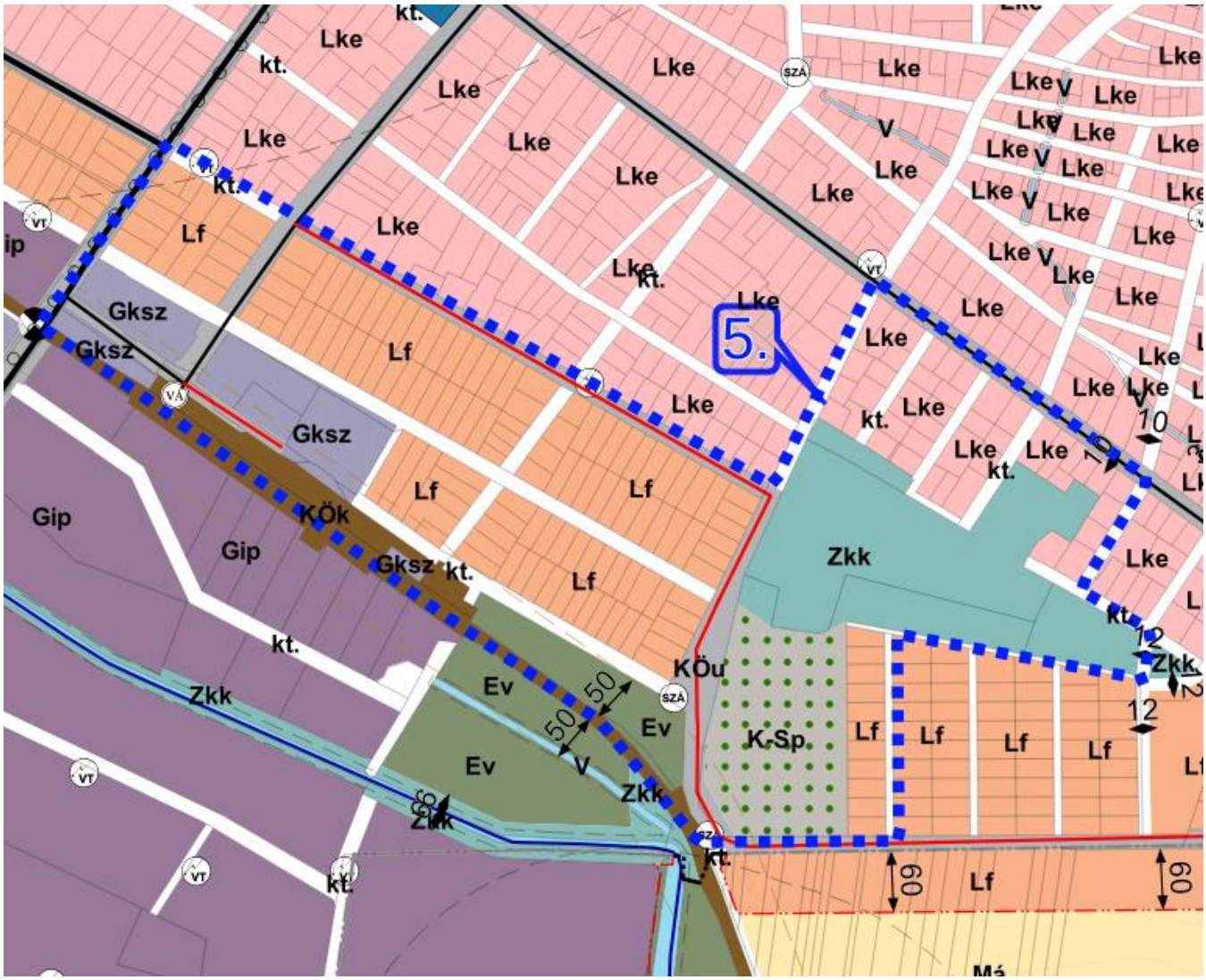
A hatályos településrendezési eszközök a telek jelentős részét falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásban, közlekedési célú közterületben (kt.) és zöldterület – közkert (Zkk) területfelhasználásban határozzák meg. A terület tulajdonosa a területet lovassport céljára kívánja hasznosítani. Az érintett tömböt felszabdaló közlekedési célú közterületek (kt.) törlésével, a zöldterület érintetlenül hagyva kerülne különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásba (K-Sp). A Hunyadi János utca végét érintően a közlekedési terület elkeskenyedik a hatályos szabályozás alapján. Az önkormányzat a meglévő telekhatárig javasolja a K-Sp építési övezet meghatározását, így a szabályozási vonal törlendő 2291 hrsz-ú közlekedési területről.

A 7. módosítási pontban a 3250 hrsz-ú földrészlet telekalakítási eljárásához szükséges a módosítás. A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban lévő 3250 hrsz-ú földrészletet a tulajdonos az önkormányzattal egyetértve a 3255/1 hrsz-ú és 3255/2 hrsz-ú földrészletek kisebb területeivel bővítené. A telekösszevonásokhoz szükséges egységes építési övezet kialakítása tervezett tehát. Az érintett földrészletek közé ékelődik a 3260/7 hrsz-ú ingatlan is, mely önmagában közlekedési terület nem maradhat, így ennek módosítása is javasolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba közúti közlekedési terület területfelhasználásból (KÖu). A tervezett módosítás során egy tervezett gyűjtőút nyomvonala szakad meg, mely egészen a Hunyadi utcától tartott a Kossuth Lajos utcáig. A tervezett gyűjtőút nyomvonalának áthelyezését is javasolja a terv a hatályos terv szerinti helyétől északra, párhuzamosan haladó Alkotmány utcának nyomvonalára. Ezt a javaslatot a véleményeztetés során az útügyi hatóság nem tartotta támogathatónak az Alkotmány utca sűrű beépítése és keskeny (14m-es) szélessége miatt. Az átdolgozott terv még egy utcával északabbra helyezné át a tervezett gyűjtőutat a Mátyás király utca vonalára. Az áthelyezést az is indokolja, hogy a Nyárfa utca szélessége sem a terv szerint, sem a kialakult állapotában sem megfelelő a gyűjtőút jövőbeni forgalmának elvezetésére. A terven tervezett gyűjtőútként KÖu területfelhasználásba sorolva jelenik meg, és a Hunyadi utcától a Deák Ferenc utcáig tart, ott csatlakozik be a meglévő gyűjtőútba. A tervezet alapján

a Nyárfa utca megmaradó területe KÖu területfelhasználásból kt. területfelhasználásra változik az érintett szakaszon.



31. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 5. tervezési terület



32. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 5. tervezési terület

A szabályozási terv követi a településszerkezeti terv változásait. Az 5. módosítási pont szerint a 2363/3 hrsz-ú földrészlet jellemzően K-Sp építési övezetbe kerül, és a helyi építési szabályzat kiegészítése is szükségessé válik. A területen jelenleg építéssel járó beruházás megvalósítása nem tervezett. A területen lovas futamok rendezését kívánja megvalósítani a terület tulajdonosa. Az ilyen rendezvényekhez szükséges gépjárműparkolók kialakítása telken belül lehetséges. A kijelölt, de be nem épített lakóterületek zavarása nem valószínű. Az időszakos rendezvények a város turisztikai vonzerejének erősítésére is szolgál. Új építési övezet bevezetése nem indokolt.

A HÉSZ hatályos rendelkezéseinek kiegészítése az alábbiak szerint történik:

„26. Különleges sportterület [K-Sp]

32. §

(1) Különleges sportterület építési övezetében elsősorban:

a) sport- és rekreációs rendeltetés (beleértve a lelátót, az öltözőt, a sportcsarnokot, az edzőtermet),

b) a területet használók ellátását szolgáló szálláshely, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés, valamint

c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (különösen szociális, irodai, raktár, porta) céljára szolgáló építmény helyezhető el.

(2) Különleges sportterület K-Sp-jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter,

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 40%,

d) a legkisebb zöldfelület: 40%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m2.

(3) Különleges sportterület építési övezetében – amennyiben, az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát – elhelyezhetők még a következő rendeltetési egységek:

a) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek,

b) lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),

c) terület fenntartásához szükséges építmények."

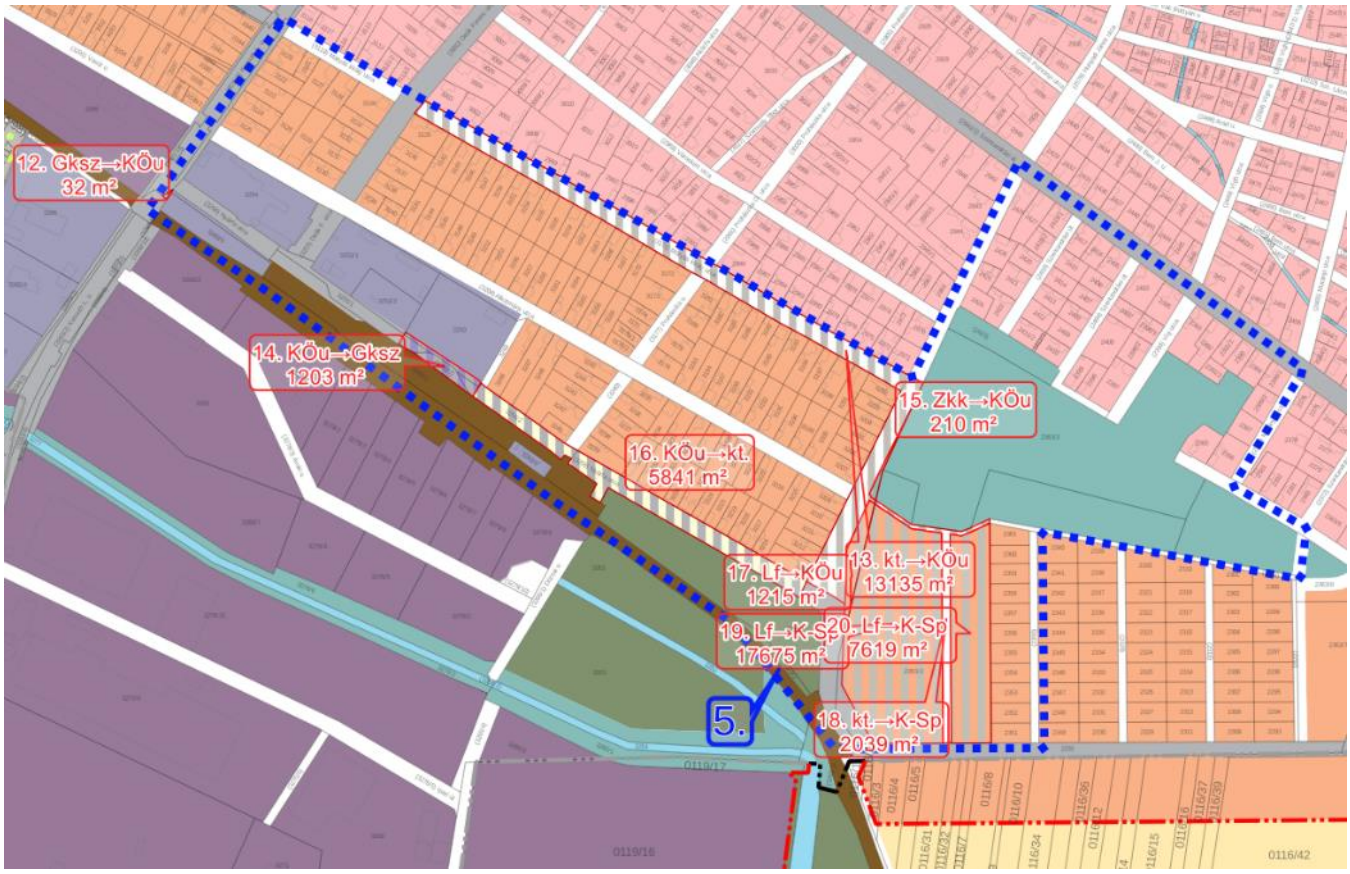


33. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 5. tervezési terület



34. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 5. tervezési terület

Az 5-ös és 7-es módosítási pontokban a közlekedési területekből beépítésre szánt területnövekmény keletkezik, ami a Kormányrendelet előírásai alapján nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek azonban az állami főépítész tájékoztatása alapján szükséges a csereterület kijelölése az OTrT 12.§-a alapján. Az 5. módosítási pont alapján 2039,18 m2 csereterület, a 7. módosítási pont alapján 1203,25 m2 csereterület biztosítandó, melyek a 14. módosítási pontban bemutatott területen kerülnek kijelölésre.



35. ábra Településszerkezeti változások az 5. tervezési területen belül az 5. és 7. módosítási pont alapján

Az állami főépítészi iroda észrevételezte, hogy a 2291 hrsz-ú közlekedési területet érintő változás nem szerepel a változásokat bemutató táblázatban. A táblázat hiánytalanul tartalmazta a változásokat, azonban a változások nem hrsz-hoz köthetően kerültek feltüntetésre, hanem a területfelhasználás változások alapján. Így a 2291 hrsz-ot érintő változások a 13., 15. és 17. sorban szerepelnek, ebből a kt. területfelhasználásból KÖu területfelhasználásba irányuló módosulás a 13. sorszámú, mely egybefüggően halad a Mátyás király utcán végig és ér véget a Nyárfa utcai csomópont előtt.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint nyilvántartott, vagy nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.

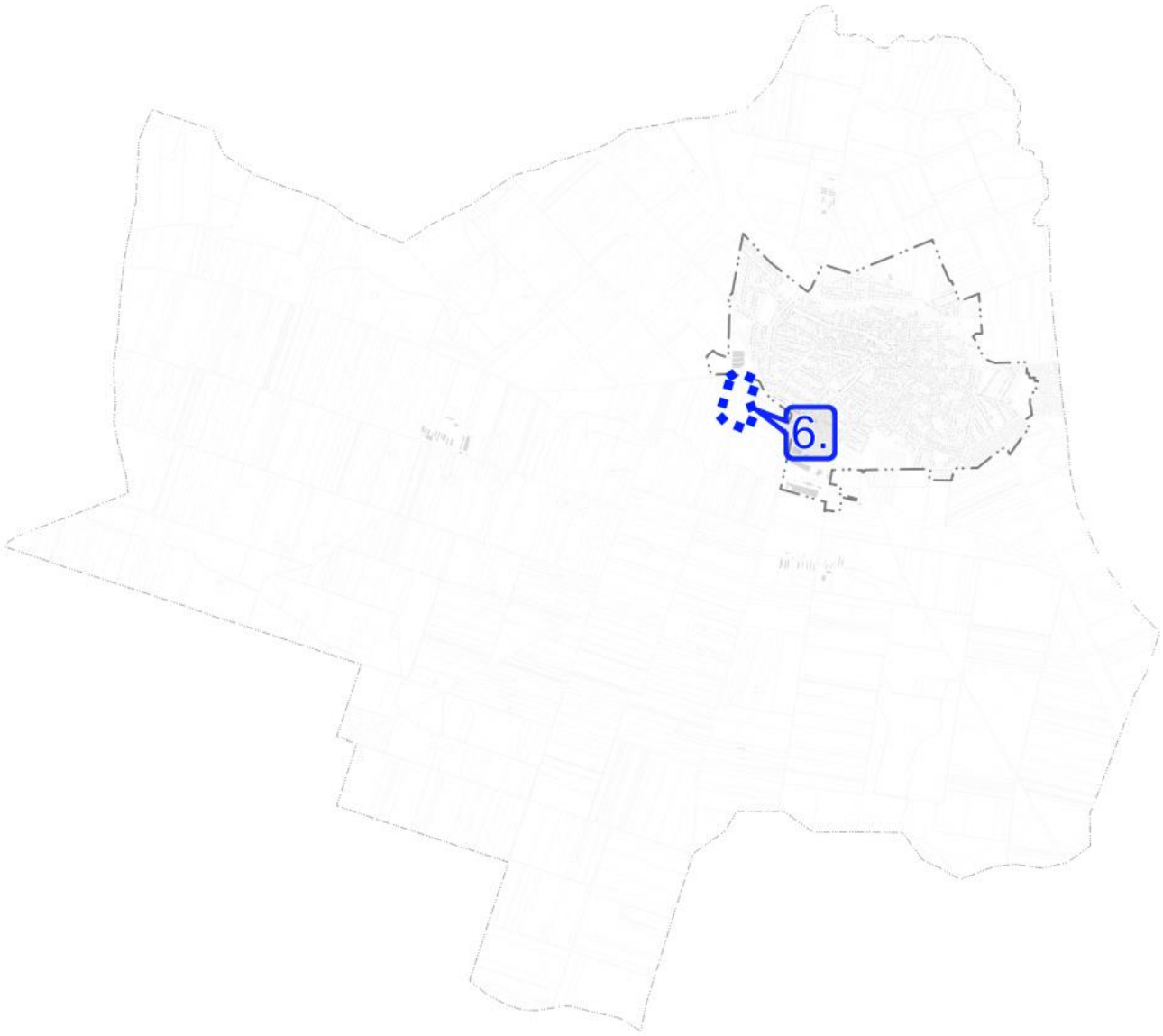
Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület északi határát érinti a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidoma. A módosítás nem érinti a védőidommal érintett területet. A tervezési terület déli határában halad a 86. sz. vasútvonal. A vasút tengelyétől mért 50-50 méteres védőzónája a hatályos terveken szerepel, módosítása nem tervezett. A tervezési területen a hatályos tervek több átemelő szivattyút és biztonsági övezetét jelölik, melyekre a módosításnak nincs hatása.

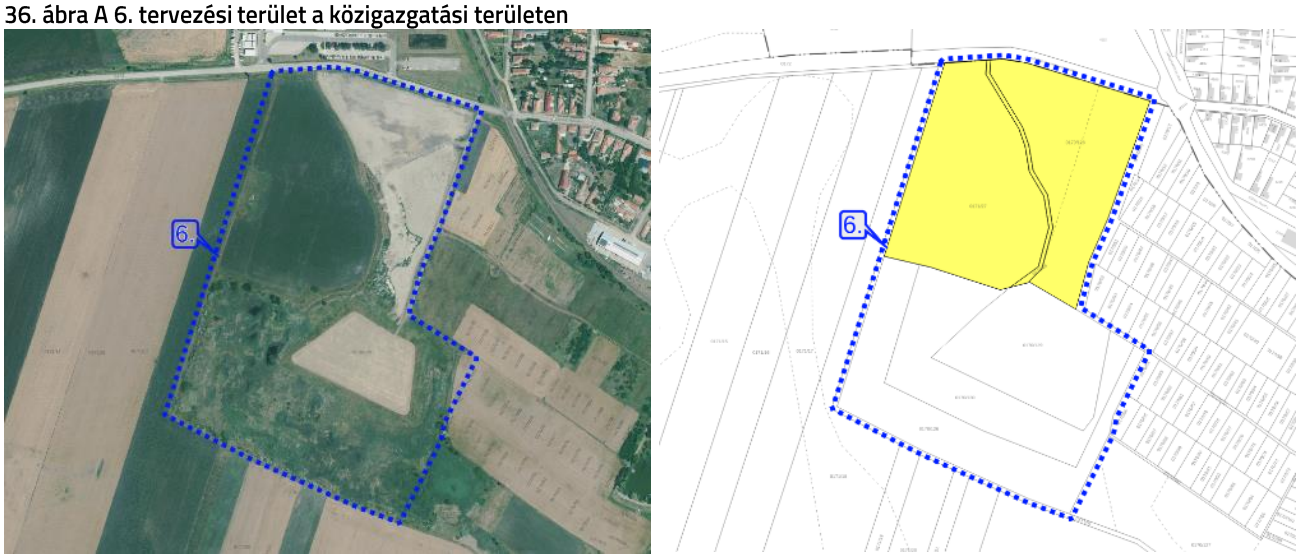
6. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jászárokszállás külterületi 0171/27, 0171/26 és 0170/128 hrsz-ú területek övezeti besorolásának áttekintése, a jelenlegi Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetről Gip ipari gazdasági terület építési övezetre történő módosítása.

A tervezési terület a Rosenberg Katalin utca (3231 jelű Pusztamonostor-Jászárokszállás összekötő út) – 0171/5 hrsz-ú önkormányzati magánút – 0170/126 hrsz-ú erdőterület – 0170/34 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

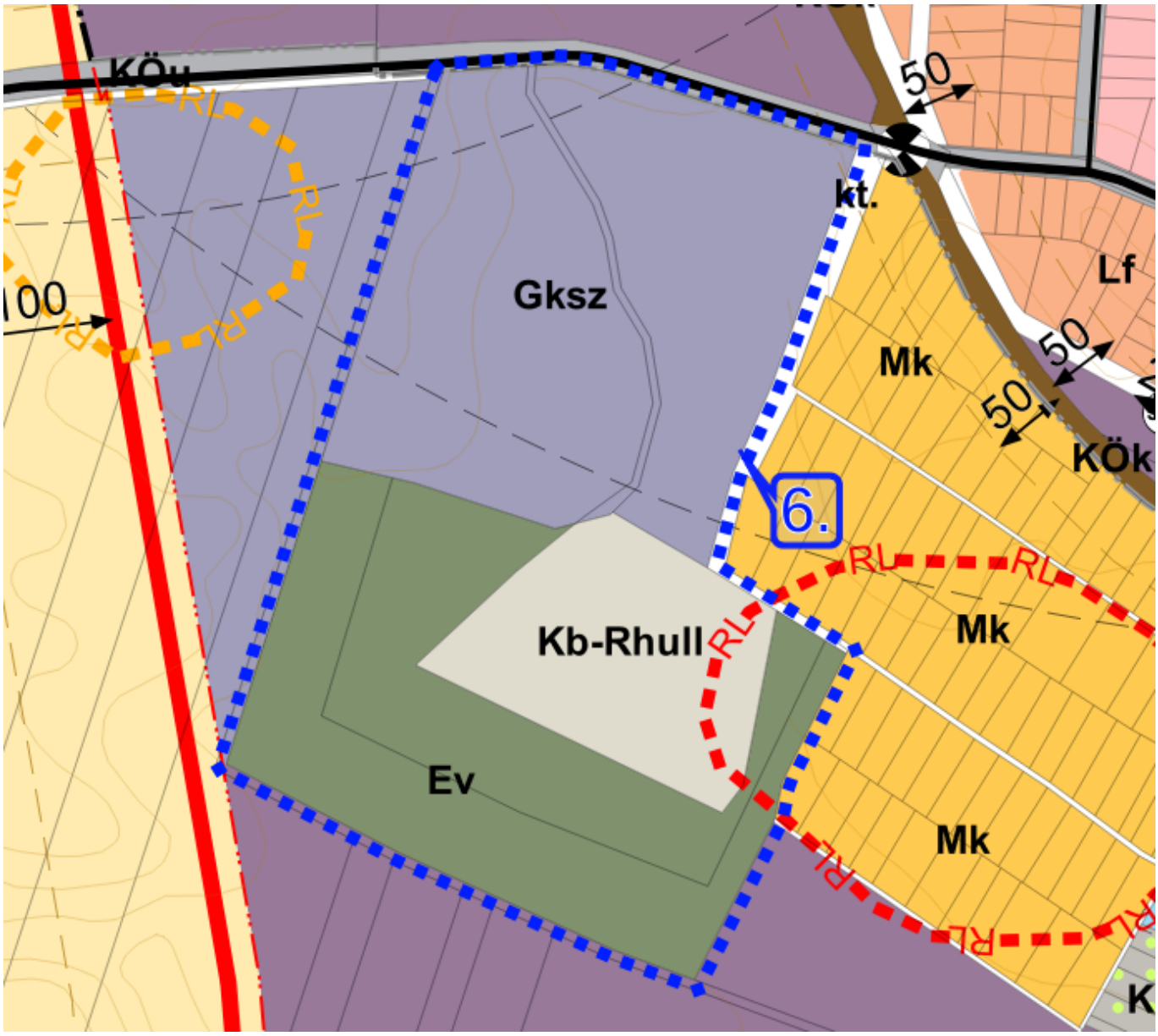


36. ábra A 6. tervezési terület a közigazgatási területen

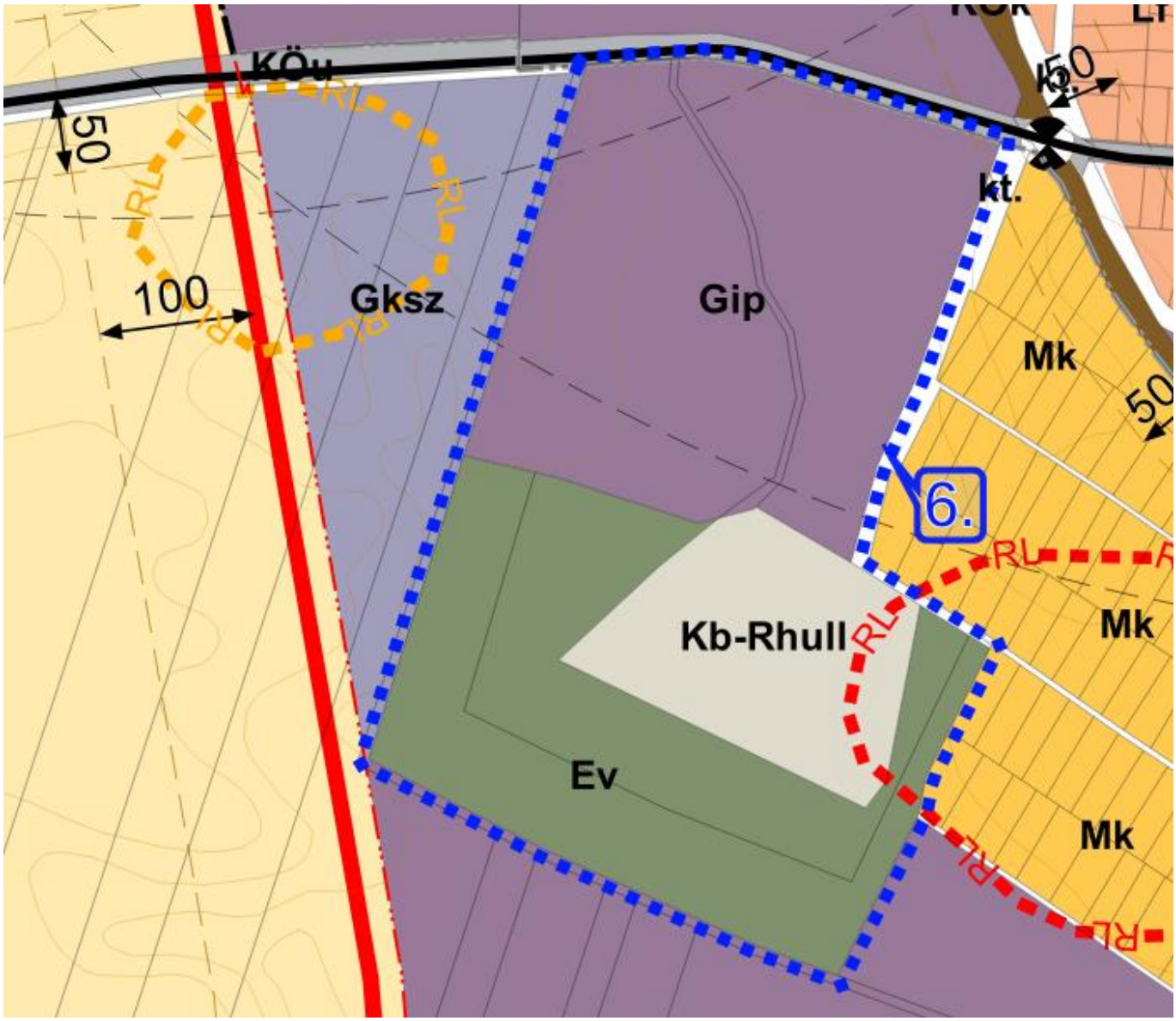


37. ábra A 6. tervezési terület légifelvétele és a tervezési területen belül érintett földrészletek (sárgával kiemelve)

A 6. módosítási pontban a hatályos terv által kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület módosítását kezdeményezte a terület tulajdonosa. A jövőbeni tervek szerint pályázatot kíván benyújtani ipari csarnok megvalósításához, melyhez a terület ipari gazdasági terület területfelhasználásba szükséges módosítani a területet. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



38. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 6. tervezési terület



39. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 6. tervezési terület

A város területén a Gip jelű ipari gazdasági terület az OTÉK szerinti egyéb ipari gazdasági területnek felel meg, melyben nem zavaró hatású létesítmények elhelyezése lehetséges.

A hatályos szabályozás a területet Gksz-3 jelű építési övezetben szabályozza, melyre az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

„18. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

24. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 19.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-3 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter,

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 50%,

d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m2."

A tervezett módosítás során a területre vonatkozó építési szabályok is megváltoznak. Az önkormányzat szándéka szerint Gip-1 jelű építési övezetbe kerül a terület, melyre a HÉSZ az alábbiakat határozza meg:

„19. Egyéb ipari terület [Gip]

25. §

(1) Egyéb ipari terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Egyéb ipari terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 20.§ (4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(3) Egyéb ipari terület Gip-1 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 20,0 méter,

b) a beépítés módja: szabadon álló,

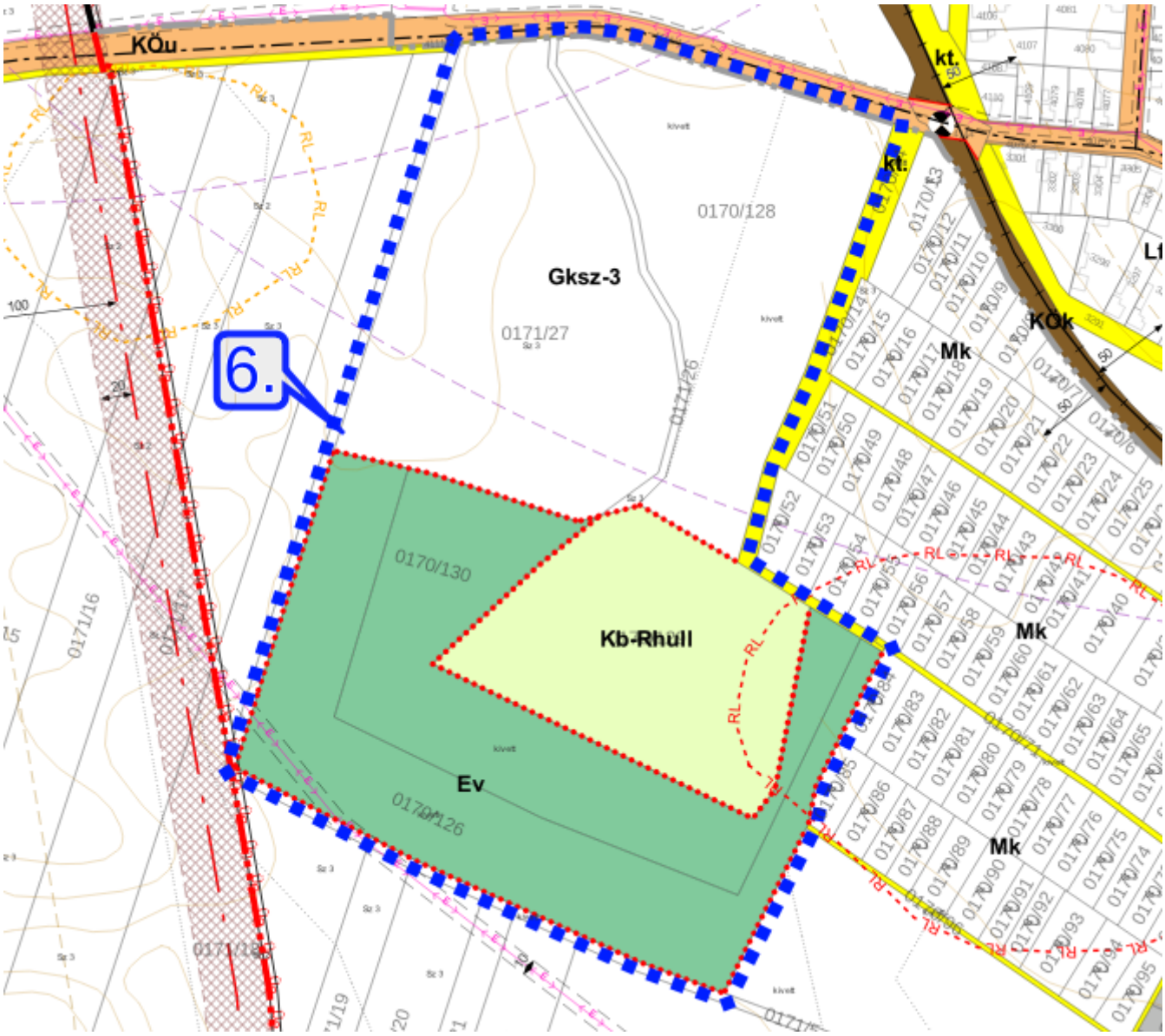
c) a legnagyobb beépítettség: 50%,

d) a legkisebb zöldfelület: 25%,

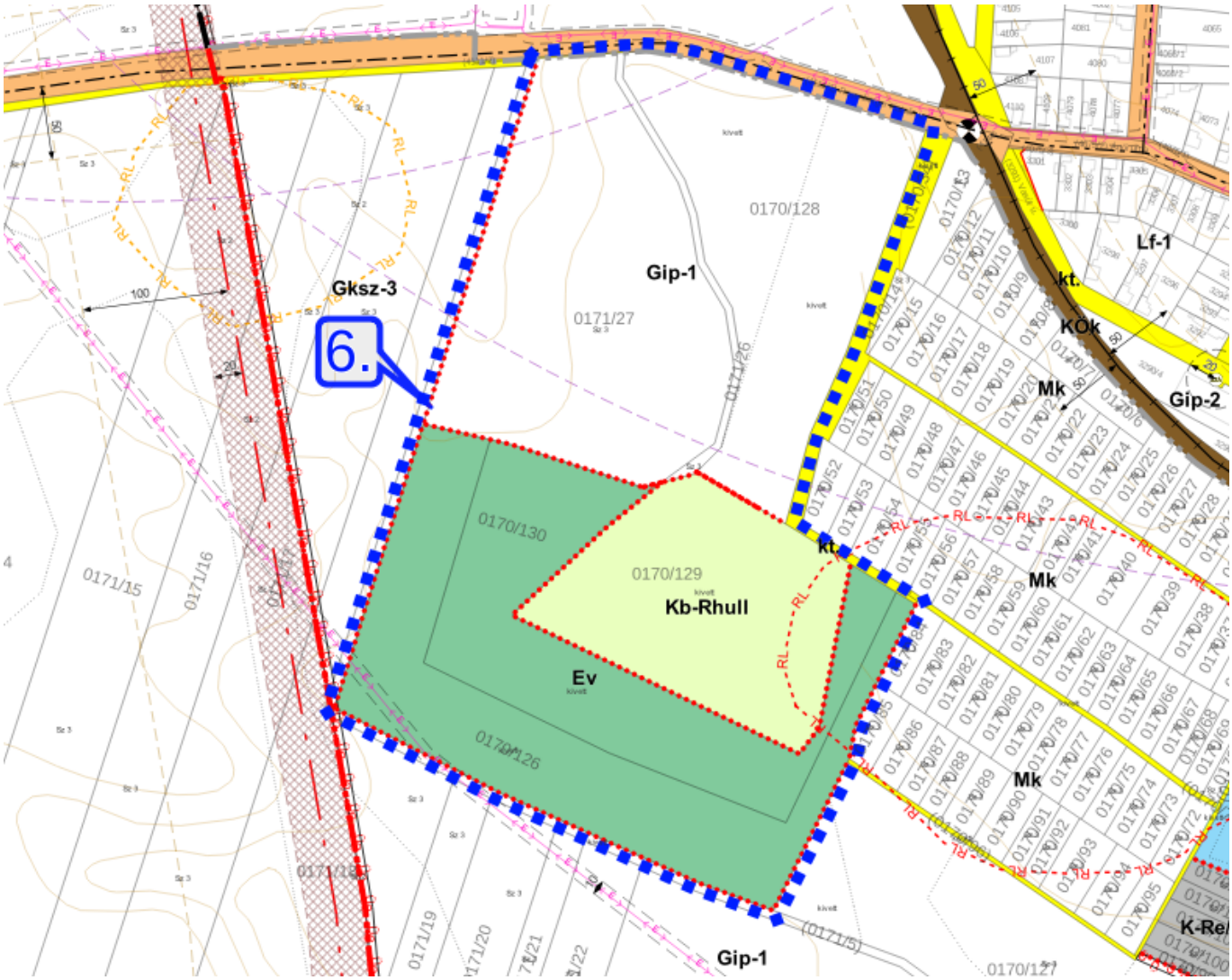
e) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m2."

Mint az kitűnik a beépítési paraméterek változásával a zöldfelület mértéke növekszik, valamint az épületek épületmagassága változik pozitívan, melynek a település határában jelentős tájképformáló hatása lehet. A tervezett létesítmények tervezésekor erre különös figyelmet kell fordítani, mivel egyfajta településkapuként is funkcionálni fog a városba érkezők számára. Fontos azonban megjegyezni, hogy a 20 méteres épületmagassági korlátozás egy felső határ, ettől alacsonyabb

építmények elhelyezése is lehetséges. A konkrét beruházás ismeretében azonban az építész tervezőknek a tájba illeszthetőséget mindenképpen vizsgálniuk, a terveket ennek megfelelően alakítaniuk szükséges. Az elhelyezhető építmények funkcióját tekintve nem várható zavaró hatás, a jelenleg hatályban lévő szabályozáshoz képest minimális eltérés várható.



40. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 6. tervezési terület



41. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 6. tervezési terület

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti. A módosítással érintett földrészletek bár beépítésre szánt területek a hatályos terv szerint is, a 61/2009. (V.14.) FVM rendelet alapján magas természeti értékű területnek minősülnek, ugyanakkor az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a 0171/27 hrsz.-ú földrészlet átlagosnál jobb minőségű termőföldnek is minősül. A termőföld igénybevétele csak az illetékes földhivatali hatóság végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélye birtokában kezdhető meg.



42. ábra Magas természeti értékű területek (MTÉT) - 2017-es adatszolgáltatás alapján



43. ábra Átlagosnál jobb minőségű termőföldek a tervezési területen és környezetében

Örökségvédelmi érintettség

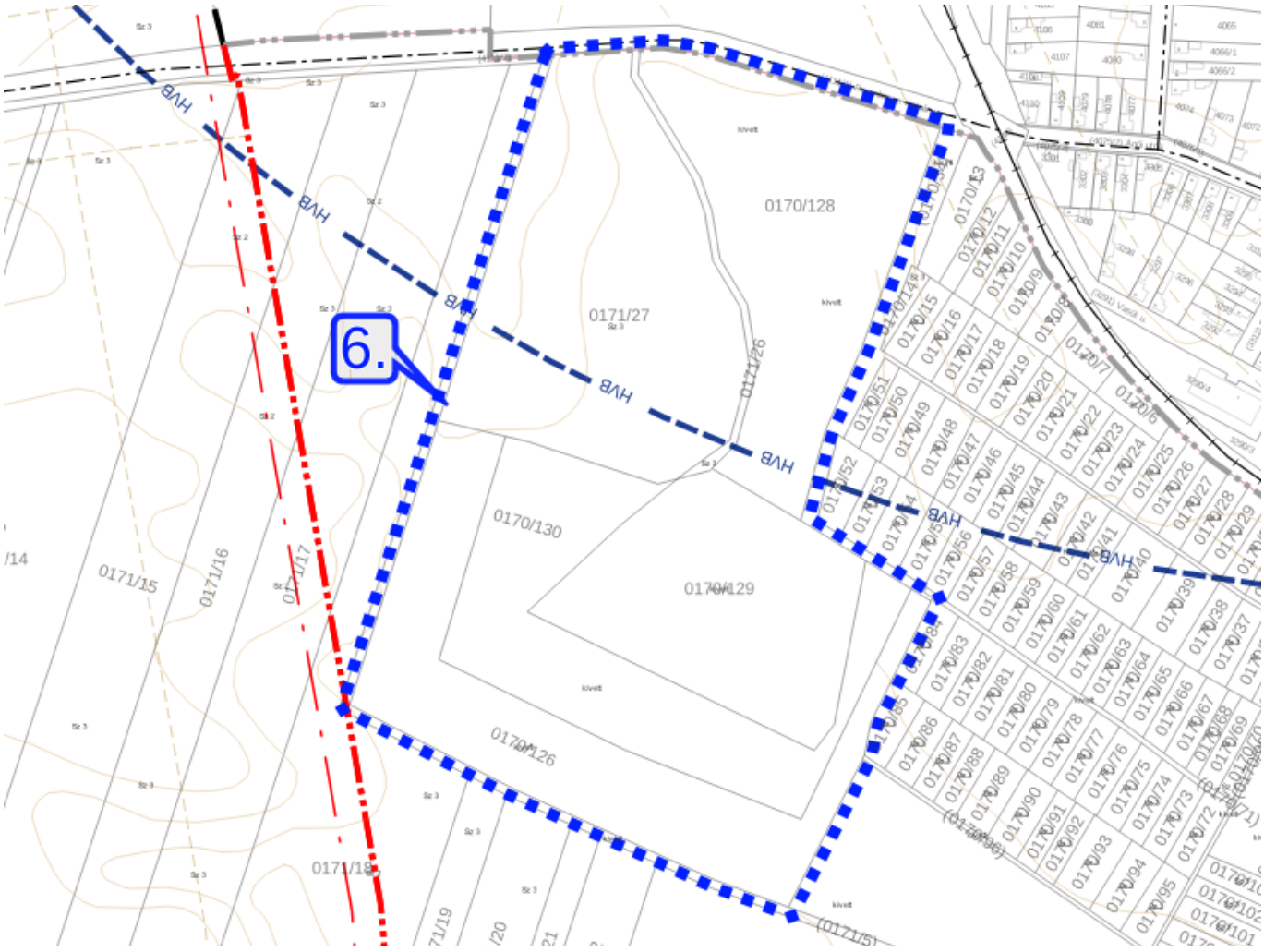
A tervezési terület keleti határát érinti a Szeméttelep megnevezésű 71169 azonosítószámú régészeti lelőhely. A módosítással érintett földrészleteket a lelőhely poligonja nem érinti azonban annak 200 méteres pufferterületébe beleesnek (38-400m). A tervezési területen kívül, attól nyugati irányban a hatályos tervek nyilvántartásba még nem vett régészeti lelőhelyet jelölnek „Jászárokszállás - Ágói út mellett" megnevezéssel. E lelőhelynek is pufferterülete érintheti a módosítással érintett földrészleteket. A tervezett módosítás során földmunkára nem számítunk. A terület tulajdonosa jövőbeni pályázat céljára kívánja a területfelhasználást módosítani. A konkrét beruházás ismeretében az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával a régészeti lelőhelyek sérülésének lehetősége nem áll fenn. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.



