JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZMÓDOSÍTÁSA

2026. 1.

Területszerkezeti Terv módosítás

Helyi Építési Szabályzat módosítás

Alátámasztó javaslatok

2026. szeptember

Készítette

KURENKOV VJACSESZLÁV MBA
ok. közgazdász, vezető településtervező TT/1 03-0442

NAGY SZABOLCS ISTVÁN
okl. építőmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, településmérnök 01-11270, 01-65111

JORDÁN PÉTER,
okl. építőmérnök, TE, TH- 01-2129

BALHA GABRIELLA
okl. tájépítész mérnök TK-14-0393

SZKORDILISZ FLÓRA PhD
okl. építészmérnök

KÓSA EMŐKE
okl. településtervező, közgazdász

TÓTH BÁLINT
okl. geográfus, közgazdász, stratégiai tervező

KISS CSENGE
Szerkesztő

SPTLST
Spatialist Magyar Területfejlesztési Tervező és Kutató Iroda Kft.

Aláírólap

Kurenkov Vjacseszláv MBA, TT/1 03-0442 ok. közgazdász, vezető településtervező	
Nagy Szabolcs István, Tkö, TV, VZ-TEL 01-11270 okl. építőmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, településmérnök	
Jordán Péter, TE, TH- 01-2129 okl. építőmérnök	
Balha Gabriella, TK-14-0393 okl. tájépítész mérnök	
Szkordilisz Flóra PhD okl. építészmérnök, földtudományok doktora	
Kósa Emőke okl. településtervező, közgazdász	
Tóth Bálint okl. geográfus, közgazdász, stratégiai tervező	
Kiss Csenge szerkesztő	

Tartalomjegyzék

Bevezetés **6**

Jóváhagyandó munkarészek **7**

1. Településszerkezeti Terv **8**

1.1. Településszerkezeti tervlapok – módosítással egyberajzolt változat 1-2. 10

1.2. Településszerkezeti terv leíró lap 13

1.3. Változások bemutatása 1-2. 14

1.4. Változások leírása 16

1.5. Területi mérleg 17

1.6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása 18

1.7. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye 18

2. Helyi Építési Szabályzat **19**

2.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelkezései 19

2.2. HÉSZ 1. melléklet - Szabályozási tervlap- jóváhagyandó munkarész 20

2.3. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 6. melléklet Új beépítésű terület kijelölése 22

2.4. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 7. melléklet Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek 22

2.5. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 8. melléklet Mintakeresztszelvények 22

3. Tervlapok **23**

3.1. Területszerkezeti terv – módosításokkal egyberajzolt tervlapok 1-2 23

3.2. HÉSZ 1. melléklet – Szabályozási terv – módosításokkal egyberajzolt tervlapok: Belterületi és külterületi tervlapok 1-4 26

Alátámasztó javaslat **31**

1. A környezetalakítás terve **31**

1.1. Településrendezési javaslatok 31

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 31

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései 32

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása 32

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 35

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 53

2. Szakági javaslatok **55**

2.1. Tájrendezési javaslatok 55

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata 55

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok 59

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 59
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása 60
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése 61
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 61
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása 63
2.3. Közlekedési javaslatok 64
2.3.1. Összefüggések a település közlekedési rendszerének fejlesztésével 64
2.3.2. A „rendezési koncepcióval" összefüggő közlekedési javaslatok a területen és térségében 65
2.4. Közművesítés vizsgálati és összefoglaló javaslatok 68
2.4.1. Összefüggések a település közműrendszereinek fejlesztésével 68
2.4.2. A „rendezési koncepcióval" összefüggő közművesítési javaslatok a területen és térségében 69
3. Környezeti hatások és feltételek 70
4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása 71
5. Szabályozási koncepció 72
6. Új beépítésre szánt területek és cserterületek jogszabályi megfelelése 76
Terviratok 84

Bevezetés

Jászárokszállás Város Képviselő testülete 231/2025. (XII.04.) sz. és 61/2026 (III.26.) sz. határozatában döntött a településrendezési eszközök 2026.1. módosításáról.

A módosítás tárgya: 0320/27 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má, általános mezőgazdasági és Mkko, korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület övezetről, valamint a határos 0331/3 hrsz-ú közterület 4112 hrsz-ú területtel érintett szakasza Kt. közlekedési célú övezetről Gip-1, gazdasági ipari építési övezetbe sorolása, illetve az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a tervezett belterületi határ módosítása. A dokumentum a 419/2021. (VII.15) Kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit is figyelembe véve készül el.

Jászárokszállás hatályos Településrendezési eszközeit Jászárokszállás város Önkormányzata 2022-ben fogadta el, ezen belül a Településszerkezeti tervet a 312/2022 (XII.01.) Kt. határozatával, míg a Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteit a 21/2022 (XII.02.) Kt. rendeletével. Jelen módosítás ezen településrendezési eszközök rajzi és leíró munkarészeit érinti az önkormányzati főépítész írásos dokumentumában jegyzett tartalmi előírásai alapján (lásd Mellékletek c. fejezet).

Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti Terv

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026.(.....) határozata

A Településszerkezeti Terv módosítása

Határozat-tervezet

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a .....Bizottság ... számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja, és az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdésének megfelelően, a várható környezeti hatás jelentőségét figyelembe véve – a környezet védelméért felelős szervek bevonásával és egyetértésével környezeti vizsgálat nélkül – elfogadja a Településszerkezeti Terv módosítását.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elfogadott településrendezési eszközök 2026.1. módosítását küldje meg az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek.

Határidő: azonnal

Felelős: Szerző Ildikó polgármester

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026.(.) határozat

1. melléklet

Településszerkezeti Terv változásának leírása

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterületek nagysága 4,858 ha-ral csökken

Gip Egyéb ipari területek nagysága 4,721 ha-ral növekszik

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési területek nagysága 0,041 h-ral csökken.

Zöldterület-közpark nagysága 4,858 ha-ral növekszik.

Általános mezőgazdasági művelésű terület nagysága 4,005 ha-ral csökken.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület nagysága 0,675 ha-ral csökken.

Övezet	**Övezeti jelenlegi kiterjedése (ha)**	**Területi változás kiterjedése (ha)**	**Övezet kiterjedése a változás után**
kt.	174,114	-0,041	174,073
Má	4570,772	-4,005	4566,767
Mkko	1716,921	-0,675	1716,246
Gip	162,333	+4,721	167,054
Lf	161,398	-4,858	156,54
Zkk	14,327	+4,858	19,185
Beépítésre szánt települési területek	693,363	-0,137	693,226
Beépítésre nem szánt települési területek	7023,41	+0,137	7023,547
Település összesen	7716,773		

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026.(.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv módosítási dokumentumok

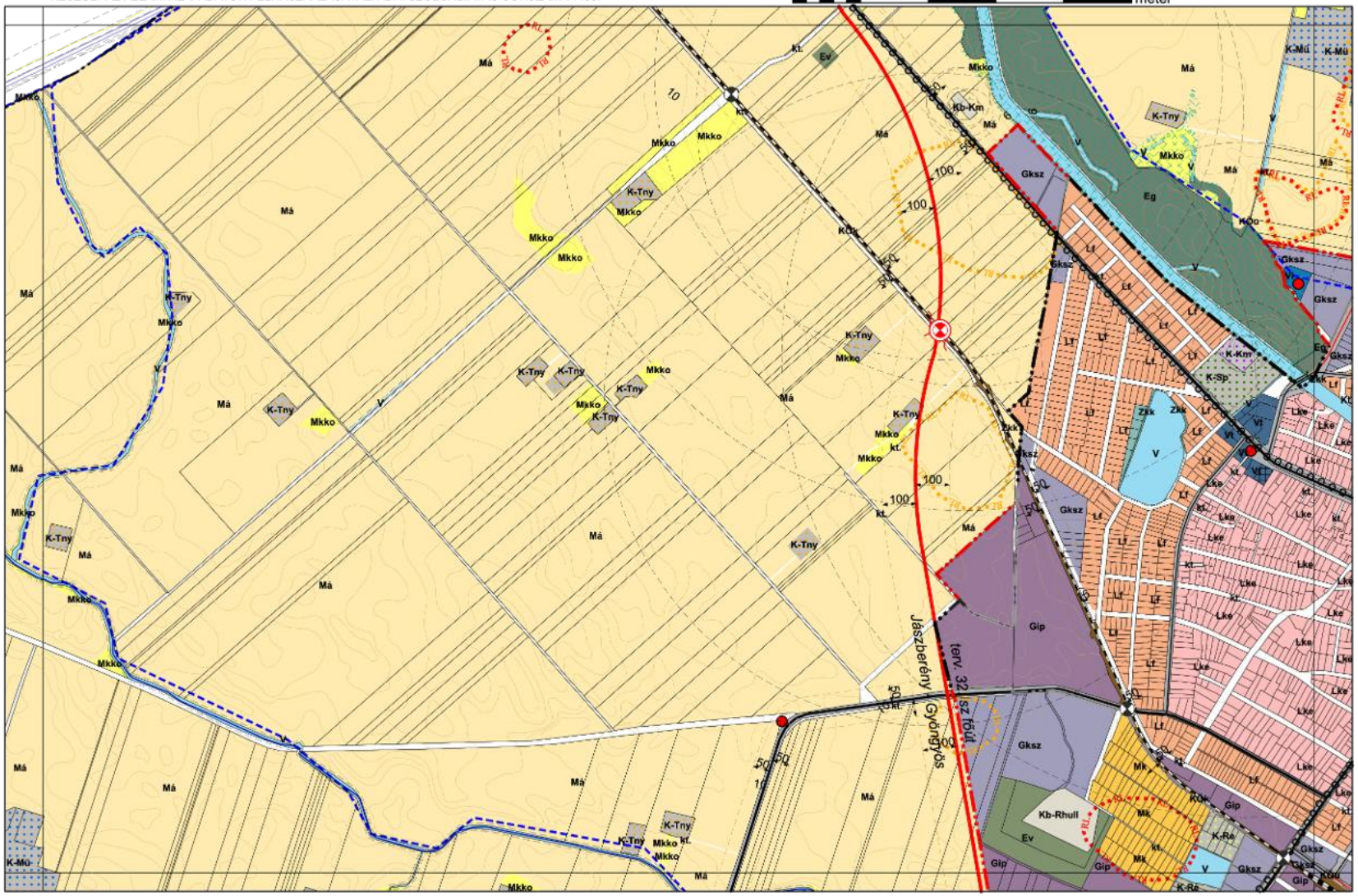
1.1. Településszerkezeti tervlapok – módosítással egyberajzolt változat 1-2.

JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M = 1:10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 100 200 400 600 800 1 000 méter

T02 T04 T05 T06 T09



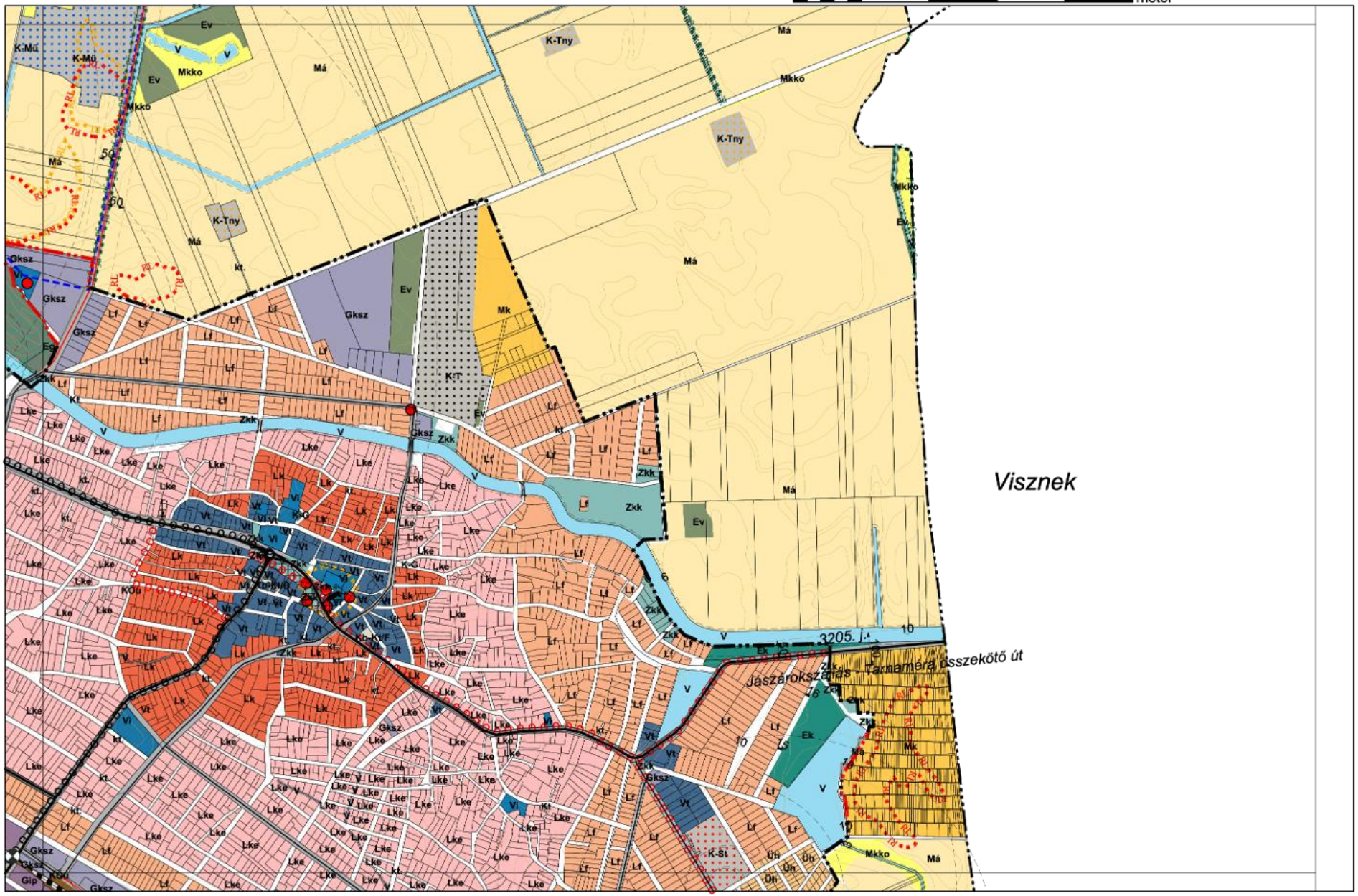
1.3. melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz

JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M = 1:10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 100 200 400 600 800 1 000 méter

T03
T05 T06
T10

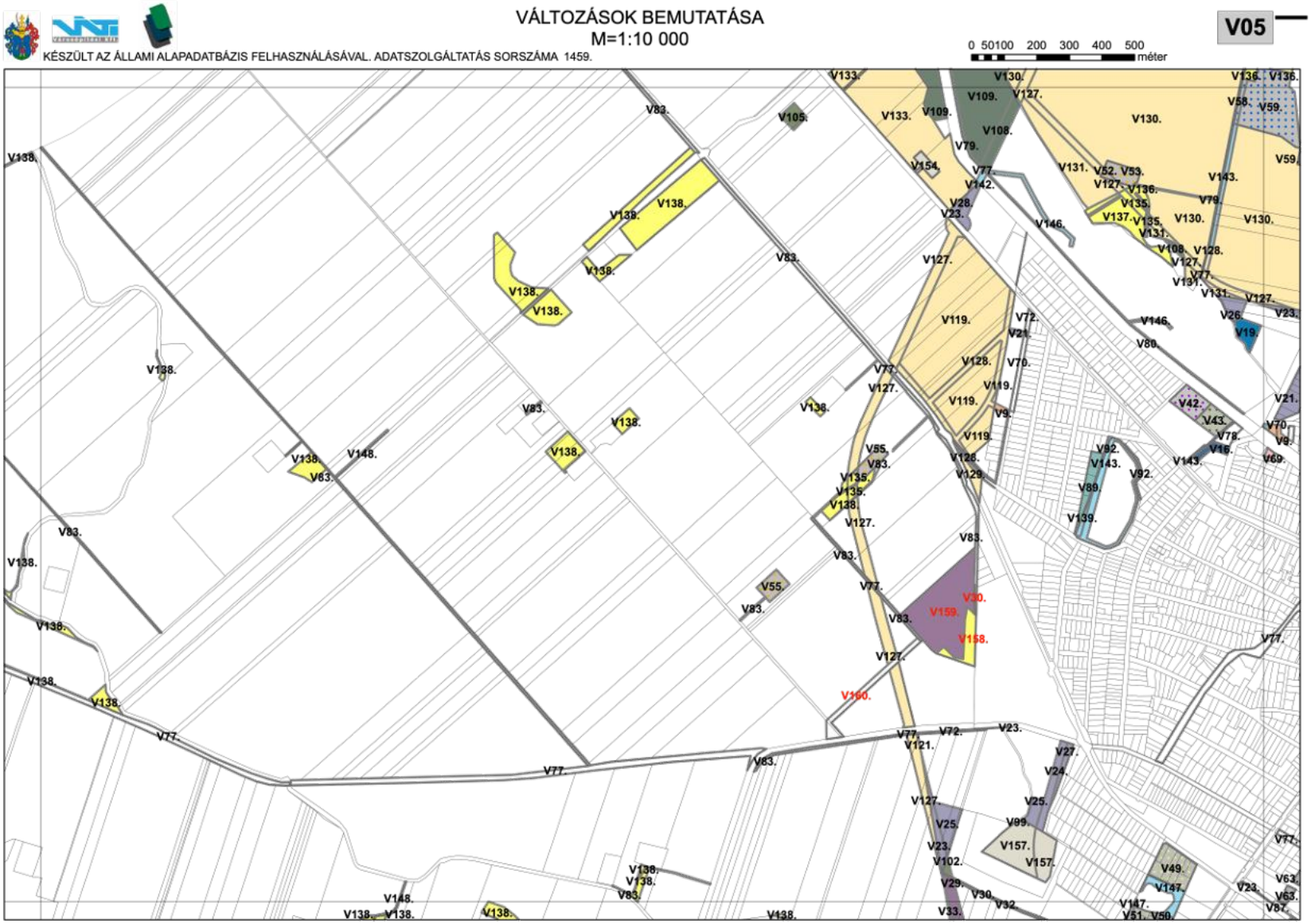


1.3. melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz

1.2. Településszerkezeti terv leíró lap

Jászárokszállás Településszerkezeti terve szöveges munkarészét a módosítások nem érintik.

1.3. Változások bemutatása 1-2.



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

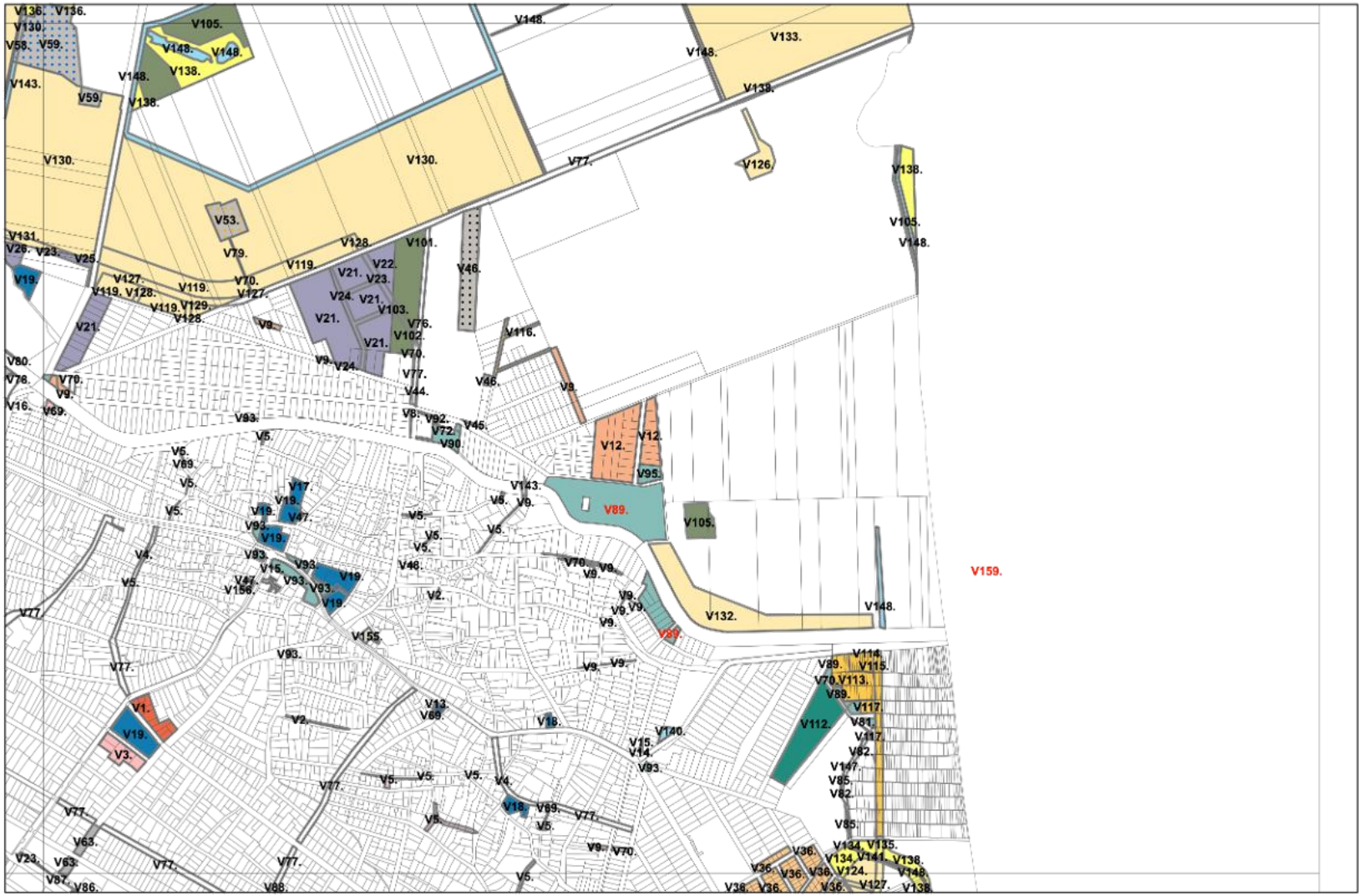
VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

M=1:10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZIS FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 50100 200 300 400 500 méter

V06



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

1.4. Változások leírása

	Hatályos területfelhasználás 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv			Tervezett területfelhasználás 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv	
V1.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V2.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V3.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V4.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V5.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V6.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V7.	Ksp	Különleges sportterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V8.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V9.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V10.	Z	Zöldterület - közpark	>	Lf	Falusias lakóterület
V11.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V12.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V13.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V14.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Vt	Településközpont terület
V15.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Vt	Településközpont terület
V16.	Z	Zöldterület - közpark	>	Vt	Településközpont terület
V17.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V18.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vi	Intézményi terület
V19.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Vi	Intézményi terület
V20.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Vi	Intézményi terület
V21.	Lf	Falusias lakóterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V22.	Kte	Különleges temetőterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V23.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V24.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V25.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V26.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V27.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V28.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
V29.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Gip	Ipari terület
V30.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Gip	Ipari terület
V31.	Z	Zöldterület - közpark	>	Gip	Ipari terület
V32.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Gip	Ipari terület
V33.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Gip	Ipari terület
V34.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	Gip	Ipari terület
V35.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V36.	Üü	Üdülőházas üdülőterület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V37.	Ksp	Különleges sportterület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V38.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V39.	Z	Zöldterület - közpark	>	Üh	Hétvégiházas terület
V40.	Kszt	Különleges szennyvíztisztítómű	>	K-Km	Különleges közműterület

	Hatályos területfelhasználás 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv			Tervezett területfelhasználás 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv	
V41.	Ktr	Különleges transzformátor	>	K-Km	Különleges közműterület
V42.	V/m	Vízgazdálkodási terület - vízmű	>	K-Km	Különleges közműterület
V43.	V/m	Vízgazdálkodási terület - vízmű	>	K-Sp	Különleges sportterület
V44.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	K-T	Különleges temetőterület
V45.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	K-T	Különleges temetőterület
V46.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	K-T	Különleges temetőterület
V47.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	K-G	Különleges garázsterület
V48.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	K-G	Különleges garázsterület
V49.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V50.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V51.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V52.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	K-Tny	Különleges tanyaterület
V53.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	K-Tny	Különleges tanyaterület
V54.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	K-Tny	Különleges tanyaterület
V55.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	K-Tny	Különleges tanyaterület
V56.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	K-Tny	Különleges tanyaterület
V57.	Gip	Ipari gazdasági terület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V58.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V59.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V60.	Lf	Falusias lakóterület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V61.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V62.	Üü	Üdülőházas üdülőterület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V63.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V64.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V65.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V66.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V67.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	KÖu	Közúti közlekedési terület
V68.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V69.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V70.	Lf	Falusias lakóterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V71.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V72.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V73.	Gip	Ipari gazdasági terület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V74.	Üh	Hétvégiházas üdülőterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V75.	Ksp	Különleges sportterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V76.	Kte	Különleges temetőterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V77.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	kt.	Közlekedési célú közterület

	Hatályos területfelhasználás 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv			Tervezett területfelhasználás 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv	
V78.	Z	Zöldterület - közpark	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V79.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V80.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V81.	Ee	Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V82.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V83.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V84.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V85.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	kt.	Közlekedési célú közterület
V86.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
V87.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
V88.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V89.	Lf	Falusias lakóterület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V90.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V91.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V92.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V93.	Z	Zöldterület - közpark	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V94.	Ee	Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V95.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V96.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V97.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	Zkk	Zöldterület - közkert
V98.	Lf	Falusias lakóterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V99.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V100.	Gip	Ipari gazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V101.	Kte	Különleges temetőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V102.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V103.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V104.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V105.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V106.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V107.	Gip	Ipari gazdasági terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V108.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V109.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V110.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V111.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V112.	Lf	Falusias lakóterület	>	Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
V113.	Lf	Falusias lakóterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V114.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület

	Hatályos területfelhasználás 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv			Tervezett területfelhasználás 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv	
V115.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V116.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V117.	Ee	Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V118.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V119.	Lf	Falusias lakóterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V120.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V121.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V122.	Gip	Ipari gazdasági terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V123.	Üü	Üdülőházas üdülőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V124.	Üh	Hétvégiházas üdülőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V125.	Ksp	Különleges sportterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V126.	Kmg	Különleges tanyaterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V127.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V128.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V129.	Z	Zöldterület - közpark	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V130.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V131.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V132.	Ee	Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V133.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V134.	Üh	Hétvégiházas üdülőterület	>	Mkko	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület
V135.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Mkko	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület
V136.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mkko	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület
V137.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Mkko	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület
V138.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	Mkko	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület
V139.	Lf	Falusias lakóterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V140.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V141.	Üh	Hétvégiházas üdülőterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V142.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V143.	kt.	Közlekedési célú közterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V144.	Z	Zöldterület - közpark	>	V	Vízgazdálkodási terület
V145.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V146.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V147.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V148.	Má-sz	Mezőgazdasági terület - szántó	>	V	Vízgazdálkodási terület
V149.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	V	Vízgazdálkodási terület
V150.	Üü	Üdülőházas üdülőterület	>	Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület

	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv			TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv	
V151.	Üh	Hétvégiházas üdülőterület	>	Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
V152.	KÖu	Közúti közlekedési terület	>	Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
V153.	Má-gy	Mezőgazdasági terület - gyep, rét	>	Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
V154.	V/áv	Vízgazdálkodási terület – állandó vízfelület	>	Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
V155.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Kb-Kt/F	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
V156.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
V157.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Kb-Rhull	Különleges beépítésre nem szánt rekultivált hulladéklerakó terület

		Hatályos területfelhasználás 312/2022 (XII.01.) Kt. határozattal jóváhagyott TSZT			**Tervezett területfelhasználás .../2026 Kt. határozattal jóváhagyott TSZT**
V30.	kt.	közlekedési célú közterület	>	Gip	Egyéb ipari gazdasági terület
V89.	Lf	falusias lakóterület	>	Zkk	zöldterület - közkert
V158.	Mkko	korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület	>	Gip	Egyéb ipari gazdasági terület
V159.	Má	általános mezőgazdasági terület	>	Gip	Egyéb ipari gazdasági terület
V160.	Má	általános mezőgazdasági terület	>	kt.	közlekedési célú közterület

1.5. Területi mérleg

A tervezett módosításokkal csökken a beépítésre nem szánt területek közül csökken a kt. Má, Mkko területek kiterjedése. Ezen módosításokkal, ezekkel azonos kiterjedésben nő a Gip területek nagysága (4,721 ha). A tervezés során csereterületként és biológiai aktivitásérték pótlásaként Zkk területek kerülnek kijelölésre ez idáig nem beépített Lf területeken. Ezen területek nagysága 4,858 ha. A módosítással a korábbiakhoz képest nő a beépítésre nem szánt területek nagysága a településen 0,137 hektárral.