44. ábra A 6. tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület északi részét érinti a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidoma. A tervezett módosítás nem ellentétes a kijelölő határozatban vagy a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásaival. A konkrét beruházás ismeretében további vizsgálatok válhatnak szükségessé. A tervezési terület észak-keleti határát érinti a 86. sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága.

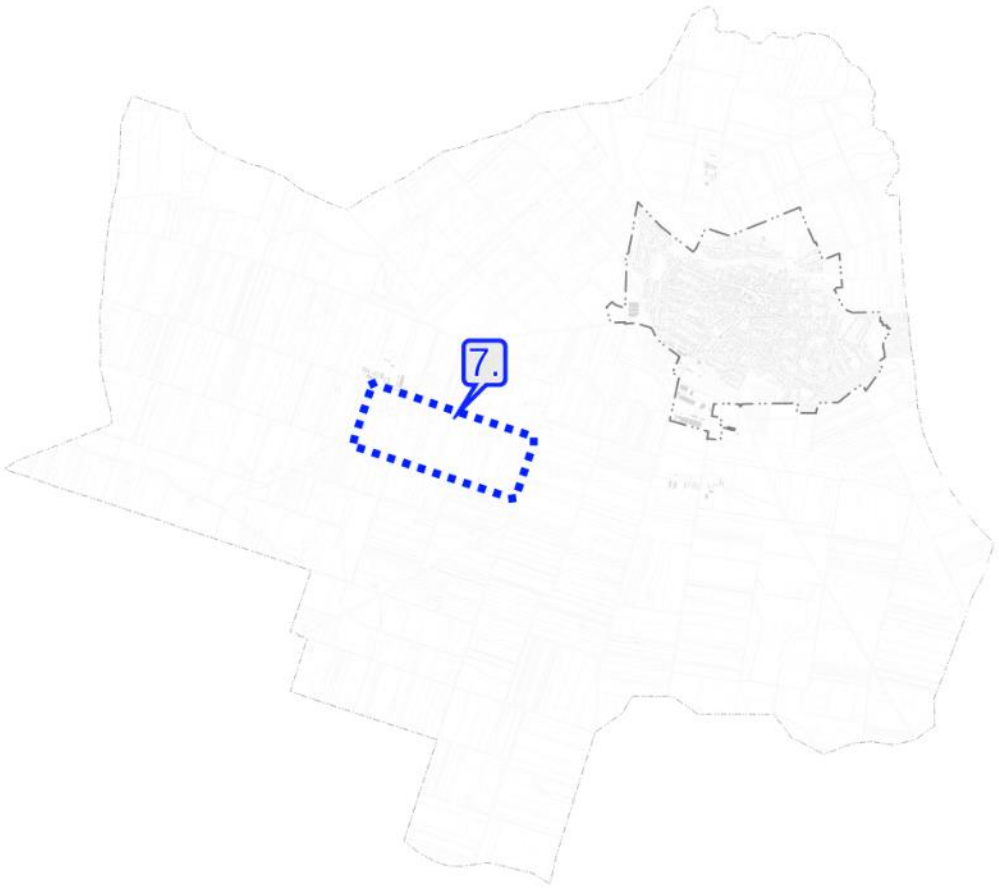


45. ábra A tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

8. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jászárokszállás külterületi 0251/3 és 0251/15 hrsz-ú terület rendezése a benyújtott kérelemben szereplő igény szerint (telekalakítás, közúti kapcsolat biztosítása) a területek ténylegesen használat szerinti átsorolása K-Tny különleges tanyaterület építési övezetbe. A törvényi előírások által szükségessé váló erdőterület kijelölés a 14. módosítási pontban kerül részletezésre.

A tervezési terület, mely a 7. sorszámot viseli, a 0252 hrsz-ú közlekedési terület – 3231 jelű Pusztamonostor-Jászárokszállás összekötő út (0172 hrsz) – 0248 hrsz-ú közlekedési terület – 0247 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.



46. ábra A 7. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



47. ábra A 7. tervezési terület légifelvétele

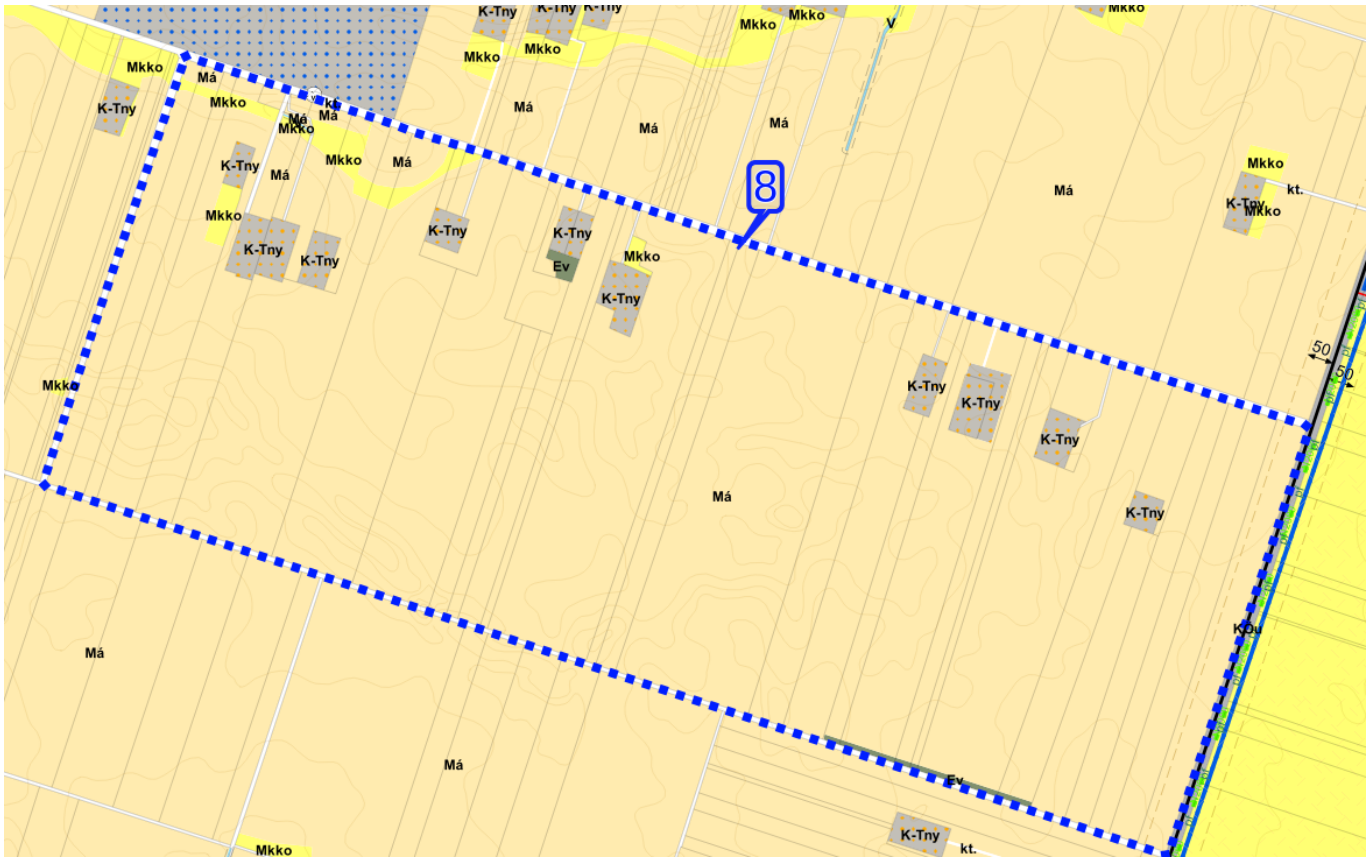


48. ábra Tervezett változási vázrajz

A módosítási igény a 0251/3 hrsz-ú földrészleten elhelyezkedő tanya bővítése kapcsán merült fel. A tervezett telekalakítási eljárások során a tanyához vezető közlekedési terület feltüntetése tervezett, illetve a meglévő telekhatár a 4 oldalból 3 oldalon is megváltozna. A tervezett változási vázrajz szerint keleti irányba és északi irányba történne bővítés, a nyugati oldalon pedig kisebb pontosítás történik. A telek déli határvonala változatlan marad. A módosítás által érintett földrészletek a 0251/3 és 0251/15 hrsz-ú ingatlanok. Mivel a hatályos településrendezési eszközök a 0251/15 hrsz-ú földrészleten az alrészlethatárok mentén több övezetet is kijelöltek így a telekalakítás csak az övezethatár mentén történhet. (384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdés). A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett földrészletek vonatkozásában Má jelű általános mezőgazdasági területet, Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterületet és K-Tny jelű különleges beépítésre szánt tanya területet határoznak meg. A fenti vázrajz alapján a tanyaterület megnövekedne, azonban a közlekedést biztosító „nyél" közlekedési célú közterület (kt.) területfelhasználásba sorolandó.

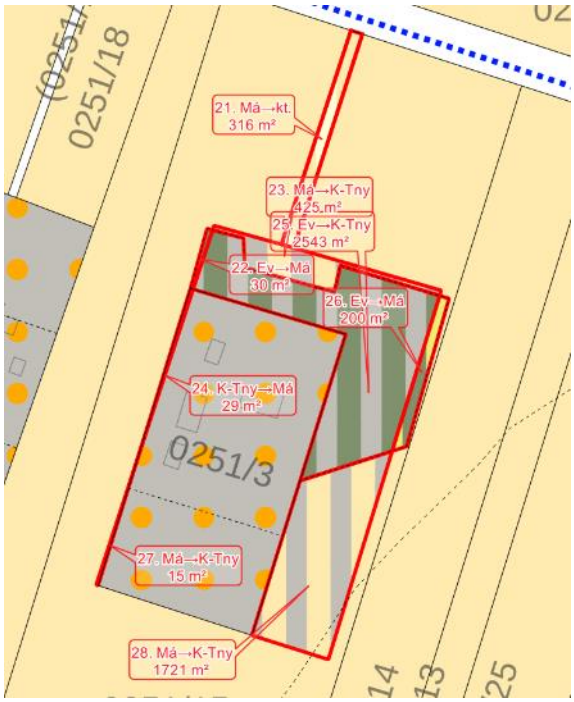


49. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 7. tervezési terület – 8. módosítási pont



50. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 7. tervezési terület – 8. módosítási pont

A módosítás itt nem közúti közlekedési terület csökkenésével éri el az új beépítésre szánt terület kijelölését, tehát új beépítésre szánt terület kijelöléséről beszélünk. Ennek megfelelően a képviselő-testület a szükséges döntéseket meghozta. (33/2024. (II.14) és 34/2024. (II.14.) sz. K.t. határozat)



51. ábra A tervezett településszerkezeti változások a 7. tervezési területen

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ezért mind az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.tv. (a továbbiakban: OTrT), mind az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) előírásainak való megfelelést vizsgálni szükséges.

Az alábbiakban a fenti törvények által meghatározott előírások teljesülését ismertetjük.

Az OTrT 12.§-a határozza meg az új beépítésre szánt területek teljesülése során teljesítendő feltételeket.

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki."

- Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól távol helyezkedik el (cca. 2700 m)

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek."

- Az új beépítésre szánt terület kijelölése során védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) érintett 2543,17 m2 térmértékben. Az önkormányzat a csereterület helyszínét a 0119/20 hrsz-ú földrészleten határozta meg, mely a hatályos terven ipari gazdasági terület (Gip) építési övezetben van. A csereterületen védelmi rendeltetésű erdőterületet kíván az önkormányzat kijelölni. A kijelölés mértéke a 2543,17 m2 * 1,25= 3178,96 m2 kell legalább legyen. A csereterületként bevont terület nem védett természeti terület, nem Natura 2000 terület és nem természetközeli terület. A kijelölés mértéke 10171,58 m2, mely a következő pontban részletezett szükséges kijelölést és az útterületek beépítésre szánt területté válása miatti kijelölést is magába foglalja.

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható."

- A (3) bekezdés a) pontja szerint csereterület került meghatározásra. A mezőgazdasági területek érintettsége új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a 8. módosítási pontban 2161,52 m2. Ezzel

megegyező mértékben kell kijelölni védelmi rendeltetésű erdőterület. Az előző bekezdésben meghatározott 3178,96 m2-en túl tehát további 2161,52 m2 kijelölése szükséges, ami összesen 5340,48 m2.

Ehhez jön még hozzá az állami főépítész által előírt többlet csereterület biztosítása, melyek a közlekedési területek csökkentéséből eredően keletkező beépítésre szánt területekkel megegyező mértékben kerülnek kijelölésre. Az 1. módosítási pont szerint 61,43m2, a 2. módosítási pont szerint 814,36 m2, a 3. módosítási pont szerint 615,18 m2, az 5. módosítási pont szerint 2039,18 m2 és a 7. módosítási pont szerinti 1203,25 m2. Ez így többletként 4733,4 m2-nyi erdőterület kijelölést jelent.

A kijelölésre kerülő erdőterület mértéke 5340,48 m2+4733,4 m2 = 10073,88 m2 kell legalább legyen. A 14. módosítási pontban ettől nagyobb területű erdőterület kerül kijelölésre: 10171,58 m2 (kerekítve 10172 m2), így a módosítás megfelel az OTrT előírásainak. Az erdőterület kijelölése a 14. módosítási pontban kerül bemutatásra.

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."

- A csereterületként kijelölésre tervezett terület nem zöldterületként kerül kialakításra, hanem védelmi rendeltetésű erdőterületként (Ev), így a rendelkezés nem releváns jelen módosítás során.

Megj.: Az erdő területének kijelölése ugyanakkor önkormányzati tulajdonban van.

Az Étv. előírásainak való megfelelést az alábbiakban részletezzük:

A módosítás az Étv. 7.§ (2) bekezdése d) pontjában foglaltak érvényre juttatása az (1) bekezdésben meghatározott célok elérésével állítható párhuzamba.

A 7.§ (3) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének érvényt kell szerezni:

„a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,"

- A módosítás során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt különleges tanya terület esetében a közművesítettségi előírás részleges közművesítettséget határoz meg. A többi módosítás esetében a beépítésre szánt területek teljes közművesítettséget írnak elő. Az új beépítésre szánt terület a meglévő tanya területéhez csatlakozik, ahol a terület vízrendezése a tulajdonos feladata. A csapadékvíz szakszerű, ártalommentes elvezetése, gyűjtése a beruházó illetve a tulajdonos feladata.

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,"

- Az új beépítésre szánt területek kijelölése során akkor szükséges a biológiai aktivitásérték változást igazolni, amennyiben az új beépítésre szánt terület mértéke meghaladja az 1 hektárt. (Hiv.: Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdés: *„18. § (1) **Az egy hektár területet meghaladó** új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia."*

  Az új beépítésre szánt területek, beleszámolva a közlekedési területekből keletkező beépítésre szánt területeket is, nem haladja meg az 1 ha térmértéket. Az állami főépítész azonban szükségesnek tartotta az aktivitásérték számítás eredményének rögzítését a módosító határozatba, ezért az is elkészítésre került és kiegészíti a módosító határozatot.

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,"

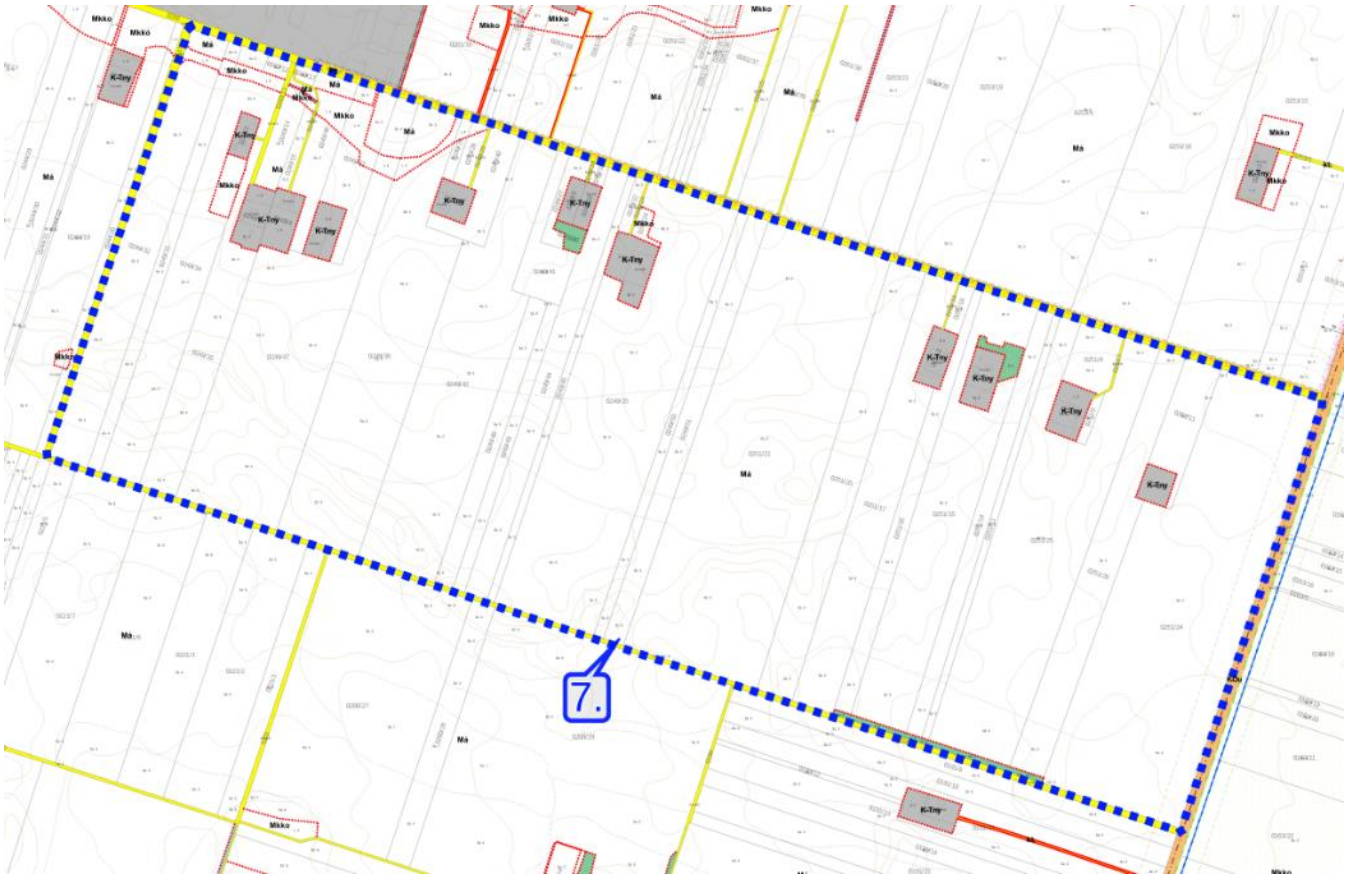
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a települések összenövése nem várható.

„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,"

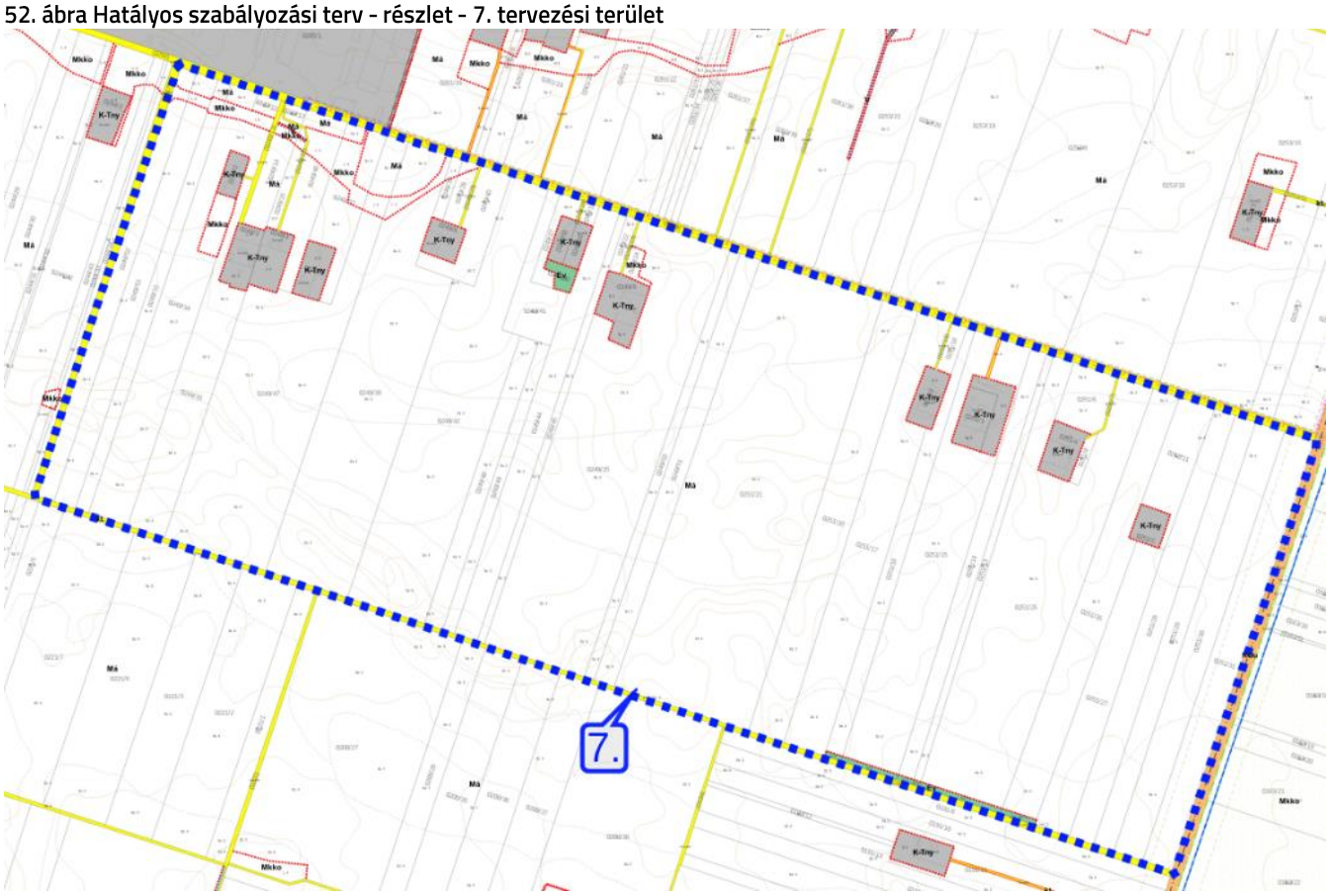
- Az új beépítésre szánt területek átlagosnál jobb termőföldet is érintenek, azonban a meglévő tanya területe helyhez kötött, így az máshol nem jelölhető ki a szükséges terület. A termőföld védelméről szóló tv. előírásai alapján kivételes esetben, igazolva a helyhez kötöttséget az igénybevétel lehetséges lehet. A helyhez kötöttséget a termőföld végleges más célú hasznosítási eljárása során igazolnia kell a kérelmezőnek az illetékes földhivatalnál. A közlekedési területekből történő kijelölés belterületi művelés alól kivett területeket érintenek.

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja."

- Az önkormányzat képviselő-testülete külön döntésével igazolta, hogy a településen más – még beépítetlen – beépítésre szánt területen a tervezett fejlesztés nem megvalósítható.



52. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 7. tervezési terület



53. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 7. tervezési terület

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint nyilvántartott, vagy nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.

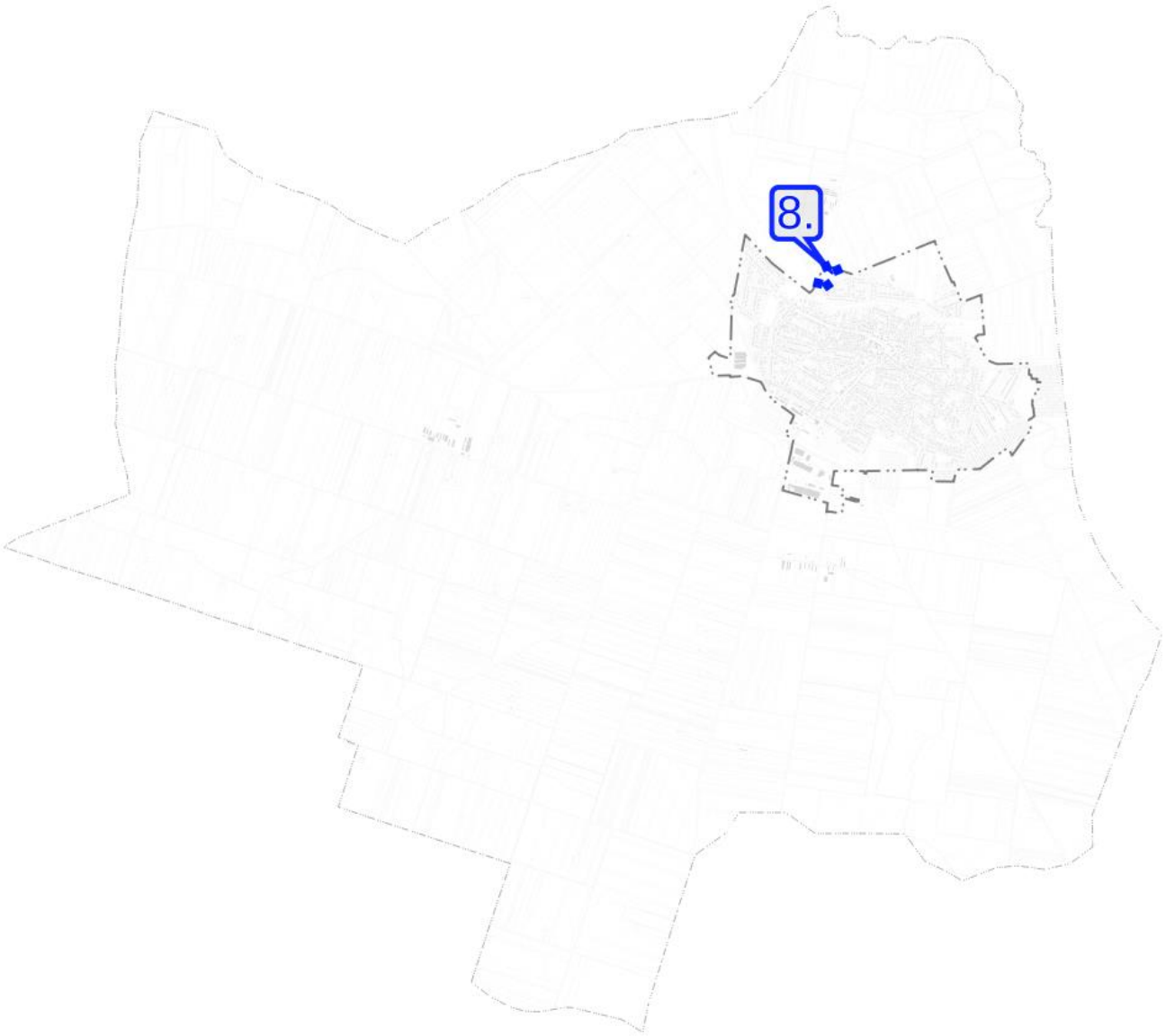
Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület keleti határában halad a 3231 jelű összekötő út, melynek 50 méteres biztonsági övezete érinti a tervezési területet. A védőtávolságot a hatályos tervek feltüntetik, az a módosítással érintett földrészleteket nem érinti.

9. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jászárokszállás belterületi 412 és 413 hrsz-ú terület (Adácsi-Tavasz u.) övezeti átsorolása Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből Lf-1 falusias lakóterület építési övezetbe.

A 8. tervezési terület az Adácsi út – Kenyérvári út – Egri utca – Egri út – Tavasz utca által határolt telektömb.



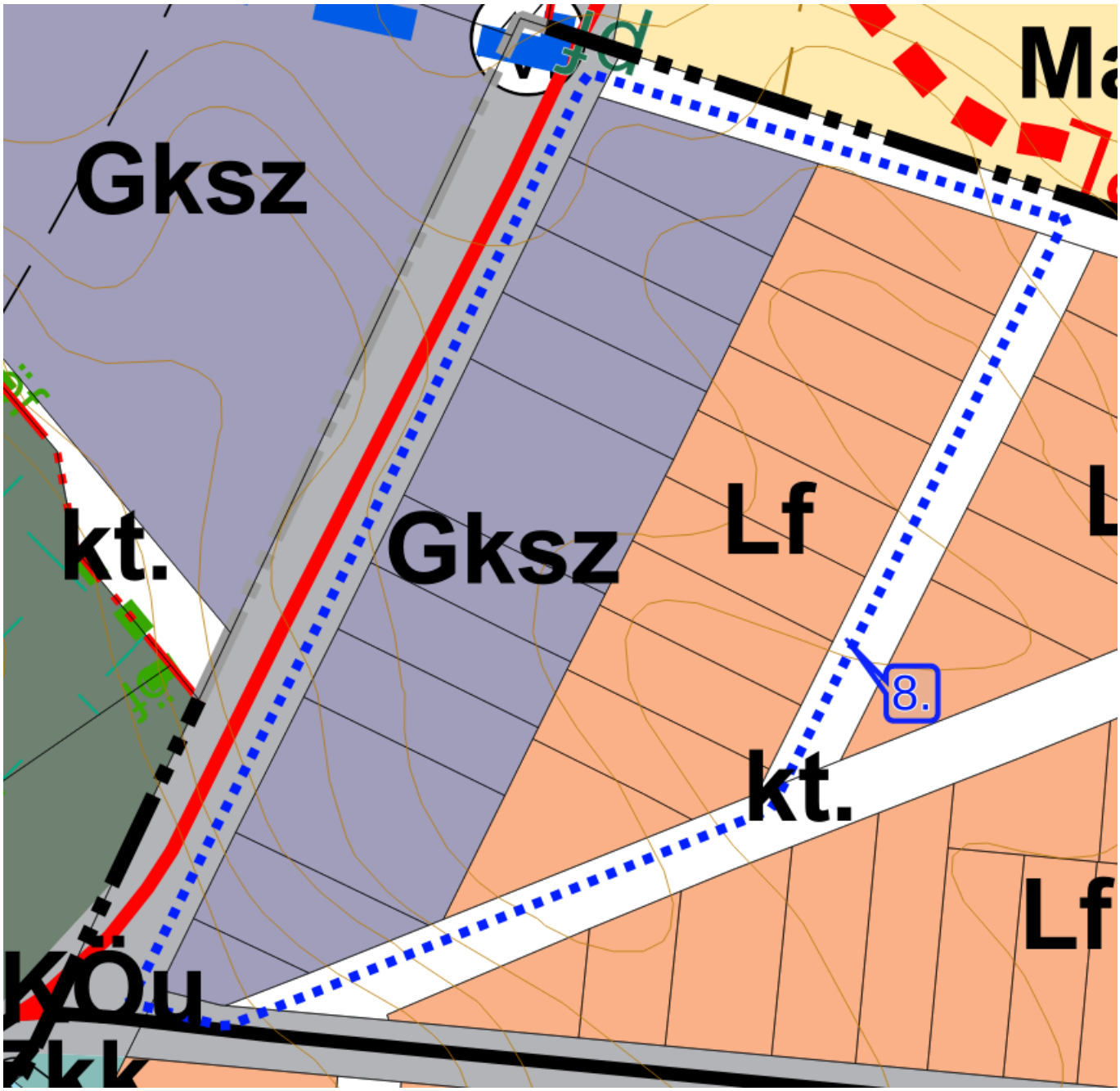
54. ábra A 8. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



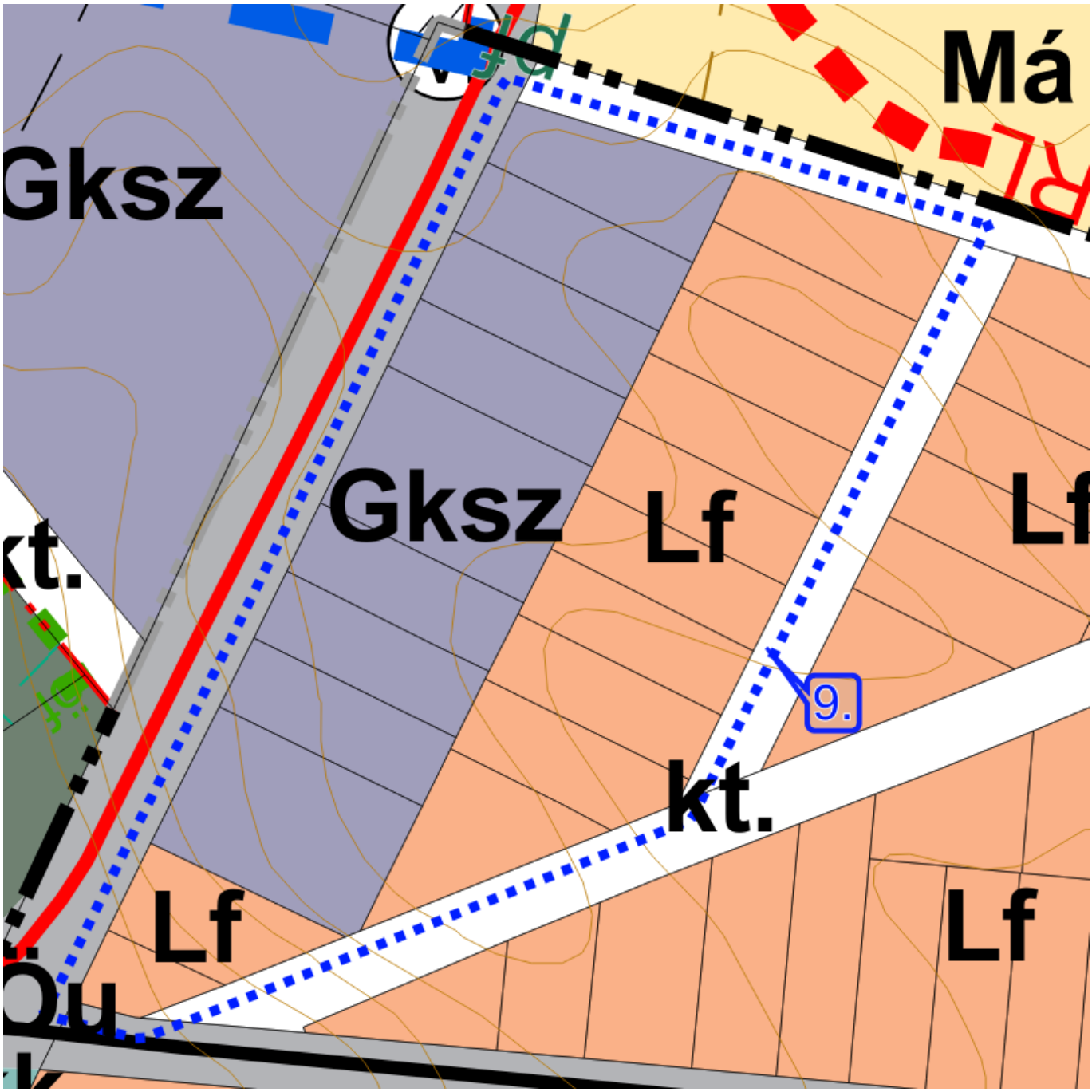
55. ábra A 8. tervezési terület légifelvétele

A 8. tervezési területen a 9. módosítási pontban a telektömb sarkában elhelyezkedő két földrészlet a 412 és 413 hrsz-ú földrészletek kerülnek módosításra. A hatályos terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolta a két telket, melyet most falusias lakóterület területfelhasználásba módosít jelen terv. A telektömb megosztva falusias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató területeknek ad helyet.

Tekintettel, hogy a 413 hrsz-ú földrészleten már meglévő lakóház és gazdasági épületek állnak, a terület jelenlegi használatához igazítva falusias lakóterület területfelhasználás megállapítása javasolt. Ahogyan a két építési övezet (Gksz-2 és Lf-1) a telektömb többi részén is érintkezik, úgy itt is összeérnek a 414 és 413 hrsz-ú telkek közös telekhatárán. A szabályozási terven ezért a 414 hrsz-ú földrészletre ültetési kötelezettség meghatározása szükséges, mely a jövőbeni területhasználati hatások mérséklését szolgálja.



56. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 8. tervezési terület



57. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 8. tervezési terület

A szabályozási terv a településszerkezeti terv változásait követi. A Gksz-2-re vonatkozó előírásokat az alábbiak szerint határozza meg a hatályos HÉSZ:

„18. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

24. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 19.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-2 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter,

b) a beépítés módja: oldalhatáron álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 50%,

d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m2."

Az Lf-1-re vonatkozó előírások:

„15. Falusias lakóterület [Lf]

21. §

(1) Falusias lakóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 14.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(3) Falusias lakóterület építési övezetében, ingatlanonként a mezőgazdasági, erdőgazdasági, gazdasági rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el, a szomszédos terület rendeltetésszerű lakóhasználatát nem zavaró módon. Mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy gazdasági rendeltetés kizárólag lakó rendeltetési egység megléte esetén helyezhető el

(4) Falusias lakóterület Lf-1 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 5,0 méter,

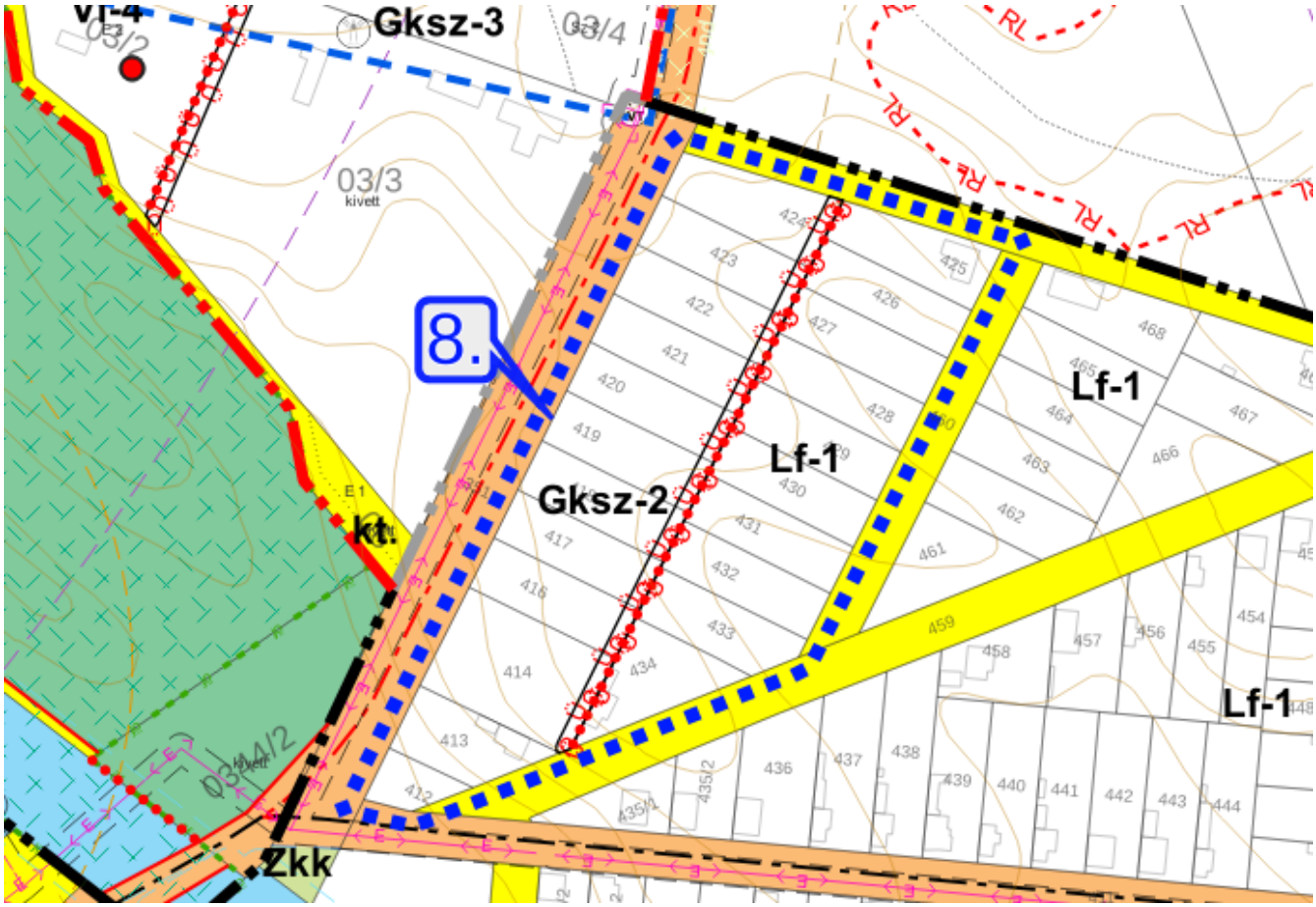
b) a beépítés módja: oldalhatáron álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 30%,

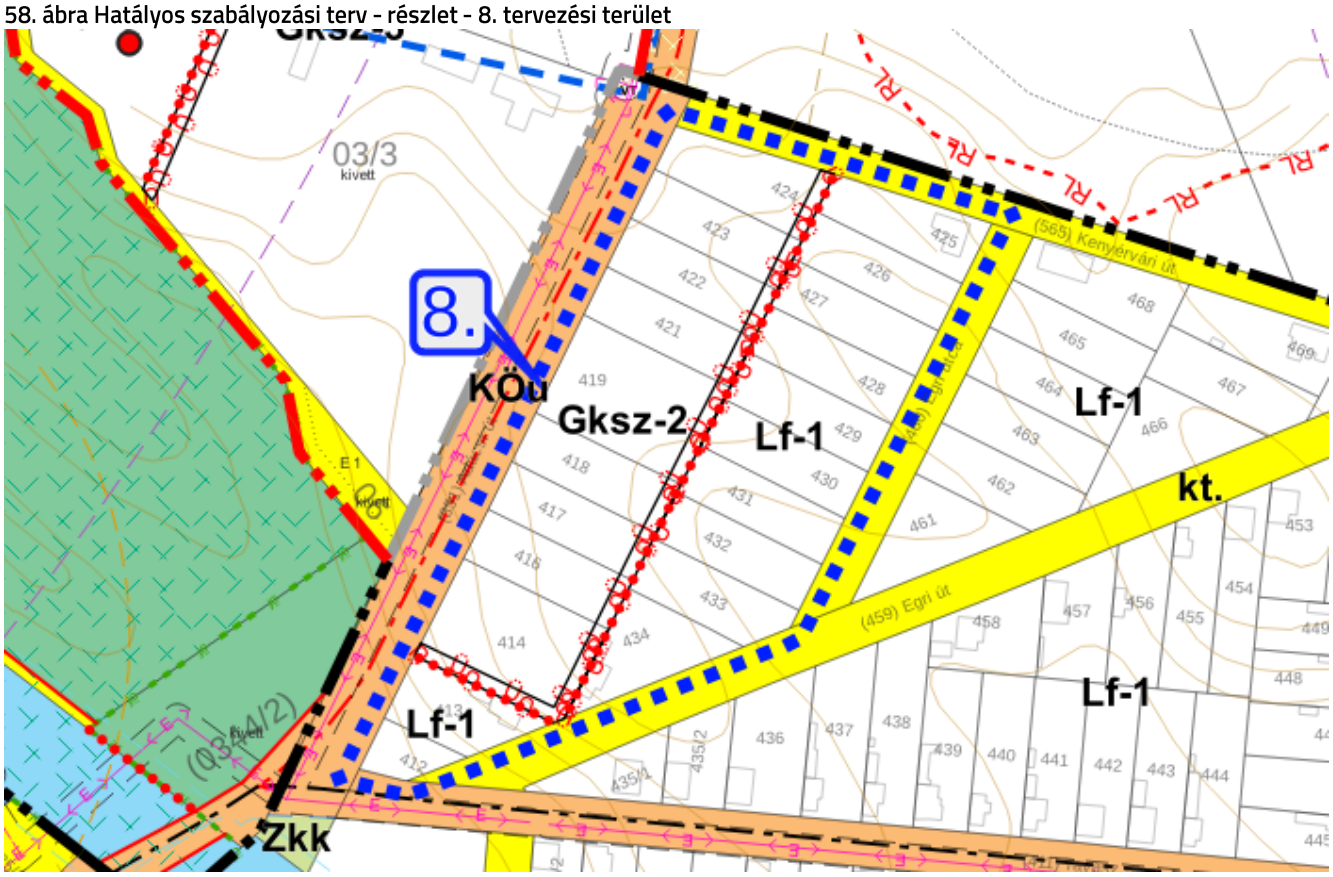
d) a legkisebb zöldfelület: 40%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 500 m2."