Övezet	**Övezeti jelenlegi kiterjedése (ha)**	**Területi változás kiterjedése (ha)**	**Övezet kiterjedése a változás után**
kt.	174,114	-0,041	174,073
Má	4570,772	-4,005	4566,767
Mkko	1716,921	-0,675	1716,246
Gip	162,333	+4,721	167,054
Lf	161,398	-4,858	156,54
Zkk	14,327	+4,858	19,185
Beépítésre szánt települési területek	693,363	-0,137	693,226
Beépítésre nem szánt települési területek	7023,41	+0,137	7023,547
Település összesen	7716,773		

1. táblázat Átsorolásra kerülő beépítésre nem szánt területek csökkenésének mértéke[1]

[1] A jelenlegi területi mérleg alapját Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési dokumentáció záróvéleményezés utáni változata adta (2025. június) Forrás: https://cloud.koszeghy.art/share/GU0oceEN

1.6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A téma részletes bemutatása az Alátámasztó javaslat 1.2.2. fejezetében található.

1.7. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A korábban bemutatott, új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó csereterületek biztosítják a biológiai aktivitásérték fenntartását.

Új beépítésre szánt terület								Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek								
kijelöléssel érintett ingatlanok	méret e (ha)	kijelölés előtti általános használata	BIA-szorzó	kijelölés utáni általános használata	BIA-szorzó	Kijelölés előtti BIA érték egyenlege	kijelölési utáni BIA érték egyenlege	ingatlanjai	mérete (ha)	átsorolás előtti általános használata	BIA-szorzó	átsorolás utáni általános használata	BIA-szorzó	Átsorolás előtti BIA érték egyenlege	Átsorolás utáni BIA érték egyenlege	Pótlás utáni BIA érték egyenleg
0320/27	4,005	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	Ipari gazdasági terület (Gip)	0,2	14,82	0,80	1219/13	0,12	Falusias Lakóterület (Lf)	2,4	Közkert Zöldterület (Zkk)	6	0,28	0,70	**+0,21**
0320/27	0,675	Korlátozot használatú kertes mezőgazdasági terület övezete (Mkko)	5			3,38	0,14	1219/23	0,07					0,16	0,40	
0331/3	0,041	Közlekedési terület (kt.)	0,6			0,03	0,01	1219/24	0,09					0,22	0,55	
								1219/25	0,09					0,22	0,55	
								1219/26	0,09					0,22	0,55	
								1219/27	0,09					0,22	0,56	
								1219/28	0,07					0,17	0,43	
								1219/29	0,09					0,21	0,52	
								1219/30	0,18					0,43	1,07	
								694/1	3,97					9,53	23,83	
Összes	**4,721**					**18,22**	**0,94**		**4,858**					**11,66**	**29,15**	

2. Helyi Építési Szabályzat

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026.(.)

önkormányzati rendelete

Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2022. (XII.2.) önkormányzati rendelete módosításáról

2.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelkezései

Jászárokszállás Város Önkormányzatának 21/2022(XII. 2) HÉSZ módosításáról – egységbe foglalt szövegezés módosító tételei:

I.fejezet, Általános előírások,

1.§

A rendelet mellékletei módosítása

a) 1. melléklet: Jászárokszállás város Szabályozási terve

d) 4. melléklet: Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

kiegészítése

f) 6. melléklet: Új beépítésű terület kijelölése

g) 7. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

h) 8. melléklet: Mintakeresztszelvények

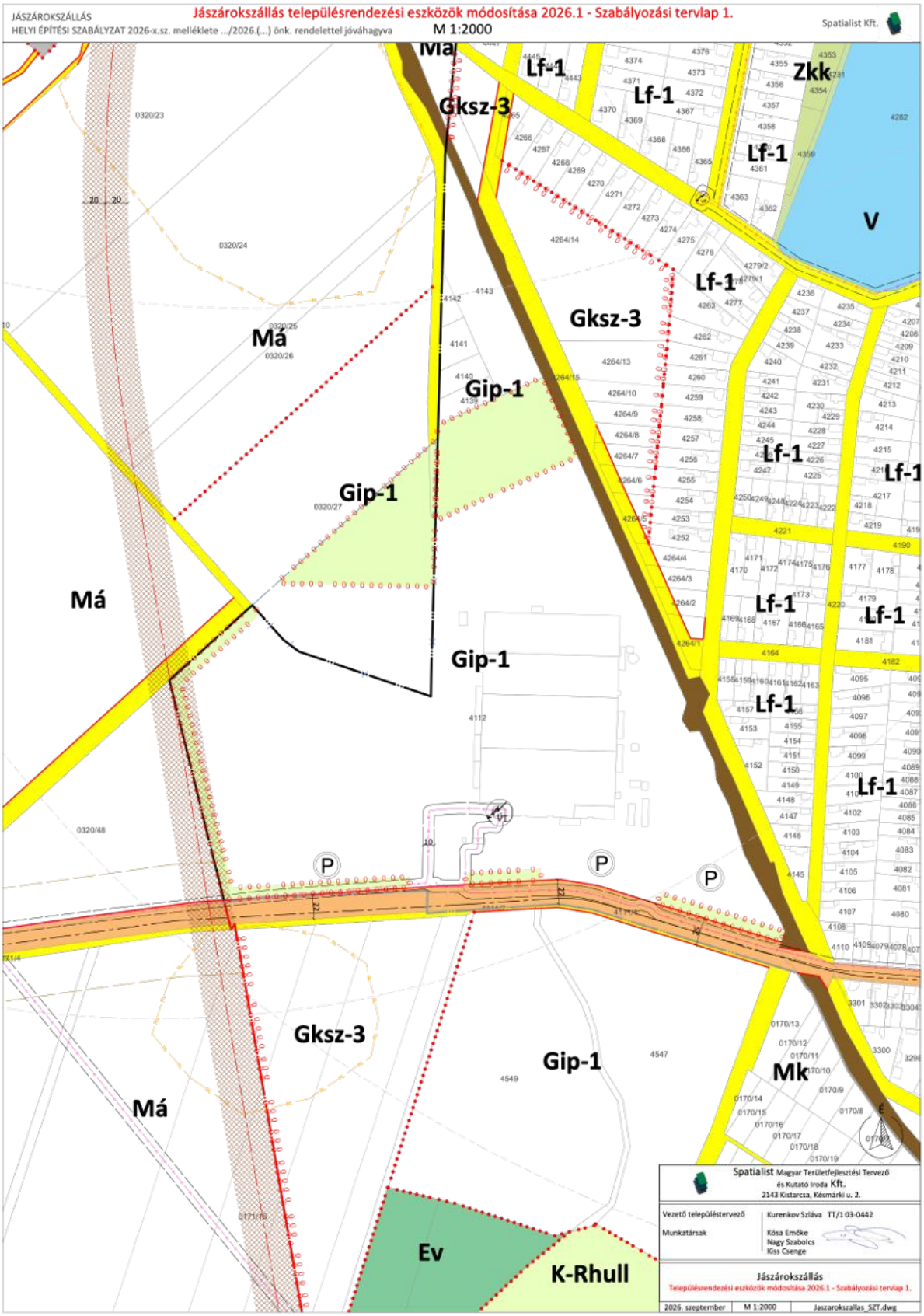
III.fejezet, Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

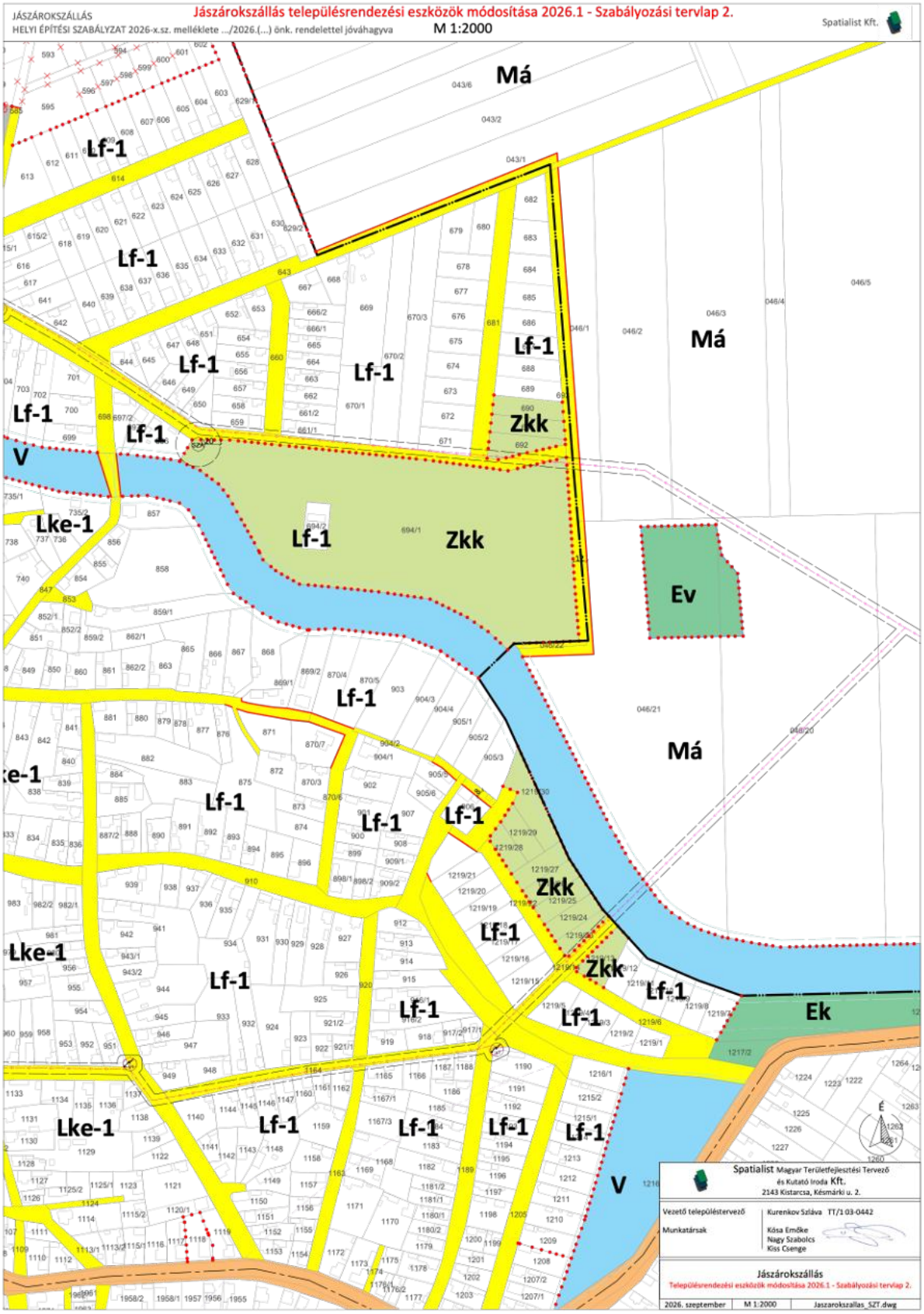
7. Parkolásra vonatkozó rendelkezések kiegészítése

11.§

(2) Gip -1 övezetben a dolgozói létszámnak megfelelő parkolóhelyek telken belül alakítandók ki.

2.2. HÉSZ 1. melléklet - Szabályozási tervlap- jóváhagyandó munkarész




JÁSZÁROKSZÁLLÁS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2026-x.sz. melléklete .../2026.(...) önk. rendelettel jóváhagyva
Jászárokszállás településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 2.
M 1:2000
Spatialist Kft.
Má
Lf-1
Zkk
Ev
V
Lke-1
Ek
Spatialist Magyar Területfejlesztési Tervező és Kutató Iroda Kft.
2143 Kistarcsa, Késmárki u. 2.
Vezető településtervező
Kurenkov Szláva TT/103-0442
Munkatársak
Kósa Emőke
Nagy Szabolcs
Kiss Csenge
Jászárokszállás
Településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 2.
2026. szeptember
M 1:2000
Jaszarokszallas_SZT.dwg

2.3. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 6. melléklet Új beépítésű terület kijelölése

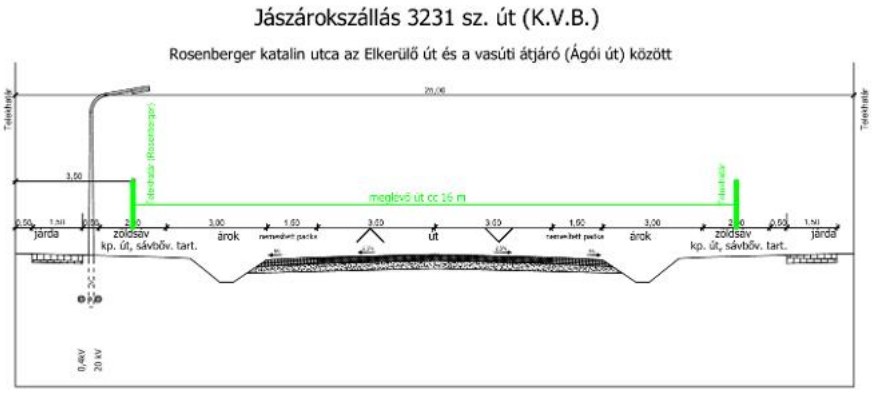
	A	B	C		D		E	F
1	**Módosítás célja**	**Érintett hrsz**	**Eredeti területfelhasználás**		**Tervezett területfelhasználás**		**Csereterület**	
			övezet	**terület (ha)**	**övezet**	**terület (ha)**	**Lf-1**	**Zkk**
2	Ipari gazdasági terület	0320/27	Má , Mkkö	4,68	Gip-1		1219/13, 1219/23-30, 694/1	4,858
3	Ipari gazdasági terület	0311/3	kt.	0,041	Gip-1			
4	összes terület			4,721	Gip-1		Zkk	4,858

2.4. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 7. melléklet Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