Az építési övezetek módosításával az érintett területen megduplázódik a zöldfelületi fedettség mértéke, míg a beépíthetőség 50%-ról 30%-ra csökken, valamint az épületmagasság megengedett értéke is csökken.



58. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 8. tervezési terület



59. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 8. tervezési terület

A HÉSZ 4. melléklete sorolja fel a beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokat. A 4. melléklet módosítása nem válik szükségessé, mert a 414. hrsz-ú földrészlet már eddig is szerepelt benne.

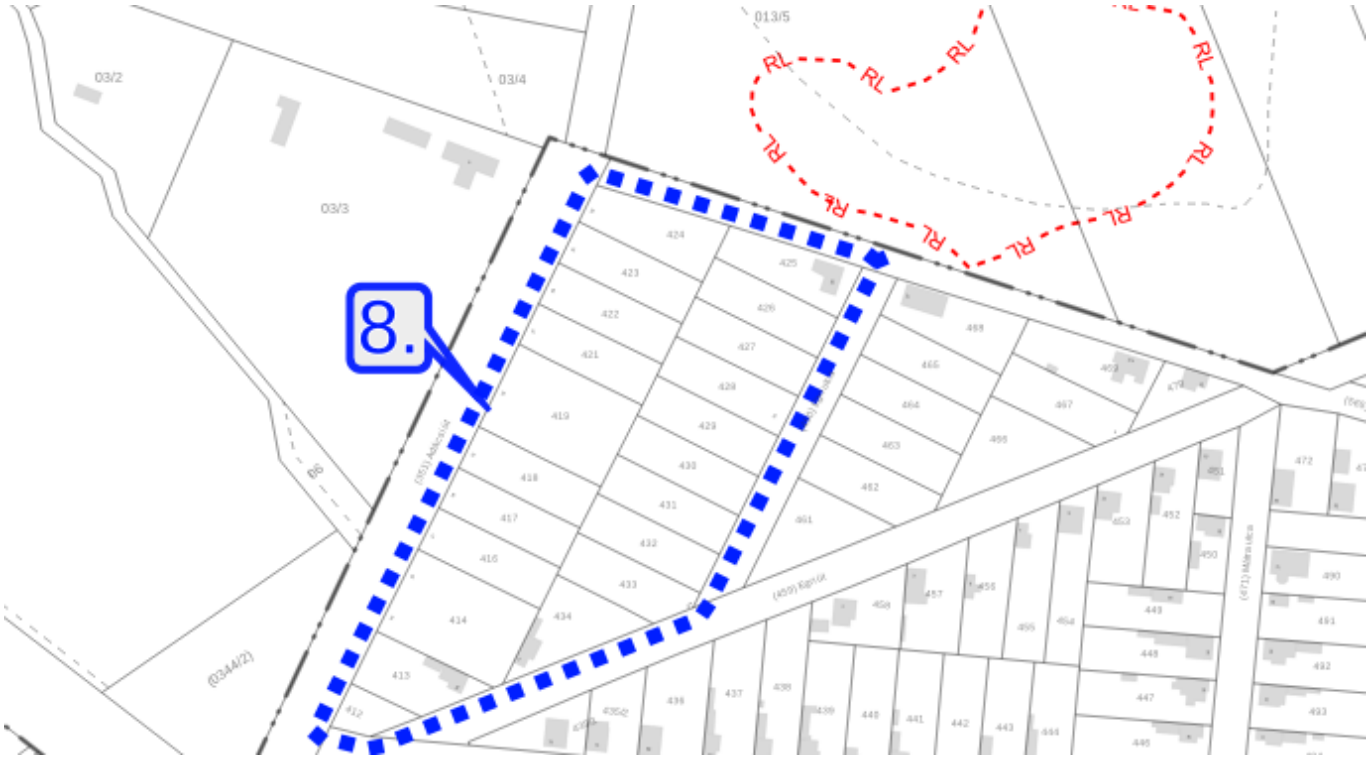
A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen kívül, attól északi, északkeleti irányban a hatályos tervek nyilvántartott régészeti lelőhelyet jelölnek „Móczár-tanya" megnevezéssel (asz.: 78343). E lelőhelynek pufferterülete érintheti a tervezési területet, de a módosítással érintett földrészletektől a 200 méteres pufferzónán túl helyezkedik el. A tervezett módosítás során földmunkára nem számítunk. Az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával a régészeti lelőhelyek sérülésének lehetősége nem áll fenn. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.



60. ábra A 8. tervezési terület és annak környezetében elhelyezkedő régészeti lelőhely

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület teljes területe érintett a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomával. A vízügyi hatóság a Jászárokszállás Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomát és a vízbázisok belső védőterületeit a hozzá tartozó tiltásokkal és korlátozásokkal együtt a 2008. március 18-án kelt, 745-1/2008. számú határozatával jelölte ki. A kijelölő határozattal a terv módosítása nem ellentétes. A telektömbben gazdasági és lakó rendeltetés együttélésének zavartalan megvalósulása érdekében ültetési kötelezettség is került megállapításra. Várhatóan a lakó rendeltetésekre nem lesz zavaró hatással a még beépítetlen gazdasági terület, mely jövőbeni fejlesztése esetén sem alakulhat ki zavaró hatás.

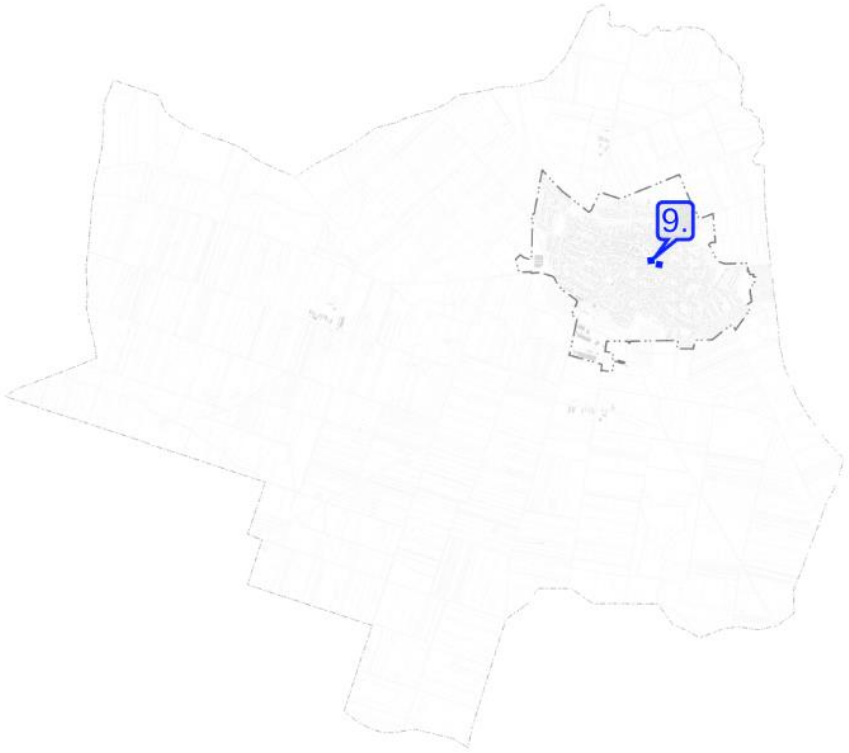


61. ábra A 8. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

10. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jászárokszállás belterületi 1060/4 és 1057 hrsz-ú terület telekhatár rendezése, a megépített parkolók (jelenleg Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetbe-(Kb-Kt/F) sorolt) területének átsorolása különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület övezetbe-(Kb-Kt/B).

A tervezési terület a 9. sorszámot kapta. Szöveges lehatárolása: Bajcsy-Zsilinszky utca – Tél utca – Szt. Vince utca – Rákóczi út által határolt telektömb.



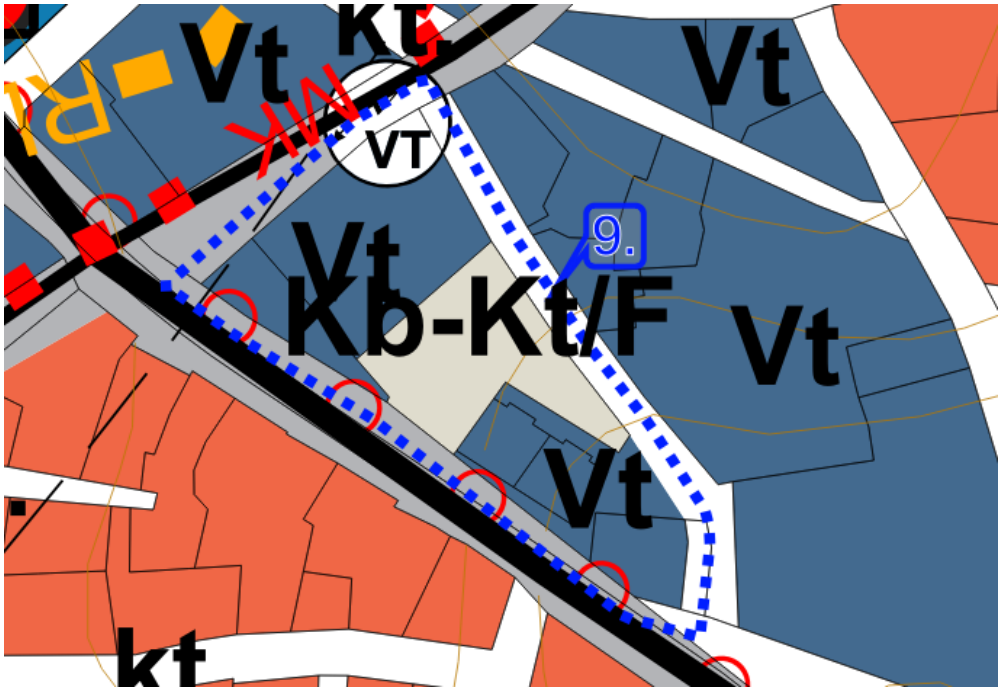
62. ábra A 9. tervezési terület a közigazgatási területen



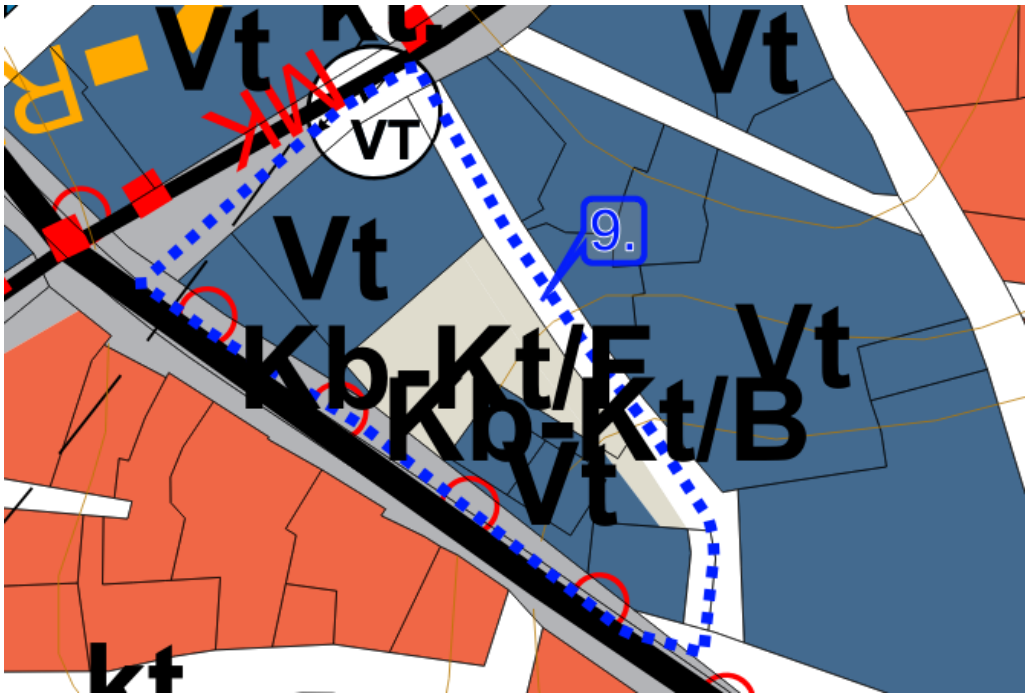
63. ábra A 9. tervezési terület légifelvétele

A Tél utcán megvalósult parkolóterületeket az önkormányzat szeretné egy telekre rendezni, s azokat összevonni. A hatályos településrendezési eszközök azonban a parkolók területét több övezetbe illetve építési övezetbe sorolja.

A cca 441 m2-es terület nagyobbik része Kb-Kt/F jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetben helyezkedik el (332 m2), míg 109 m2 településközponti (vegyes) építési övezetben van a hatályos szabályozási terv szerint. A telekösszevonáshoz a területek egységes övezetbe sorolása a cél. A tervezett övezet a Kb-Kt/B jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér elnevezésű övezet, mely a településszerkezeti terven ugyanezen nevű területfelhasználással jelenik majd meg.



64. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 9. tervezési terület

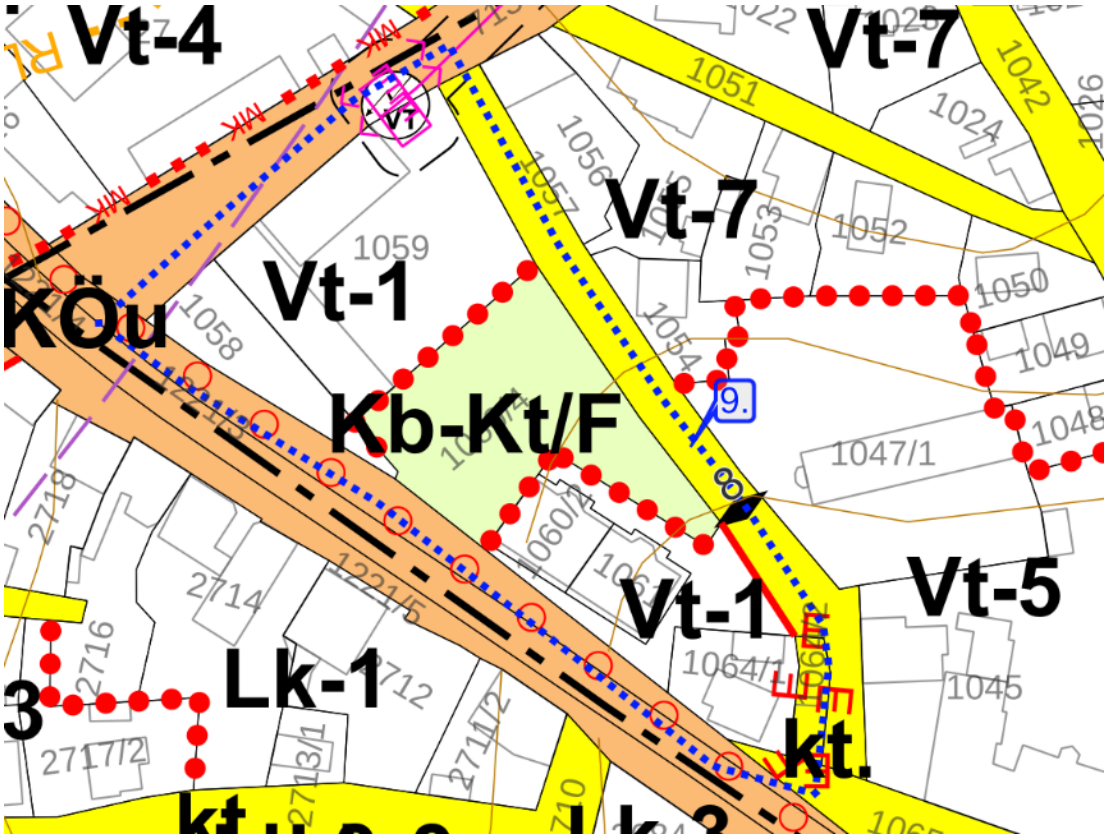


65. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 9. tervezési terület

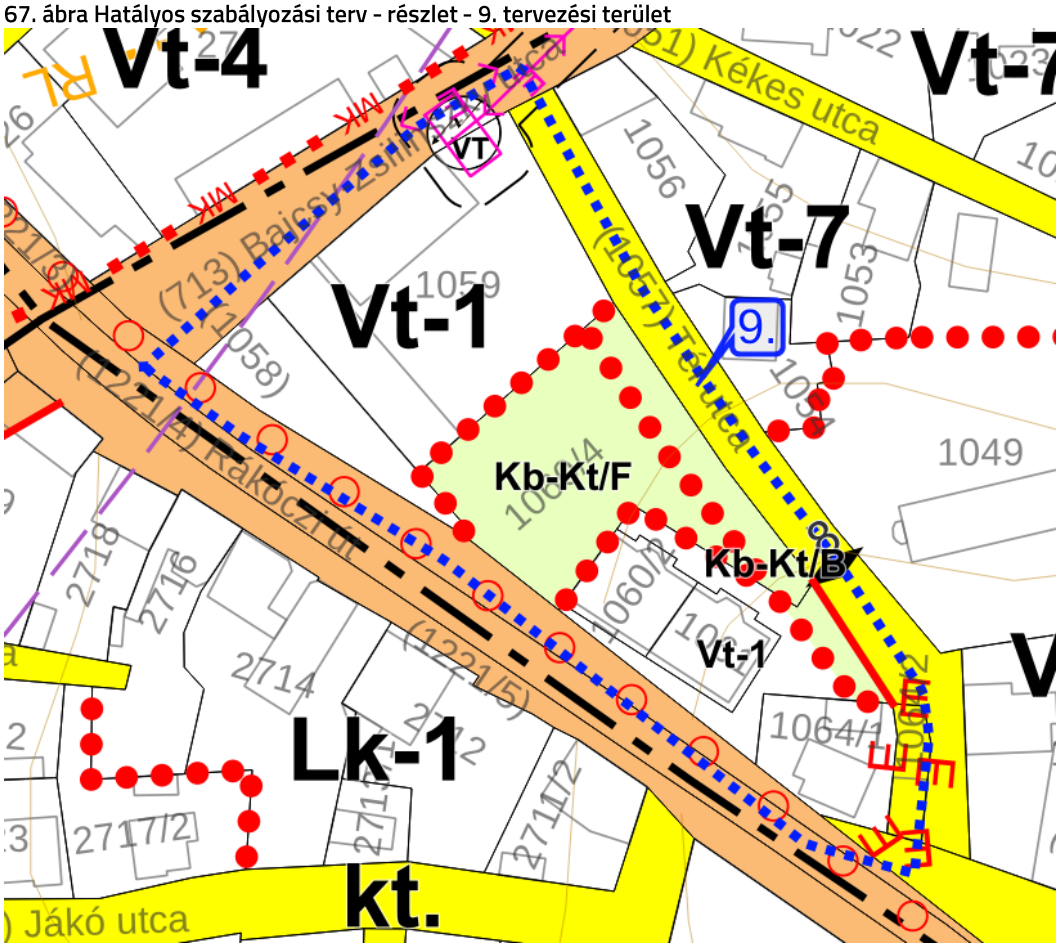
A szabályozási terv követi a településszerkezeti terv változásait, figyelembe véve a telekalakítási vázrajzot is.



66. ábra Telekalakítási vázrajz



67. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 9. tervezési terület



68. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 9. tervezési terület

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

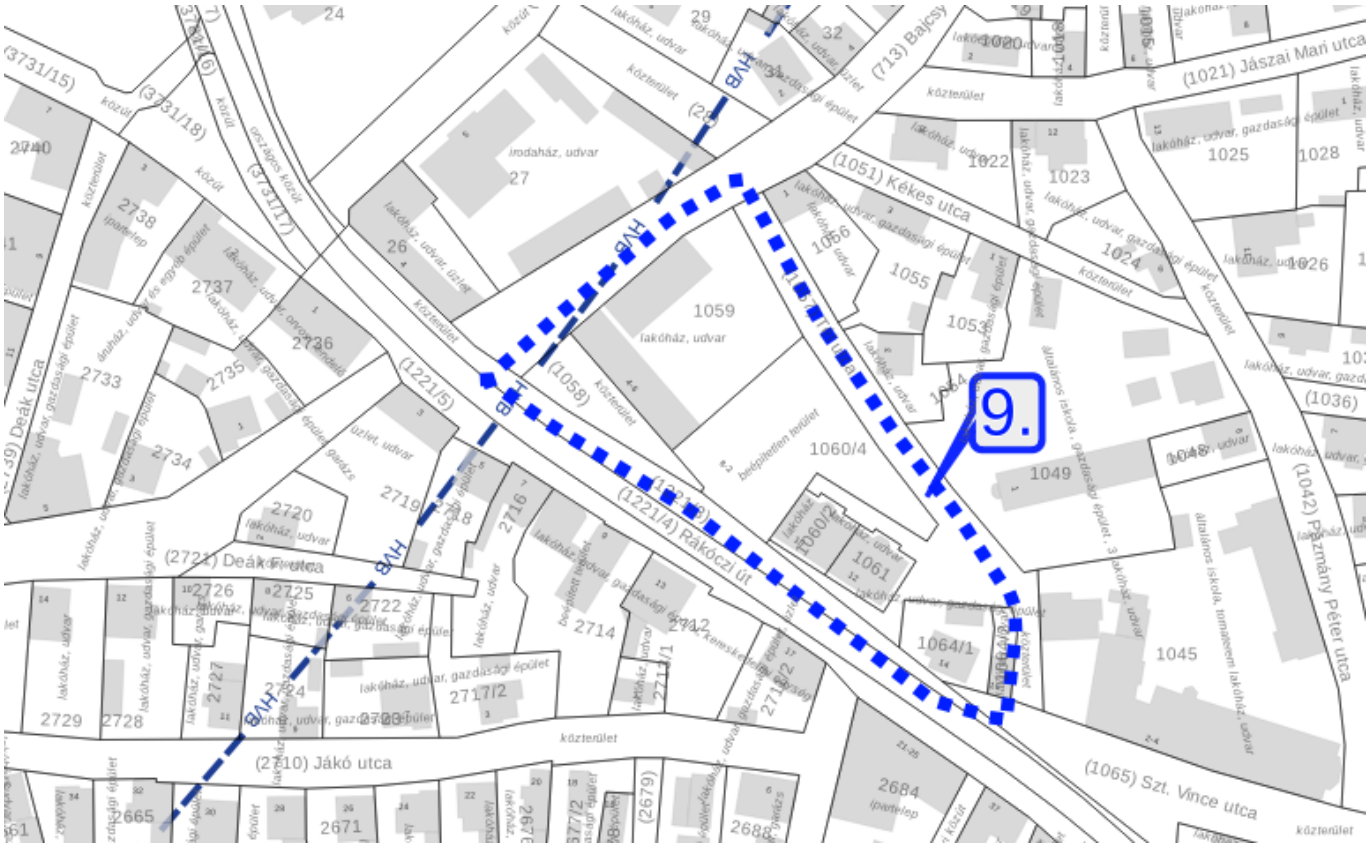
A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint nyilvántartott, vagy nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület északi részét érinti a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidoma. A tervezett módosítás nem ellentétes a kijelölő határozatban vagy a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásaival, továbbá a módosítással érintett földrészletek a kijelölt védőidommal nem érintettek.



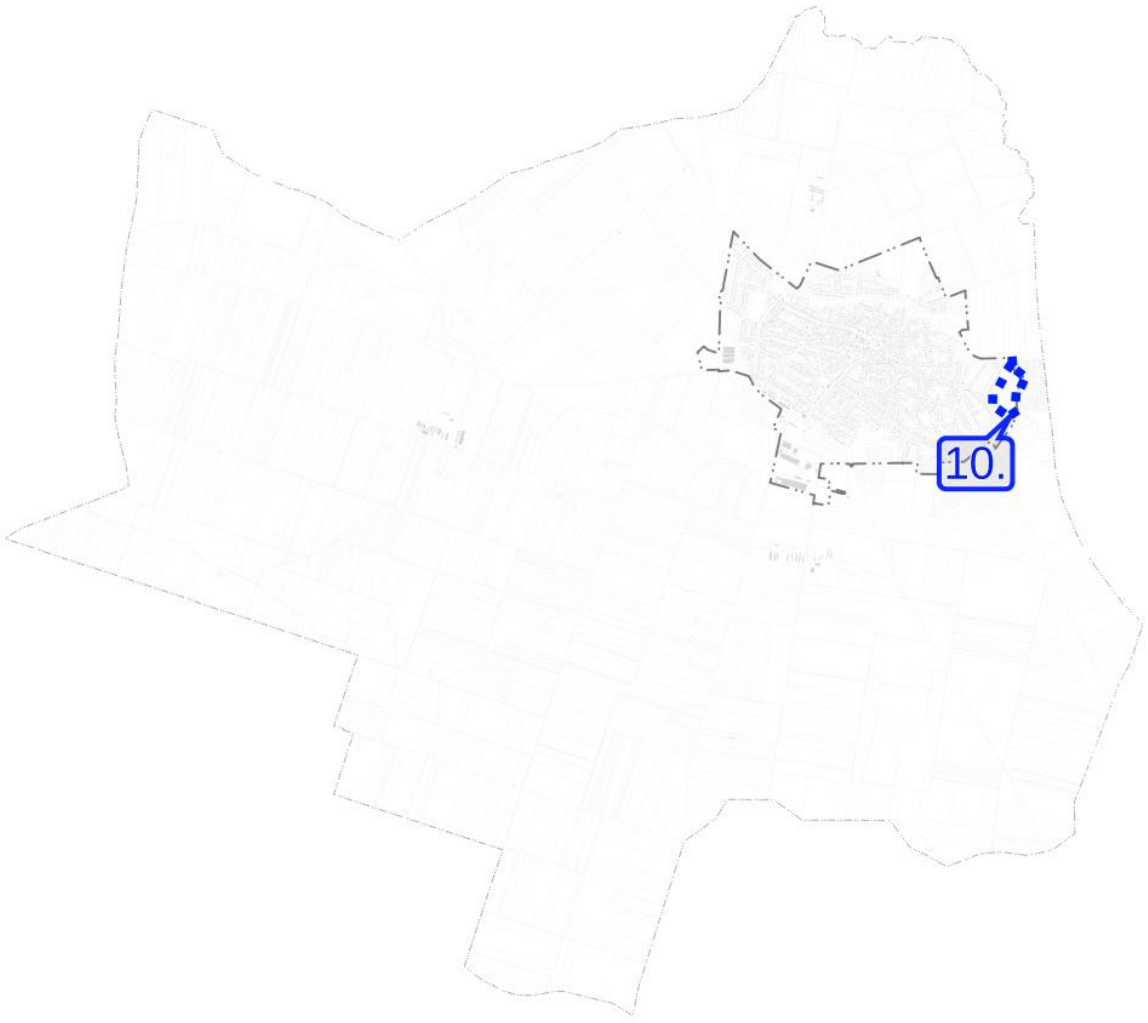
69. ábra A 9. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

11. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jászárokszállás belterületi 1305/12 hrsz-ú beépítetlen terület övezeti átsorolása közjóléti erdőterület (Ek) övezetből, vízgazdálkodási övezetbe (V).

A 10. tervezési terület a meglévő belterület határa – Rózsa utca – Lomb utca – Rózsa Ferenc utca – Malom utca – 1305/11 hrsz-ú közlekedési terület (Malom utca folytatása) által határolt telektömb.

A tervezett módosítás bár erdőterület megszüntetésével jár, a természetben a területen erdőterület nincs, adattári erdőterület nem érintett.

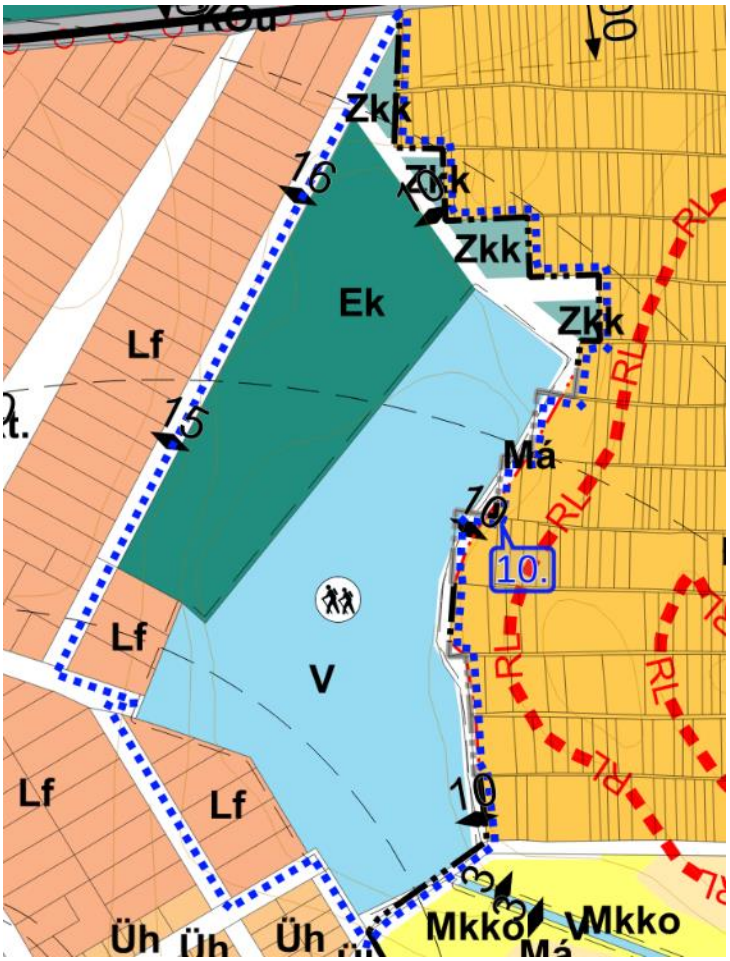


70. ábra A 10. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

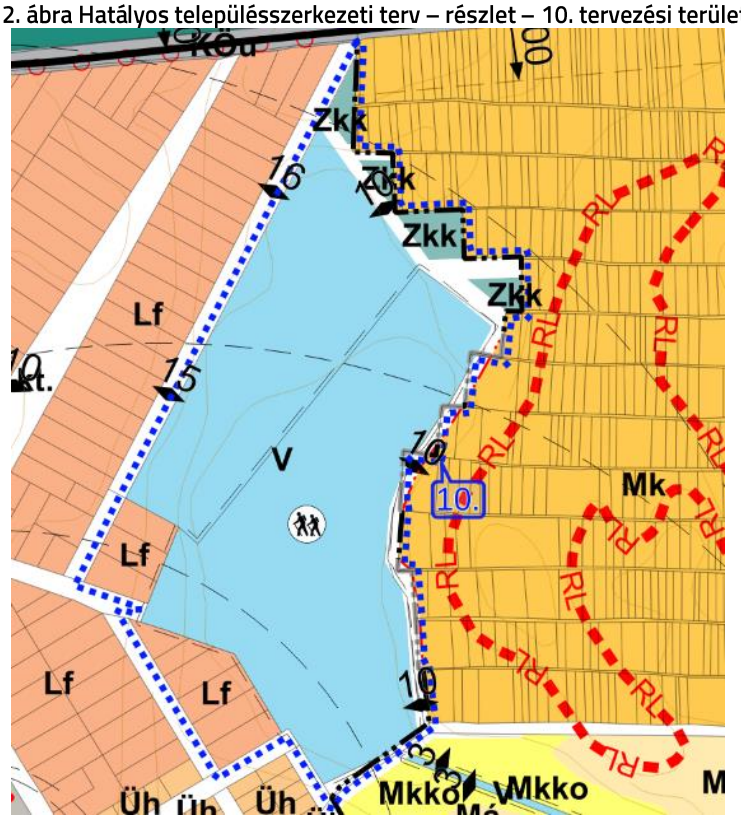


71. ábra A 10. tervezési terület légifelvétele

A módosítás a meglévő Peres Tó (Peresilaposi-tó) bővítésének lehetőségét teremti meg. A terület önkormányzati tulajdonban van, azonban a horgásztó bővítésének lehetősége csak ebben az irányban adott. A hatályos terv szerint közjólét erdőterületnek kijelölt területrész vízgazdálkodási területbe kerül módosításra a tórendszer jövőbeni fejlesztése érdekében.

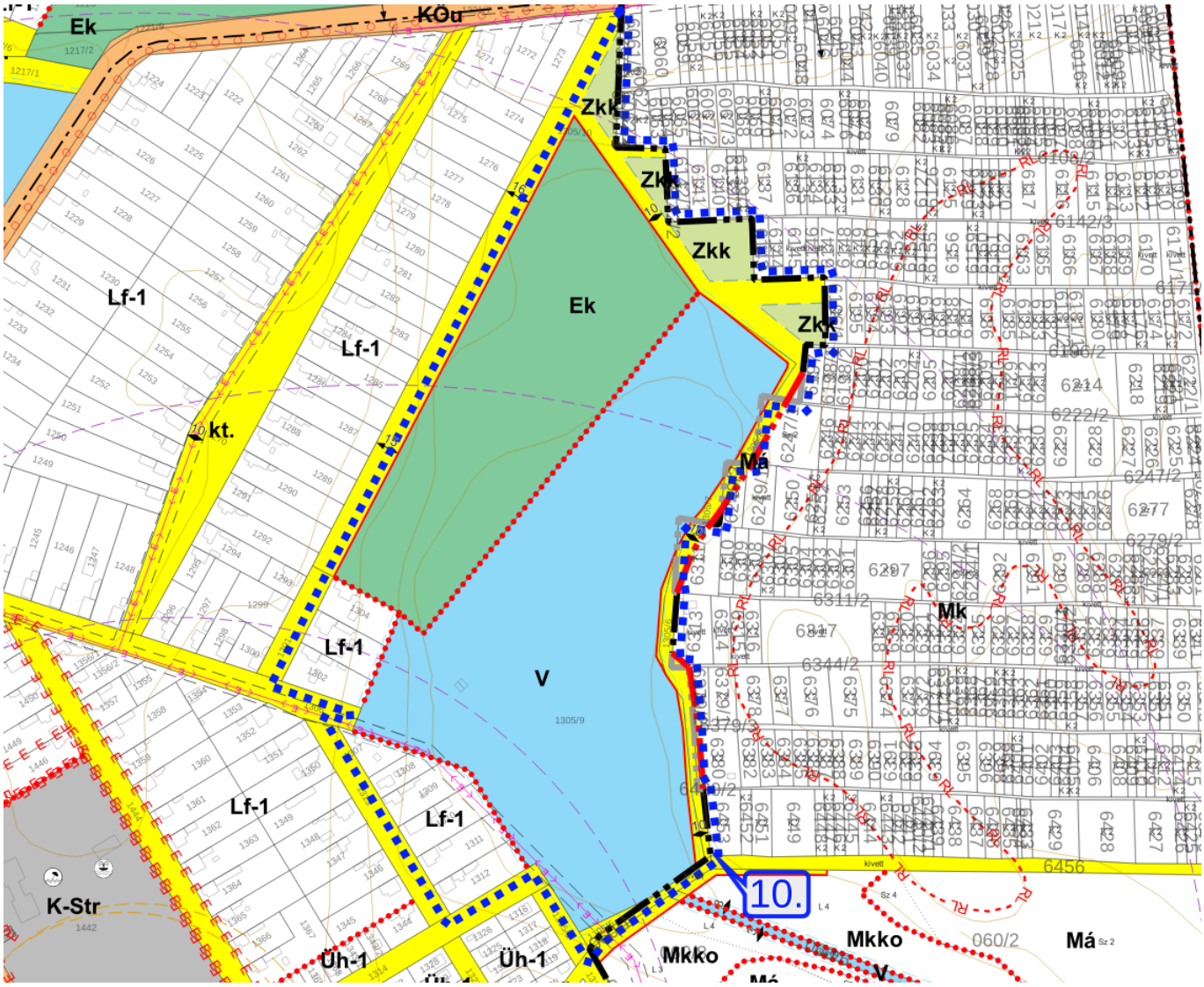


72. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet – 10. tervezési terület

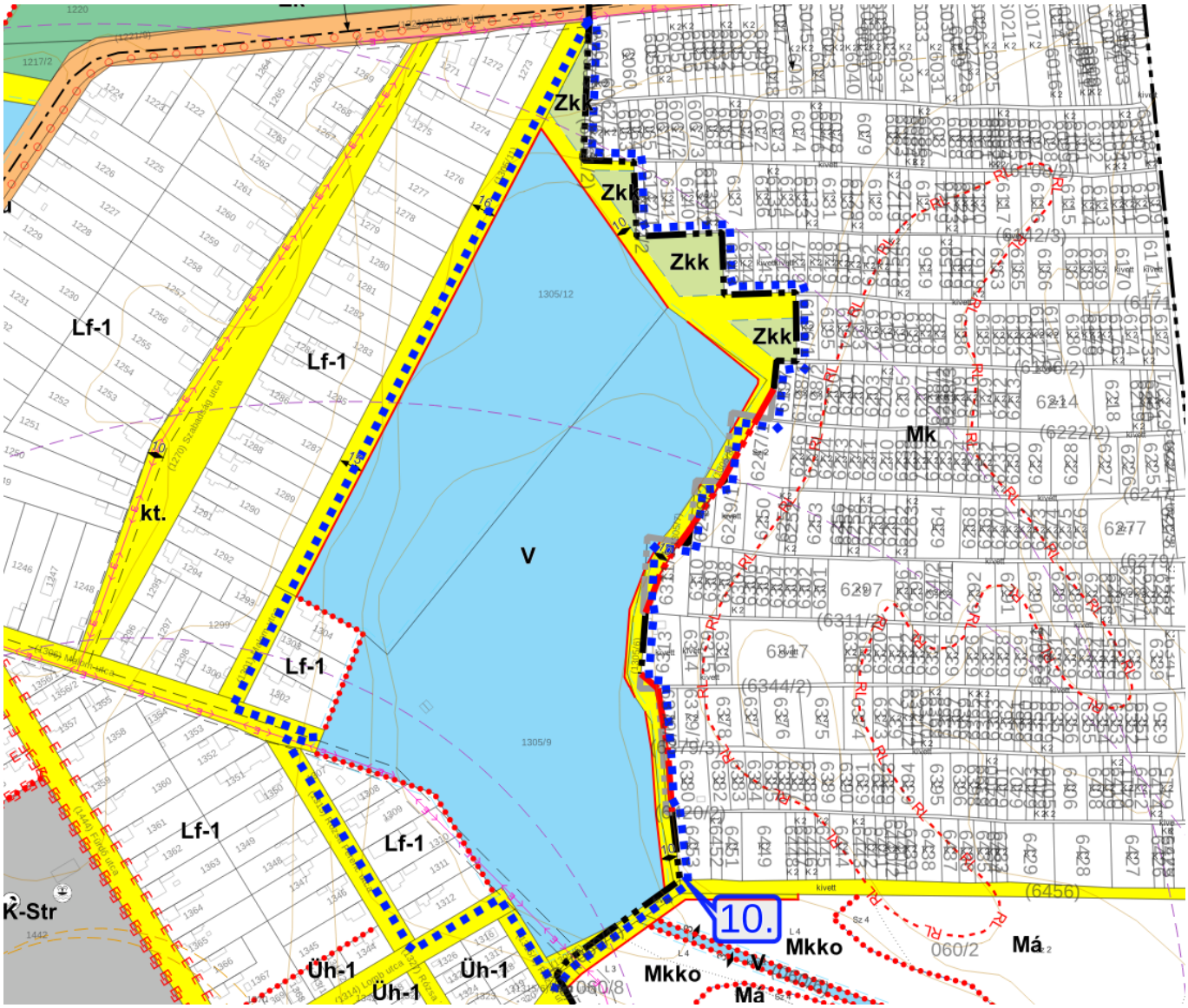


73. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 10. tervezési terület

A módosítás során cca. 2,866 ha terven szereplő erdőterület kerül vízgazdálkodási területbe. Az erdőterület nem meglévő adattári erdő, így arra vonatkozóan a más célú hasznosításának engedélyezésére nem szükséges külön eljárást indítani. A meglévő horgásztó kedvelt kirándulóhely a családok és a horgászatot kedvelők számára. A fejlesztés a város turisztikai vonzerejét is erősítheti.



74. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 10. tervezési terület



75. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 10. tervezési terület

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen kívül, attól keleti irányban a hatályos tervek nyilvántartott régészeti lelőhelyet jelölnek „Hegyes-hát" megnevezéssel (asz.: 73159). E lelőhelynek pufferterülete érintheti a tervezési

területet és a módosítással érintett földrészletet is. A poligon és a tervezett módosítása cca. 118 m. A tervezett módosítás során földmunkára nem számítunk. Az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartásával a régészeti lelőhelyek sérülésének lehetősége nem áll fenn. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.



76. ábra A 10. tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

Környezetvédelmi érintettség

A meglévő tó parti sávja érintett a tervezett módosítással. A tó bővítésével a parti sáv jelölésének is le kell kövesse a változást. Ennek felvezetése azonban csak a meder kialakítását követően lehetséges a partvonal ismeretében. A parti sávokra vonatkozó országos érvényű szabályozás továbbra is betartható, új előírás bevezetése nem válik szükségessé. A tervezési területet érintő közművek és

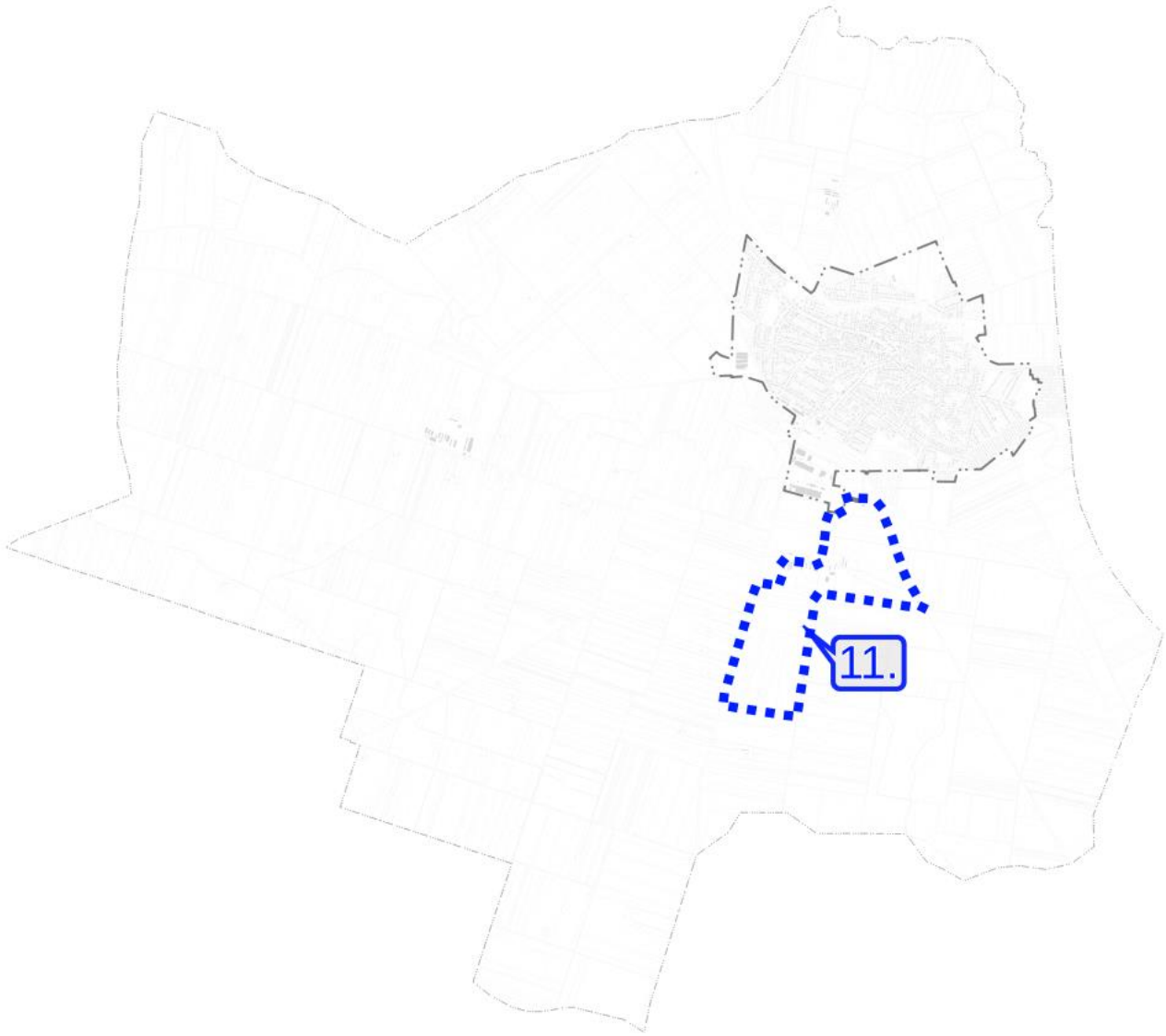
védőtávolságuk a hatályos településrendezési eszközökben rögzített, azokban változás nem következik be.

12. ÉS 14. MÓDOSÍTÁSI PONT

12. módosítási pont: Jászárokszállás külterületi 0122/3, 0128/6 és 0122/1 hrsz-ú földrészleteken megújuló energia hasznosítására szolgáló építmények elhelyezésére az építési szabályzat előírásainak módosítása, az érintett földrészletek K-mü-1 építési övezetbe történő módosítása a jelenlegi K-mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület) építési övezetből.
14. módosítási pont: A 8. módosítási pontban és több módosítási pontban közlekedési területekből, mely miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. előírásainak való megfelelés miatt csereterület kijelölése válik szükségessé. A szükséges csereterület Jászárokszállás külterület 0119/20 hrsz-ú földrészletén kerül kijelölésre.

A két módosítás együttes bemutatása szükséges, mivel a tervezési terület lehatárolása során a két érintett telektömb egymásba metsz.

A 11. tervezési terület a 86. sz. Vámosgyörk-Újszász-Szolnok vasútvonal – 0132 hrsz-ú közlekedési terület – 0133 hrsz-ú közlekedési terület – 0138 hrsz-ú közlekedési terület – 3203 jelű Gyöngyös-Jászberény összekötő út – tervezett belterületi határ – 0130 hrsz-ú közlekedési terület – 0125/3 hrsz-ú közlekedési terület – 0125/7 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – 0119/15 hrsz-ú erdőterület – Szarv-ágy-patak (0118 hrsz) által határolt telektömb.



77. ábra A 11. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



78. ábra A 11. tervezési terület légifelvétele

A 12. módosítási pontban a 0122/3, 0128/6 és 0122/1 hrsz-ú földrészleteken megújuló energia hasznosítása céljából fotovoltaikus napelempark létesítése tervezett. A Táncsicsmajor érintett földrészletei jelenleg beépítettek és jelenleg is beépítésre szánt területen helyezkednek el (K-Mü) különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásban. Az OTÉK 32.§ (1) bekezdése alapján a megújuló energiaforrás műtárgya bármelyik

építési övezetben elhelyezhető, amennyiben azt a helyi építési szabályzat másként nem szabályozza.

„32.§ (1) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,

2. a köztárgyak,

3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

5. ***a megújuló energiaforrás műtárgya*** *– kivéve szélerőmű, szélerőmű park –* ***amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.***"

A helyi építési szabályzat a K-Mü építési övezetre az alábbiakat határozza meg:

„24. Különleges mezőgazdasági üzemi terület [K-Mü]

30. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében elsősorban:

a) mezőgazdasági üzemi rendeltetés,

b) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,

c) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint

d) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (különösen szociális, irodai, raktár, porta) céljára szolgáló építmény helyezhető el.

(2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület K-Mü-jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

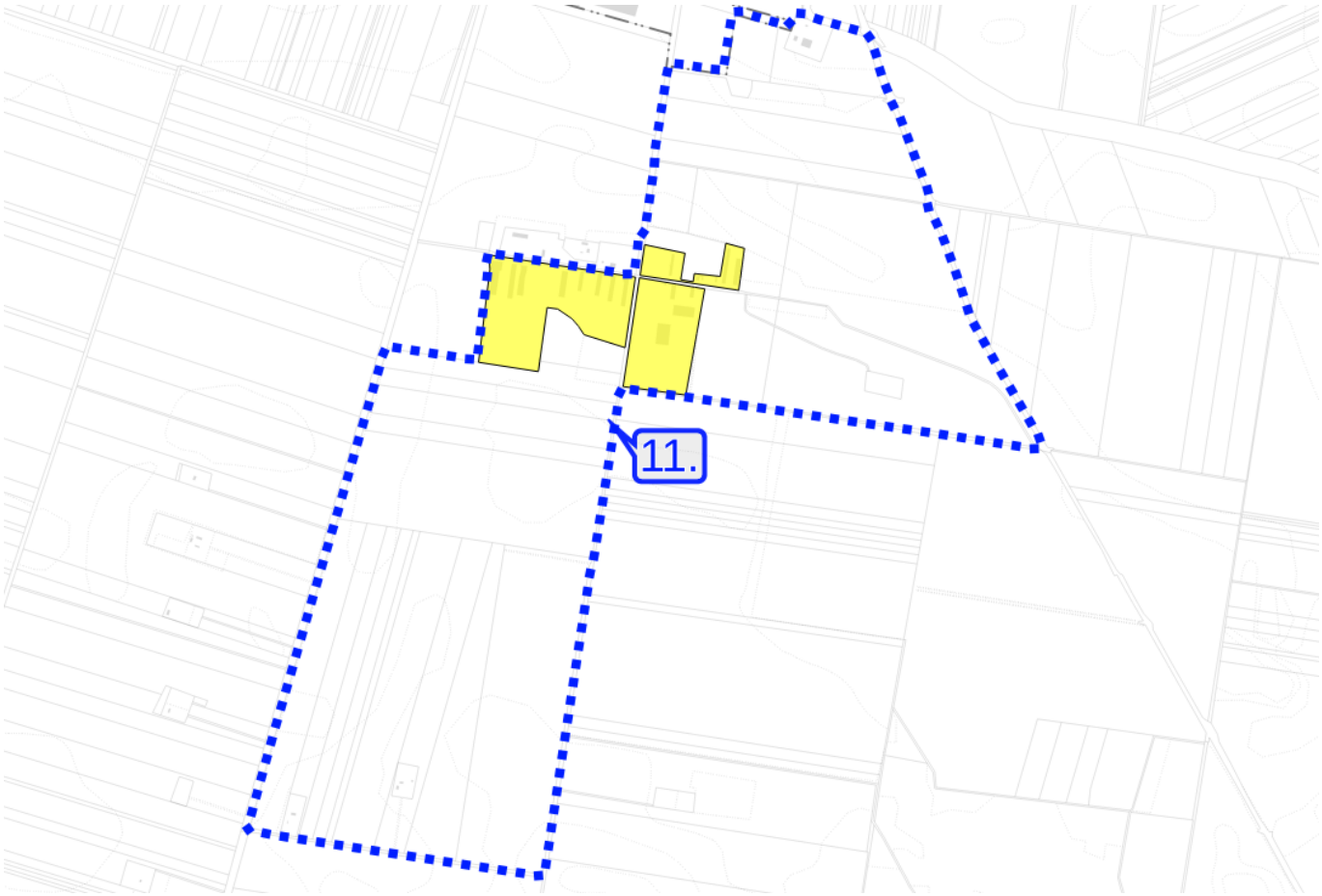
a) a legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter,

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 40%,

d) a legkisebb zöldfelület: 40%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m2."



79. ábra 12. módosítással érintett ingatlanok

A módosítás során javasolt a 3 érintett földrészlet külön építési övezetbe sorolása és rájuk vonatkozóan olyan előírás meghatározása, mely egyértelműen megengedi a megújuló energia műtárgyainak elhelyezését az építési övezetben. A terület elektromos energiával való ellátását több elektromos kisfeszültségű vezeték biztosítja. A közelmúltban megnövekedett energiaárak a gazdasági társaságok mielőbbi megújuló energiák hasznosítására való átállását szorgalmazza. A megújuló energiák hasznosítását javasolt helyben, akár villamosenergia-tároló létesítésével megvalósítani.

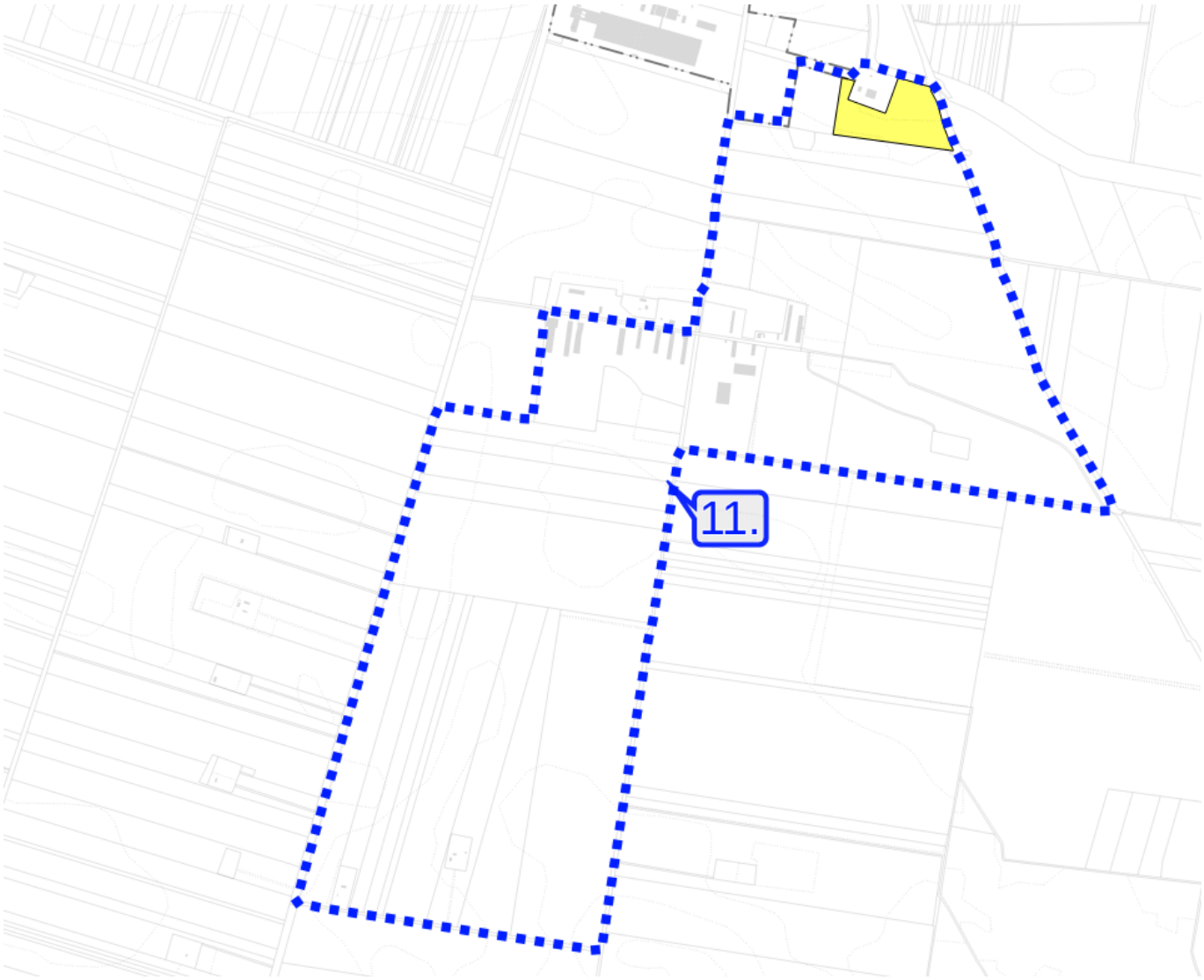
A módosítás településszerkezeti módosítással nem jár, csupán a szabályozási terven és a HÉSZ szöveges előírásaiban történik változás.

A K-Mü-1 építési övezet előírásai kiegészülnek az alábbiak szerint:

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi terület K-mü-1 jelű építési övezetében az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhetők a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos

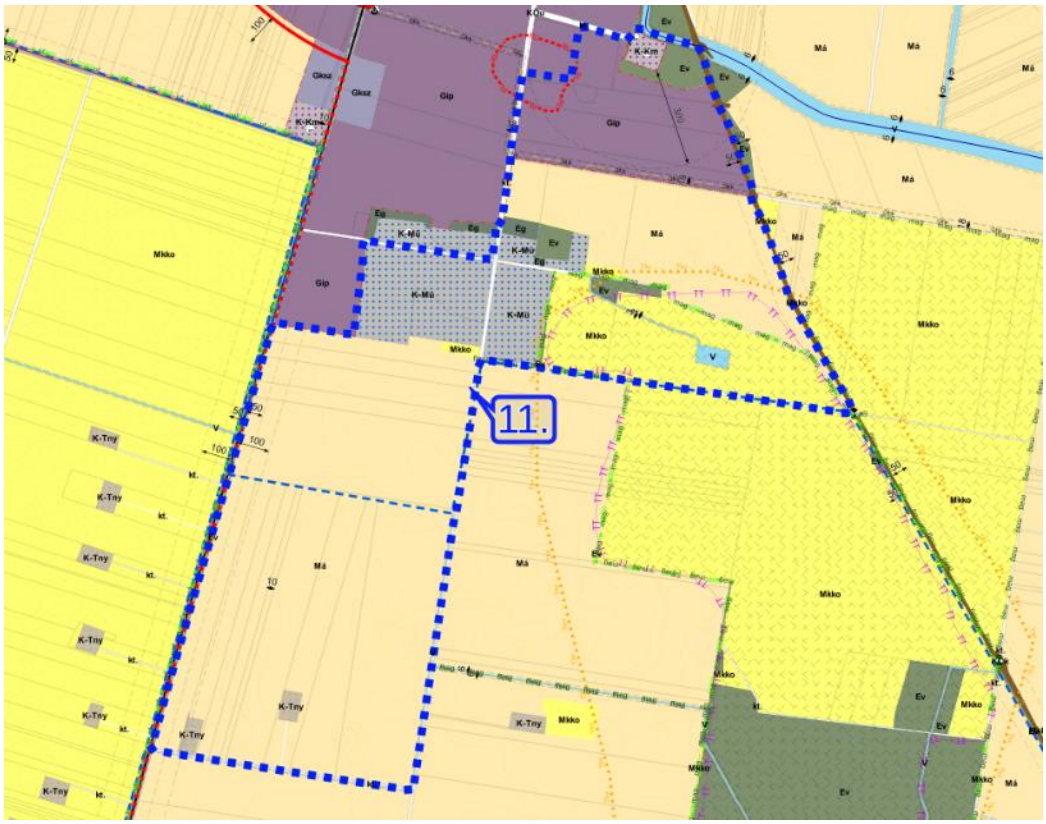
építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések, amennyiben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozzák vagy attól nem igényelnek védelmet.

A 14. módosítási pont: A 8. módosítási pontban és több módosítási pontban közlekedési területekből, mely miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. előírásainak való megfelelés miatt csereterület kijelölése válik szükségessé. A szükséges csereterület Jászárokszállás külterület 0119/20 hrsz-ú földrészletén kerül kijelölésre.
A törvényi előírásnak megfelelően – ahogyan az a 8. módosítási pontban már bemutatásra került – az új beépítésre szánt terület kijelölésének kritériumának megfelelés érdekében védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre a 0119/20 hrsz-ú földrészleten. A kijelölésre kerülő erdőterület csatlakozik ugyanezen földrészleten már kijelölt erdőterülethez így a jövőbeni telekalakítás során a közlekedési kapcsolat biztosított marad a 4543 hrsz-ú helyi közút felé. A 0119/20 hrsz-ú földrészletet a hatályos terv védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználásba sorolja. Az ipari gazdasági területrészt tervezett belterület határa vonal határolja körül, a jövőbeni belterületbe vonási szándék feltüntetése miatt. A tervezett belterület határát a terv javasolja módosítani az erdőterület új határára. A módosítás során 10171,58 m2 erdőterület kerül kijelölésre az ipari gazdasági terület rovására.

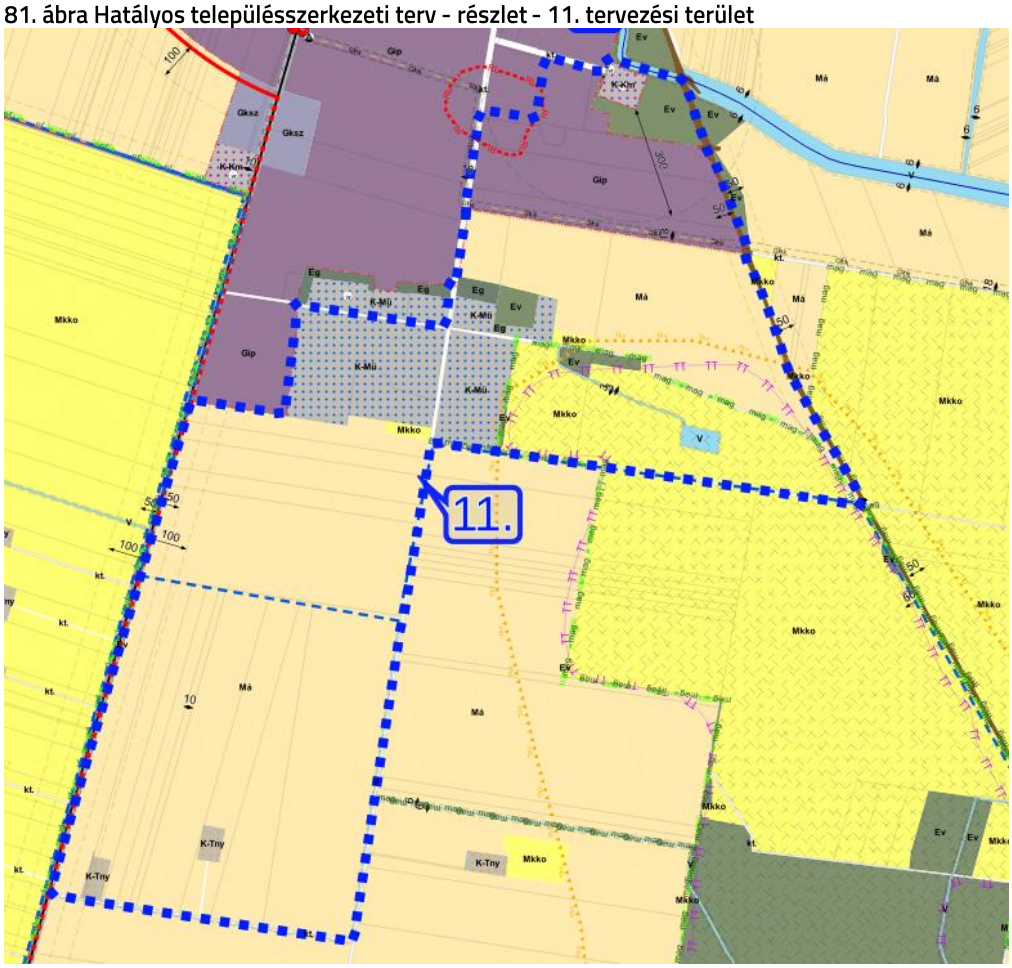


80. ábra Az erdőterület kijelölésére szolgáló ingatlan elhelyezkedése a tervezési területen belül

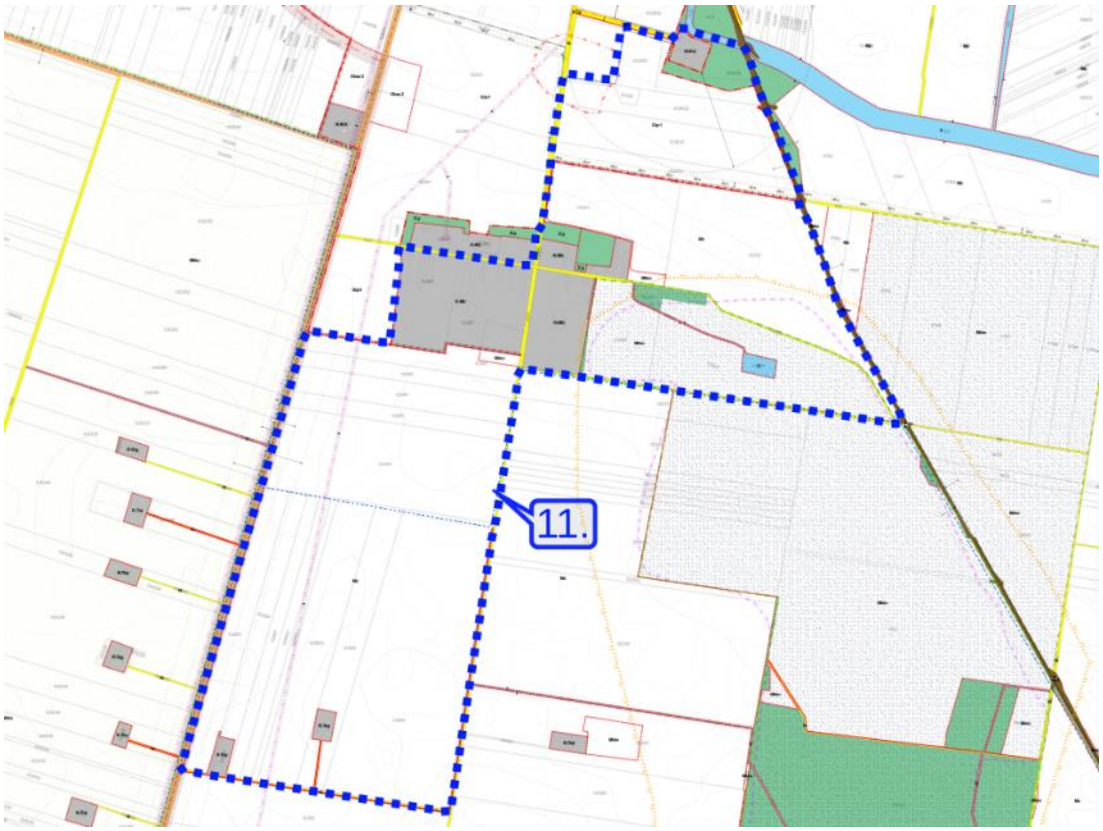
A módosítás során visszamaradó Gip-1 építési övezetű telekrész az építési övezetre előírt legkisebb telekméretnek megfelel. A HÉSZ 5000 m2-ben határozza meg a Gip-1 építési övezetben alakítható legkisebb telekméretet, a visszamaradó terület kevéssel több, mint 0,5 ha (5305 m2), így az továbbra is megfelel az előírásoknak.



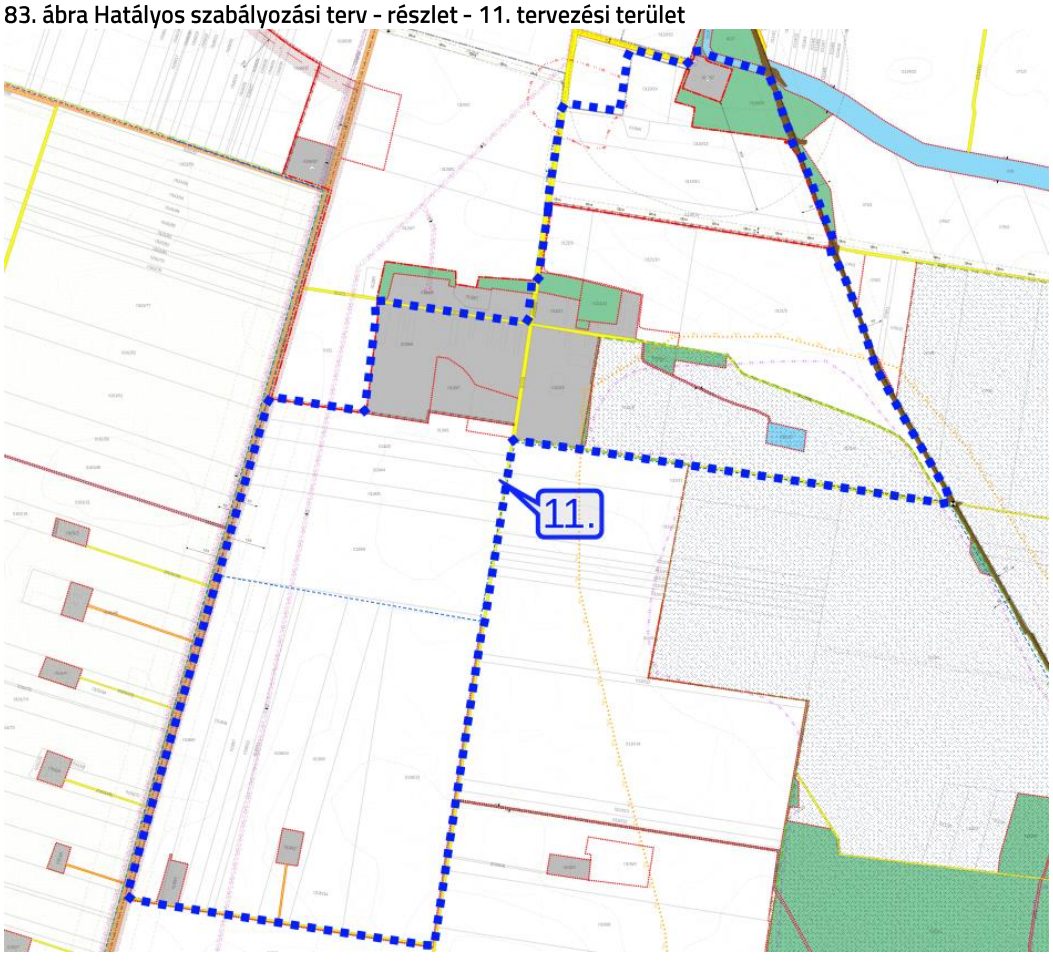
81. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 11. tervezési terület



82. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 11. tervezési terület



83. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 11. tervezési terület

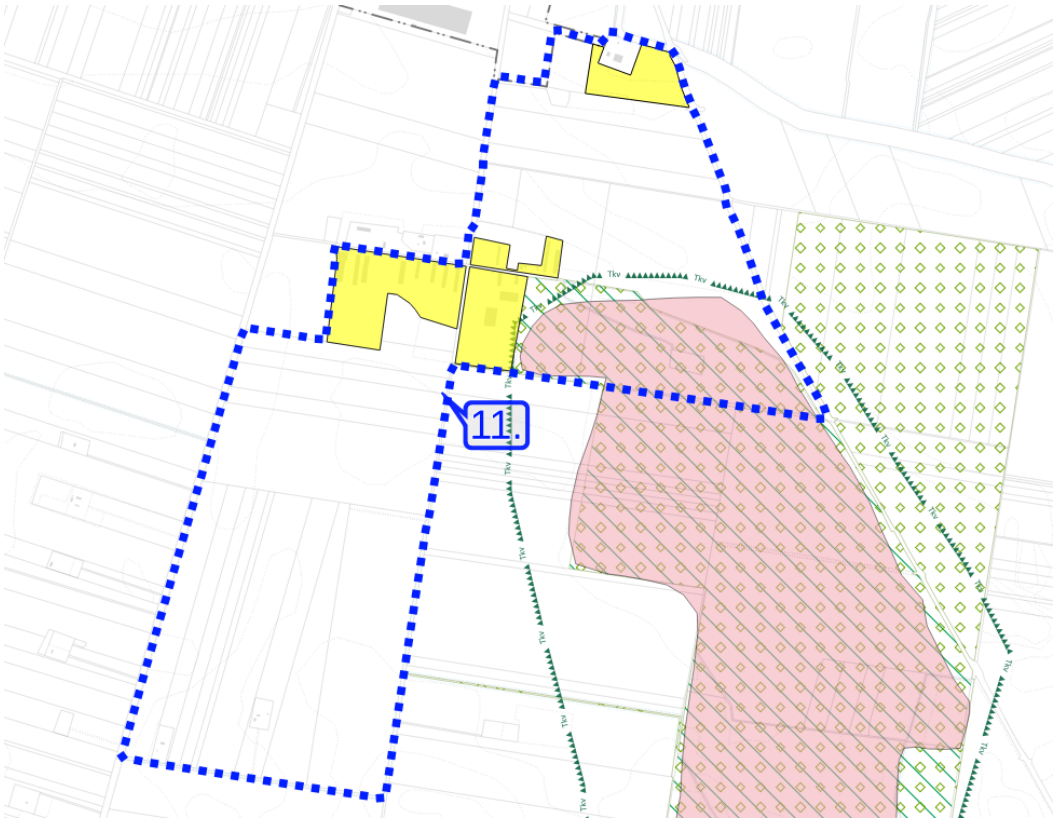


84. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 11. tervezési terület

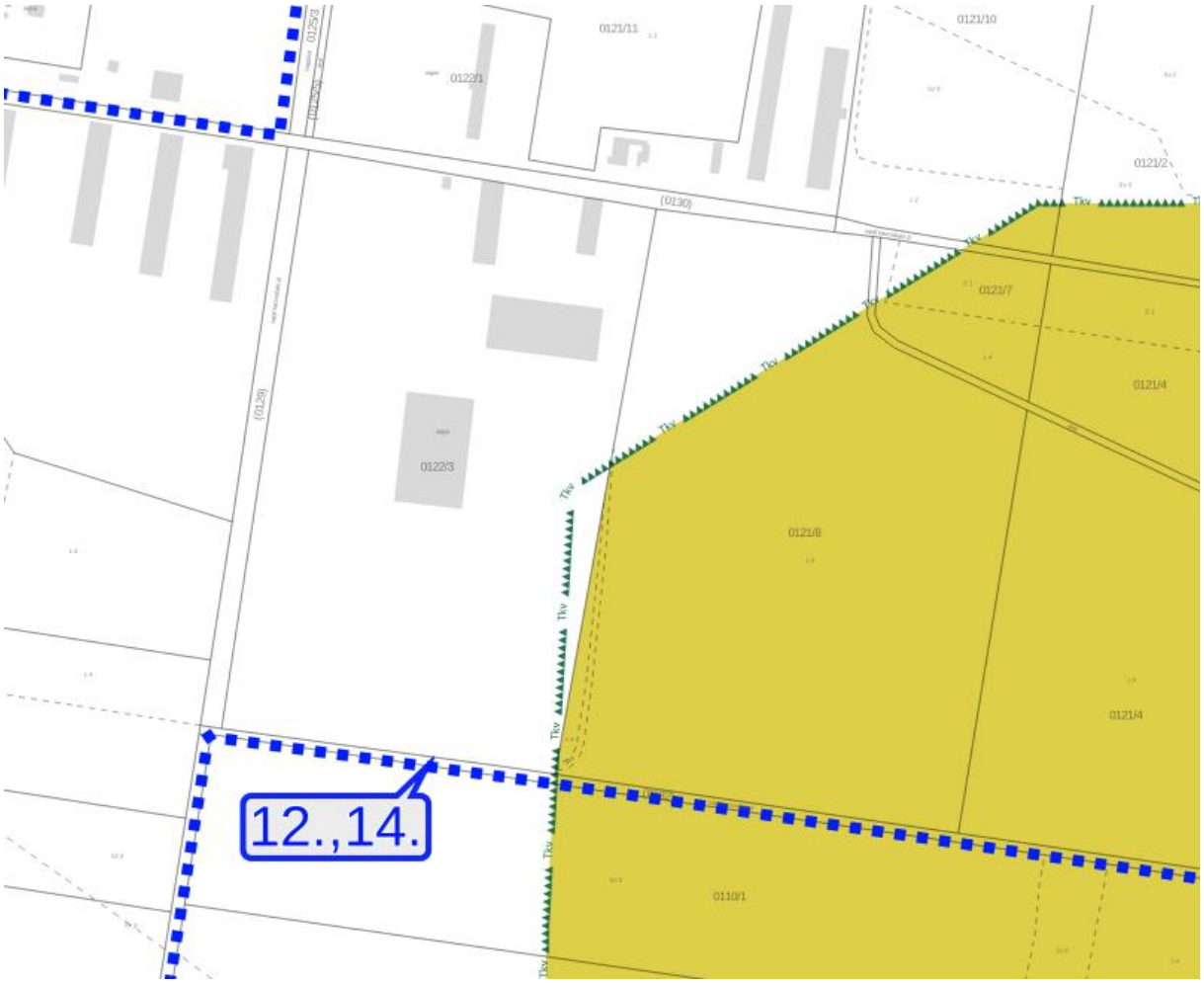
A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület keleti határát érinti a külön miniszteri rendelettel védetté nem nyilvánított természeti terület, valamint az Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezete. A tervezési területek érintik ugyanazon területen ahol a magterület övezete a Natura 2000 védelem alatt álló Jászárokszállási szikesek (HUHN20073) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület területét is. A módosítással érintett földrészletek azonban nem érintik a természetvédelmi területeket. A tervezési terület érintett a tájképvédelmi terület övezetével, mely kis mértékben (cca. 1400 m2) a módosítással érintett földrészletek közül a 0122/3 hrsz-ú földrészletet érinti. Az E-TÉR kétféle adatot is tartalmaz a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan, melyek közül az egyik a fentebb leírt érintettséggel jelenik meg, a másik térségi övezeti fedvény ezen a kis részen nem érinti a módosítással érintett földrészleteket. A vonatkozó jogszabályi előírásokkal a tervezett módosítások nem ellentétesek.



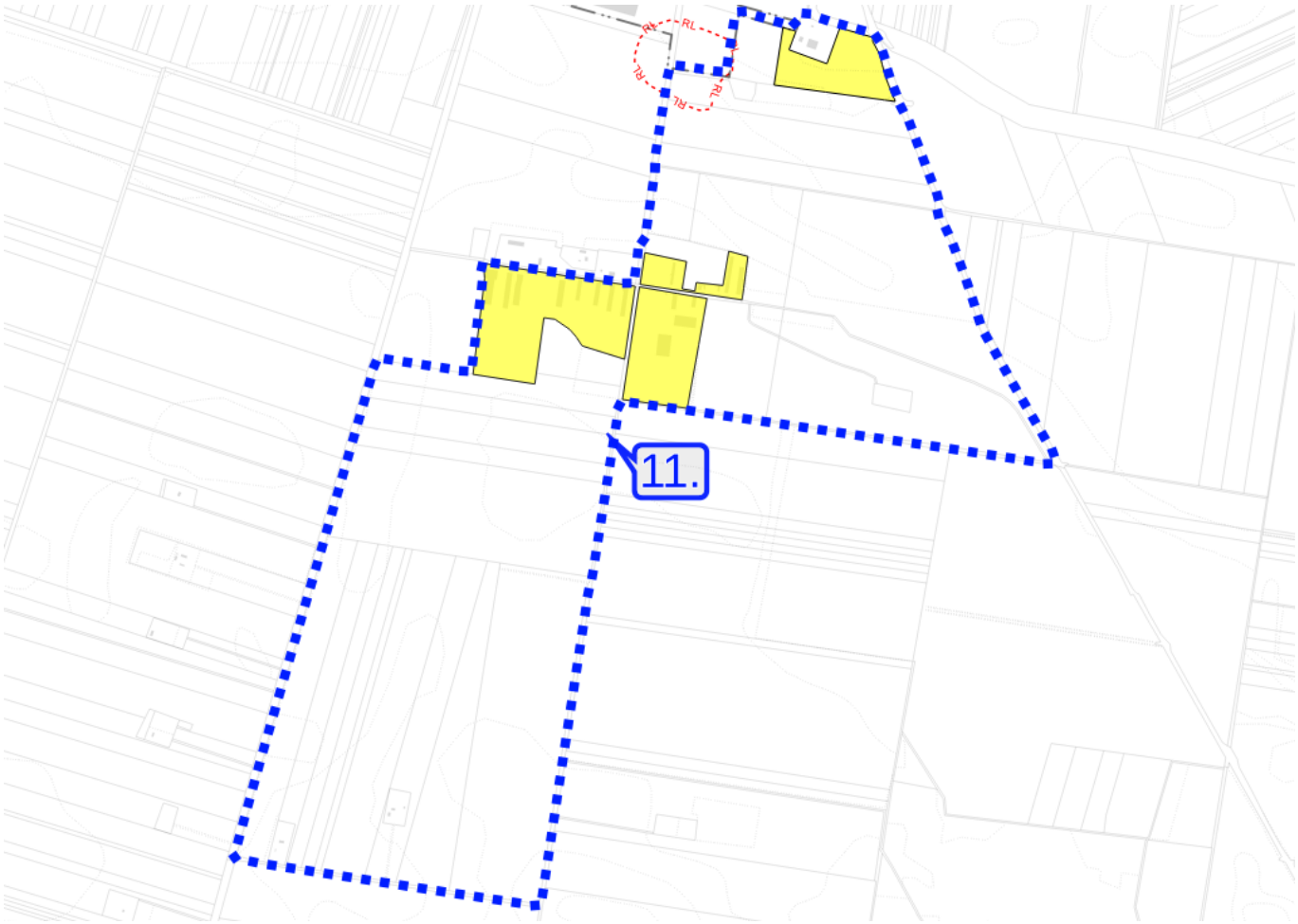
85. ábra A tervezési terület természet- és tájvédelmi érintettsége (citromsárga: módosítással érintett földrészletek), Tkv jelű vonal: Tájképvédelmi terület övezete, zöld sraffozás: Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, zöld négyzetek: Országos ökológiai hálózat magterület övezete, rózsaszín fedvény: természeti terület)



86. ábra Két adatszolgáltatás szerinti különbség - Tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában (forrás: E-TÉR)

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nyugati határában nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a tervezési területet. A Tó-hát-dűlő megnevezésű 77411 azonosítószámú régészeti lelőhely a módosítással érintett ingatlanokat nem érinti. A 200 méteres pufferzónát tekintve a módosítással érintett területek nem érintettek. Országosan védett művi érték, vagy műemléki környezet a tervezési területet nem érinti. Helyi egyedi védelem alatt álló épített örökségvédelmi érték, vagy helyi területi védelem a tervezési területet nem érinti.



87. ábra A 11. tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület keleti határa a 86. sz. vasútvonal, melynek 50 méteres biztonsági övezete érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások közül a 14. módosítási pont szerinti erdőterület kijelölés érinti a védőterületet, mely nem befolyásolja a vasúti közlekedést, a rálátást nem érinti hátrányosan. Az erdőterület kijelölése meglévő erdőterülethez kapcsolódik, így új látványelemként nem jelenik meg.