Új beépítésre szánt terület								Csereterületek								
hrsz	**méret**	**kijelölés előtti haszn**	**BIA***	**kijelölés utáni haszn**	**BIA***	**kijelölés előtti BIA**	**kijelölési utáni BIA**	**hrsz**	**méret**	**kijelölés előtti haszn**	**BIA***	**kijelölés utáni haszn**	**BIA***	**kijelölés előtti BIA**	**kijelölés utáni BIA**	**egyenleg**
0320/27	4,005	Má	3,7	Gip	0,2	14,82	0,80	1219/13	0,116	Lf	2,4	Zkk	6	0,28	0,70	**+0,21**
0320/27	0,675	Mkko	5			3,38	0,14	1219/23	0,067					0,16	0,40	
0331/3	0,041	kt.	0,6			0,03	0,01	1219/24	0,092					0,22	0,55	
								1219/25	0,091					0,22	0,55	
								1219/26	0,091					0,22	0,55	
								1219/27	0,093					0,22	0,56	
								1219/28	0,072					0,17	0,43	
								1219/29	0,086					0,21	0,52	
								1219/30	0,179					0,43	1,07	
								694/1	3,971					9,53	23,83	
Összes	**4,721**					**18,22**	**0,94**		**4,858**					**11,66**	**29,15**	

2.5. HÉSZ mellékletek kiegészítése: 8. melléklet Mintakeresztszelvények

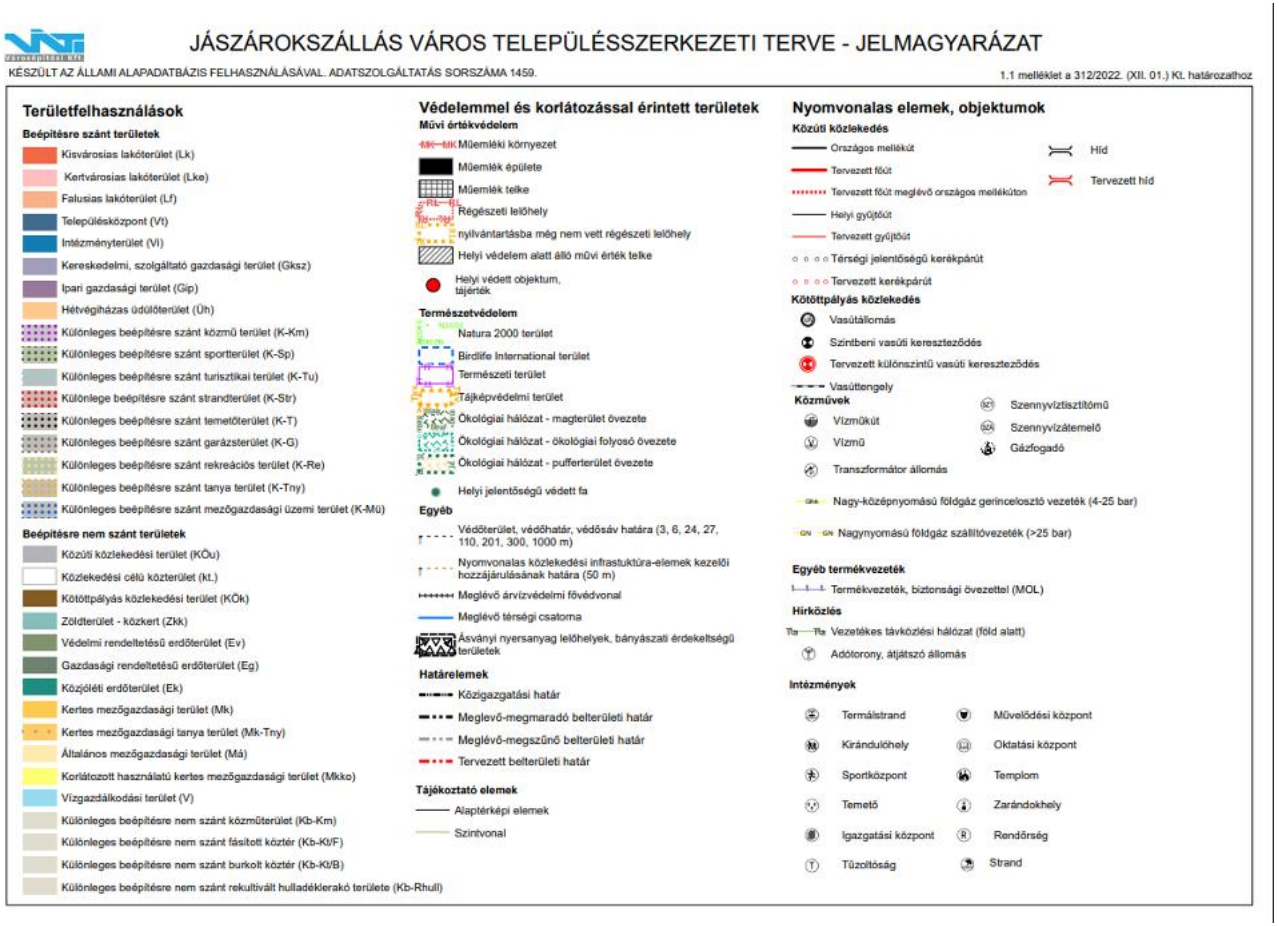
Jászárokszállás 3231.sz.út átalakítására- bővítésére



3. Tervlapok

3.1. Területszerkezeti terv – módosításokkal egyberajzolt tervlapok 1-2

Jelmagyarázat

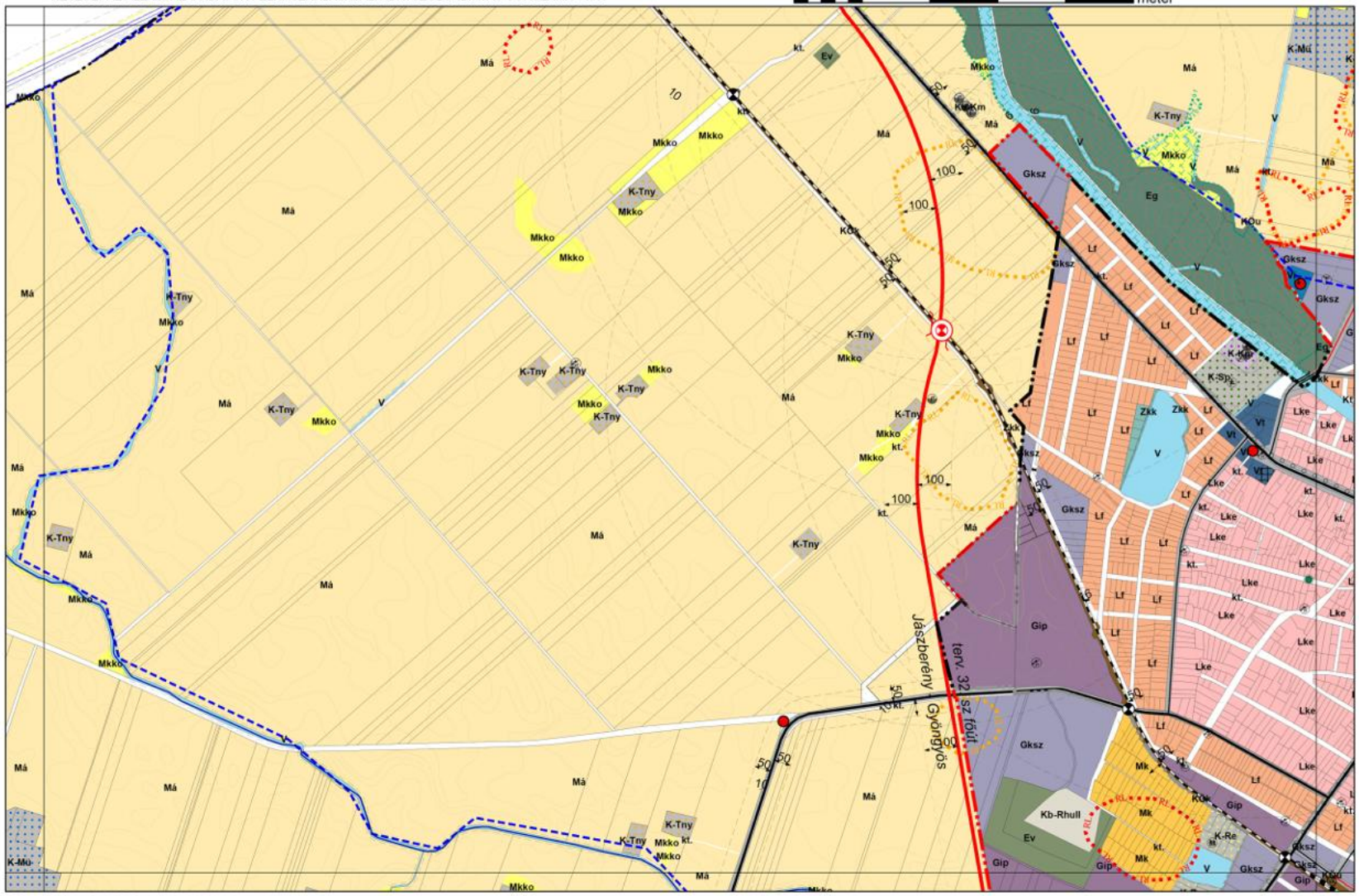


JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M = 1:10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 100 200 400 600 800 1 000 méter

T02 T04 T05 T06 T09 N



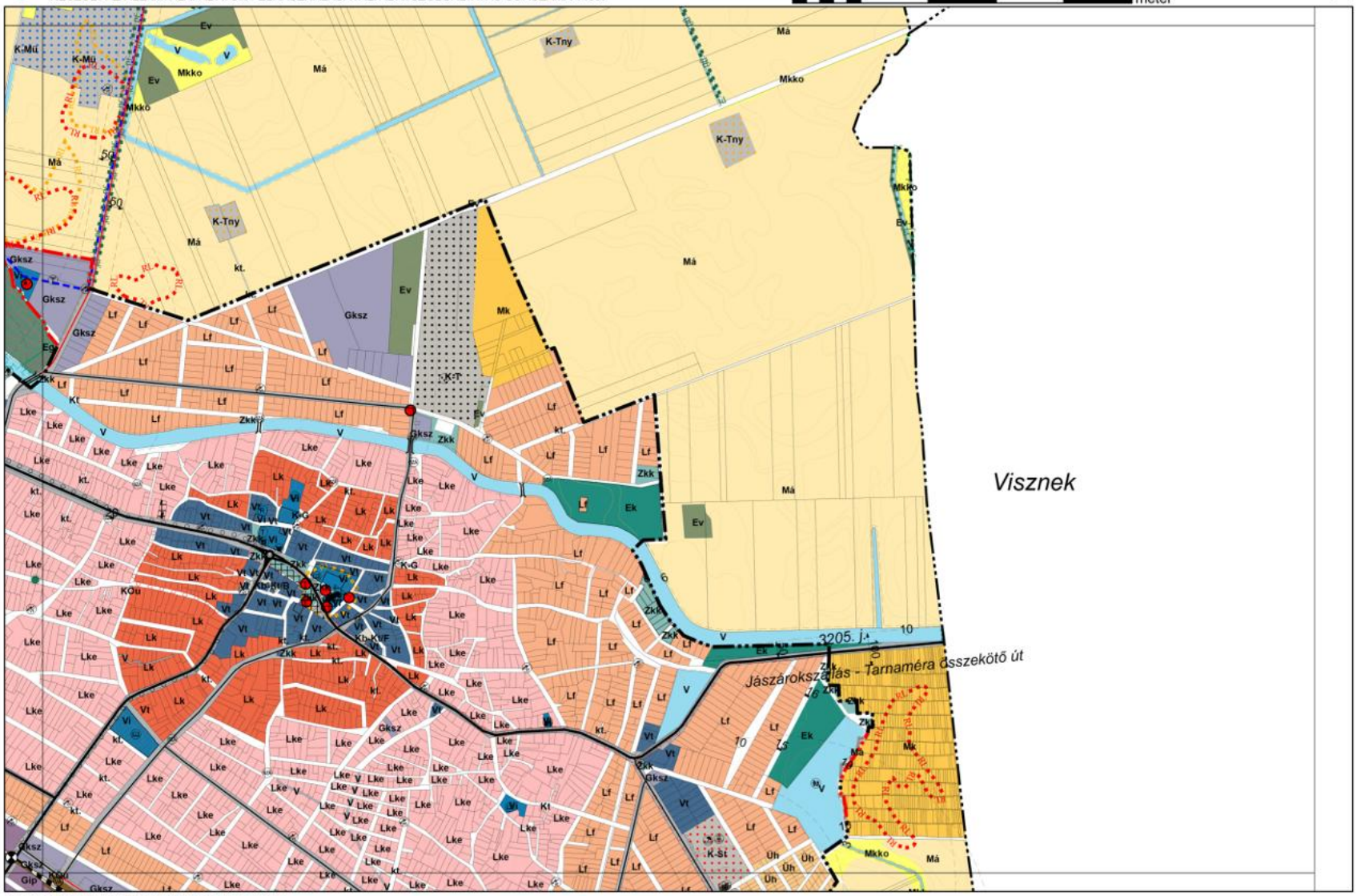
1.3. melléklet a 312/2022. (XII. 01.) Kt. határozathoz

JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M = 1:10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 100 200 400 600 800 1 000 méter

T03 T05 T06 T10



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

3.2. HÉSZ 1. melléklet – Szabályozási terv – módosításokkal egyberajzolt tervlapok: Belterületi és külterületi tervlapok 1-4

Jelmagyarázat:

JELMAGYARÁZAT

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

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

Határelemek

- Közigazgatási határ
- Meglevő megmaradó belterületi határ
- Meglévő megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ

A szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 20 Szabályozási szélesség
- Közúti közlekedési terület (szerkezeti jelentőségű)
- Közlekedési célú közterület
- Kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület
- Zöldterület - közkert
- Erdőterület (védelmi, gazdasági, közjóléti)
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre szánt terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület
- Telek be nem építhető része

A szabályozás másodlagos elemei

- Javasolt telekhatár

Egyéb szabályozási elemek

- Javasolt megszüntető jel
- Tervezett kerékpárút nyomvonala

Védelem, korlátozás, kötelezettség
Örökségvédelem
Országos(nemzetközi) művi értékvédelem

- Műemlék telke
- Műemlék épülete
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Nyilvántartásba még nem vett régészeti lelőhely határa