A tervezési területet a Szarv-ágy-patak parti sávja érinti északi irányból, a délebbi területeken pedig a Nyavajka-ér jobb parti meliorációs-árok I. parti sávja érinti a tervezéssel érintett telektömböt. A parti sávot a településrendezési eszközök feltüntetik, abban változás nem következik be. A tervezett módosítások nem érintik a parti sávot.

A tervezési területen belül helyezkedik el a város szennyvíztisztító telepe, melynek a településrendezési eszközök 300 méteres védőterületet jelölnek ki. A 14. módosítási pont szerinti erdőterület kijelölés érinti a védőterületet. A módosítás által kialakításra kerülő erdőterület a

szennyvízkezelő telephely hatásainak csökkentésével is járhat, amennyiben az erdősítés megtörténik a valóságban is.

A módosítási területet nem, de a tervezési területet érinti a vármegyei területrendezési terv által meghatározott nagyközépnyomású meglévő földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete. (B16.14 Jászárokszállás – (Tarnaörs)).

A tervezési területet több 20 kV-os elektromos légvezeték szeli át, melyek védőtávolságukkal a hatályos terveken szerepelnek. A módosítások az elektromos vezetékeket nem érintik.

A tervezési terület nyugati oldalát határolja a 3203 jelű összekötő őt, melynek tengelyétől mért 50 méteres védőtávolsága a tervezési területet érinti. A módosítások területét azonban nem. A hatályos tervek a védőterületet tartalmazzák, azokra a tervezett módosításoknak nincs hatása.

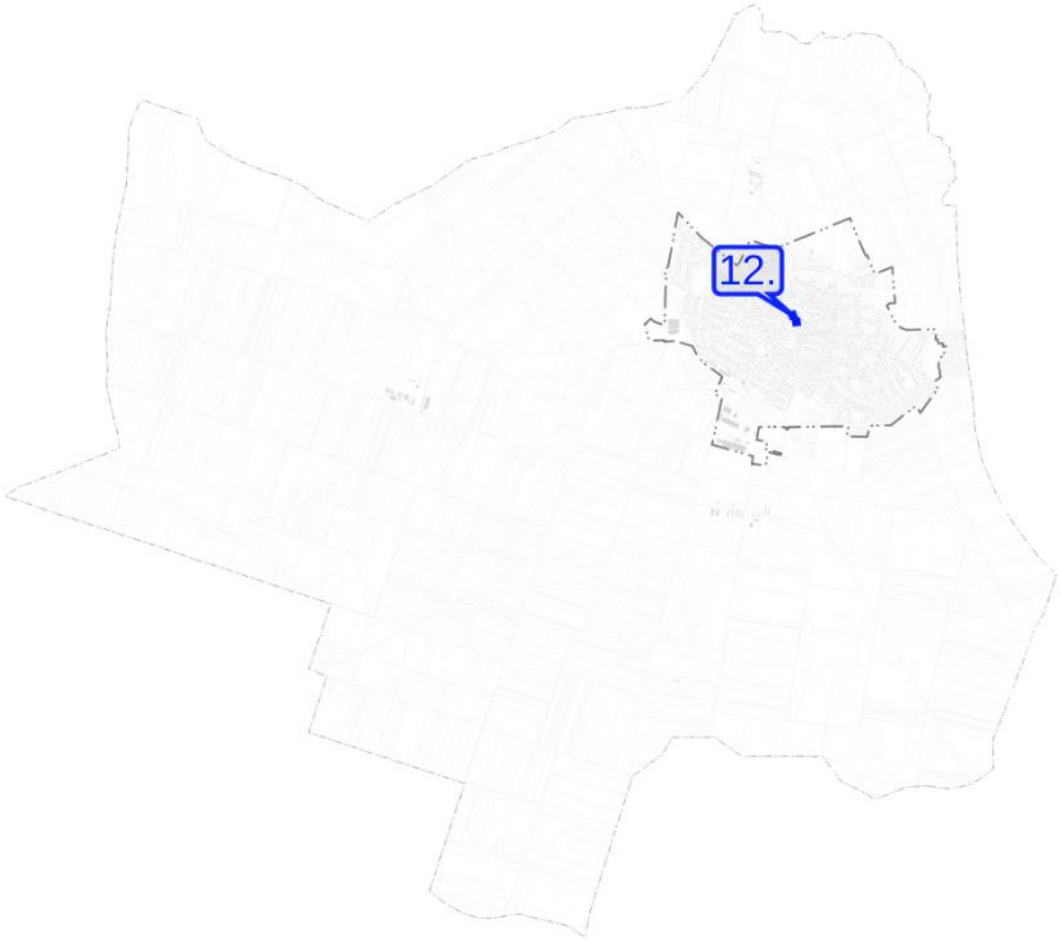


88. ábra A 11. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

13. MÓDOSÍTÁSI PONT

A 2758, 2759, 2761/2 és 2764/1 hrsz-ot érintő tömb beépítési paramétereinek módosítása jelenlegi Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezetből Vt-10 jelű építési övezetre, ahol a beépítési paraméterek újonnan határozandók meg az önkormányzat kérése alapján.

A 12. tervezési terület Kossuth Lajos utca – Posta köz – Prohászka utca – Piac tér által határolt telektömb.



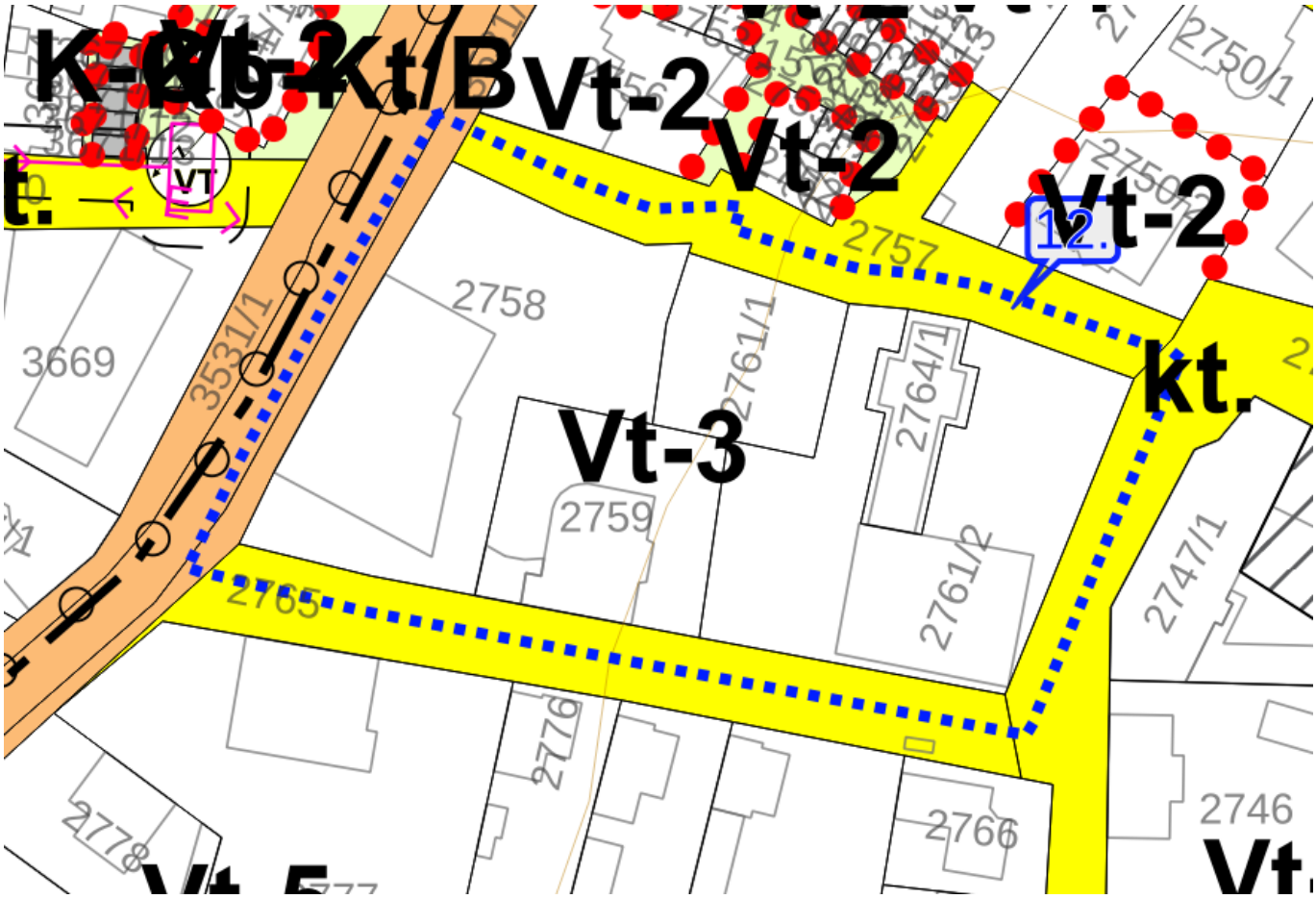
89. ábra A 12. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



90. ábra A 12. tervezési terület légifelvétele

A módosítást a telektömb lakói kezdeményezték. A 2022. év végén jóváhagyott felülvizsgált településrendezési eszközök a telektömb beépítési paramétereit módosították, mely módosítás kedvezőtlenül érintette a telektömb szabályozását. A felülvizsgálat során a megengedett épületmagasság és a beépíthetőség is csökkent. A tulajdonosok kérelme arra irányul, hogy a korábbi szabályozás kerüljön visszaállításra. A hatályos településrendezési eszközök a telektömböt településközpont (vegyes) terület területfelhasználásba sorolják. A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

A hatályos szabályozási terv Vt-3 jelű építési övezetbe sorolja a telektömböt.



91. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 12. tervezési terület

A HÉSZ normaszövege az alábbi előírásokat rögzíti az építési övezetre:

„16. Településközpont terület [Vt]

22. §

(1) Településközpont terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

(2) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 16.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(3) Településközpont terület építési övezetében – kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kivételével – önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

(6) Településközpont terület Vt-3 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter,

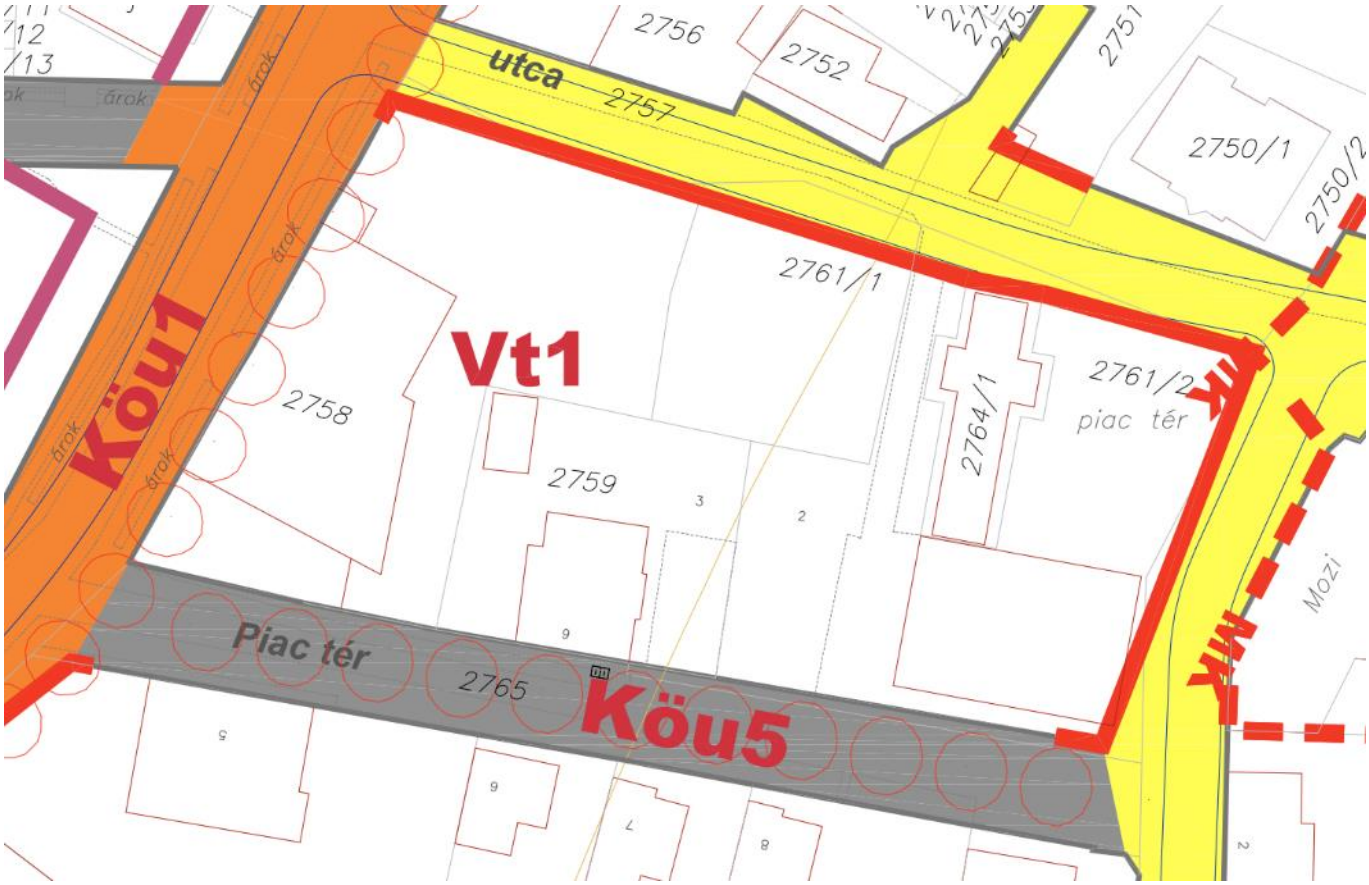
b) a beépítés módja: oldalhatáron álló,

c) a legnagyobb beépítettség: 60%,

d) a legkisebb zöldfelület: 20%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 350 m2."

A kérelem szerint a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter, a beépítés módja zártsorú, a legnagyobb beépíthetőség 80%, míg a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 10% a kialakítható telekméret 350 m2. Ez megfelel a korábban hatályos szabályozási terv előírásainak.



92. ábra 2023. január 1-ig hatályos szabályozási terv - részlet - 12. tervezési terület

A korábban hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat rögzítette:

(2) A Vt1 jelű építési övezetre vonatkozó szabályok:

A rendeltetésre vonatkozó előírások:

„Az építési övezetben az OTÉK 16. és 32. §-ában meghatározott rendeltetésű létesítmények helyezhetők el, a 31. § és a hatályos jogszabályok idevágó előírásainak, illetve az (1) bekezdések figyelembe vételével.

Az előírt beépítési mód: Zártsorú

A megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m

A kialakítható legkisebb építménymagasság: 6,00 m

A kialakítható legkisebb telekterület: 350 m2

A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége az utcai határvonalon: -

Az előírt legkisebb zöldfelületi arány: 10 %

A hátsókert előírt legkisebb mérete: 0,00 m

A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: teljes

A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírás: kizárólag építési területen belül helyezhetők el, legfeljebb a telekterület 80 %-án illetve egy szinten alakíthatóak ki

Az előírt építészeti karakter jellemzői: -

A legfelső építményszint magassága: 10,00 m"

Mivel a jelenleg hatályos HÉSZ és szabályozási terv ilyen beépítési paramétereket nem állapít meg, ezért szükséges volt megvizsgálni, hogy más terület is szabályozott-e Vt-3 építési övezetben. Mivel máshol is található ilyen építési övezet a város területén, ezért egy új építési övezet bevezetése válik szükségessé a HÉSZ-ben.

„(13) Településközpont terület Vt-10 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

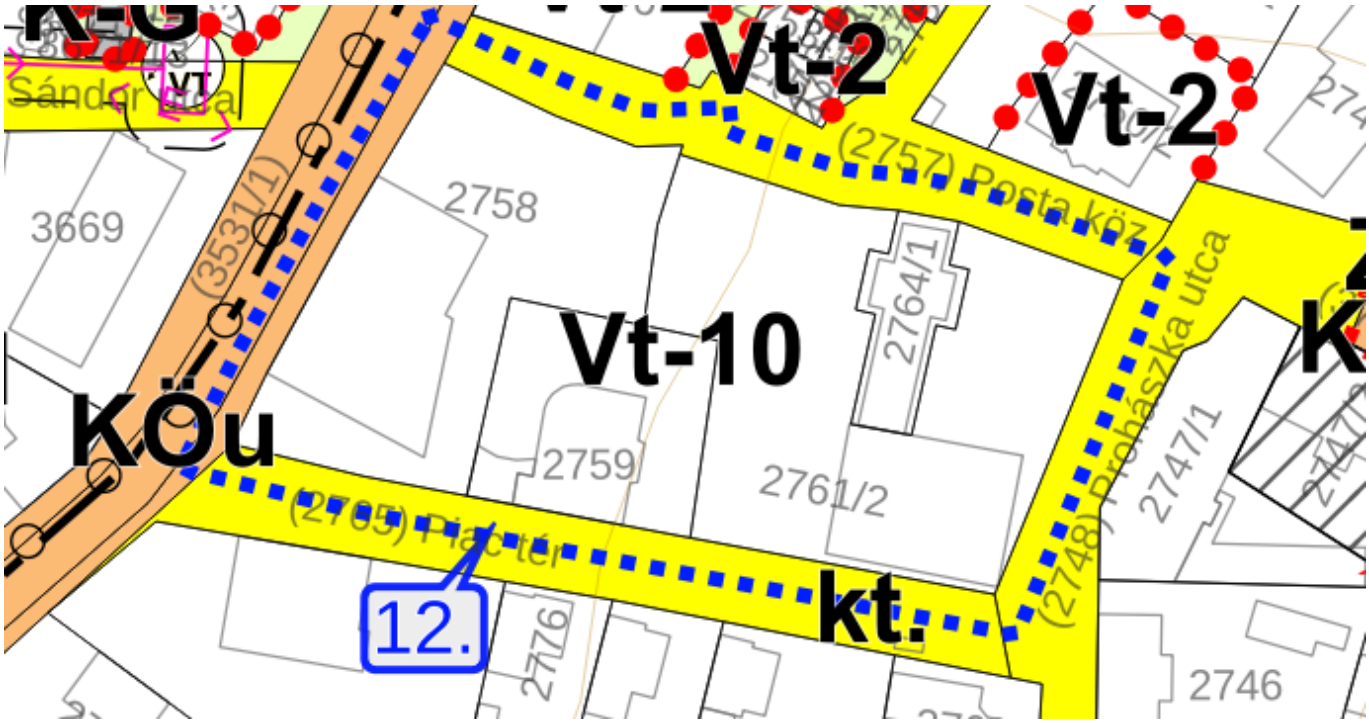
a) a legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter,

b) a beépítés módja: zártsorú,

c) a legnagyobb beépítettség: 80%,

d) a legkisebb zöldfelület: 10%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 350 m2."



93. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 12. tervezési terület

A korábbi állapot visszaállítása nem okoz olyan hatásokat, melyek zavarók vagy károsak lehetnek. A lakók jogos magánérdekükre tekintettel kérelmezték a korábbi állapot visszaállítását. A felülvizsgálat során lehetséges elkerülete figyelmüket a terv módosítása, így akkor nem jelezték – ez a járvány idején lehetséges lehetett, ugyanis ekkor lakossági fórumok megtartása sem volt lehetséges.

A tervezési terület érintettsége

Táji- és természetvédelmi érintettség

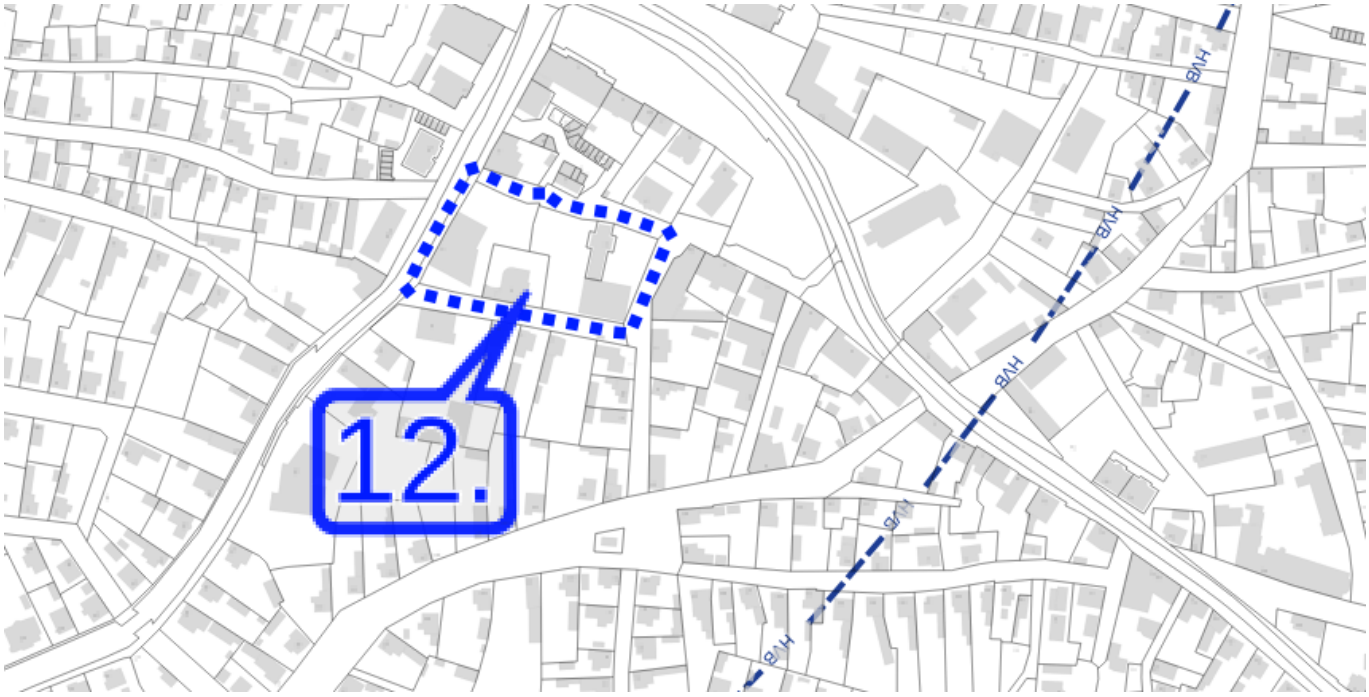
A tervezési terület nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület nem érint nyilvántartott, vagy nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet. Helyi egyedi vagy területi védelem a tervezési területet nem érinti.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület teljes területe érintett a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomával. A vízügyi hatóság a Jászárokszállás Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő víztermelő kútjainak hidrogeológiai védőidomát és a vízbázisok belső védőterületeit a hozzá tartozó tiltásokkal és korlátozásokkal együtt a 2008. március 18-án kelt, 745-1/2008. számú határozatával jelölte ki. A kijelölő határozattal a terv módosítása nem ellentétes.



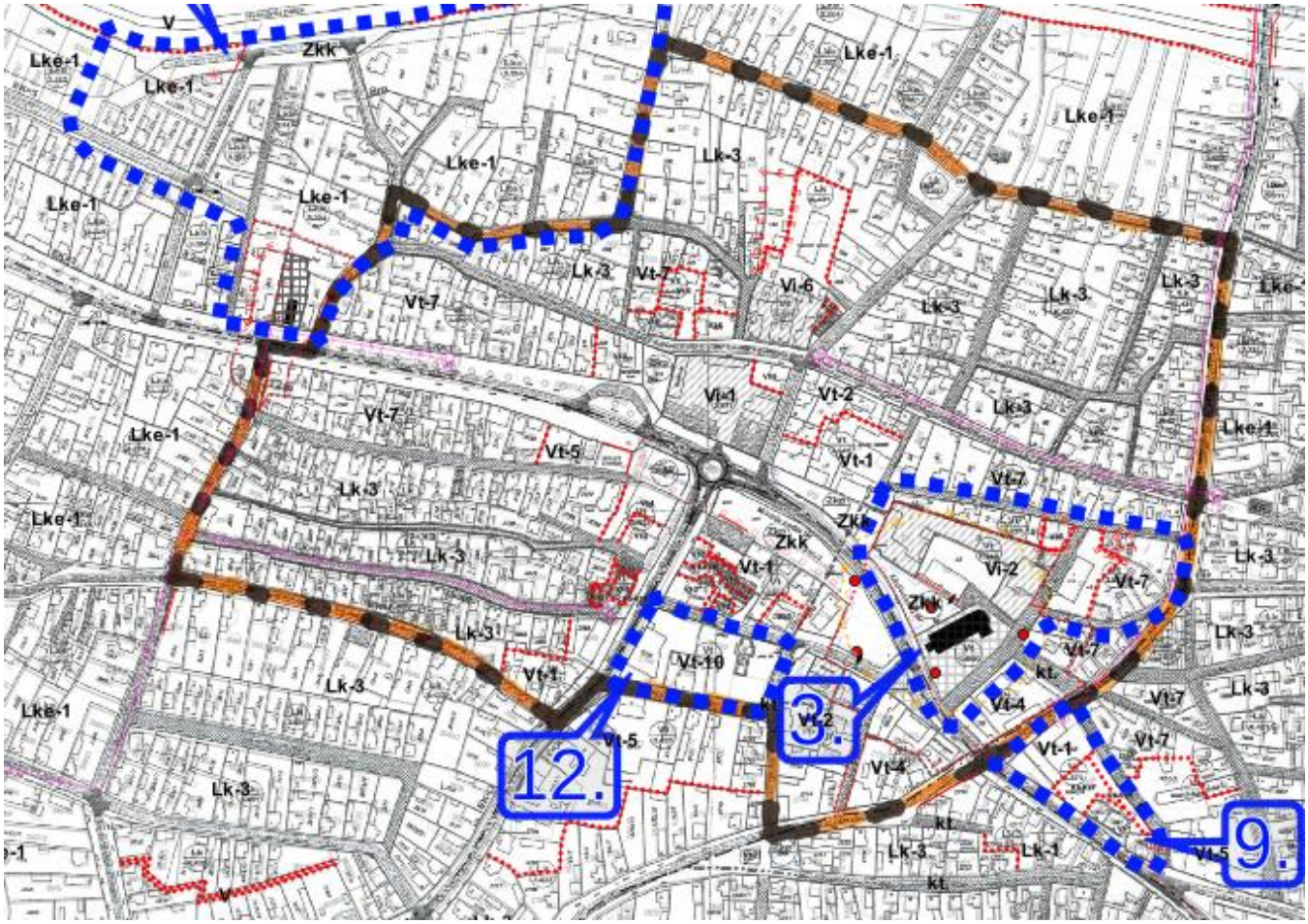
94. ábra A 12. tervezési terület környezetvédelmi érintettsége

Összefoglalás

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott ahol ez lehetséges. A fejlesztések megvalósítása érdekében a már meglévő beépítésre szánt területeinek optimálisabb kihasználására törekszik. Bár termőföld igénybevétele tervezett néhány esetben jellemzően a helyhez kötöttség igazolható. A természet-, környezet-, és tájvédelemmel valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.

A tervezett módosítások a Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII.6.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Tkr.) összhangban vannak.

A Tkr. 1. melléklete határozza meg a településképi szempontból meghatározó területeket. A tervezett módosítások közül a 3. és 12. tervezési terület érintett a településképi szempontból meghatározó területtel.



95. ábra Településképi szempontból meghatározó területek a tervezési területek vonatkozásában

A 3. tervezési területen végrehajtott módosítás következtében a telekegyesítés megtörténte után javasolt a Tkr. módosítása és a helyi védelemmel érintett telek jelölésének kiterjesztése a már összevont telekre. A 12. tervezési területen a 13. módosítási pont szerinti változások a Tkr. módosítását nem teszik szükségessé.

A Tkr. által megfogalmazott építészeti követelmények az egyes beruházások előtti tervezés során figyelembe vehetők, így a tervezett településrendezési módosítások a Tkr. előírásaival nem ellentétesek.

A biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges, mert a beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke az 1 ha-t nem éri el. (Hiv.: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés, 78.§ (5) bekezdés). A településszerkezeti terv változásait a hatályos településszerkezeti terv leíró részein is át kell vezetni (pl.: Területi mérleg). Fontos megjegyezni, hogy a hatályos településrendezési eszközökben rögzített területi mérleg illetve biológiai aktivitásérték számítás nem tükrözi valósan az aktuális állapotot. A település teljes területe 7716,773 ha eltérően a hatályos terv szerinti 7716,774 ha értéktől, ezért javítása szükséges. Az aktivitásérték táblázatában a Korm. rendelet szerinti aktivitásértékekkel történő számítás többlet aktivitásértéket generálna, azonban ezek jövőbeni felhasználása nem lehet szakmailag indokolt, mert számítási hibából eredő többlet nem növeli a település biológiai aktivitásértékét. Ezért a BAÉ táblázatában a hibajavítást külön oszlopban tüntetjük fel, míg a jelen módosítás által keletkező többletet javasoljuk csak a jövőben történő módosítások során felhasználható aktivitásértéktöbbletként „elraktározni".

Megj.: A jóváhagyásra kerülő munkarészekben a teljes tervlap fog szerepelni, mert a döntéstámogató LocLex megnevezésű jogszabályszerkesztő program a rajzi mellékletek módosításait csak a teljes melléklet cseréjével képesek kezelni. Az egyeztetési tervdokumentációban azonban a módosítási területekre külön elkészített tervlapokat ábrázoljuk a módosítások könnyebb áttekinthetősége érdekében. Fedvénytervlapok készítése nem javasolt, mivel jogszabályi előírás a tervek egységes szerkezetbe foglalása.

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

……../2024. (…….) sz. K.T. határozat

Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) határozat módosításáról

Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése és 9/B.§-a szerinti feladatkörében eljárva Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) sz. határozatát (a továbbiakban: Alaphatározat) az alábbiak szerint módosítja:

1. Az Alaphatározat 1.3. mellékletében szereplő T05 jelű tervlapja helyébe az 1. melléklet lép.
2. Az Alaphatározat 1.3. mellékletében szereplő T06 jelű tervlapja helyébe a 2. melléklet lép.
3. Az Alaphatározat 1.3. mellékletében szereplő T09 jelű tervlapja helyébe a 3. melléklet lép.
4. Az Alaphatározat 1.3. mellékletében szereplő T10 jelű tervlapja helyébe a 4. melléklet lép.
5. Az Alaphatározat 3.1. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.
6. Az Alaphatározat 3.2. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.
7. Az Alaphatározat 4. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.
8. Az Alaphatározat 5. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.
9. Az Alaphatározat 6. melléklete a 9. melléklet szerint módosul.
10. Jelen határozat 10. mellékletét képezi a módosítás országos- és térségi övezetekkel való érintettségének vizsgálatát bemutató táblázat.
11. Jelen határozat 2024. augusztus … napján lép hatályba.

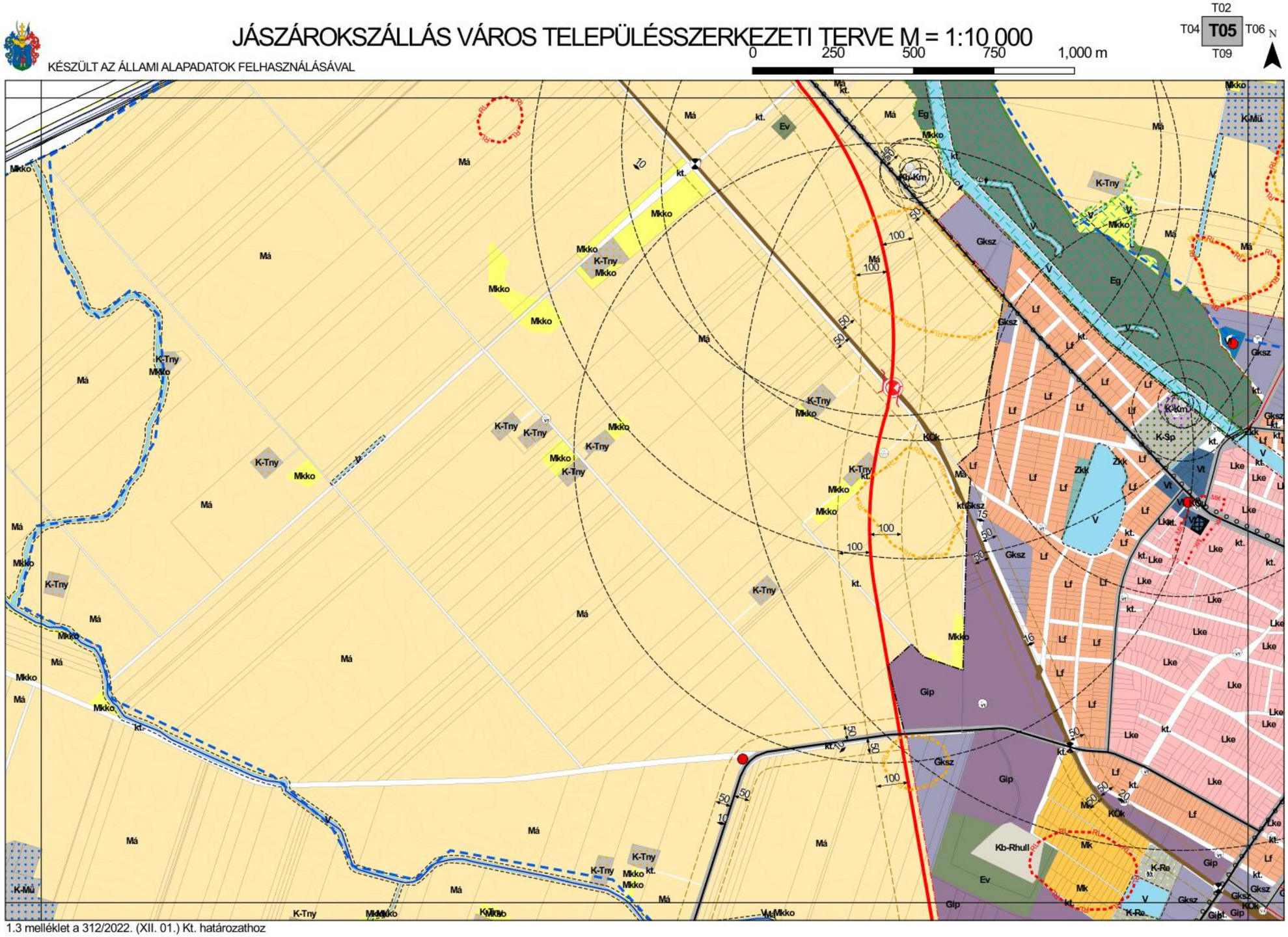
Felelős: Antal Péterné Szerző Ildikó polgármester

Határidő: azonnal

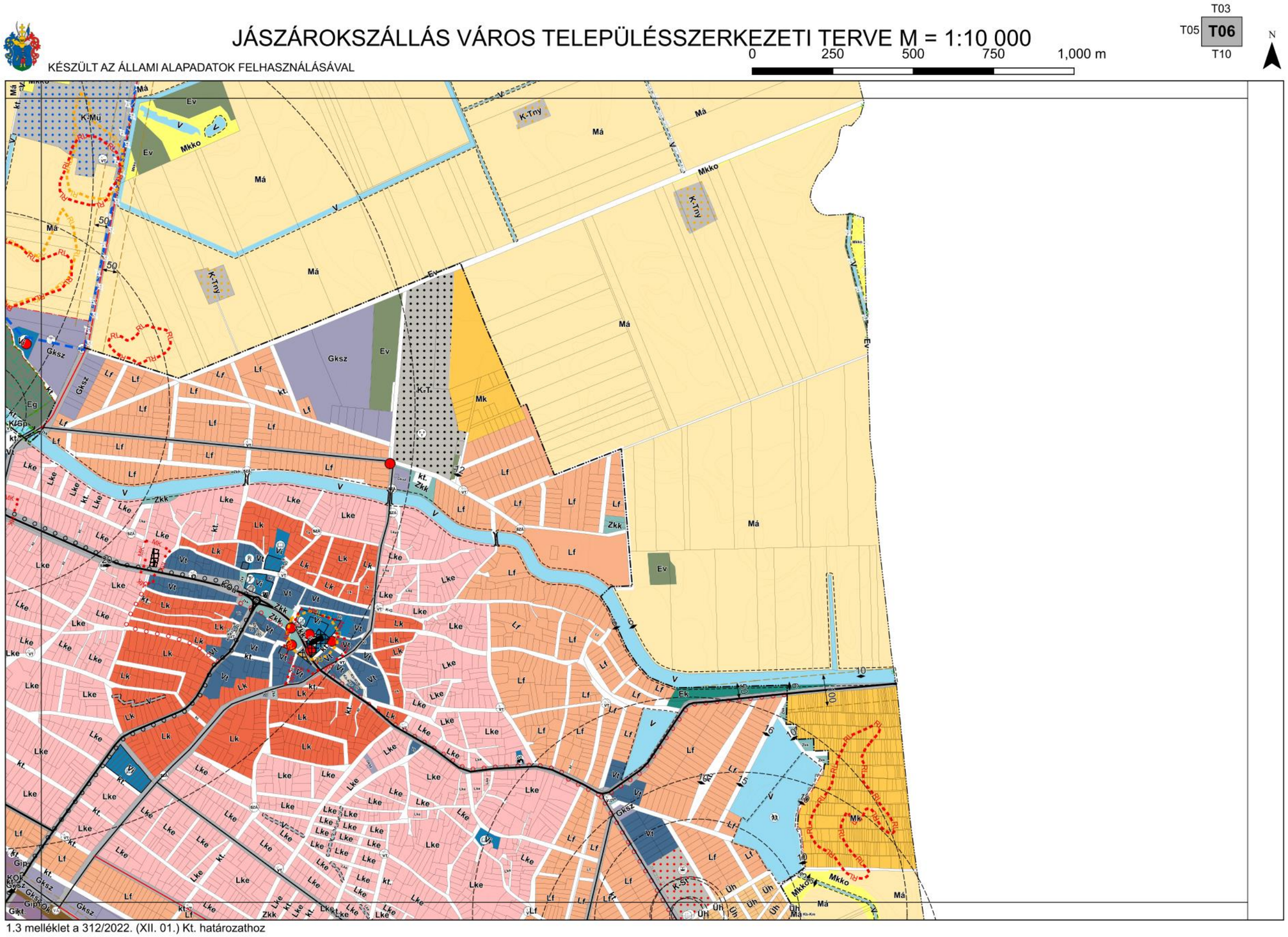
Jászárokszállás, 2024……

Antal Péterné Szerző Ildikó

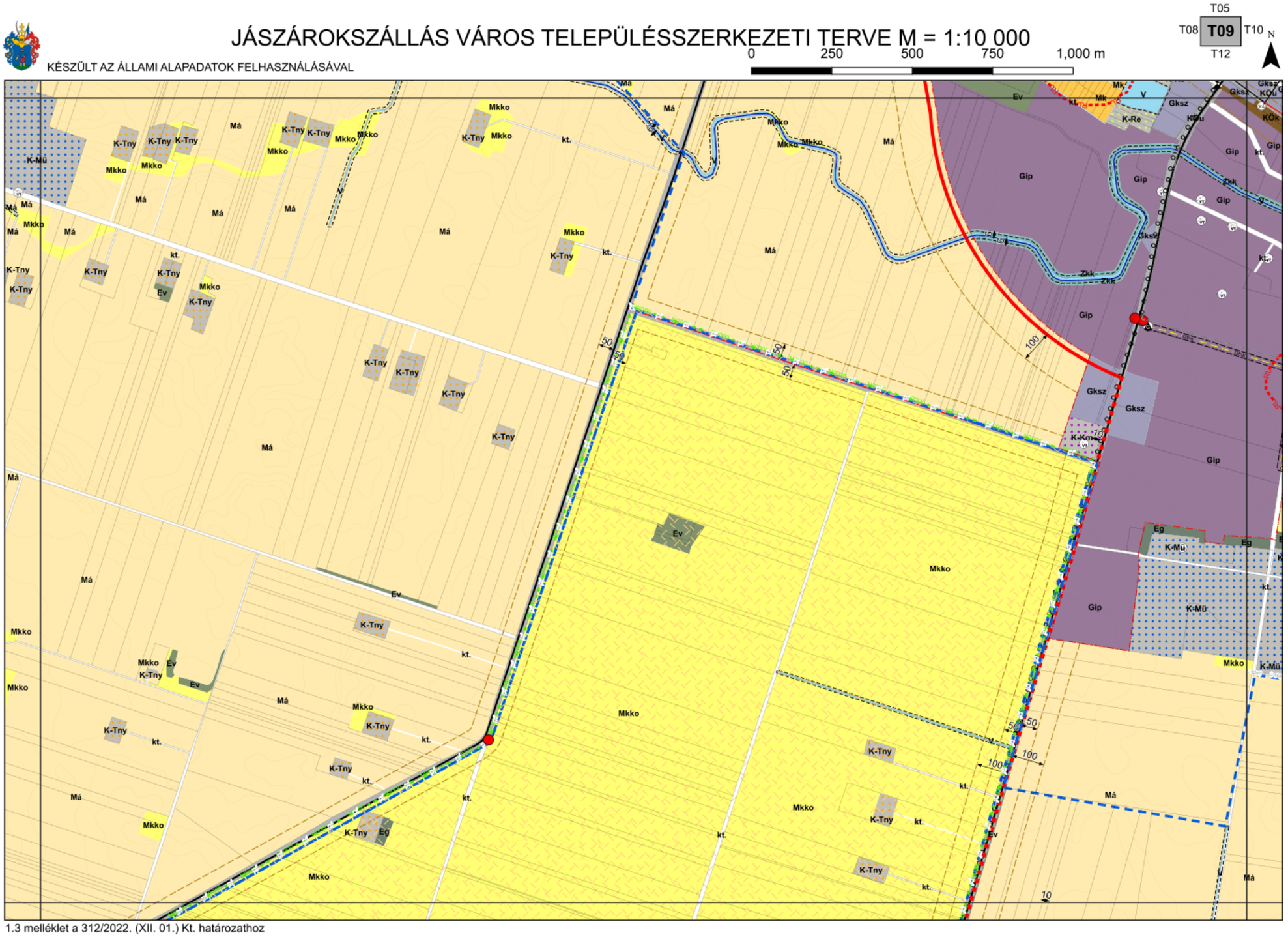
polgármester



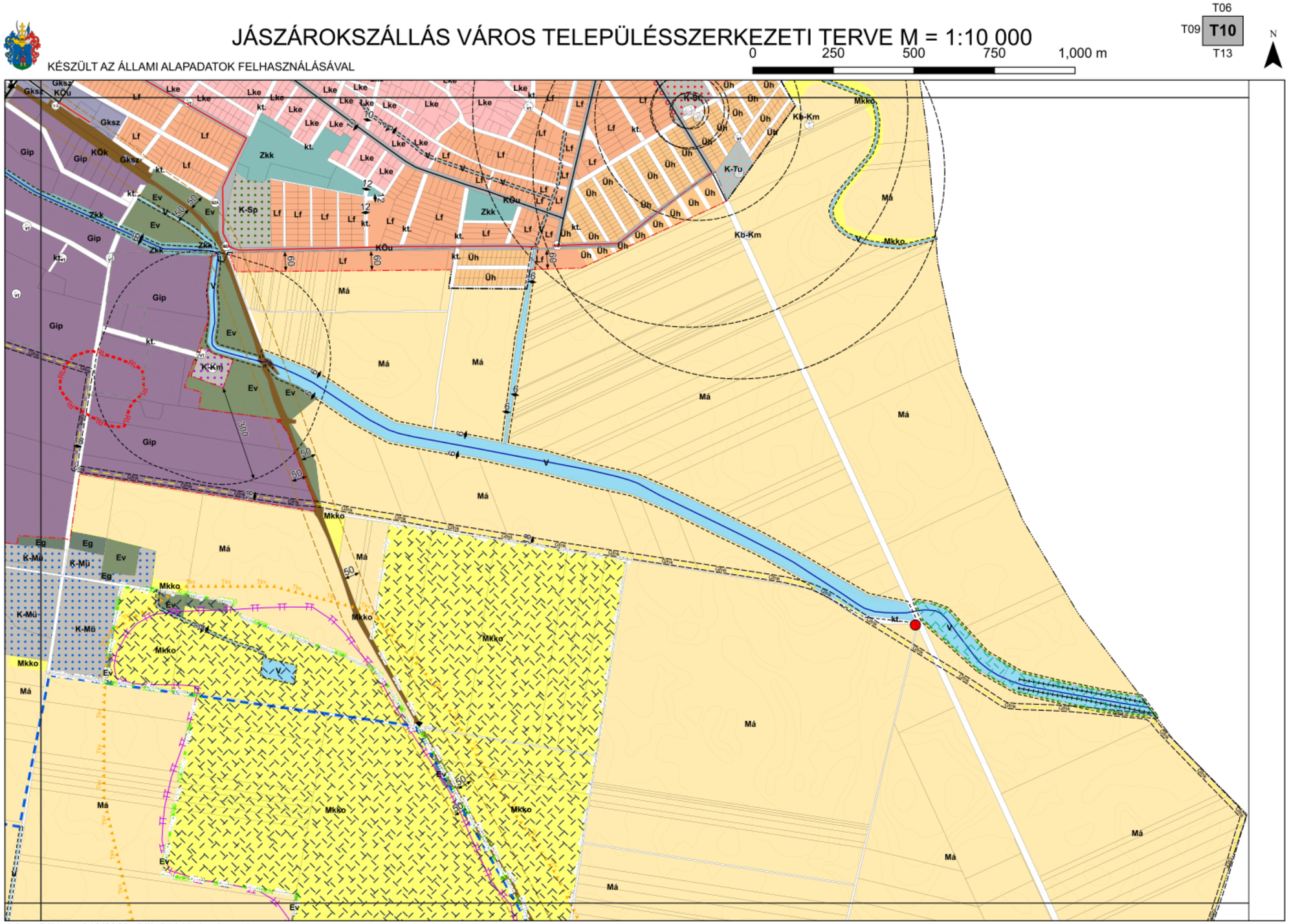
1.3 melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz



1.3 melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz



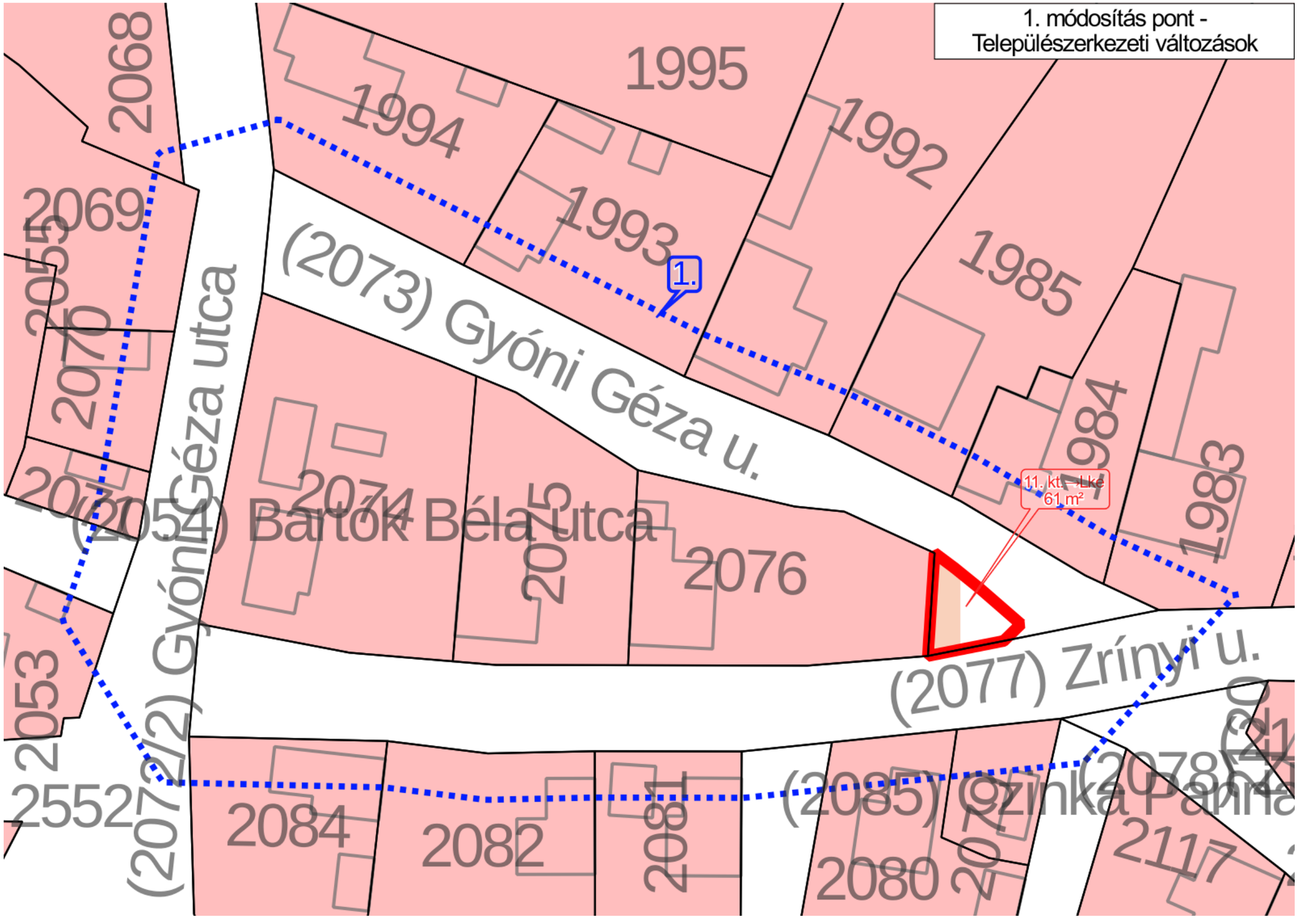
1.3 melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz

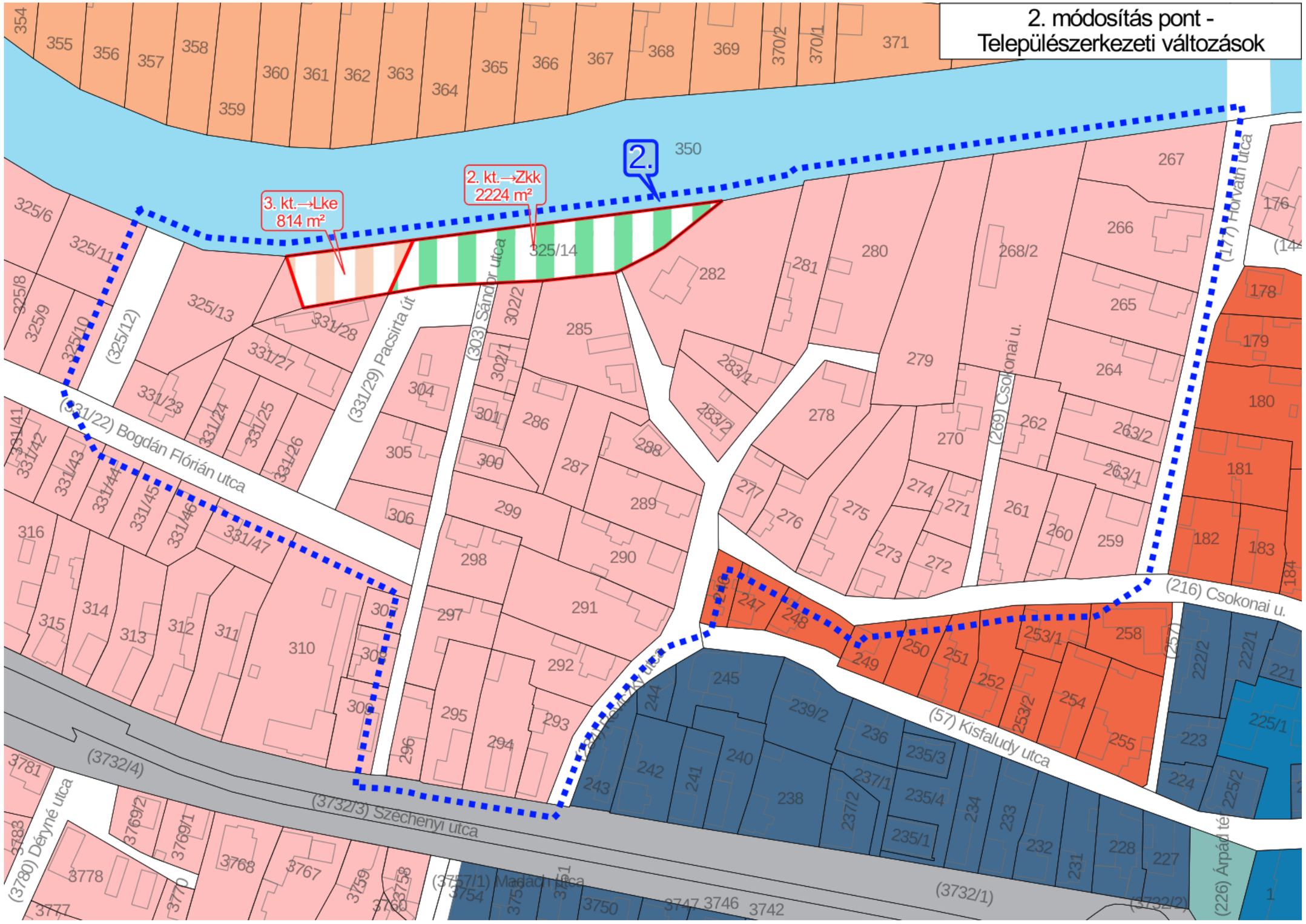


1.3 melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz

5. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....). SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

3.1. melléklet a 312/2022. (XII.01.) Kt. határozathoz - Változások bemutatása – 2023. évi 1. módosítás




2. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
2.
2. kt.→Zkk
2224 m²
3. kt.→Lke
814 m²
(303) Sándor utca
(331/29) Pacsirta út
(331/22) Bogdán Flórián utca
(3732/4)
(3732/3) Széchenyi utca
(3732/1)
(3732/2)
(3780) Dévyné utca
(3757/1) Madách utca
(57) Kisfaludy utca
(216) Csokonai u.
(226) Árpád tér
(177) Horváth utca
(269) Csokonai u.
(247) Hunyadi utca

3. módosítás pont -
Településszerkezeti változások

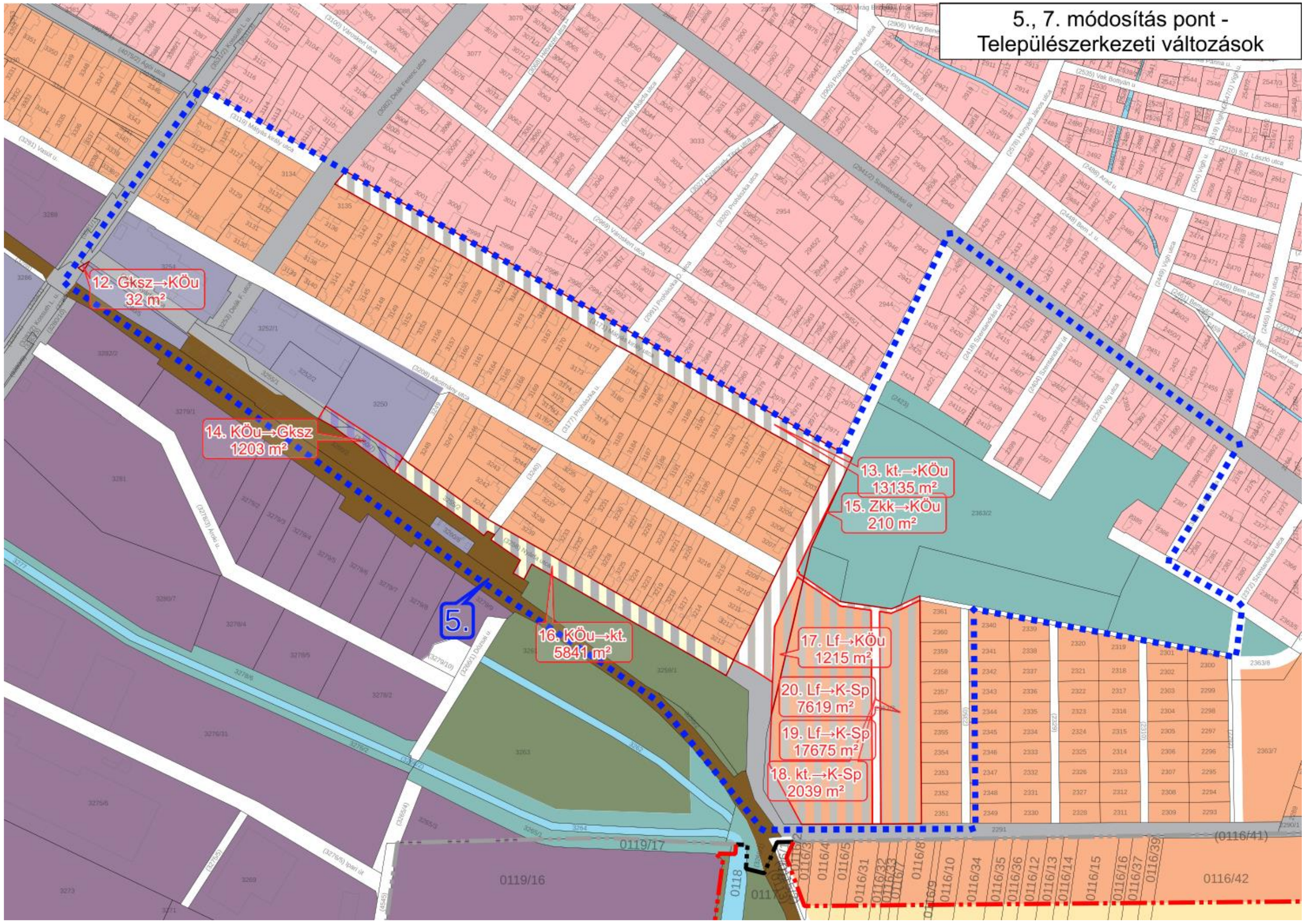
4. Vt→Vi
1741 m²

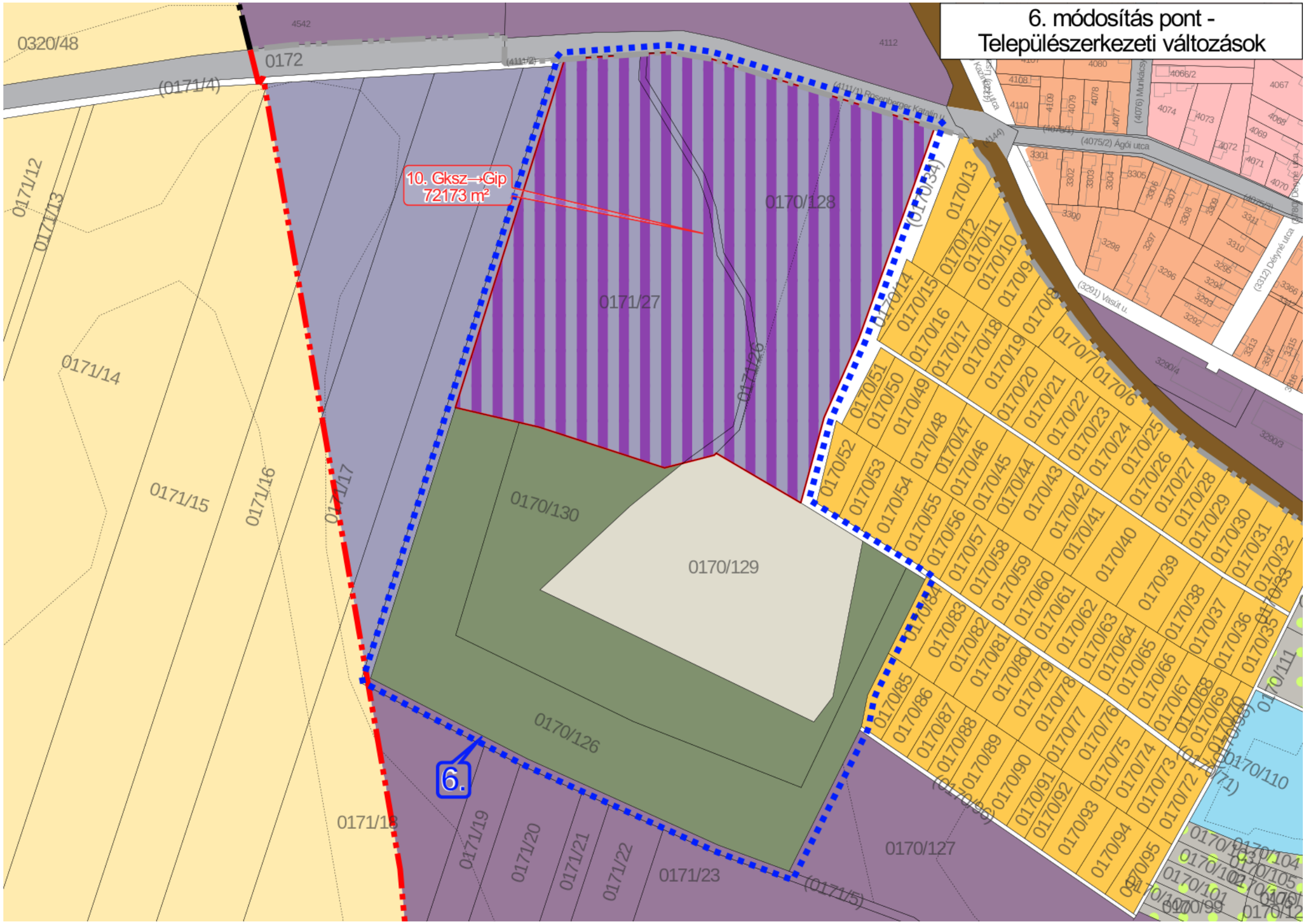
6. Vt→Vi
1858 m²

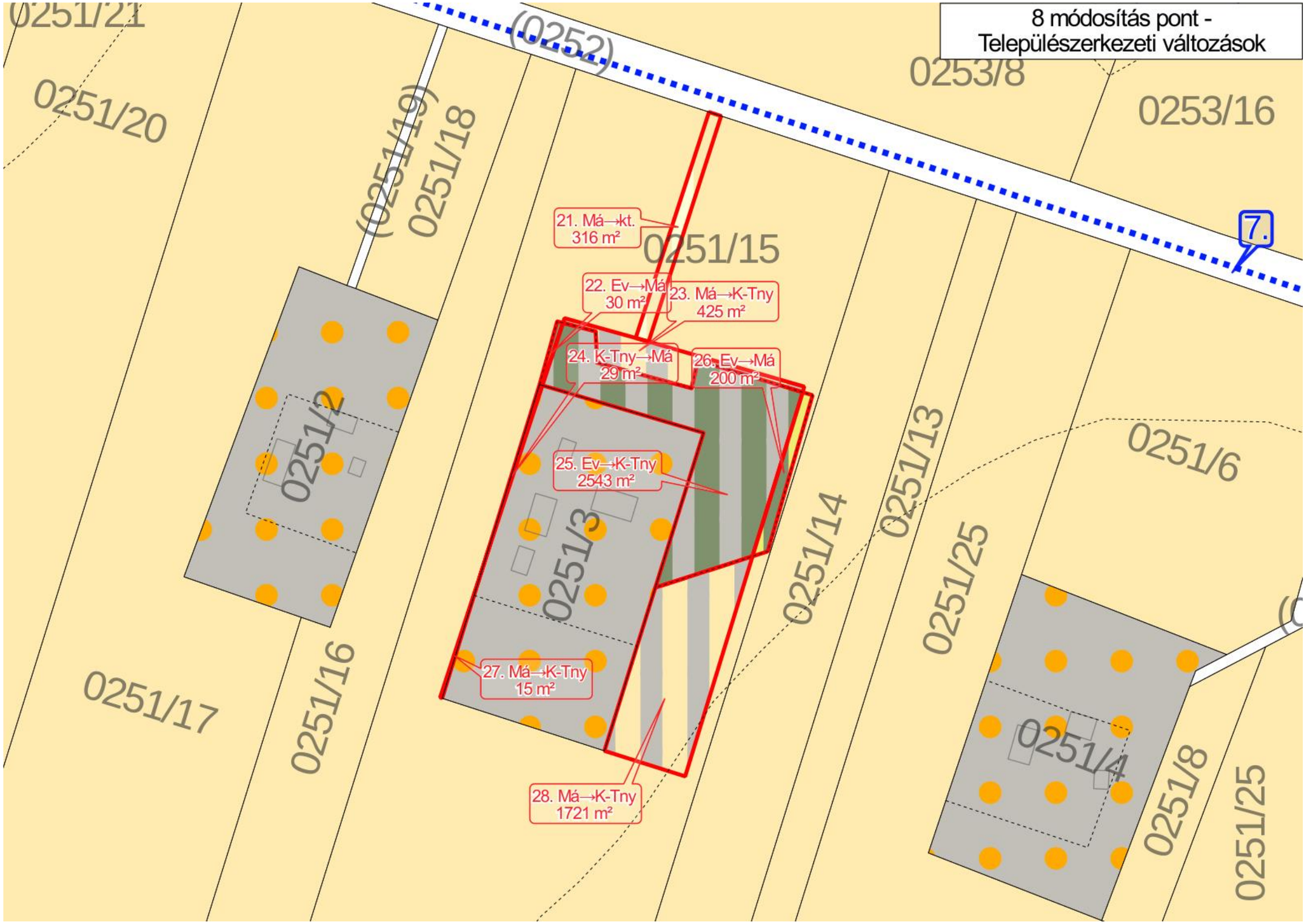
5. kt.→Vi
615 m²

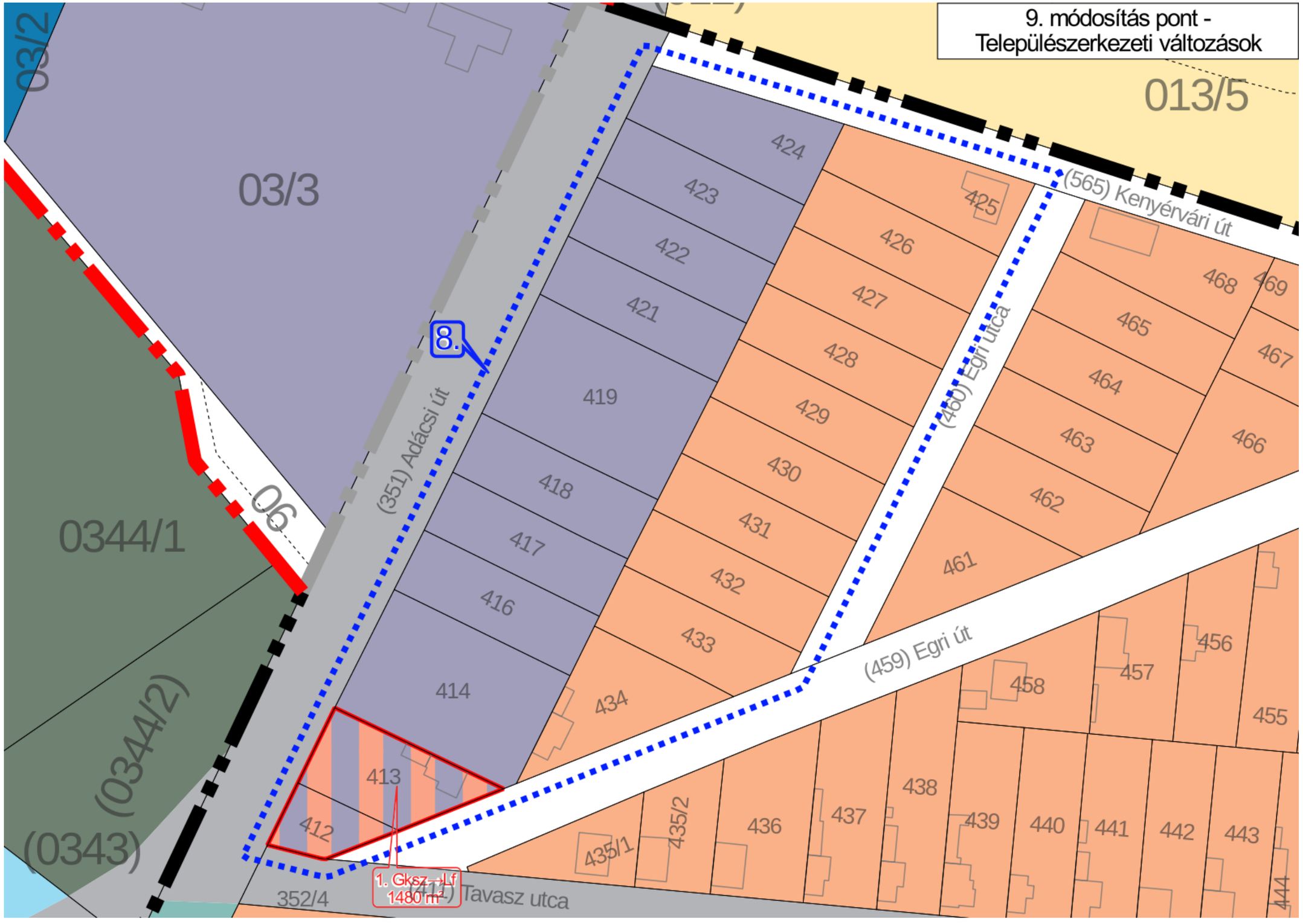
3.

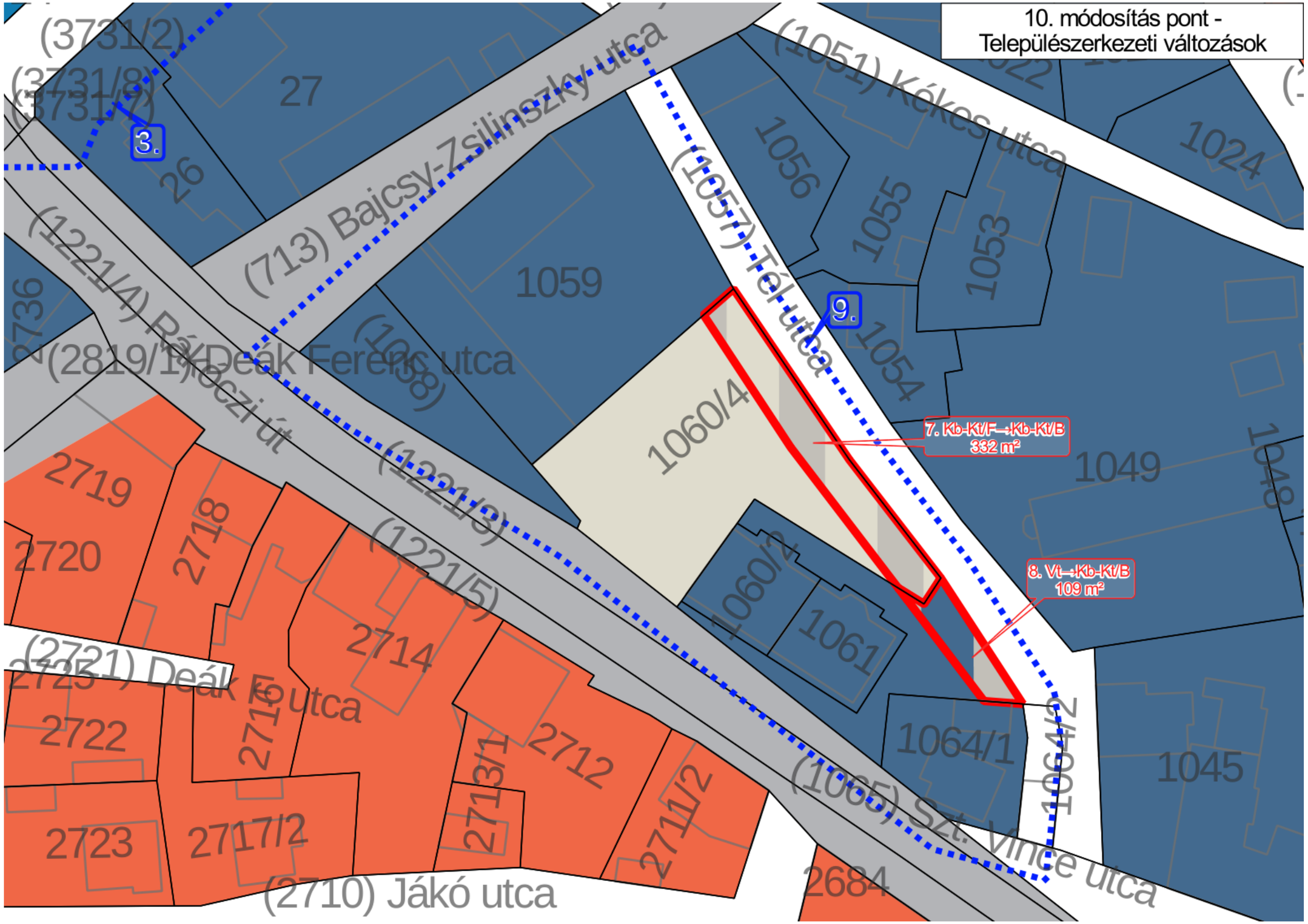
9.

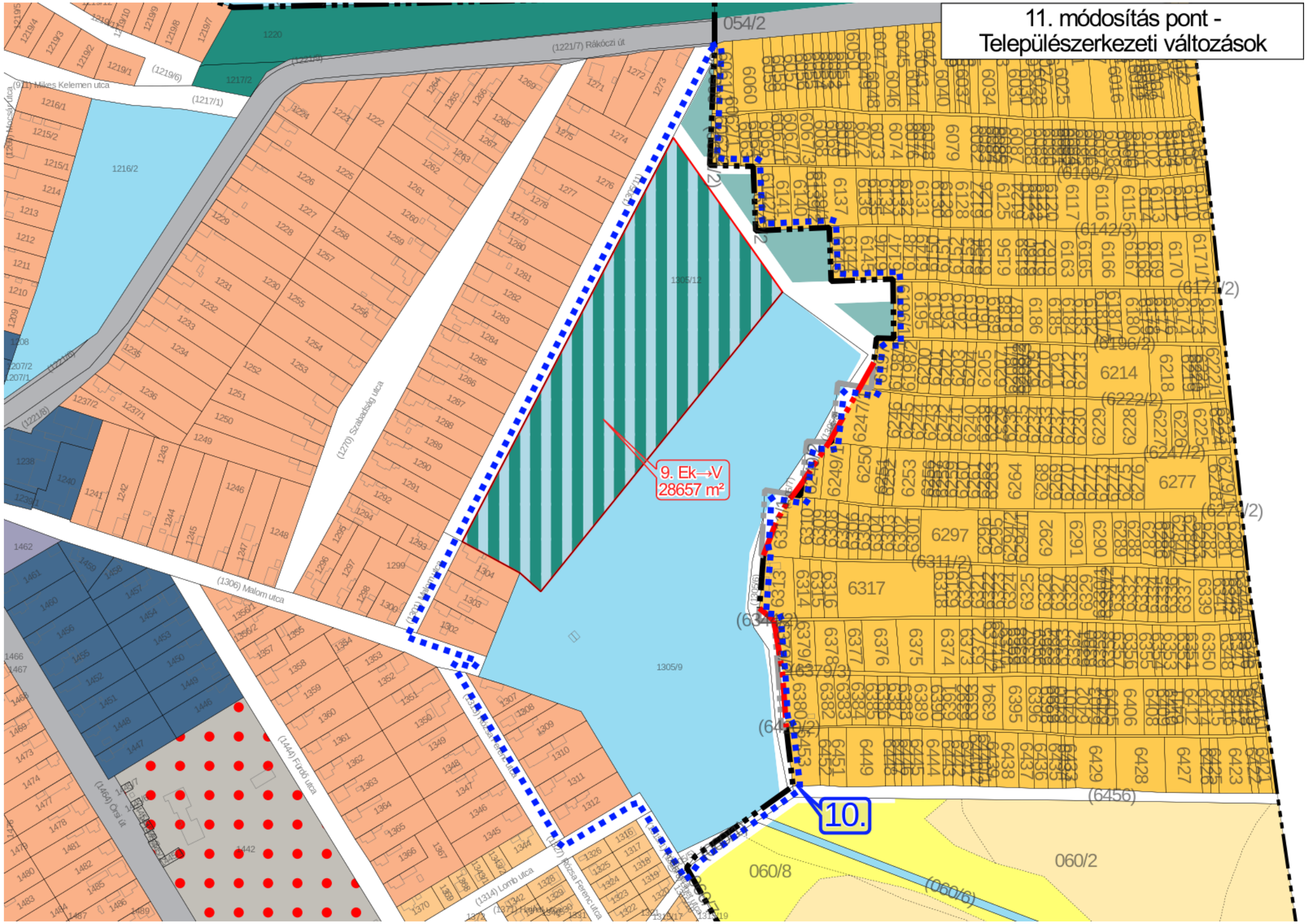

5., 7. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
12. Gksz→KÖu
32 m²
14. KÖu→Gksz
1203 m²
13. kt.→KÖu
13135 m²
15. Zkk→KÖu
210 m²
5.
16. KÖu→kt.
5841 m²
17. Lf→KÖu
1215 m²
20. Lf→K-Sp
7619 m²
19. Lf→K-Sp
17675 m²
18. kt.→K-Sp
2039 m²

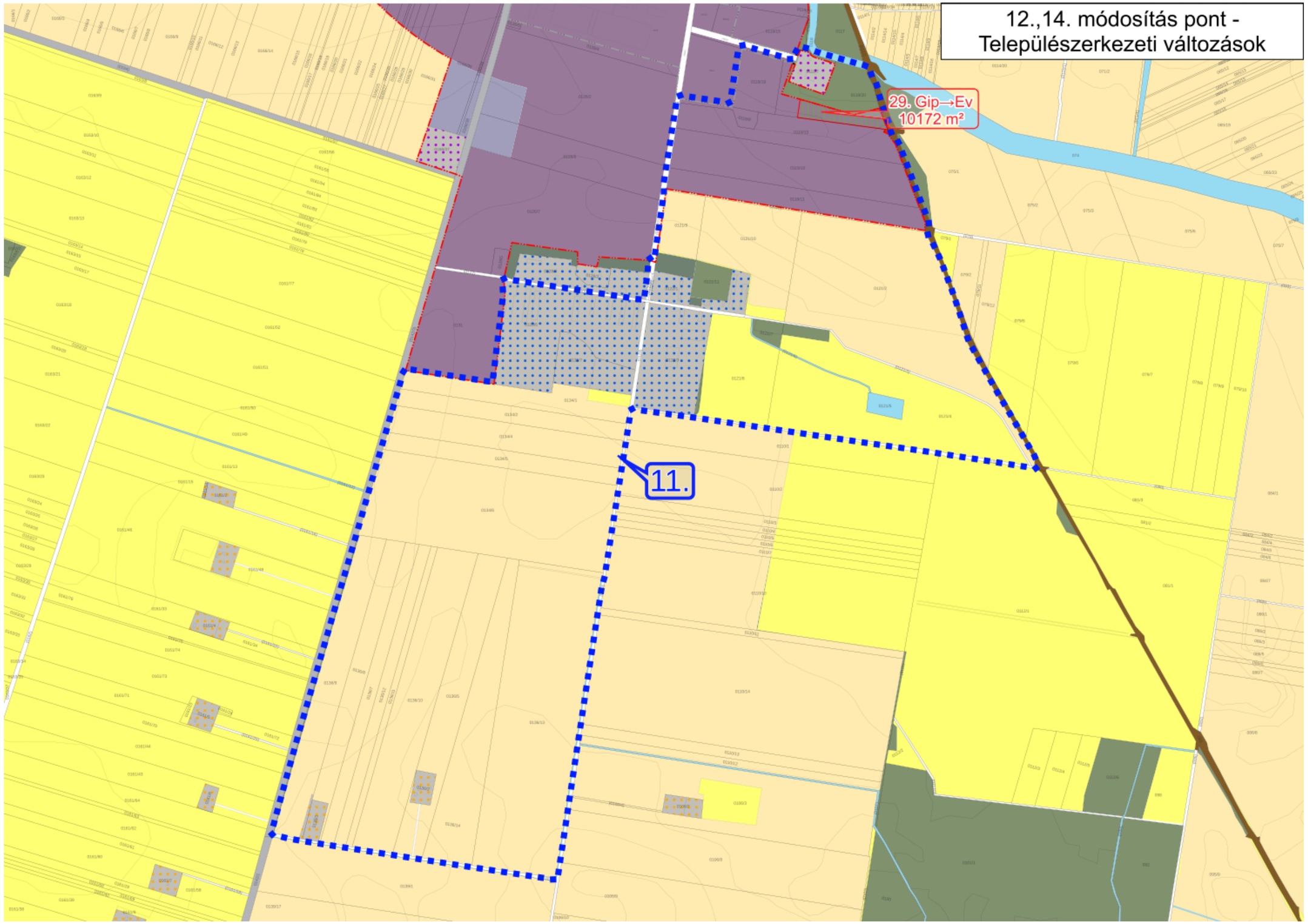

6. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
10. Gksz→Gip
72173 m²
6.
0320/48
0172
(0171/4)
4542
4112
(4111/2)
(4111/1) Rosenberger Katalin u.
(4075/2) Ágói utca
(4076) Munkácsy
(3312) Dézsné utca
(3291) Vasút u.
0171/12
0171/13
0171/14
0171/15
0171/16
0171/17
0171/18
0171/19
0171/20
0171/21
0171/22
0171/23
0171/26
0171/27
0170/126
0170/127
0170/128
0170/129
0170/130
(0170/34)
(0170/95)
(0170/96)
(0170/71)
0170/110
(0171/5)


8 módosítás pont -
Településszerkezeti változások
(0252)
7.
0251/21
0251/20
(0251/19)
0251/18
0253/8
0253/16
21. Má→kt.
316 m²
0251/15
22. Ev→Má
30 m²
23. Má→K-Tny
425 m²
24. K-Tny→Má
29 m²
26. Ev→Má
200 m²
25. Ev→K-Tny
2543 m²
0251/2
0251/3
0251/14
0251/13
0251/6
0251/25
0251/17
0251/16
27. Má→K-Tny
15 m²
28. Má→K-Tny
1721 m²
0251/4
0251/8
0251/25


9. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
03/2
03/3
013/5
(565) Kenyérvári út
8.
(351) Adácsi út
(460) Egri utca
(459) Egri út
06
0344/1
(0344/2)
(0343)
352/4
(412) Tavasz utca
1. Gksz→Lf
1480 m²
424
423
422
421
419
418
417
416
414
413
412
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435/1
435/2
436
437
438
439
440
441
442
443
444
468
469
465
467
464
466
463
462
461
458
457
456
455


10. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
(3731/2)
(3731/8)
(3731/9)
27
26
3.
(713) Bajcsy-Zsilinszky utca
(1051) Kékes utca
1024
1056
1055
1053
1054
(1057) Tél utca
9.
1059
(1058)
(1221/4) Rákóczi út
(2819/1) Deák Ferenc utca
1060/4
7. Kb-Kt/F→Kb-Kt/B
332 m²
1049
2719
2720
2718
(1221/3)
(1221/5)
8. Vt→Kb-Kt/B
109 m²
1060/2
1061
2714
(2721) Deák F. utca
2715
2722
2712
2713/1
2711/2
1064/1
1064/2
1045
2723
2717/2
(1065) Szt. Vince utca
2684
(2710) Jákó utca


11. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
9. Ek→V
28657 m²
10.
(1221/7) Rákóczi út
(1270) Szabadság utca
(1306) Malom utca
(1444) Fürdő utca
(1314) Lomb utca
(1315) Rozsa Ferenc utca
(1221/8)
(1217/1)
(1219/6)
(9111) Mikes Kelemen utca
(1230) Nyárs utca
(1464) Ős út
(6456)
054/2
1305/12
1305/9
060/8
060/2
(060/6)


12.,14. módosítás pont -
Településszerkezeti változások
29. Gip→Ev
10172 m²
11.

6. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....) .SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

3.2. melléklet a 312/2022. (XII.01.) Kt. határozathoz - Változások leírása – 2023. évi 1. módosítás

Ssz.	Hatályos területfelhasználás a 312/2022. (XII.01.) Kt. Határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terven		Változó terület mérete (m2)	Változó terület mérete (ha)	Tervezett területfelhasználás a .../2024. (.....) Kt. Határozattal módosított Településszerkezeti Terven	
1.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1480,15	0,148	Lf	Falusias lakóterület
2.	kt.	Közlekedési célú közterület	2224,02	0,222	Zkk	Zöldterület - közkert
3.	kt.	Közlekedési célú közterület	814,36	0,081	Lke	Kertvárosias lakóterület
4.	Vt	Településközpont terület	1740,85	0,174	Vi	Intézményterület
5.	kt.	Közlekedési célú közterület	615,18	0,062	Vi	Intézményterület
6.	Vt	Településközpont terület	1857,95	0,186	Vi	Intézményterület
7.	Kb-Kt/F	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér	332,45	0,033	Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
8.	Vt	Településközpont terület	109,02	0,011	Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
9.	Ek	Közjóléti erdőterület	28656,96	2,866	V	Vízgazdálkodási terület
10.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	72172,87	7,217	Gip	Ipari gazdasági terület
11.	kt.	Közlekedési célú közterület	61,43	0,006	Lke	Kertvárosias lakóterület
12.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	31,93	0,003	KÖu	Közúti közlekedési terület
13.	kt.	Közlekedési célú közterület	13135,16	1,314	KÖu	Közúti közlekedési terület
14.	KÖu	Közúti közlekedési terület	1203,25	0,120	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
15.	Zkk	Zöldterület - közkert	209,57	0,021	KÖu	Közlekedési célú közterület
16.	KÖu	Közúti közlekedési terület	5841,38	0,584	kt.	Közlekedési célú közterület
17.	Lf	Falusias lakóterület	1214,54	0,121	KÖu	Közúti közlekedési terület
18.	kt.	Közlekedési célú közterület	2039,18	0,204	K-Sp	Különleges beépítésre szánt sportterület
19.	Lf	Falusias lakóterület	17675,14	1,768	K-Sp	Különleges beépítésre szánt sportterület
20.	Lf	Falusias lakóterület	7618,84	0,762	K-Sp	Különleges beépítésre szánt sportterület
21.	Má	Általános mezőgazdasági terület	316,40	0,032	kt.	Közlekedési célú közterület

22.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	30,21	0,003	Má	Általános mezőgazdasági terület
23.	Má	Általános mezőgazdasági terület	425,48	0,043	K-Tny	Különleges beépítésre szánt tanya terület
24.	K-Tny	Különleges beépítésre szánt tanya terület	29,10	0,003	Má	Általános mezőgazdasági terület
25.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	2543,17	0,254	K-Tny	Különleges beépítésre szánt tanya terület
26.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	200,20	0,020	Má	Általános mezőgazdasági terület
27.	Má	Általános mezőgazdasági terület	15,31	0,002	K-Tny	Különleges beépítésre szánt tanya terület
28.	Má	Általános mezőgazdasági terület	1720,73	0,172	K-Tny	Különleges beépítésre szánt tanya terület
29.	Gip	Ipari gazdasági terület	10171,58	1,017	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
		Összesen:	174486,41	17,449		

7. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....) .SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

4. melléklet a 312/2022. (XII.01.) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

312/2022. (XII. 01.) KT. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN			../2024. (.....) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN		
TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS JELE	TERÜLET (HA)	TERÜLETI ARÁNY (%)	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS JELE	TERÜLET (HA)	TERÜLETI ARÁNY (%)
Lk	31,191	0,40	**Lk**	31,191	0,40
Lke	136,737	1,77	**Lke**	136,825	1,77
Lf	163,901	2,12	**Lf**	161,398	2,09
Vt	15,775	0,20	**Vt**	15,404	0,20
Vi	3,909	0,05	**Vi**	4,330	0,06
Gksz	41,317	0,54	**Gksz**	34,069	0,44
Gip	156,244	2,02	**Gip**	162,444	2,11
Üh	15,218	0,20	**Üh**	15,218	0,20
K-G	0,050	0,00	**K-G**	0,050	0,00
K-Km	2,888	0,04	**K-Km**	2,888	0,04
K-Mü	47,073	0,61	**K-Mü**	47,073	0,61
K-Re	2,125	0,03	**K-Re**	2,125	0,03
K-Sp	2,516	0,03	**K-Sp**	5,249	0,07
K-St	2,288	0,03	**K-St**	2,288	0,03
K-T	9,815	0,13	**K-T**	9,815	0,13
K-Tny	61,750	0,80	**K-Tny**	62,218	0,81
K-Tu	1,038	0,01	**K-Tu**	1,038	0,01
				0,000	
KÖu	63,936	0,83	**KÖu**	64,691	0,84
kt.	175,126	2,27	**kt.**	173,853	2,25
KÖk	14,401	0,19	**KÖk**	14,401	0,19
Zkk	14,126	0,18	**Zkk**	14,327	0,19
Ev	264,366	3,43	**Ev**	265,106	3,44
Eg	71,504	0,93	**Eg**	71,504	0,93
Ek	4,157	0,05	**Ek**	1,291	0,02
Mk	34,318	0,44	**Mk**	34,318	0,44
Má	4570,995	59,23	**Má**	4570,773	59,23
Mkko	1716,921	22,25	**Mkko**	1716,921	22,25
V	89,911	1,17	**V**	92,777	1,20
Kb-Km	0,459	0,01	**Kb-Km**	0,459	0,01
Kb-Kt/F	0,136	0,00	**Kb-Kt/F**	0,103	0,00
Kb-Kt/B	0,120	0,00	**Kb-Kt/B**	0,164	0,00
Kb-Rhull	2,462	0,03	**Kb-Rhull**	2,462	0,03
Összesen:	**7716,774***	**100,00**	**Összesen:**	**7716,773***	**100,00**

* Az alaphatározat szerinti összeg 7716,774 ha-t rögzített, azonban az összeg helyesen pontosítva 7716,773 ha.

8. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....) .SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 4.§ (2) bekezdése kimondja:

> *„(2) A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel* ***összhangban*** *készülnek."*

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: az Trtv.) 7.§ (1) bekezdése kimondja:

> *„(1) Az egyes térségekben a területfelhasználásra, az ország településein a településképi követelményekre és az építésre vonatkozó szabályokat a 3.§-ban foglalt rendelkezésekre is tekintettel e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani."*

Az Eljr. 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

A Településrendezési Eszközök módosításának területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet), valamint
- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló 3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelet. (továbbiakban: JNSZMTrT)

Jászárokszállás Város Településszerkezeti Tervének összhangját az alábbiakban felsorolt, megyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és megyei övezetekkel vizsgáltuk.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERVLAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET ÉRINTI-E
MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	JNSZMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	JNSZMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	JNSZMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Települési térség	JNSZMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	JNSZMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Ökológiai hálózat magterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete OTrT 3/2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Erdők övezete OTrT 3/3. melléklete	adatszolgáltatás*	ÉRINTI
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete OTrT 3/4. melléklete	adatszolgáltatás (JNSZMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály)	NEM ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete OTrT 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
MEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete JNSZMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás**	ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete JNSZMTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete JNSZMTrT 3.11. melléklete	JNSZMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Térszervező városok övezete – egyéb térszervező város – Jászberény város hatásterülete JNSZMTrT 3.12. melléklete	JNSZMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI

Térségi együttműködések övezete – Jászsági gazdasági pólus /Jászágó, Jászárokszállás, Jászberény, Jászdózsa, Jászfelsőszentgyörgy, Jászfényszaru, Jászjákóhalma, Jásztelek, Pusztamonostor) JNSZMTrT 3.13. melléklete	JNSZMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Ártéri tájgazdálkodás övezete JNSZMTrT 3.14. melléklete	JNSZMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Pusztai tájgazdálkodási övezete JNSZMTrT 3.15. melléklete	JNSZMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI

* Adat forrása: http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely

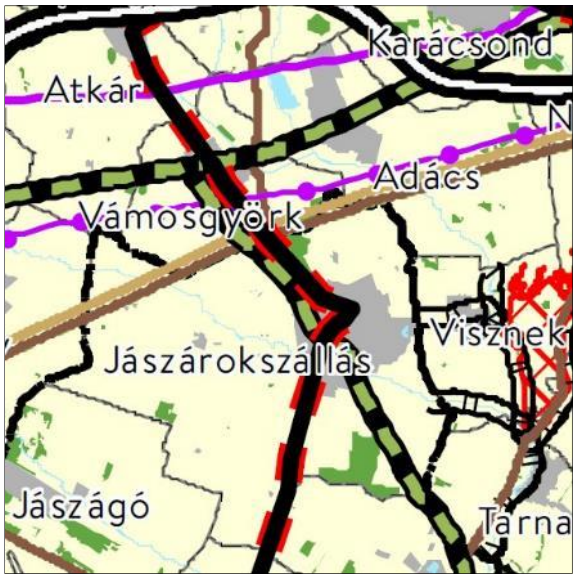
** Adat forrása: https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek

A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Terve (Trtv.)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alkalmazási kötelezettséget ír elő a településrendezési eszközök készítésénél:

> *„E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv, településrendezési terv és a településképi rendelet készítése és elfogadása során." [Trtv.: 3.§ (1)]*



AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

Forrás: Trtv. – Az Ország Szerkezeti Terve



Forrás: Trtv. – Jelmagyarázat

Érintett országos területfelhasználási kategóriák	Érintett infrastruktúra hálózati elemek

- Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség	- Főút (tervezett) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Kőolajszállító vezeték (meglévő) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Termékvezeték (meglévő) - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Az Ország Szerkezeti Terve szerint Jászárokszállás területét az erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási- és a települési térség országos területfelhasználási kategória érinti.

A Trtv. kimondja:

> *„10.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül* ***a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során***
>
> *a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;*
> *b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;*
> *c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.*
> *(1) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.*
> *(2) A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási térség területét a fenti számításnál figyelmen kívül kell hagyni." [Trtv. 10.§]*

Az országos területfelhasználási kategóriák igazolását a Tervezőknek nem kell elvégezni, mivel az arra vonatkozó szabályoknak a megye területére vetítve kell teljesülniük.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A Trtv. kimondja:

> *„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki."*

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A fenti jogszabályi helynek való megfelelés vizsgálata tehát releváns.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A jelen módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület jellemzően a közlekedési területek csökkentésével járó beépítésre szánt terület növekmény, mely az Eljr.78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek, és a tanyaterület bővítése helyhez kötöttsége miatt, más területen nem valósítható meg.
- Az új beépítésre szánt terület Jászárokszállás város közigazgatási

határától puffert tartva helyezkedik el, így nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A Trtv. kimondja:

*„13.§ (1) **Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú terület**eihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté**." [Trtv. 13. §]*

Jászárokszállás város a nem borvidéki település. A szőlő termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területekre vonatkozó fenti előírás tehát számára nem releváns.

A Trtv. kimondja:

„13.§ ...

*(2) Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú terület**eihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté**." [Trtv. 13. §]*

A gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek nyilvánosan elérhető adatai alapján (060/2, 065/1-2, 079/2, 0136/7-9, 0161/43, 0166/6, 0171/3-9, 0221/2-3, 0332/23-24 hrsz.), gyümölcs termőhelyi területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A Trtv. kimondja:

„12.§ (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek."
[Trtv. 12. § (2)]

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható."

[Trtv. 12. § (3)]

Kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága (erdőterület igénybevételével):	0,254317 ha
Kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága (közlekedési területből):	0,47334 ha
Kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága (más területfelhasználásból):	0,216152 ha
Elvárt új zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (0,254317*1,25+0,47334+0,216152):	1,007388 ha
Kijelölt új védelmi rendeltetésű erdőterület:	1,017158 ha
1,017158 ha > 1,007388 ha	**Az előírás teljesült.**

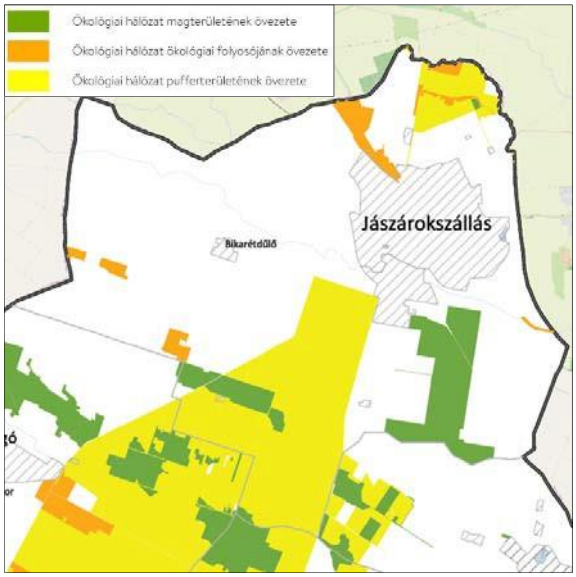
A csereterületként bevont terület nem védett természeti terület, nem Natura 2000 terület és nem természetközeli terület.

Az újonnan beépítésre szánt területekkel **együttesen elvárt zöldterületek, illetve védelmi rendeltetésű erdőterületek** kijelölése, az előírásnak **megfelelő mértékben megtörtént**.

A Településszerkezeti Terv az új beépítésre szánt területkijelölés valamennyi előírásának megfelel.

ORSZÁGOS ÖVEZETEK

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



Forrás: JNSZMTrT. – 3.1. melléklet

„25. § … (2) Az ökológiai hálózat ***magterület****ének övezetében* ***új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki****, kivéve, ha:*

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. …

(6) Az ***ökológiai hálózat magterületének övezetében*** *az erőművek közül* ***csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető*** *épületen elhelyezve.*

26. § … (2) Az ökológiai hálózat ***ökológiai folyosó****jának övezetében* ***új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki****, kivéve, ha*

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. …

(6) Az ***ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében*** *az erőművek közül* ***csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető****, épületen elhelyezve. …*

27. § (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

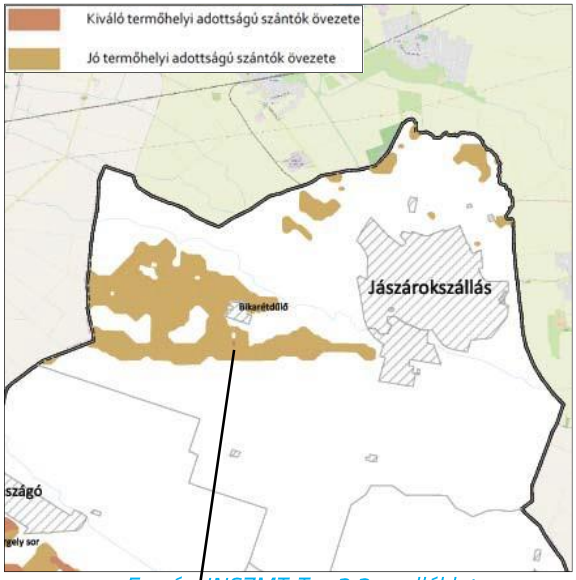
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve (…) települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető." [Trtv. 27.§ (2)]

Az övezetek a település területét érintik.

Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Ökológiai hálózat pufferterületében jelen módosítás során

nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület. **Az övezetekben kiserőmű létesítése nincs tervbe véve.**

Az övezetekre vonatkozó előírások betartásra kerültek.



Forrás: JNSZMTrT – 3.2. melléklet



KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

*„28.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében **új beépítésre szánt terület** – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – **csak** az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott **területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki**.*

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

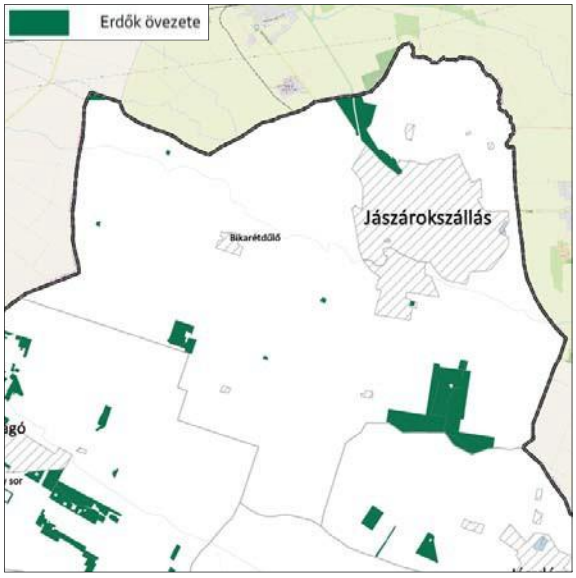
*(3) A **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében** az erőművek közül **csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető**, épületen elhelyezve." [Trtv. 28.§]*

Az övezet a település területét érinti.

Az övezetekben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezetekben kiserőmű létesítése nincs tervbe véve.

Az övezetekre vonatkozó előírások betartásra kerültek.

ERDŐK ÖVEZETE



Forrás: JNSZMTrT – 3.3. melléklet

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében ***legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia****. Az e törvény hatálybalépését megelőzően* ***kijelölt beépítésre szánt területek****, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt* ***települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni****.”[Trtv.]*

Az övezet a település területét érinti.

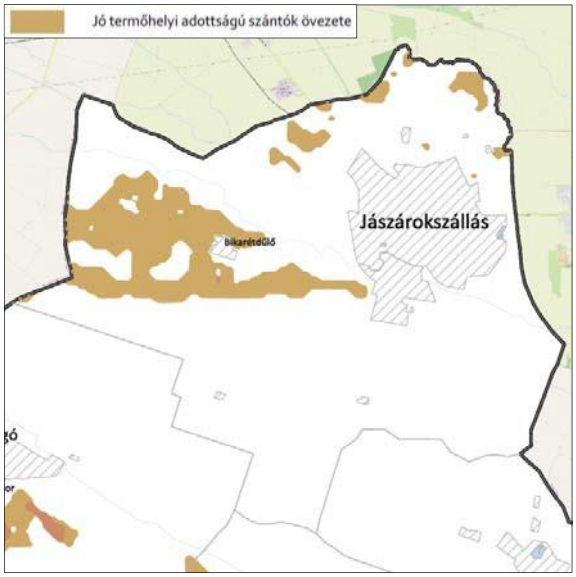
Erdők övezetének területe:	304,75 ha
Előírt erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolandó terület (95%):	289,51 ha
Besorolt erdőterület (99,45%):	303,08 ha
303,08 ha > 289,51 ha	Megfelel

A TRE módosítás az erdők övezetét nem érinti.

Az övezetre vonatkozó előírások betartásra kerültek. A kijelölésre kerülő erdőterületek települési térségbe esnek.

A Területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



Forrás: JNSZMTrT – 3.2. melléklet

*„2.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét **elsősorban** – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén **javasolt** kijelölni.*

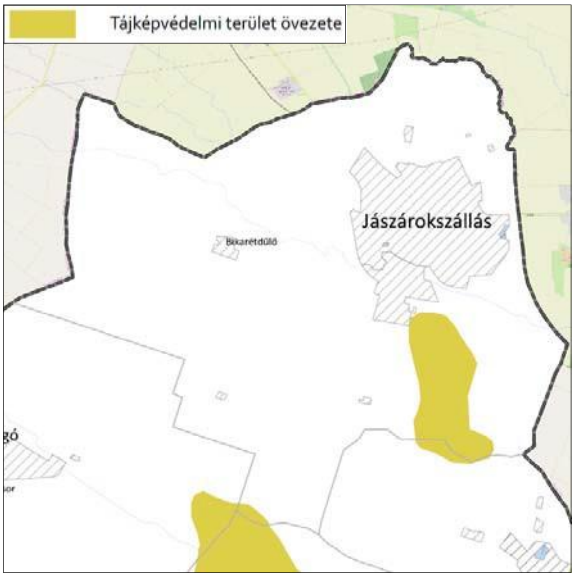
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

[9/2019. MvM rendelet 2.§]

Az övezet a település területét érinti.

A TRE módosítás a jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZET



Forrás: JNSZMTrT – 3.4. melléklet

*„4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére... a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében **meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit**, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály

eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének ***egyedi szabályait****…" [9/2019. MvM rendelet]*

Az övezet a település területét érinti.

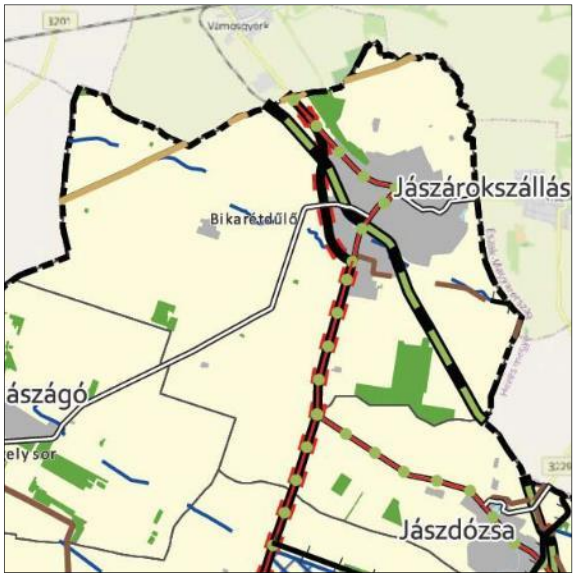
A Megalapozó Vizsgálat keretében a tájvizsgálatra sor került. A tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői rögzítésre kerültek.

A TRE módosítás a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.

Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Terve (JNSZMTrT)

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló 3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelet 2020. május 15. napján lépett hatályba. E rendelet Térségi Szerkezeti Tervlapja szolgál a megfeleltetés alapjául.

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYE TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE



Forrás: Jász-Nagykun-Szolnok Megye TrT



Forrás: JNSZMTrT – Jelmagyarázat

Érintett térségi területfelhasználási kategóriák	Érintett infrastruktúra hálózati elemek
- Erdőgazdálkodási térség: 309,08 ha - Mezőgazdasági térség: 6493,42 ha - Sajátos területfelhasználású térség: 0 ha - Települési térség: 905,8 ha - Vízgazdálkodási térség: 8,27 ha	- Főút - tervezett - Egyéb mellékút - meglévő - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő - Térségi kerékpárút – meglévő - Térségi kerékpárút – tervezett - Földgázszállító vezeték – meglévő - Földgázelosztó vezeték – meglévő - Kőolajszállító vezeték - meglévő - Termékvezeték - meglévő - Térségi csatorna - meglévő - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő

MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

/Jászárokszállás közigazgatási területét érintő megyei területfelhasználási kategóriák/

Kategória	Terület*
erdőgazdálkodási térség	309,28 ha
mezőgazdasági térség	6493,42 ha
vízgazdálkodási térség	8,27 ha
települési térség	905,80 ha
sajátos területfelhasználású térség	0,00 ha
Összesen:	7716,77 ha

**Forrás: Tervezői adatszolgáltatás*

Előírások a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáira

A területi megfeleltetés értékeit az Trtv. 11. §-a határozza meg.

Erdőgazdálkodási térség

*„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;" [Trtv. 11. § a)]*

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni." [Trtv. 29.§]

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
erdőgazdálkodási térség > erdők övezete	304,75	304,75x 0,95 =289,51
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**Megfelelés**
erdőbe besorolt terület (99,45%)	303,08	303,08 > 289,51 >> **Megfelel**

Mezőgazdasági térség

*„a mezőgazdasági térség területének legalább **75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;" [Trtv. 11. § b)]*

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
mezőgazdasági térség	6493,42	6493,42 x 0,75 = 4870,06
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	**Megfelelés**
Mk, Má, Mkko	6322,01	6322,01 > 4870,06 >> **Megfelel**

Vízgazdálkodási térség

*„c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – **vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell***

sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;" [Trtv. 11. § c)]

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
vízgazdálkodási térség	8,27	8,27

Területfelhasználás	Terület (ha)	Megfelelés
V	92,78	92,78 > 8,27 >> **Megfelel**

Települési térség

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;" [Trtv. 11. § d)]

>> Megfelel.

Jászárokszállás Város Településszerkezeti Tervének módosítása Jász-Nagykun-Szolnok Megye területfelhasználási kategóriáinak előírásaival összhangot mutat.

INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A Térségi Szerkezeti Terven a település területét az alábbi infrastruktúra hálózati elemek érintik:

- Főút - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Térségi kerékpárút - meglévő
- Térségi kerékpárút - tervezett
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték – meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- Térségi csatorna - meglévő
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő

A nyomvonalas elemek az állami alapadatok, valamint adatszolgáltatások alapján kerültek ábrázolásra.

MEGYEI ÖVEZETEK

„ Trtv. 19. § (3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet."

„(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg."

„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni."

„11. A térségi övezetek lehatárolása"

*„**23. §** (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg**, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására **vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben**, a területrendezését felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti **rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól**, a településrendezési terv készítése során **a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető**, kivéve, ha az jogszabályba ütközik."*

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE



JNSZMTrT 3.9. melléklete

*„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.***

*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben **csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki**, amely az ásványi **nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."***

[9/2019. MvM rendelet 8 § (1)-(2)]

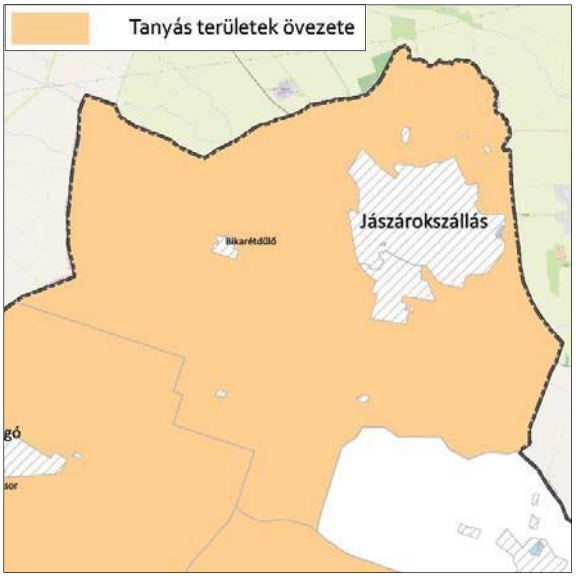
Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került lehatárolásra. A tervlap szénhidrogén koncessziós kutatások („Jászárokszállás", „Nagykáta") érintettségét mutatja.



A Bányafelügyelettől kapott adatszolgáltatás a tervlap adattartalmát megerősíti, amely a tervlapokon feltűntetésre került.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE



„10.§ (2) 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."
[9/2019. MvM rendelet 10.§ (2)]

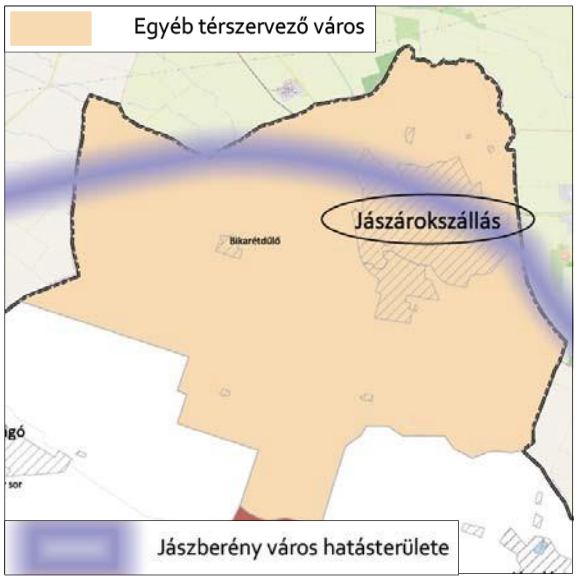
JNSZMTrT 3.11. melléklete

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került lehatárolásra.

A 2022-ben jóváhagyott felülvizsgálat keretében – a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében – különleges tanyaterület került kijelölésre.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

TÉRSZERVEZŐ VÁROSOK ÖVEZETE



Forrás: JNSZMTrt 3.12. melléklet

„(1) A településrendezési eszközök készítése és módosítása során
a) a beépítésre szánt területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, amely ***erősíti az adott város*** *3.12 melléklet szerinti* ***térszervező szerepét****,*
b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján lehatárolt barnamezős területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését,
c) amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, ***törekedni kell a települési térségen belül már kialakult beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolására****.”*

(2) Településrendezési eszközök készítése során a területfelhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti ***nem betelepült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztésre*** *kijelölt területekre (területkínálat) is* ***figyelemmel kell kidolgozni****.*
(3) Amennyiben *a (2) bekezdés szerint* ***fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át****, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.*
(4) A (3) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is teljesíthető.
(5) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során ***2 ha, vagy annál nagyobb egybefüggő lakóterület kijelölése esetén*** *a Trtv. 12. §. (3) bekezdése helyett a következő előírást kell alkalmazni: új lakóterület csak úgy jelölhető ki, ha ezzel egyidejűleg* ***az új lakóterület területének 10 %-ával megegyező, vagy annál nagyobb területű új zöldterület is kijelölésre kerül, mely zöldterület közvetlenül kapcsolódik az új lakóterülethez*** *és illeszkedik a település zöldfelületi rendszeréhez.*
(6) Kereskedelmi, szolgáltató területen *az országos településrendezési követelményektől (továbbiakban: OTÉK) eltérően az építési telek megengedett* ***legnagyobb beépítettsége, legfeljebb 10%-kal növelhető****, legkisebb* ***zöldfelülete legfeljebb 5%-kal csökkenthető****, amennyiben.”*
a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, vagy kijelölt barnamezős területek, és
b) a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
(7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén.
(8) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során ***2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület, lakóterület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet****. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű–infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.” [JNSZMTrT 6.§ (1)-(8)]*

Az övezet a település teljes közigazgatási területét lefedve került lehatárolásra.

*„6.§ (1) a) a beépítésre szánt területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, amely **erősíti az adott város** 3.12 melléklet szerinti **térszervező szerepét**,"*

» Jászárokszállás térszervező szerepének erősítésére **intézményi területek kerültek rögzítésre**.

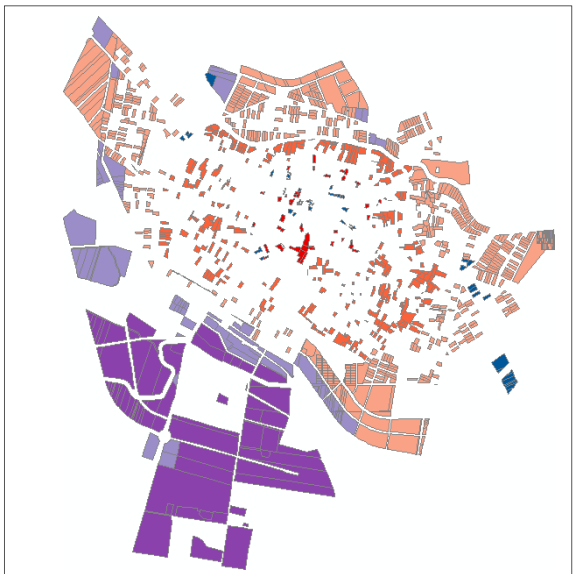
*„b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján lehatárolt **barnamezős területeken** olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését,"*

» Jászárokszállás területén **barnamezős terület nem került rögzítésre**.

*„c) amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak **korlátozottan jelölhető ki**, **törekedni kell** a települési térségen belül már kialakult beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolására."*

» A Településrendezési Eszközök 2022-ben jóváhagyott felülvizsgálata keretében az érintett építési övezetekben **az országos előírások szintjére került felemelésre** a beépíthetőség mértéke.

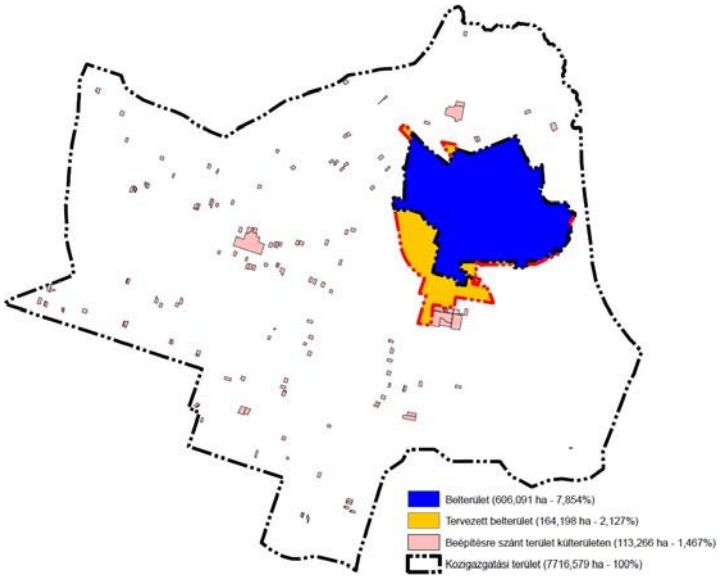
*„6.§... (2) Településrendezési eszközök készítése során a területfelhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti **nem betelepült gazdasági, lakó-és vegyes területfelhasználású fejlesztésre** kijelölt területekre (területkínálat) is **figyelemmel kell kidolgozni**.*
*(3) **Amennyiben** a (2) bekezdés szerint **fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át**, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges."*



Igénybe nem vett lakó, vegyes és gazdasági területbe sorolt telkek a hatályos TSZT szerint



Beépült települési szövet



Belterület, tervezett belterület és összes beépítésre szánt terület elhelyezkedése

Lakó (Lk, Lke, Lf), vegyes (Vt), illetve gazdasági (Gksz, Gip) besorolású, igénybe nem vett (10%-nál kisebb beépítettségű) telkek összterülete: **311,340 hektár**

A hatályos terven a belterület, a tervezett belterület valamint az összes beépítésre szánt területek együttes nagysága: 939,1636 hektár

(Igénybe nem vett lakó, vegyes és gazdasági fejlesztési terület) / (Belterület + tervezett belterület

+ összes beépítésre szánt terület): 311,3403/939,1636 = 33,15 % > 20%

Azaz, új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.

Hatályos területfelhasználás alapján a beépítésre szánt területek nagysága:	**693,835**
Javasolt területfelhasználás alapján a beépítésre szánt területek nagysága:	**693,623**
Beépítésre szánt területek **csökkenése**:	**0,212**

» A már kijelölt, de még igénybe nem vett területek aránya meghaladja a belterület, a tervezett belterület és a beépítésre szánt területek együttes területének 20%-át. Ennek okán a hatályos terven kijelölt, de **igénybe nem vett fejlesztési területek egy része visszavonására került**. Fentiek alapján **az előírás teljesül**.

*„6.§...(4) A (3) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok **közös tervezése során** a településcsoportra vonatkozóan is teljesíthető."*

» Jászárokszállás egyetlen önkormányzattal sem folytat közös tervezést.

*„6.§... (5) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során **2 ha, vagy annál nagyobb** egybefüggő lakóterület kijelölése esetén a Trtv. 12. §. (3) bekezdése helyett a következő előírást kell alkalmazni: **új lakóterület csak úgy jelölhető ki, ha ezzel egyidejűleg az új lakóterület területének 10 %-ával megegyező**, vagy annál nagyobb területű **új zöldterület is kijelölésre kerül, mely zöldterület közvetlenül kapcsolódik az új lakóterülethez** és **illeszkedik a település zöldfelületi rendszeréhez**."*

» A 2 hektárnál nagyobb összefüggő új lakóterülethez a TRE módosítás során nem tervezett.

*„6.§... (6) **Kereskedelmi, szolgáltató területen** az országos településrendezési követelményektől (továbbiakban: OTÉK) eltérően az építési telek megengedett **legnagyobb beépítettsége, legfeljebb 10%-kal növelhető**, legkisebb **zöldfelülete legfeljebb 5%-kal csökkenthető**, amennyiben."*
a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, vagy kijelölt barnamezős területek, és

b) a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

(7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén."

» A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetére lehetővé tett kedvezmény **nem került igénybevételre**.

*„(8) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során **2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület, lakóterület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet**. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű–infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról."*

» A TRE módosítás során nem tervezett 2 ha-nál nagyobb gazdasági illetve lakóterület kijelölése.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.



Forrás: JNSZMTrt 3.13. melléklet

TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE

*„(2) Az egy településcsoportba tartozó települések **közösen határozzák meg az együttműködés mélységét és módját**. Amennyiben a településcsoport egésze vagy része az együttműködést támogatja, akkor annak mélysége **kiterjedhet***

a) kizárólag a településfejlesztési koncepció,

b) a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia,

*c) az a) vagy b) pont szerinti fejlesztési dokumentum és a településszerkezeti terv **közös elkészítésére**. …*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti együttműködésben résztvevő település a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek javaslatát **– megállapodás alapján – egyeztetheti** az együttműködő településsel." [JNSZMTrT 7.§ (2), (4)]*

Jászárokszállás a Jászsági gazdasági pólus településcsoport része.

A településcsoport tagjai **nem döntöttek** sem a településfejlesztési koncepció, sem az integrált településfejlesztési stratégia, sem a településrendezési eszközök közös elkészítéséről.

Nem született megállapodás sem a településfejlesztési koncepció, sem az integrált településfejlesztési stratégia, sem a településrendezési eszközök egyeztetéséről.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Jelen módosítás Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Tervének előírásaival összhangot mutat.

JÁSZÁROKSZÁLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT

9. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....) .SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

1. A Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) sz. határozatának 6. mellékletének táblázata helyébe a következő táblázat lép:

Hatályos 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv				Tervezett .../2024 (.....) Kt. Határozattal módosított Településszerkezeti Terv		
	Terület (ha)	**BAÉ-mutató**	**BAÉ (pont)**	**Terület (ha)**	**BAÉ-mutató**	**BAÉ (pont)**
Lk	31,191	1,2	37,429	31,191	1,2	37,429
Lke	136,737	2,7	369,190	136,825	2,7	369,426
Lf	163,901	2,4	393,362	161,398	2,4	387,356
Vt	15,775	0,5	7,888	15,404	0,5	7,702
Vi	3,909	0,5	1,955	4,330	0,5	2,165
Gksz	41,317	0,4	16,527	34,069	0,4	13,628
Gip	156,244	0,2	31,249	162,444	0,4	64,978
Üh	15,218	3	45,654	15,218	3	45,654
K-G	0,050	0	0,000	0,050	0,5	0,025
K-Km	2,888	1,5	4,332	2,888	1,5	4,332
K-Mü	47,073	0,7	32,951	47,073	0,7	32,951
K-Re	2,125	1,5	3,188	2,125	3	6,375
K-Sp	2,516	3	7,548	5,249	3	15,748
K-St	2,288	1,5	3,432	2,288	1,5	3,432
K-T	9,815	3	29,445	9,815	3	29,445
K-Tny	61,750	1,5	92,625	62,218	1,5	93,326
K-Tu	1,038	1,5	1,557	1,038	1,5	1,557
KÖu	63,936	0,6	38,362	64,691	0,6	38,814

kt.	175,126	0,6	105,076	173,853	0,6	104,312
KÖk	14,401	0,6	8,641	14,401	0,6	8,641
Zkk	14,126	6	84,756	14,327	6	85,964
Ev	264,366	9	2379,294	265,106	9	2385,952
Eg	71,504	9	643,536	71,504	9	643,536
Ek	4,157	9	37,413	1,291	9	11,622
Mk	34,318	5	171,590	34,318	5	171,590
Má	4570,995	3,7	16912,682	4570,773	3,7	16911,861
Mkko	1716,921	4,75*	8155,375	1716,921	4,75*	8155,375
V	89,911	7	629,377	92,777	7	649,437
Kb-Km	0,459	0	0,000	0,459	3,2	1,469
Kb-Kt/F	0,136	1,2	0,163	0,103	1,2	0,123
Kb-Kt/B	0,120	0,3	0,036	0,164	0,3	0,049
Kb-RHull	2,462	3,2	7,878	2,462	3,2	7,878
Összesen	**7716,774**		**30252,508**	**7716,773***		**30292,152**
Különbözet a javított BAÉ értékekkel elért aktivitásértékhez képest:					**+**	**3,714****

* A hatályos településszerkezeti terv által rögzített település összterülete a hatályos terven 7716,774 ha méretű volt, hibás számítás eredményeként. Hibajavítás alapján az összterület 7716,773 ha.

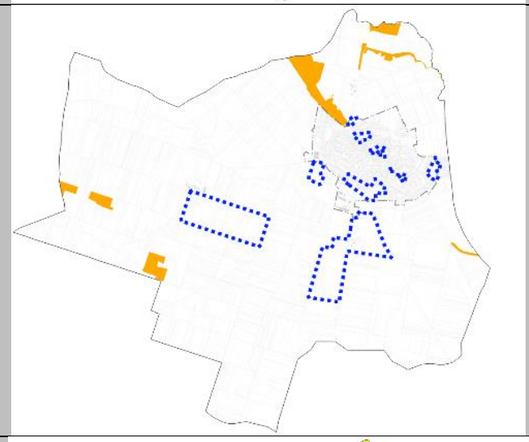
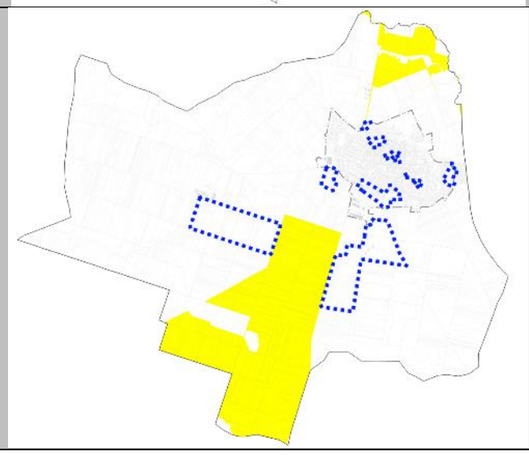
** A hatályos településszerkezeti tervben hibásan rögzített BAÉ szorzók javításának következtében növekvő aktivitásérték nem került beszámításra – mivel az az aktivitásértéken ténylegesen nem változtat.