Helyi művi értékvédelem

- Helyi védett objektum, tájérték (szobor, kút, oszlop, kereszt)
- Helyi védelem alatt álló művi érték telke

Táj - és természetvédelem
Nemzetközi táj- és természetvédelem
Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület
- Natura 2000 terület határa
- BIRDLIFE International terület
- Természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Tájképvédelmi terület

Egyéb korlátozó tényezők

- Nyomvonalas közlekedési infrastruktúra-elemek kezelői hozzájárulásának határa (50 m, 100 m)
- Védőterület, védőhatár, védősáv határa (3 m, 4 m, 6 m, 13 m, 20 m, 24 m, 27 m, 50 m, 100 m, 110 m, 201 m, 300 m, 1000 m)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Ásványi nyersanyag lelőhelyek, bányászati érdekeltségű területek

Közművek korlátozásai

- kút belső védőidoma
- kút külső védőidoma
- kút 50 éves elérési idejű védőidoma
- SZT Szennyvíztisztító telep
- SZA Szennyvízátemelő
- Gnk Nagy-középnyomású földgáz gerincvezeték (4-25 bar)
- GN Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (>25 bar)
- Termékvezeték bizonsági övezettel
- Villamosenergia elosztó hálózat (20 kV-os szabadvezeték, biztonsági övezettel)

Egyes sajátos jogintézmények

- E Elővásárlással érintett ingatlan
- B Beültetési kötelezettséggel érintett terület

Tájékoztató elemek

- Térségi kerékpárút nyomvonala
- Földrészlet határ
- Épület
- Szintvonal
- Úttengely
- Tervezett úttengely
- Közforgalmú vasút tengelye
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VÁ Vasútállomás
- Parkoló
- Termálstrand
- Strand
- Víztározó, hidroglobusz
- Vízműkút
- Gázfogadó állomás
- Adótorony, átjátszó állomás
- Villamos transzformátor állomás

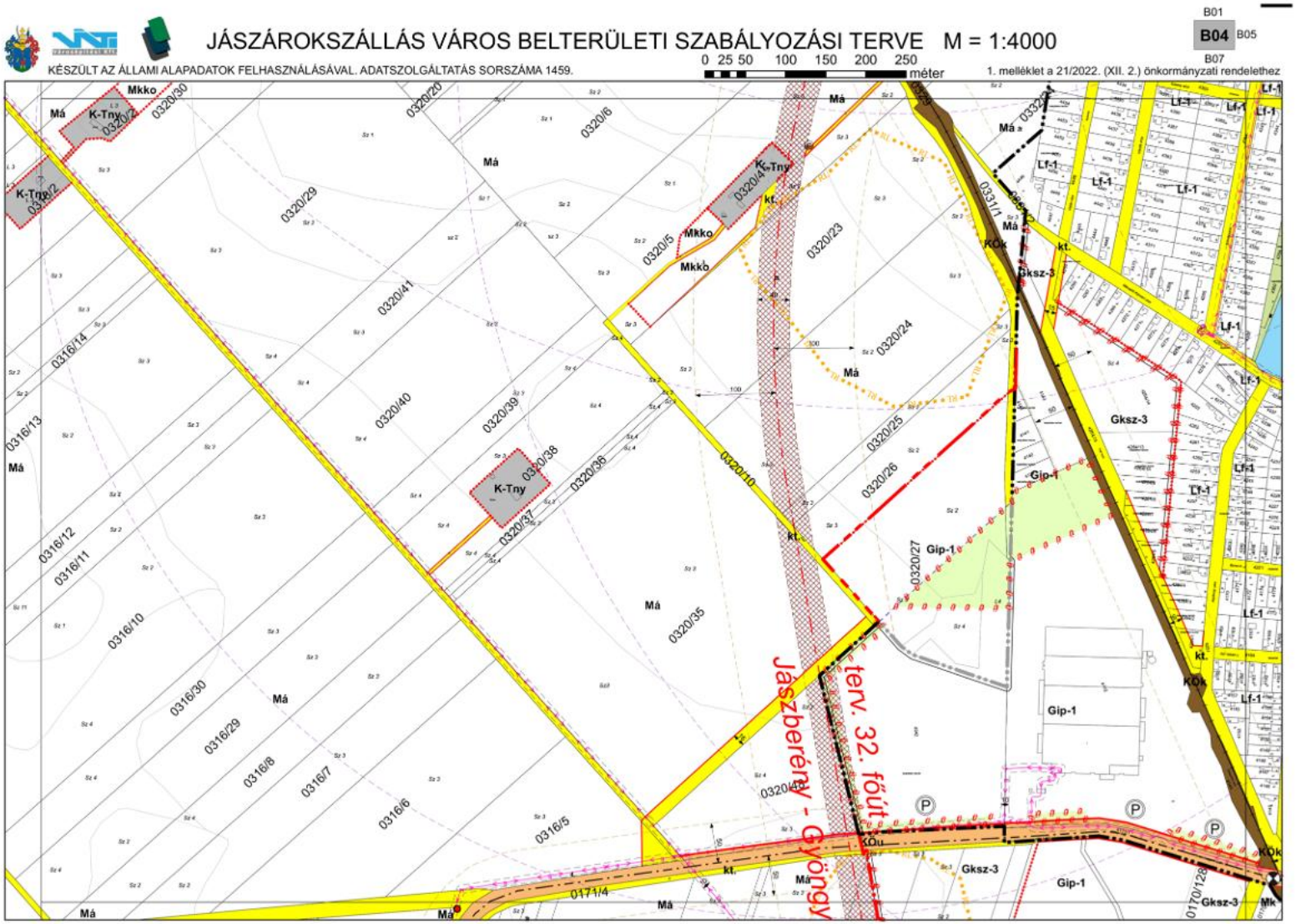
Építési övezetek

Jele	Megnevezése
Lk-1	Kisvárosias lakóterület építési övezete
Lk-2	Kisvárosias lakóterület építési övezete
Lk-3	Kisvárosias lakóterület építési övezete
Lke-1	Kertvárosias lakóterület építési övezete
Lf-1	Falusias lakóterület építési övezete
Vt-1	Településközpont terület építési övezete
Vt-2	Településközpont terület építési övezete
Vt-3	Településközpont terület építési övezete
Vt-4	Településközpont terület építési övezete
Vt-5	Településközpont terület építési övezete
Vt-6	Településközpont terület építési övezete
Vt-7	Településközpont terület építési övezete
Vt-8	Településközpont terület építési övezete
Vt-9	Településközpont terület építési övezete
Vi-1	Intézményi terület építési övezete
Vi-2	Intézményi terület építési övezete
Vi-3	Intézményi terület építési övezete
Vi-4	Intézményi terület építési övezete
Vi-5	Intézményi terület építési övezete
Vi-6	Intézményi terület építési övezete
Vi-7	Intézményi terület építési övezete
Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete
Gksz-3	Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete
Gip-1	Egyéb ipari terület építési övezete
Gip-2	Egyéb ipari terület építési övezete
Gip-3	Egyéb ipari terület építési övezete
Üh-1	Hétvégiházas üdülőterület építési övezete
Üh-2	Hétvégiházas üdülőterület építési övezete
K-G	Különleges garázs terület építési övezete
K-Km	Különleges közműterület építési övezete
K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete
K-Re	Különleges rekreációs és idegenforgalmi terület építési övezete
K-Sp	Különleges sportterület építési övezete
K-Str	Különleges strandterület építési övezete
K-Tny	Különleges tanyaterület építési övezete
K-T	Különleges temetőterület építési övezete
K-Tu	Különleges turisztikai terület építési övezete

Övezetek

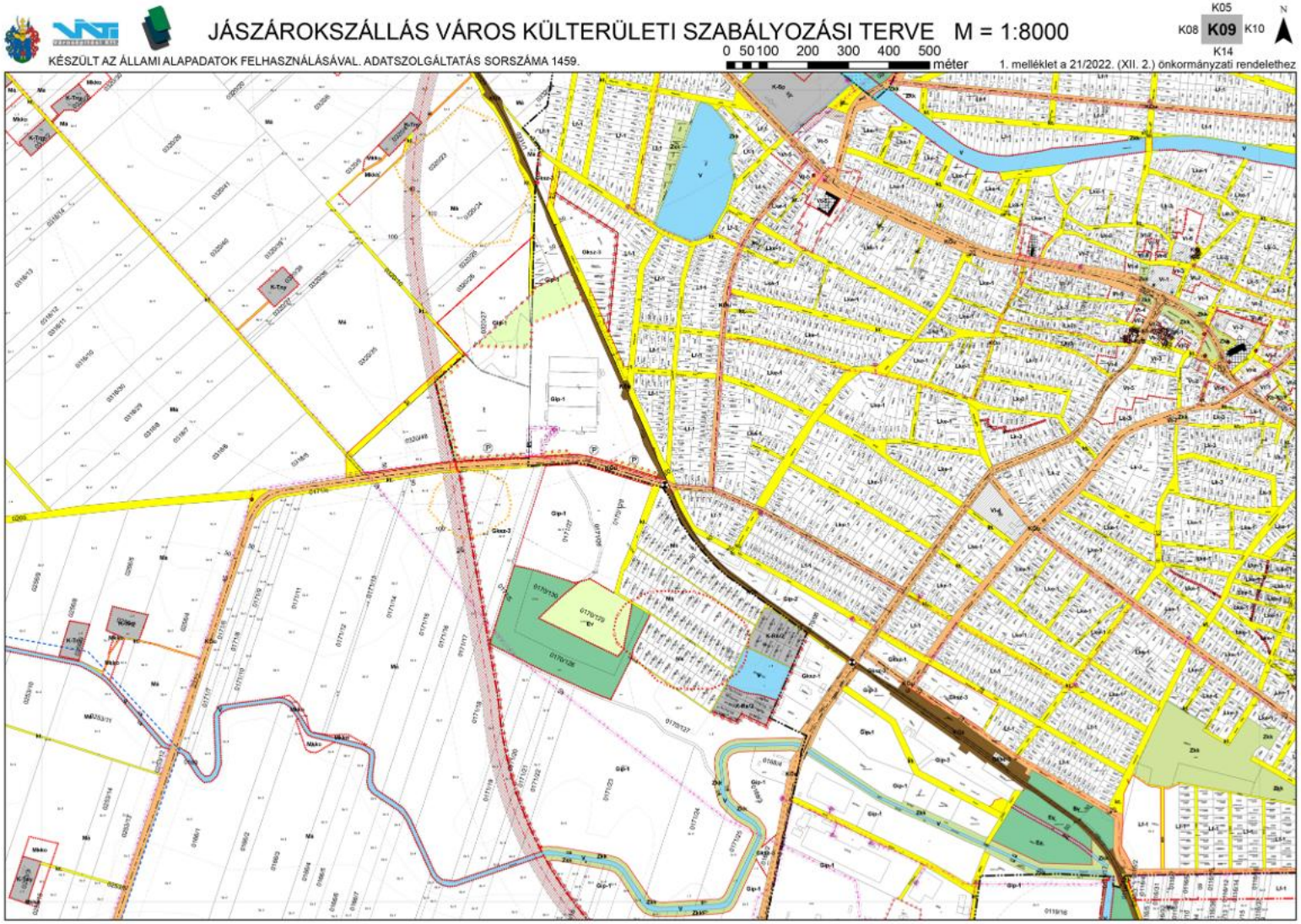
Jele	Megnevezése
KÖu	Közúti közlekedési terület övezete (szerkezeti jelentőségű)
KÖk	Kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület övezete
kt.	Közlekedési célú közterület
Zkk	Zöldterület - közkert övezete
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezete
Mk	Kertes mezőgazdasági terület övezete
Mkko	Korlátozott használható kertes mezőgazdasági terület övezete
Má	Általános mezőgazdasági terület övezete
V	Vízgazdálkodási terület övezete
Kb-Kt/B	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér övezete
Kb-Kt/F	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezete
Kb-Km	Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezete
Kb-Rhull	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület övezete

Belterületi módosított szabályozási tervlapok



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.
0 25 50 100 150 200 250 méter
1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez
B03
B05 B06
B09
N
3205. j.
Jászárokszállás - Tarnaf

Külterületi módosított szabályozási tervlapok



JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:8000

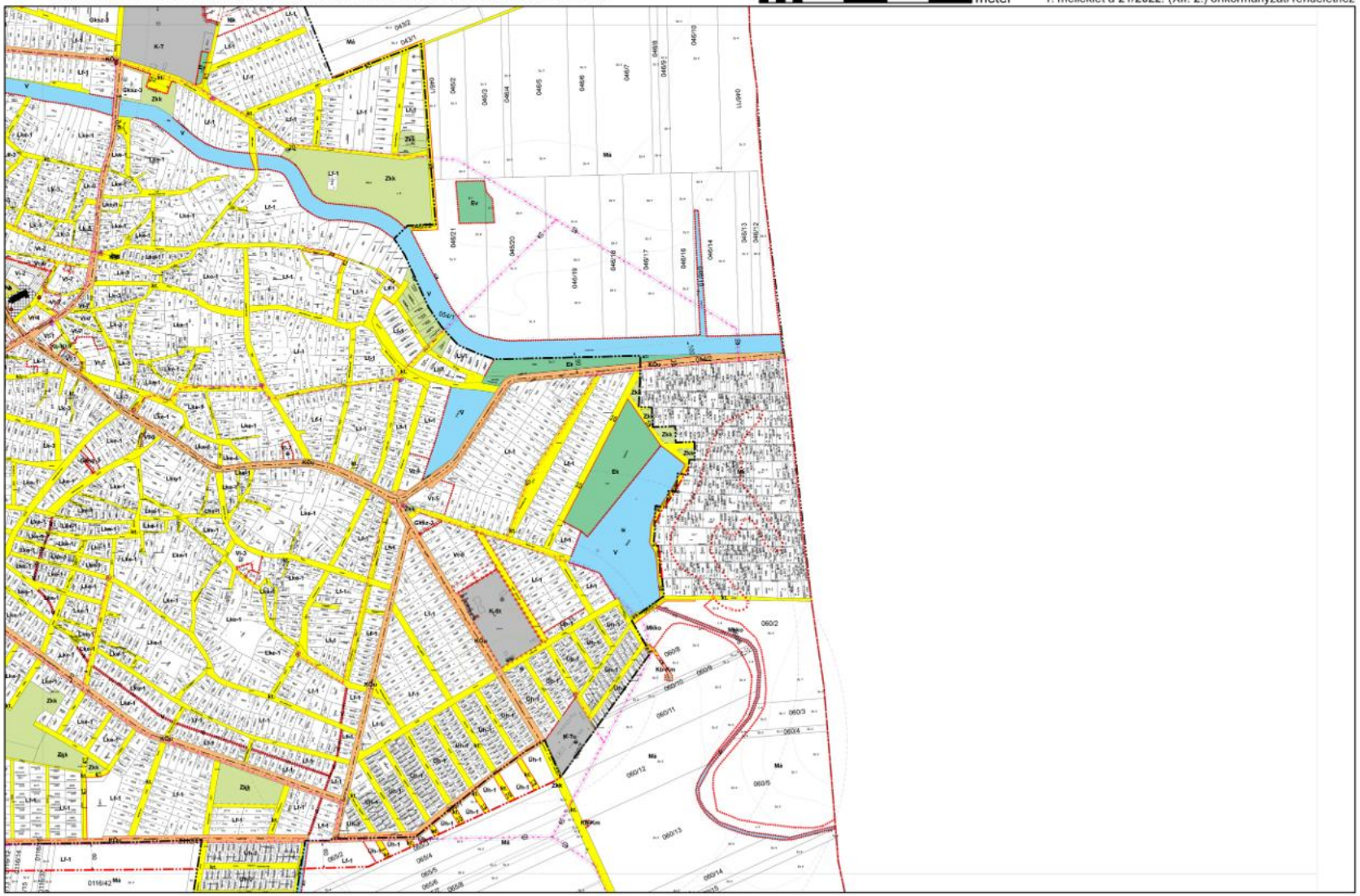
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ADATSZOLGÁLTATÁS SORSZÁMA 1459.