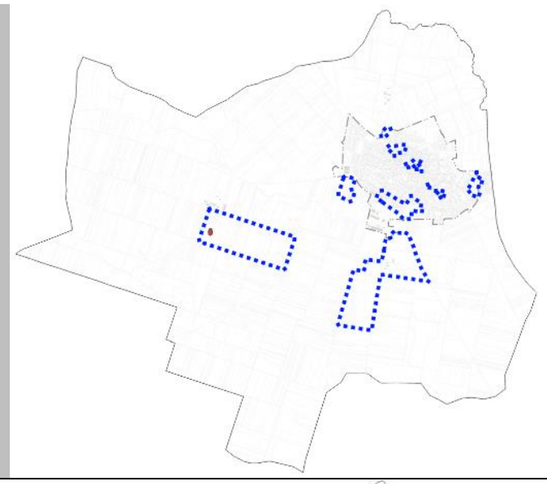
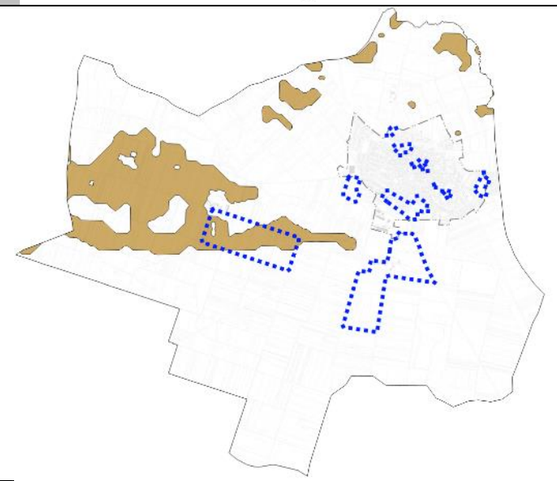
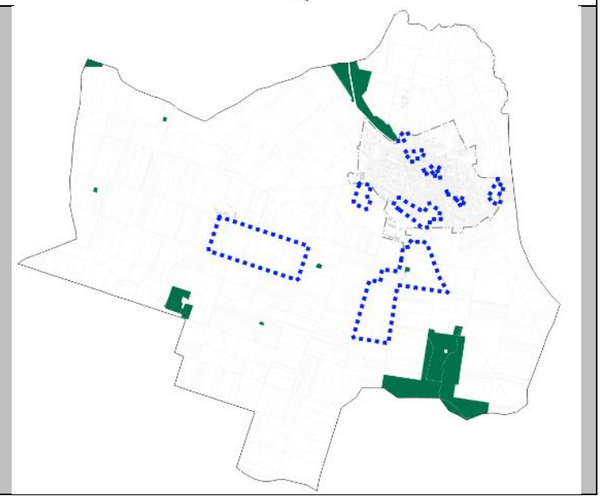
2. A Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) sz. határozatának 6. mellékletében a „30.252,508 – 30.152,307 = 100,201 pont" szövegrész helyébe a „100,201+3,714 = 103,915 pont" szöveg lép.

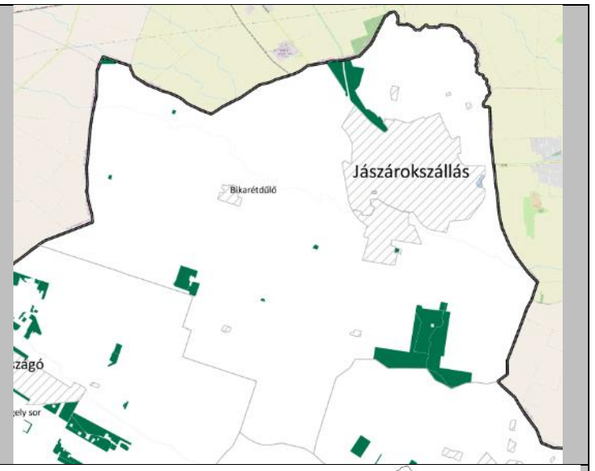
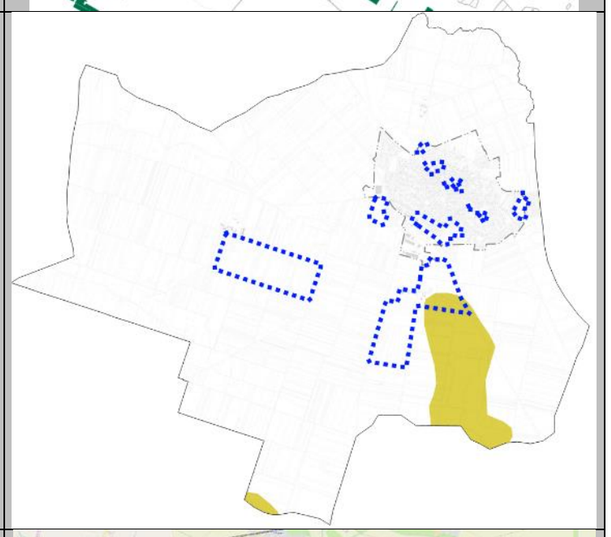
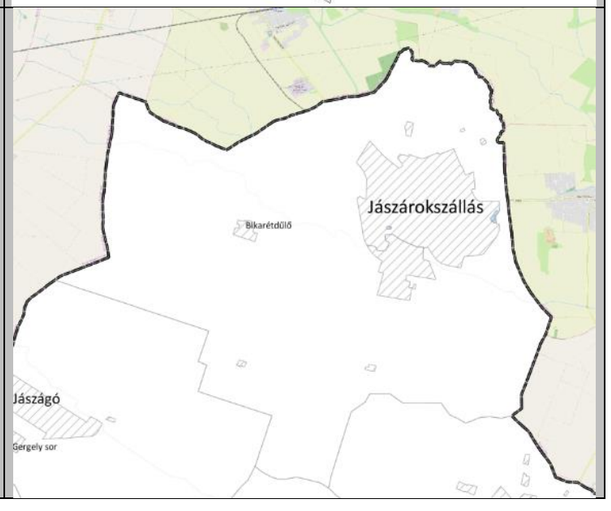
3. A Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Jászárokszállás város településszerkezeti tervéről szóló 312/2022. (XII.01.) sz. határozatának 6. mellékletében a "növekmény mértéke +100,201 pont," szövegrész helyébe a „növekmény mértéke +103,915 pont," szöveg lép.

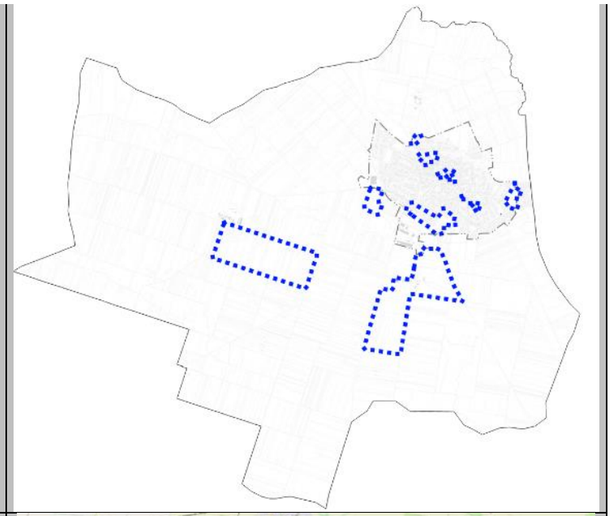
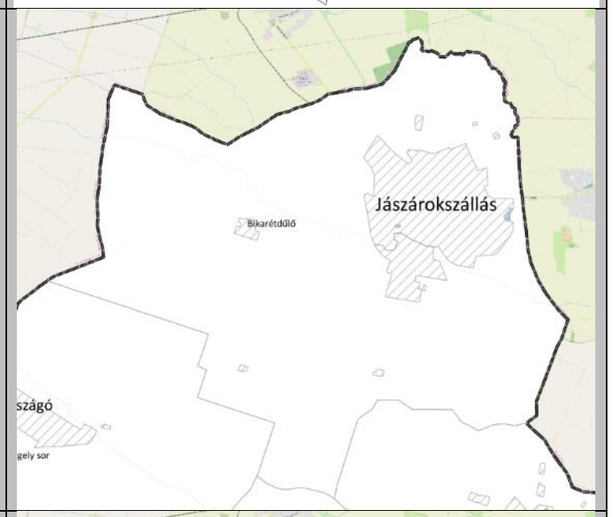
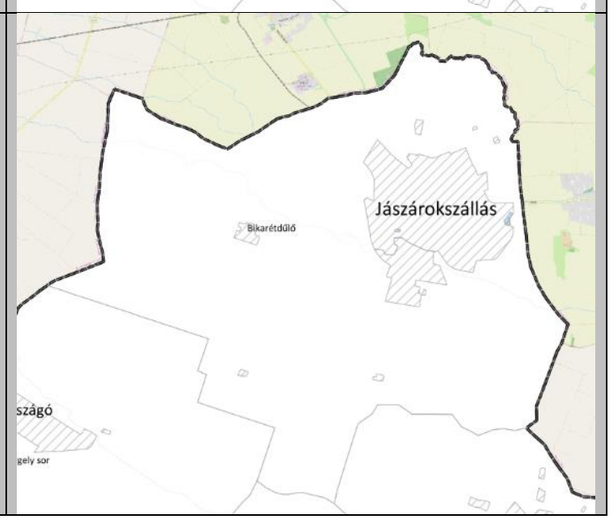
10. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....). SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

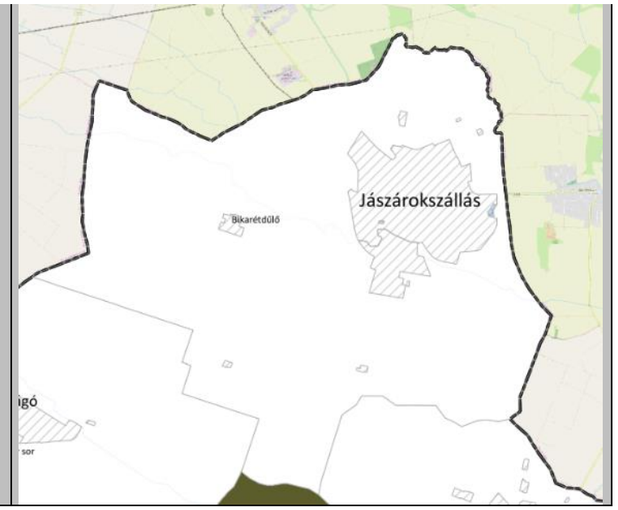
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Jászárokszállás város érintettsége	A módosítási területek érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	igen, a 11. tervezési terület	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	nem	

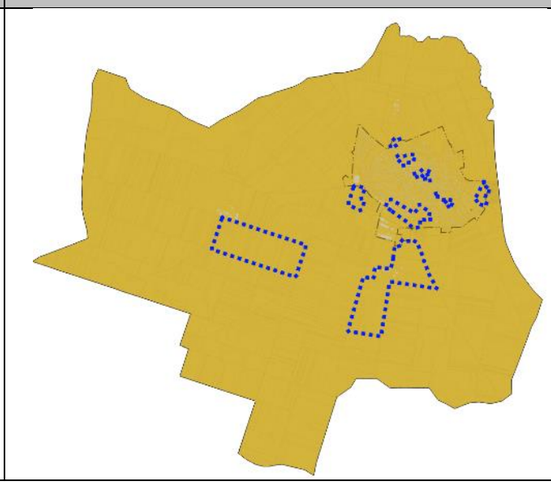
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	igen, a 7. tervezési terület	nem	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	igen, a 7. tervezési terület	igen, a 8. módosítási pont	
erdők övezete	igen	igen, a 11. tervezési terület	nem	

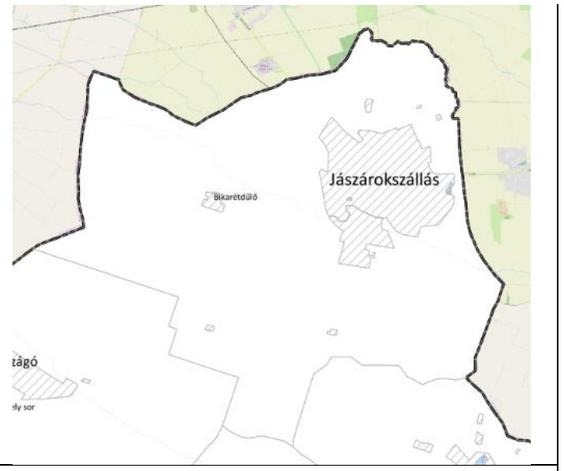
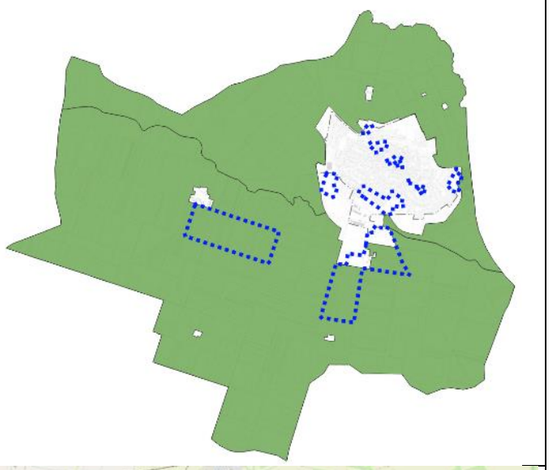
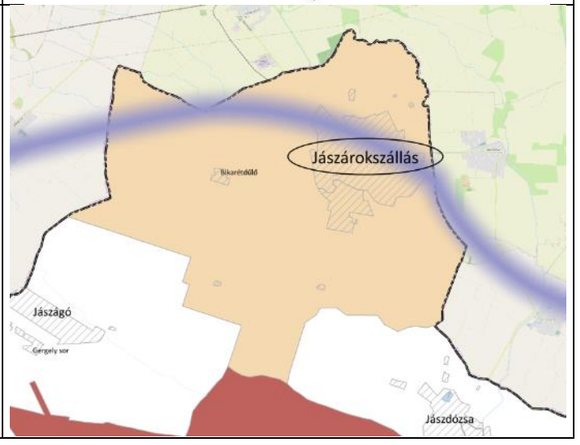
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen, a 11. tervezési területet	nem	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	

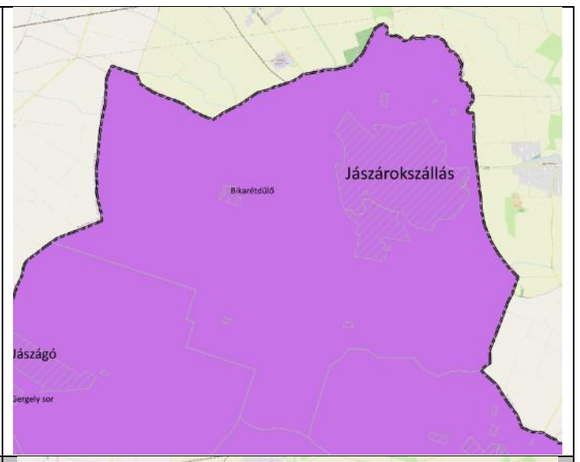
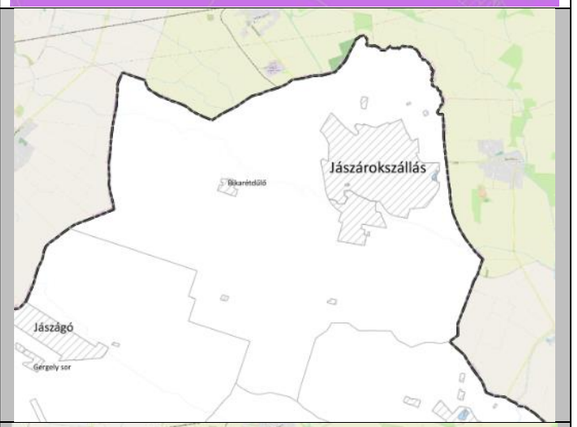
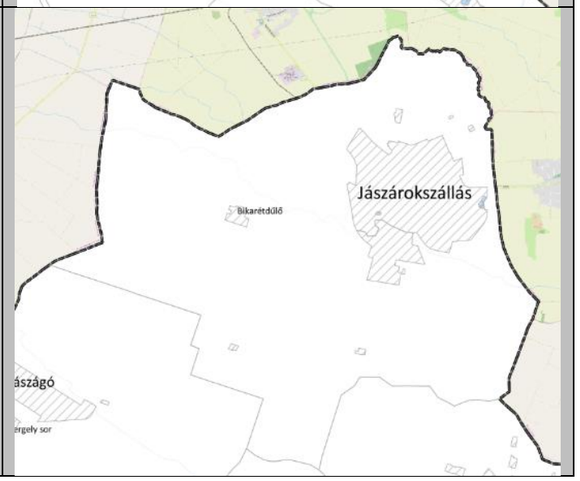
vízminőség-védelmi terület övezete	nem (igen – E-TÉR adatszolgáltatás szerint)	nem	nem	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	

honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Jászárokszállás város érintettsége	A módosítási terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítése
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	az E-TÉR adatszolgáltatás nem tartalmaz adatot nyersanyagvagyon területről	A város teljes területe érintett szénhidrogén koncessziós kutatással	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	nem	
tanyás területek övezete	igen	igen – a 7. és 11. tervezési terület	igen – a 8. és a 12. módosítási pont	
térszervező városok övezete	igen	igen	igen	

térségi együttműködések övezete	igen	igen	igen	
ártéri tájgazdálkodás övezete	nem	nem	nem	
pusztai tájgazdálkodás övezete	nem	nem	nem	

A módosítással érintett területegységek az országos és térségi műszaki infrastruktúrahálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei közül egyiket sem érintik. A tervezési területeken ezen elemek a magasabb rendű jogszabályok szerint meghatározott nyomvonalon kerültek ábrázolásra.

Az új beépítésre szánt területek vonatkozásában külön biológiai aktivitásérték-változás számítás bemutatása nem szükséges, mert az újonnan beépítésre szánt területek mértéke nem éri el az 1 ha területet (0,9438ha) (Hiv.: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés)

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2024. (xx.xx.) önkormányzati rendelete Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.02.) önkormányzati rendelet módosításáról

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, 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 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat; Heves Vármegye Önkormányzata, Adács Község Önkormányzata, Atkár Község Önkormányzata, Csány Község Önkormányzata, Jászágó Községi Önkormányzat, Jászberény Városi Önkormányzat, Jászdózsa Községi Önkormányzat, Tarnaörs Község Önkormányzata, Vámosgyörk Községi Önkormányzat, Visznek Községi Önkormányzat valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és

elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 30.§ (2) bekezdésében a „K-Mü-jelű építési" szövegrész helyébe a „K-Mü-1 és K-Mü jelű építési" szöveg lép.

2.§

A R. 22.§-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Településközpont terület Vt-10 jelű építési övezetének beépítési paraméterei:

a) a legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter,

b) a beépítés módja: zártsorú,

c) a legnagyobb beépítettség: 80%,

d) a legkisebb zöldfelület: 10%,

e) a legkisebb kialakítható telekterület: 350 m2."

3.§

A R. 30.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A különleges mezőgazdasági üzemi terület K-mü-1 jelű építési övezetében az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhetők a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések, amennyiben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozzák vagy attól nem igényelnek védelmet."

4.§

A R. 32.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Különleges sportterület építési övezetében – amennyiben, az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát – elhelyezhetők még a következő rendeltetési egységek:

a) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek,

b) lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),

c) terület fenntartásához szükséges építmények.”

5.§

(1) A R. 1. melléklet 3. pont

a) B02 tervlap helyébe az 1. melléklet (B02 tervlap),

b) B04 tervlap helyébe a 2. melléklet (B04 tervlap),

c) B05 tervlap helyébe a 3. melléklet (B05 tervlap),

d) B06 tervlap helyébe a 4. melléklet (B06 tervlap),

e) B07 tervlap helyébe az 5. melléklet (B07 tervlap),

f) B08 tervlap helyébe a 6. melléklet (B08 tervlap),

g) B09 tervlap helyébe a 7. melléklet (B09 tervlap),

h) B11 tervlap helyébe a 8. melléklet (B11 tervlap),

i) B14 tervlap helyébe a 9. melléklet (B14 tervlap)

lép.

(2) A R. 1. melléklet 4. pont

a) K05 tervlap helyébe az 10. melléklet (K05 tervlap),

b) K09 tervlap helyébe a 11. melléklet (K09 tervlap),

c) K10 tervlap helyébe a 12. melléklet (K10 tervlap),

d) K13 tervlap helyébe a 13. melléklet (K13 tervlap),

e) K14 tervlap helyébe a 14. melléklet (K14 tervlap)

lép.

6.§

A R. 2. melléklete helyébe a 15. melléklet lép.

7.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Jászárokszállás, 2024. …….. .....

Antal Péterné Szerző Ildikó
polgármester

Pelyvásné Dr. Támba Krisztina
aljegyző

JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

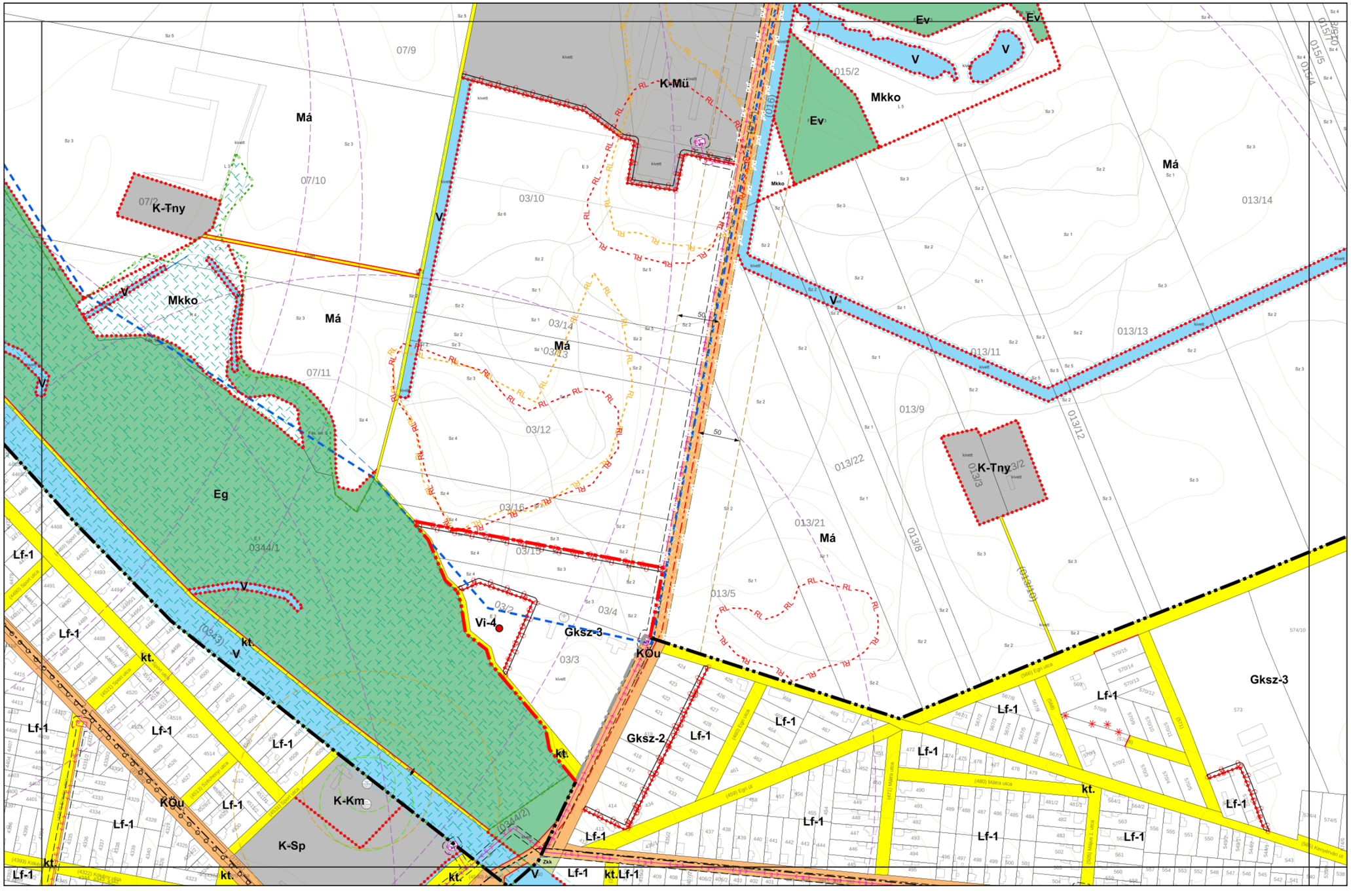
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B01 **B02** B03
B05

N



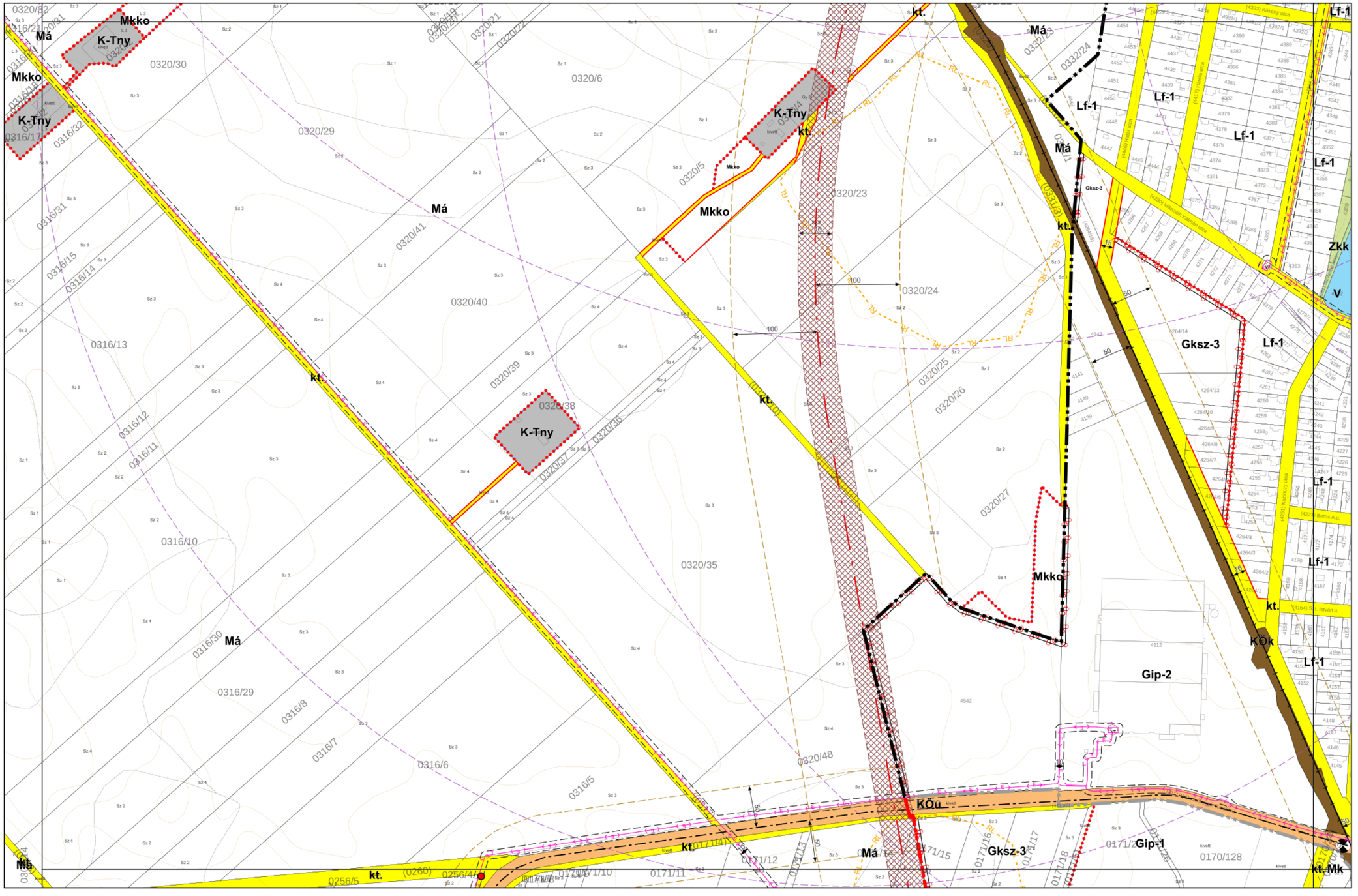
JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B01 B04 B05 B07 N



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B02
B04 B05 B06
B08
N



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

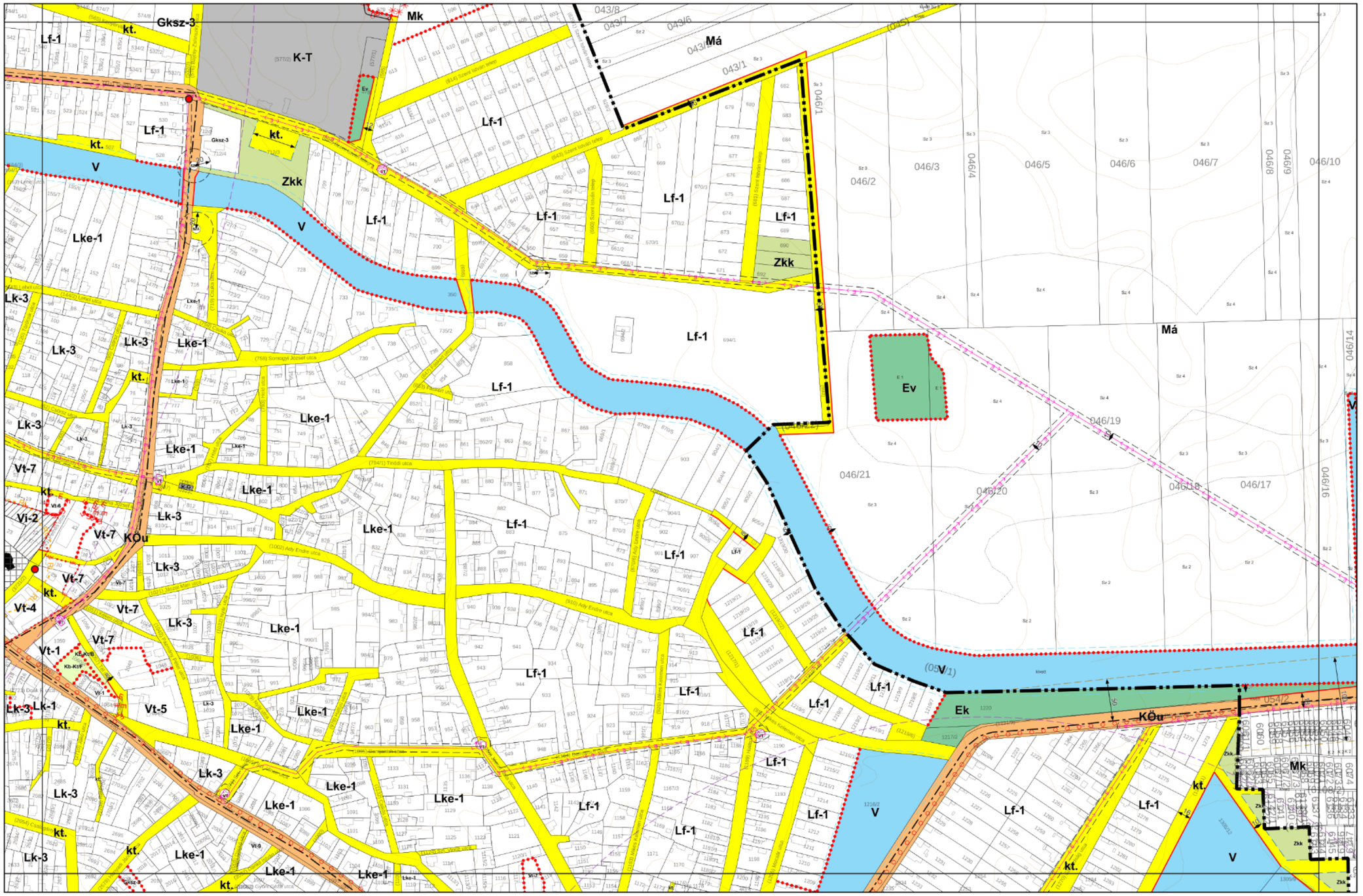
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B03
B05 **B06** B09

N



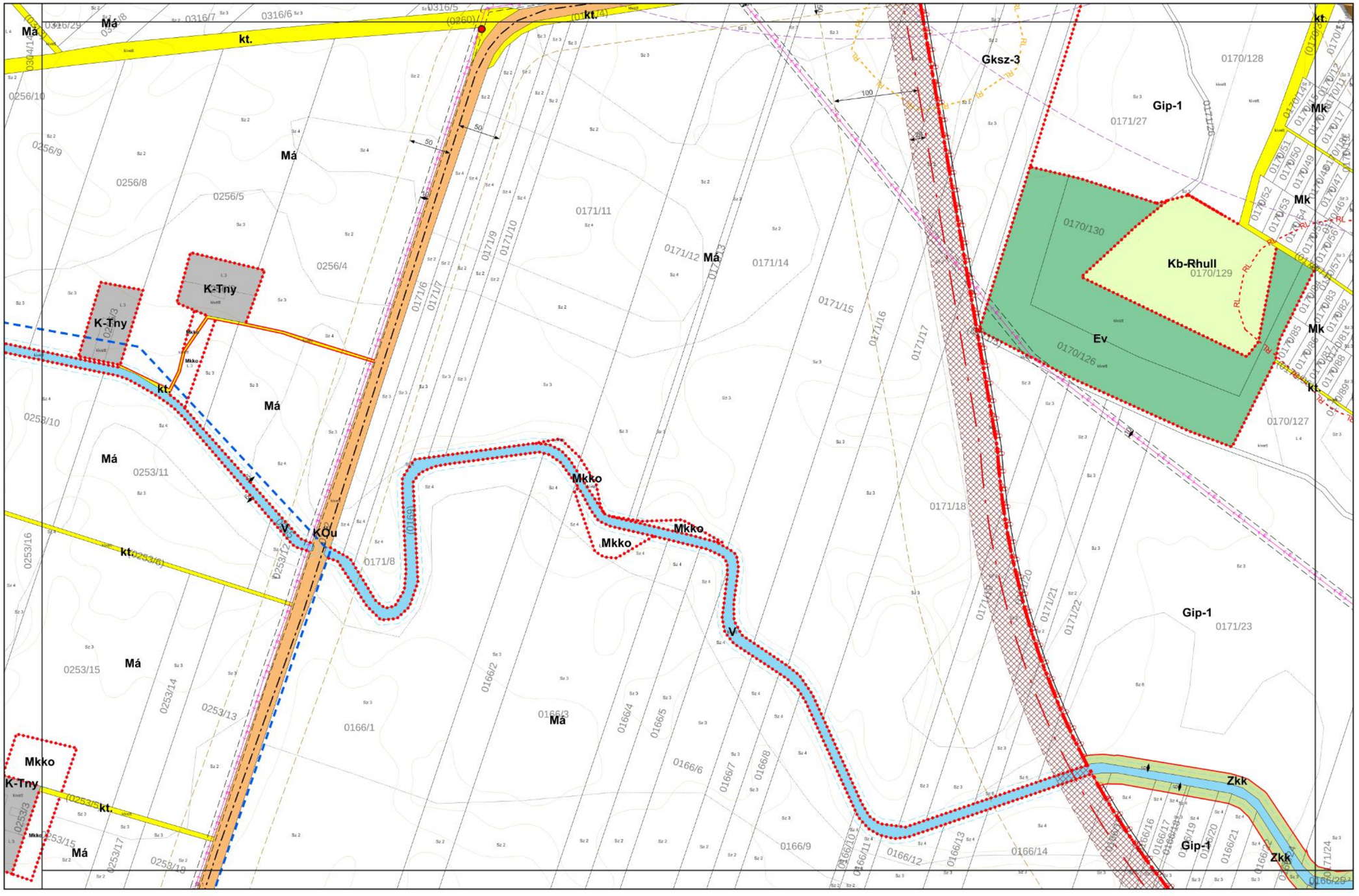
JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B04 B07 B08 B10 N



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B05 B07 B08 B09 B11 N



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

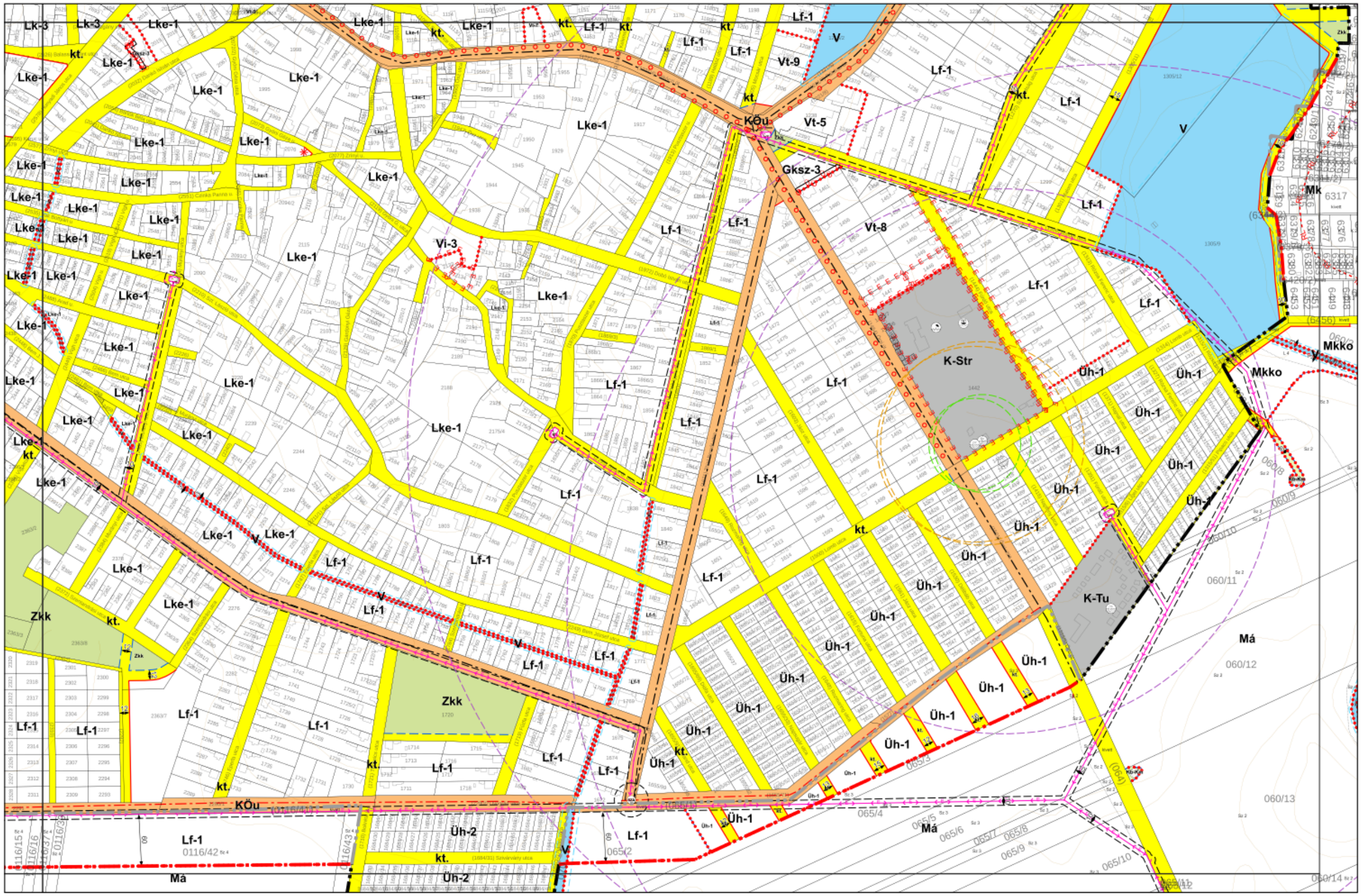
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B06
B08 **B09**
B12

N



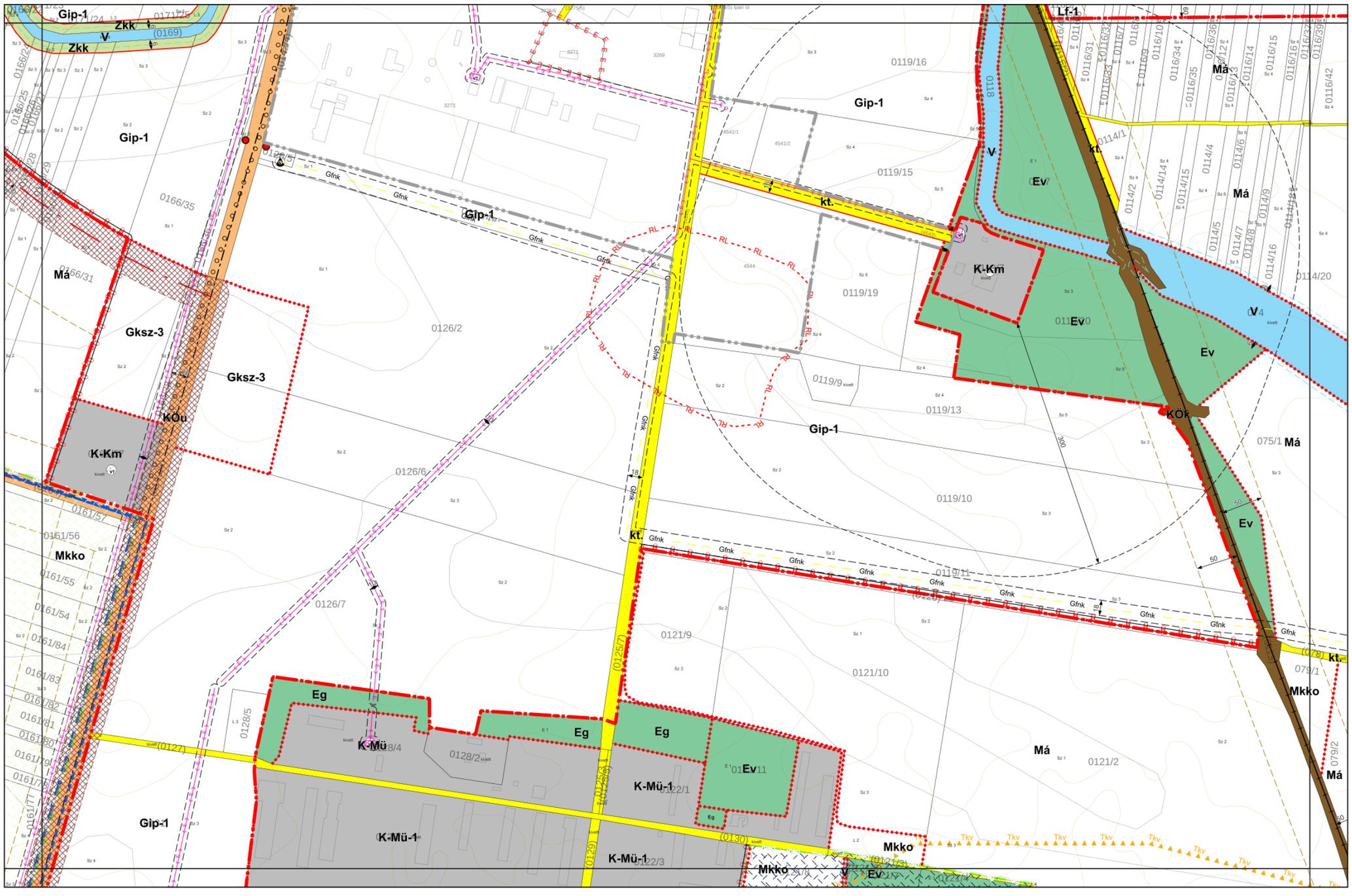
JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B08
B10 B11 B12
B14
N



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

0 250 500 m

1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez

B11
B13 **B14**

N