0 50 100 200 300 400 500 méter

K06
K09 **K10**
K15

N

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



Alátámasztó javaslat

1. A környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési terület környezetében lévő beépítésre szánt övezetek:

Falusias lakóterület övezete - a tervezési program részben érinti.

A falusisas lakóterület a vasútvonal keleti oldalán található, a vasúti sín elválasztó hatású, átjárás nincs.

A csereterületként kijelölt falusias lakóterület a Gyöngyös patak mentén fekszik, a Településszerkezeti tervben kijelölt távlati lakóterületfejlesztési terület, melynek egy kisebb része kerül visszaléptetésre beépítésre nem szánt zöldterületi övezetbe.

Kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági terület övezete – a tervezési program nem érinti. A tervezési területtől keletre eső Gksz övezet a vasút másik oldalán helyezkedik el, átjárás nincs. A tervezési területtől délre eső Gksz terület még nem épült be, az országos mellékút határán fekszik. Kiépülésük esetén az út forgalmi terhelésnövekedése várható.

Egyéb iparterület övezete – a tervezési program érinti.

Közvetlenül határos a tervezési területtel a Rosenberger -Magyarország telephelye, melynek a program megvalósulása a természetes bővítési területét jelenti. Az egyéb iparterületi bővítés mértéke jelentős, mely beépítésre nem szánt övezet átsorolásával jön létre.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek – a tervezési program érinti.

A tervezési terület a 0331/3 hrsz-ú meglévő földút egy kis részét beolvasztja az egyéb iparterület övezetébe, így beépítésre szánt területbe.

A tervezési terület közvetlen közúti kapcsolatának létrehozása céljából új közlekedési célú közterület kerül kijelölésre a terület nyugati oldalán, mely az országos mellékúttal hoz létre megfelelő összeköttetést. A szabályozással új övezeti besorolású beépítésre nem szánt övezet jön létre.

Zöldterületek – a tervezési program érinti.

A csereterületként kijelölt beépítésre szánt távlati falusias lakóterületek egy része beépítésre nem szánt zöldterület, közkert övezeti átsorolásra javasolt, mely a Gyöngyös patak mentén kívánatos és lakókörnyezetet támogató fejlesztést jelent.

Mezőgazdasági területek – a tervezési program érinti.

Az övezeti átminősítésre tervezett 0320/27 hrsz-ú ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági és korlátozott használatú kertes mezőgazdasági övezetben van. Északról és nyugatról további általános mezőgazdasági övezetű telkek határolják.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

A 3231.sz. országos mellékút szabályozási szélességének bővítése szükséges a megnövekedő tehergépjármű, személygépkocsi és kerékpáros forgalom miatt.

A tervezési területet keletről határoló vasúti pálya fenntartandó, bővítése távlati tervként vizsgálat alatt van. Az iparterület bővülésével, fejlődésével felmerült egy közvetlen teherforgalmi ág területi bevezetése. Ez a téma jelen terv kereteit meghaladja, a Településterv készítése során vizsgálandó.

A tervezési területet nyugatról egy tervezett elkerülő út nyomvonala határolja, melynek vonalvezetése felülvizsgálat alatt áll, a jelenlegi terv kereteit meghaladja.

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

Védőtávolságok – a tervezési terület nem érintett.

Táj-és természetvédelmi elemek – a tervezési terület nem érintett.

Örökségvédelmi elemek – a tervezési terület nem érintett.

Egyéb védelmi és korlátozó elemek – városi ivóvízbázis védőterülete a tervezési területet érinti, de jelen módosítás vonatkozásában intézkedést nem igényel.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

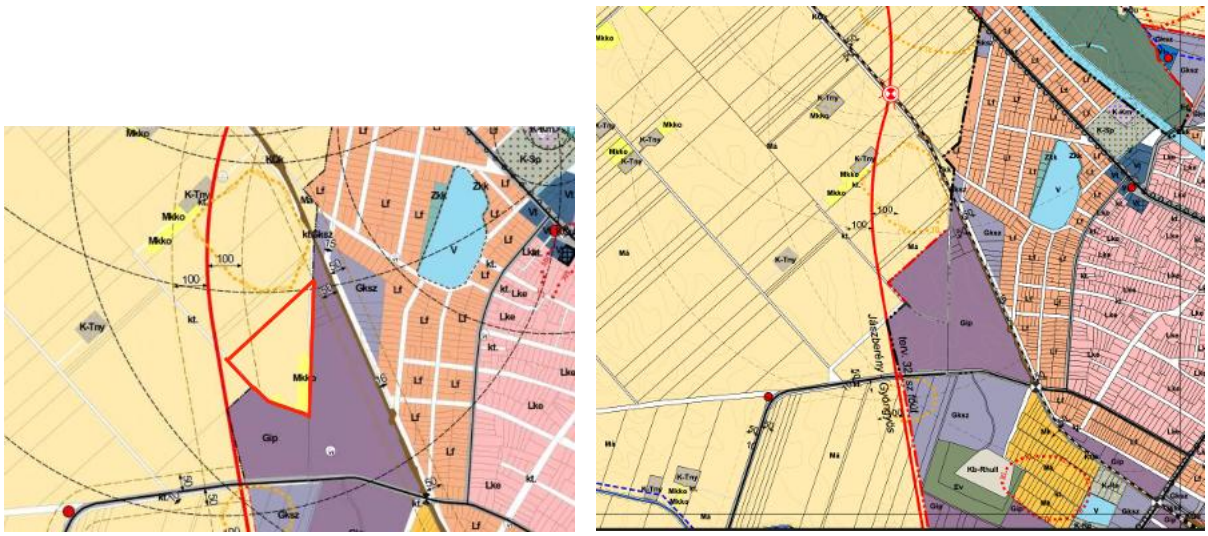
A településrendezési terv módosításával két, a település beépítésre szánt területétől északnyugatra elhelyezkedő telek övezeti besorolása módosul. A 0320/27 telek 4,005 ha kiterjedésű, általános mezőgazdasági övezeti (Má) besorolású területrésze, valamint 0,675 ha nagyságú, korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területrésze (Mkko) egyéb ipari gazdasági terület (Gip-1) övezetbe kerül átsorolásra. A módosítással Gip-1 övezetbe kerül továbbá a 0320/27 telket északkeletről határoló közlekedési célú közterület övezetbe sorolt földút telkének egy része.

A terv módosításának célja a település beépítésre szánt területének déli részén fekvő gazdasági terület északnyugati irányú bővítése. Az ipari park a település hangsúlyos fejlődési és fejlesztési

tényezője, a módosítás jól illeszkedik a település jelenlegi fejlődési trendjeibe, irányaiba, a településszerkezetet, települési struktúrát nem változtatja jelentősen.

A módosítással a településszerkezet alapvető struktúrája nem változik: az újonnan kijelölt gazdasági terület új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, viszont meglévő beépített gazdasági területekhez kapcsolódik.

A tervezett iparterület kialakításához további beépítésre nem szánt területek övezeti átsorolása szükséges, beépítésre nem szánt közlekedési célú közterületi övezetté.

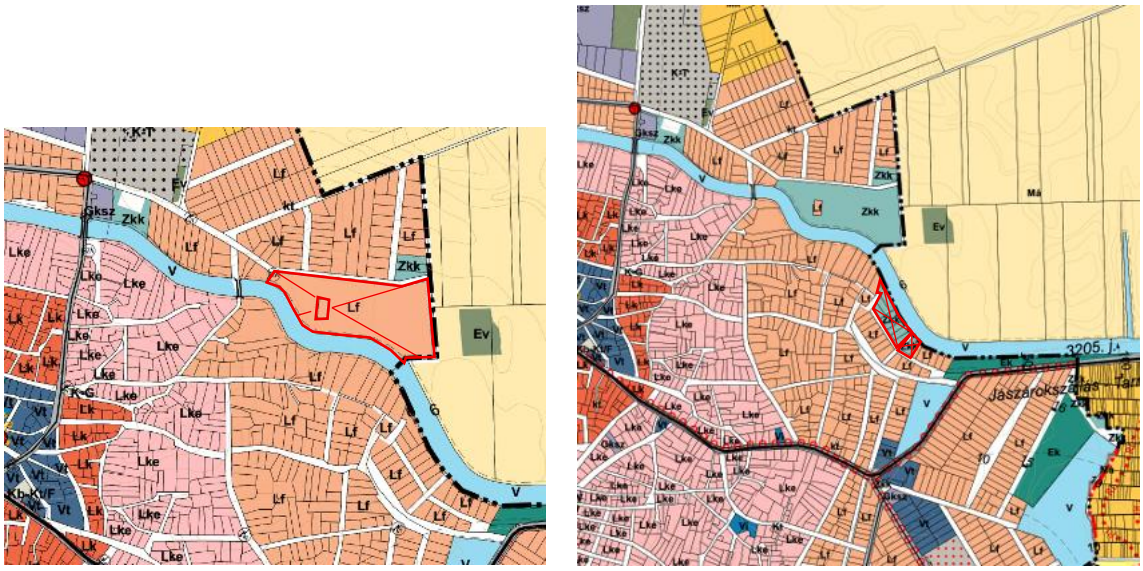


1. ábra Tervezett beépítésre szánt területbe sorolás kijelölése és ábrázolása Jászárokszállás Településszerkezeti tervén 2022. (forrás: jászárokszállás.hu)

Az új beépítésre szánt területek pótlása korábban beépítésre szánt, de beépítésre nem került területek felszabadításával jár, mely a szükséges mértékben kiegyenlíti a gazdasági terület növekedésével járó beépítésre nem szánt területi deficitet.

A szükséges csereterületi kijelölésre a város keleti részén lévő falusias lakóterületi fejlesztés területéből van mód, mely esetben a Gyöngyös patak két oldalán tervezett falusias lakóterületekből történik visszalépés. Ezek a területek jelenleg is természetes növényborítású gyepes – bokros területek, melyek a tervezett átsorolással beépítésre nem szánt közkert zöldterület övezetbe kerülnek.

A tervezett iparterület bővítési terület és a tervezett csereterület légifotója



2. ábra Tervezett beépítésre nem szánt területi átsorolás kijelölése és bemutatása Jászárokszállás Településszerkezeti tervén 2022. (forrás: jászárokszállás.hu)

A tervezési terület Jászárokszállás fejlődő nyugati iparterületén helyezkedik el, mely településszerkezeti tervi szinten kapcsolódik a déli iparterületekhez. A tervezett beépítésre nem szánt övezetből beépítésre szánt egyéb ipari övezetbe (Gip-1) minősítés településszerkezeti és területfelhasználási szempontból illeszkedik a város távlati terveihez, gazdaságos területi kapcsolatokat hoz létre, a város élhetőségét károsan nem befolyásolja.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETI MÉRLEGE

Övezet	**Övezeti jelenlegi kiterjedése (ha)**	**Területi változás kiterjedése (ha)**	**Övezet kiterjedése a változás után**
kt.	174,114	-0,041	174,073
Má	4570,772	-4,005	4566,767
Mkko	1716,921	-0,675	1716,246
Gip	162,333	+4,721	167,054
Lf	161,398	-4,858	156,54
Zkk	14,327	+4,858	19,185
Beépítésre szánt települési területek	693,363	-0,137	693,226
Beépítésre nem szánt települési területek	7023,41	+0,137	7023,547
Település összesen	7716,773		

2. táblázat A településszerkezeti változások területi mérlege[2]

[2] A jelenlegi területi mérleg alapját Jászárokszállás Város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció záróvéleményezés utáni változata adta (2025. június) Forrás: https://cloud.koszeghy.art/share/GU0oceEN

1.2.2.A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatakor alapvetően három jogszabályt kell figyelembe venni.

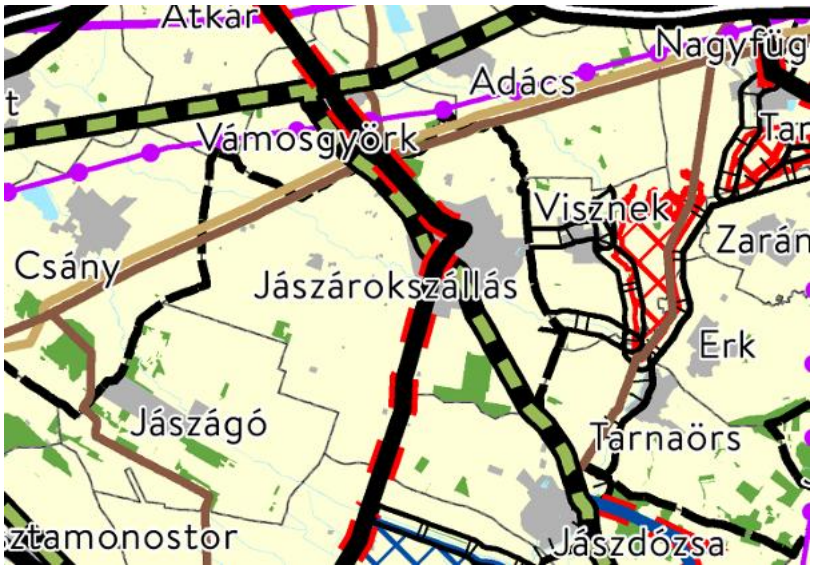
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv.)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (Mvm rendelet)
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 3/2020. (V.13.) önkormányzati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

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

Területfelhasználási kategóriák, övezetek	**Jászárokszállás**
erdőgazdálkodási térség	x
mezőgazdasági térség	x
vízgazdálkodási térség	x
települési térség	x
Országos övezetek	
Ökológiai hálózat magterületének övezete	x
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	x
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	x
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*[3]	x
Erdők övezete	x
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	
Tájképvédelmi terület övezete*	x
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete*	
Nagyvízi meder övezete*	
VTT-tározók övezete*	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	

3. táblázat Területfelhasználási kategóriák, övezetek

[3] A * jellel jelölt, MATrt.-ben meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszer a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben állapítja meg.

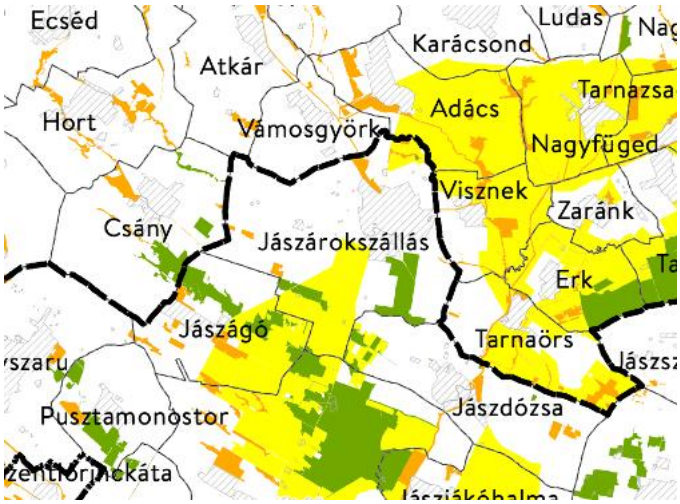
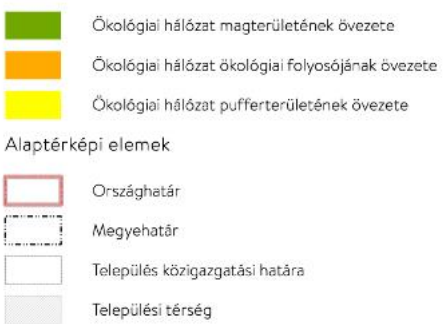


3. ábra Országos Területrendezési Terv (részlet)

A település területe érintett az erdőgazdálkodási térség területével, a mezőgazdasági térség területével, a vízgazdálkodási térség területével, valamint a települési térség területével.

A települést az alábbi épített infrastruktúra hálózati elemek érintik:

- Meglévő
  - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
  - Kőolajszállító vezeték
  - Földgázszállító vezeték
  - Termékvezeték
  - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Tervezett
  - főút

Országos ökológiai hálózat övezetei	
	

A település területe érintett az Országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, valamint pufferterületének övezetével (Forrás: OTrT).

A tervezési terület nem érintett a vonatkozó övezetek egyikével sem, módosítás az övezetek területén nem tervezett.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

A település területe nem érintett a kiváló termőhelyi adotsságú szántók övezetével (Forrás: OTrT).

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

A település területe érintett a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

A tervezési terület nem érintett az övezettel, módosítás az övezet területén nem tervezett.

Erdők övezete

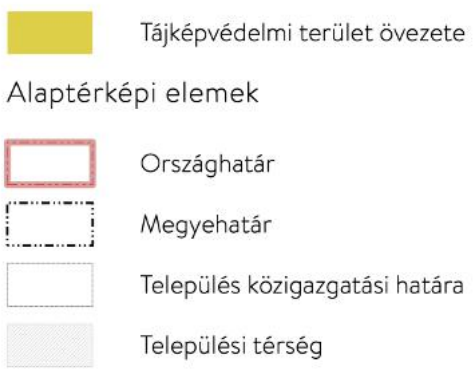
A település területe érintett az erdők övezetével (Forrás: OTrT).

A tervezési terület nem érintett az övezettel, módosítás az övezet területén nem tervezett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A település területe nem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

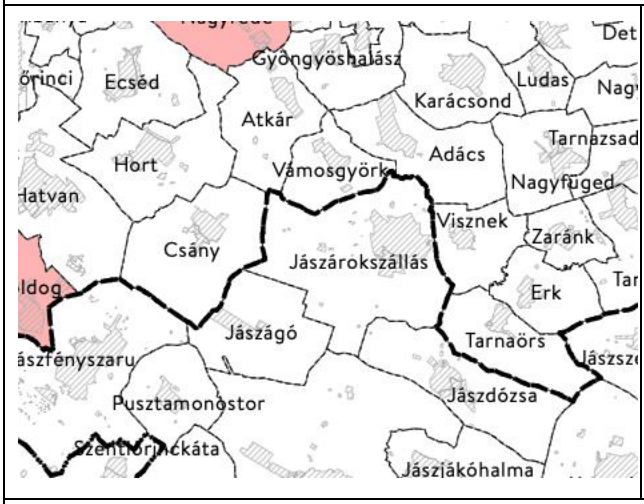
Tájképvédelmi terület övezete

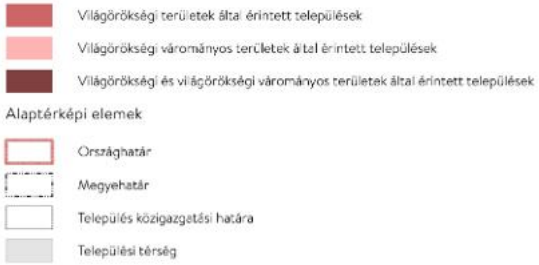


A település területe érintett a tájképvédelmi terület övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

A tervezési terület nem érintett az övezettel, módosítás az övezet területén nem tervezett.

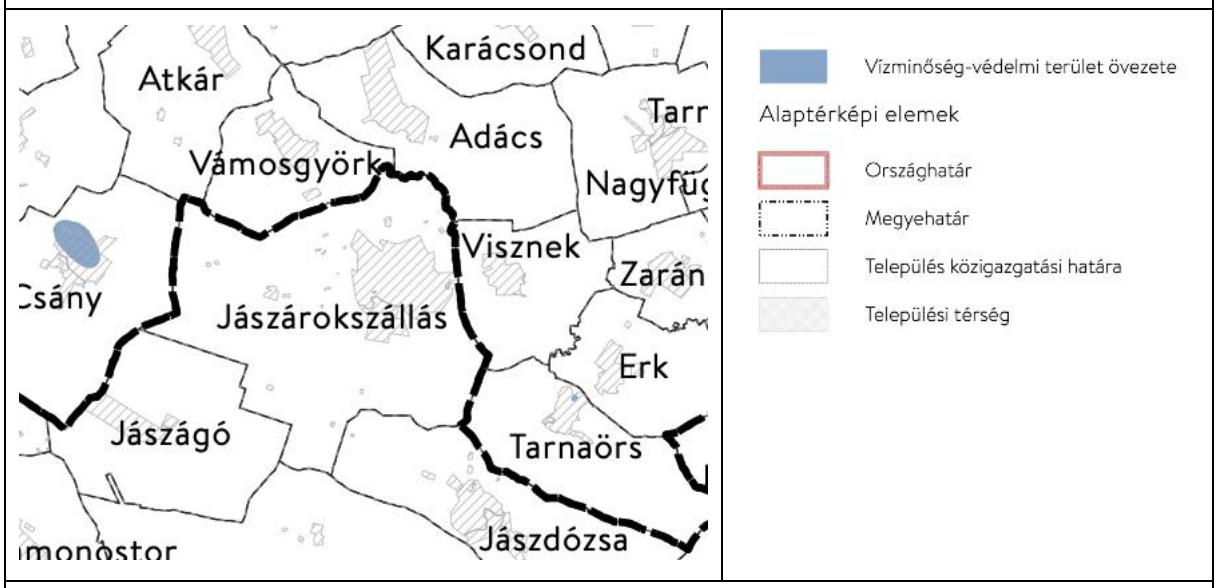
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete





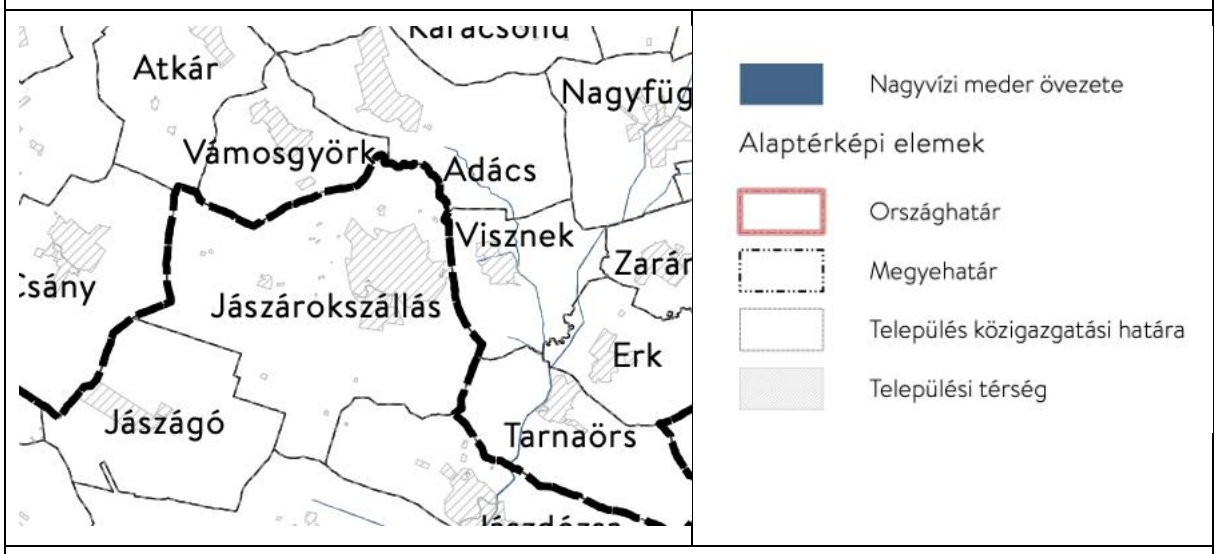
A település területe nem érintett a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével (Forrás: OTrT).

Vízminőség-védelmi terület övezete



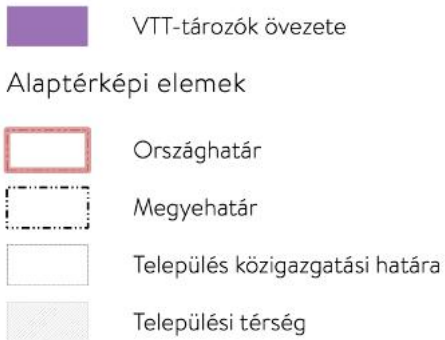
A település területe nem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

Nagyvízi meder övezete



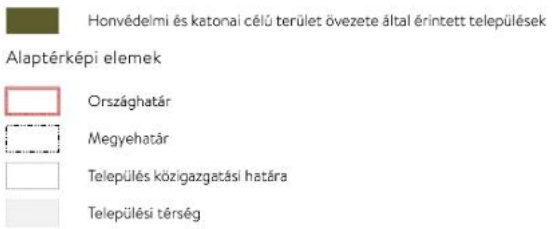
A település területe nem érintett a nagyvízi meder övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

VTT-tározók övezete



A település területe nem érintett a VTT-tározók övezetével (Forrás: MvM-rendelet).

Honvédelmi és katonai célú területek övezete



A település területe nem érintett a honvédelmi és katonai célú terület övezetével (Forrás: OTrT).

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Vármegyei szinten az építési követelményeket és szabályokat a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési tervről szóló 3/2020.(V.13.) önkormányzati rendelet (JNSZMTrt) tárgyalja. A vármegyei területrendezési terv az MaTrT-ben meghatározott szabályok alapján határolja le – pontosítva – a térségi területfelhasználási kategóriákat és térségi övezeteket a vármegye teljes területére vonatkozóan.

	Érintettség
Térségfelhasználási kategóriák	
erdőgazdálkodási térség	x
mezőgazdasági térség[4]	x
vízgazdálkodási térség	x
települési térség	x
sajátos területfelhasználási térség (vármegyei tervben meghatározva)	
Országos övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	
ökológiai hálózat magterületének övezete	x
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	x
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	x
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	x
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	x
erdők övezete	x
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
tájképvédelmi terület övezete	x
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
vízminőség-védelmi terület övezete	
nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	
Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	x
rendszeresen belvízjárta terület övezete	
tanyás területek övezete	x
Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)	
térszervező városok övezete	x
térségi együttműködések övezete	x
ártéri tájgazdálkodás övezete	
pusztai tájgazdálkodás övezete	

4. táblázat Területfelhasználási kategóriák, megyei övezetek

Az önkormányzati rendelet 2. számú melléklete tartalmazza, hogy melyek a települést érintő országos, valamint térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények.

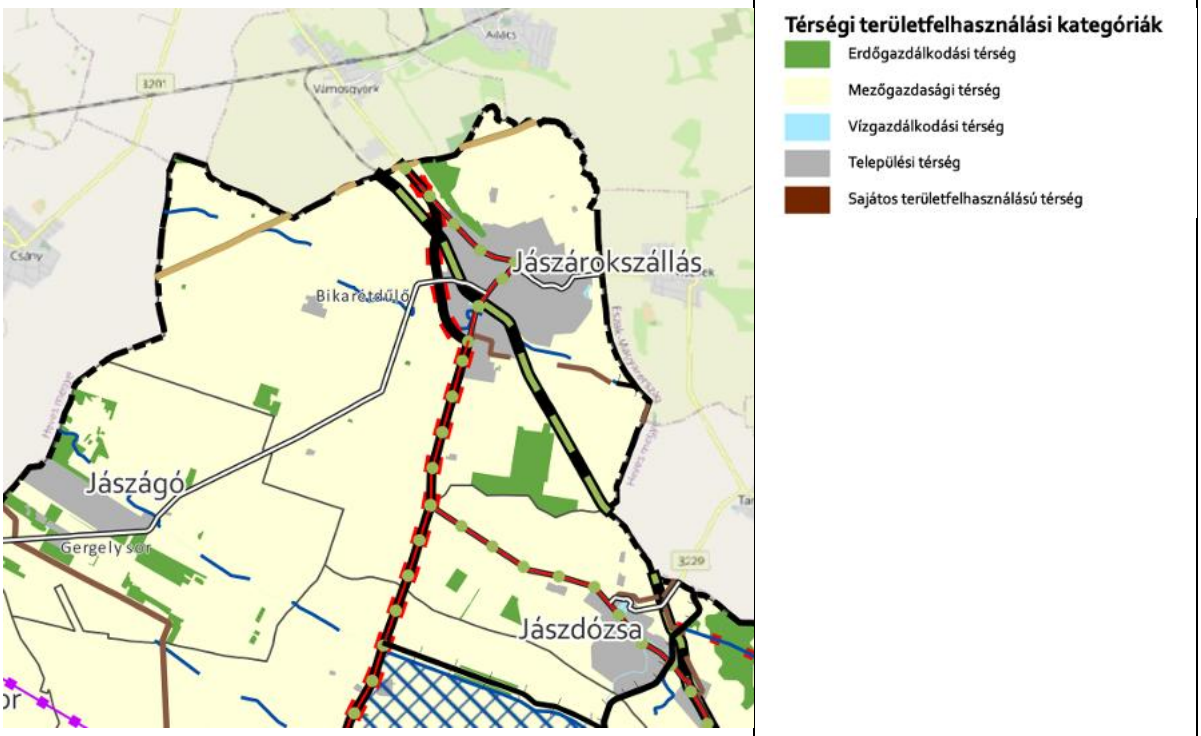
Térségi jelentőségű elemek:

[4] Piros színnel jelölve azon területfelhasználási kategória, illetve övezetek, melyek érintettek a tervezési területtel.

- **Főút tervezet településelkerülő-szakasza:** B2.8. Jászberény (32. sz. főút) – Gyöngyös (3. sz. főút)) tervezett főúton: Jászárokszállás
- **Meglévő egyéb mellékutak:** B4.9. Jászárokszállás – Jászágó – Pusztamonostor – (Szentlőrinckáta); B4.10. Jászárokszállás – Visznek; B4.11. Jászárokszállás térsége – Jászdózsa – Jászjákóhalma
- **Térségi kerékpárút-vonal:** B10.8. (Vámosgyörk) – Jászárokszállás – Jászberény; B16.14. Jászárokszállás – (Tarnaörs)

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Mezőgazdasági térség



A tervezési terület a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén fekszik (Forrás: JNSZMTrT).

Trtv. 5.§ 1. *mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;*

Trtv. *11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

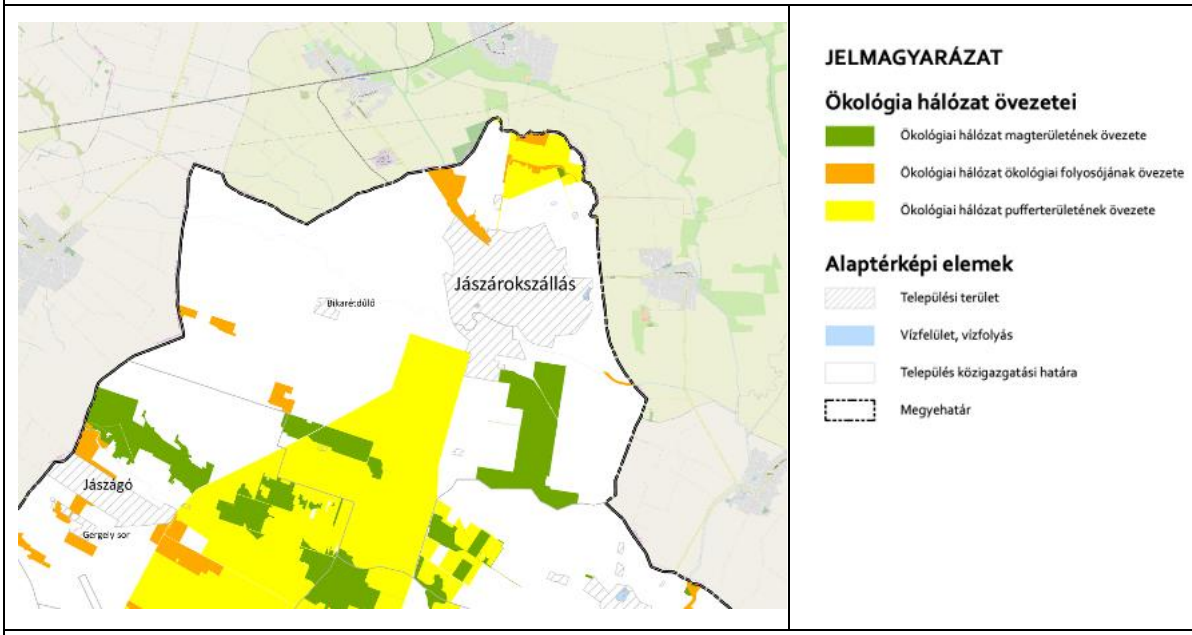
> *b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

A vármegyei területrendezési terv a település területén belül 6 493,42 ha területet jelölt ki mezőgazdasági térségben. A Trtv. idézett előírása alapján a település területén belül legalább 4 870,06 ha területet kell mezőgazdasági terület övezetbe sorolni. A hatályos településrendezési eszközök által kijelölt mezőgazdasági térségbe sorolható területek nagysága 6 322,007 ha[5].

A tervezett módosítást követően mezőgazdasági térségbe sorolt területek nagysága 4,68 ha-ral (Má, Mkko területek) csökken 6 317,327 ha-ra. Ennek tükrében, a mezőgazdasági területbe sorolandó területek nagysága a módosítást követően is meghaladja a megyei terv által előírt, 6 493,42 ha 75 százalékát (4 870,06).

ORSZÁGOS ÖVEZETEK

Országos ökológiai hálózat övezetei

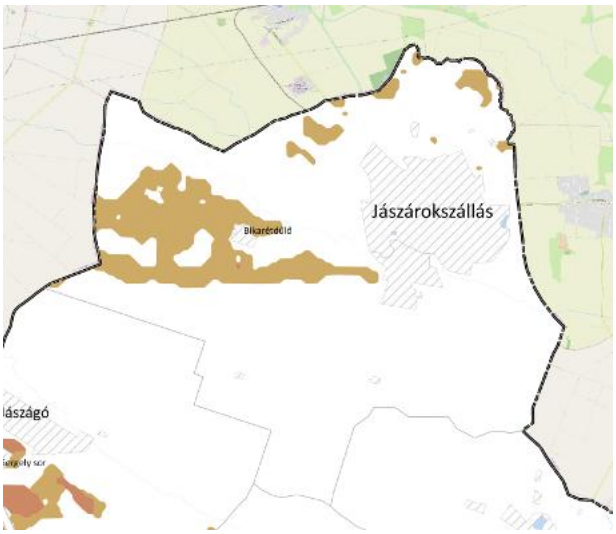


A település területe érintett az Országos ökológiai hálózat magterüeltének, ökológiai folyosójának, valamint pufferterületének övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

A tervezési terület nem érintett a vonatkozó övezetek egyikével sem, módosítás az övezetek területén nem tervezett.

[5] A jelenlegi területi mérleg alapját Jászárokszállás Város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció záróvéleményezés utáni változata adta (2025. június) Forrás: https://cloud.koszeghy.art/share/GU0oceEN

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



JELMAGYARÁZAT

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

Vízfelület, vízfolyás

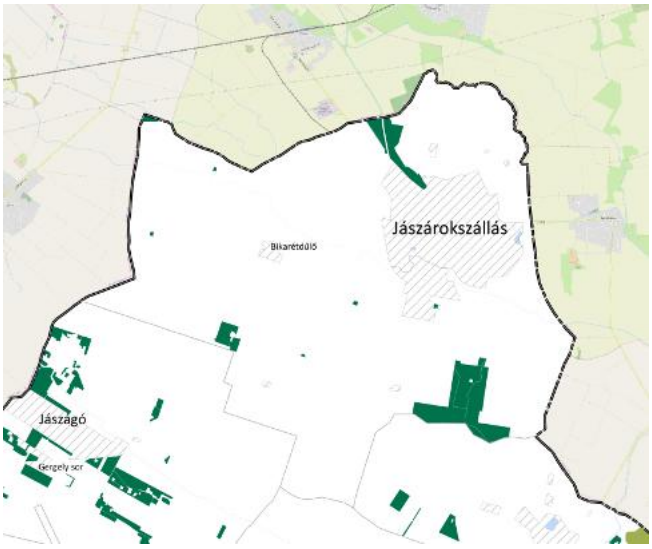
Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település területe érintett a kiváló termőhelyi adotsságú, valamint a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

A tervezési terület nem érintett a vonatkozó övezetek egyikével sem, módosítás az övezetek területén nem tervezett.

Erdők övezete, valamint erdőtelepítésre javasolt terület övezete



JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

Vízfelület, vízfolyás

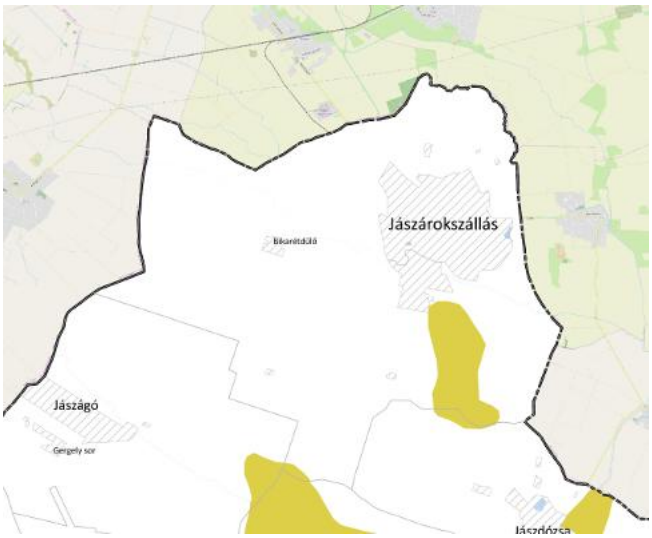
Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település területe érintet az erdők övezetével, nem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

A tervezési terület nem érintett a vonatkozó övezetek egyikével sem, módosítás az övezetek területén nem tervezett.

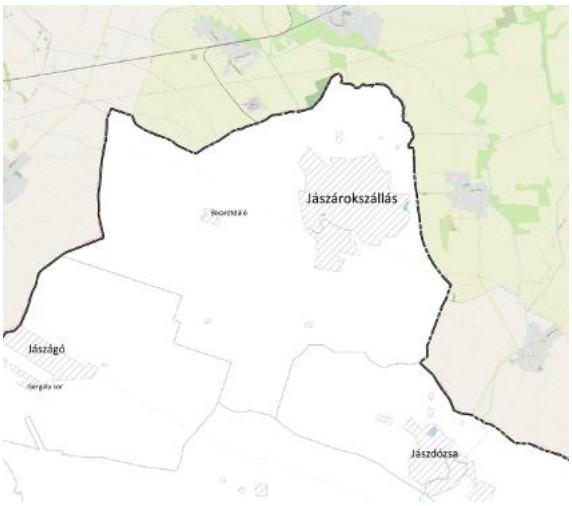
Tájképvédelmi terület övezete

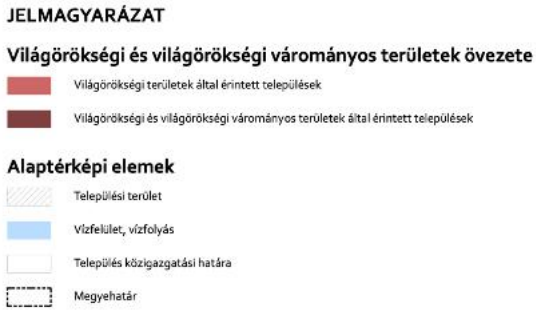


A település területe érintett a tájképvédelmi terület övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

A tervezési terület nem érintett a vonatkozó övezettel, módosítás az övezet területén nem tervezett.

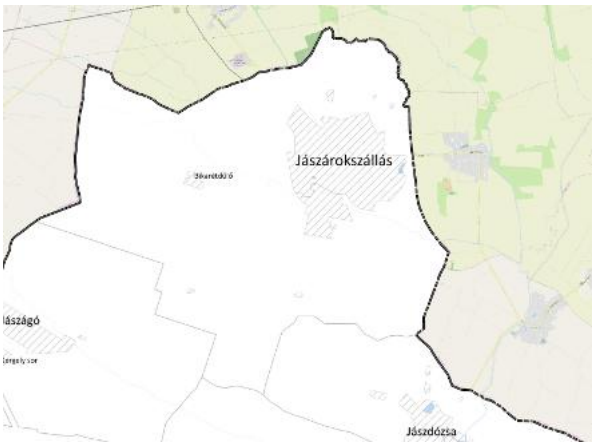
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete





A település területe nem érintett a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

Vízminőség-védelmi terület övezete



JELMAGYARÁZAT

Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

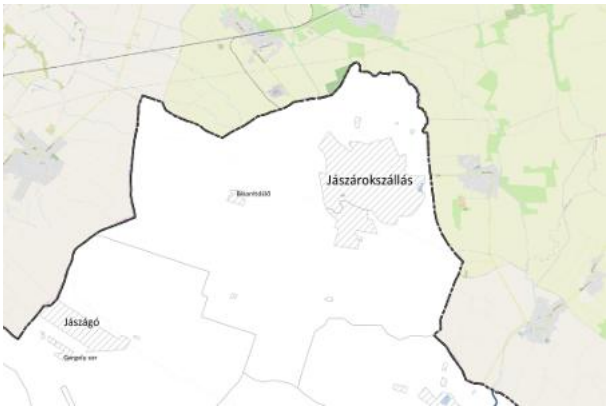
Vízfelület, vízfolyás

Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település területe nem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

Nagyvízi meder övezete és VTT-tározók övezete



JELMAGYARÁZAT

Nagyvízi meder övezete

VTT-tározók övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

Vízfelület, vízfolyás

Település közigazgatási határa

Megyehatár

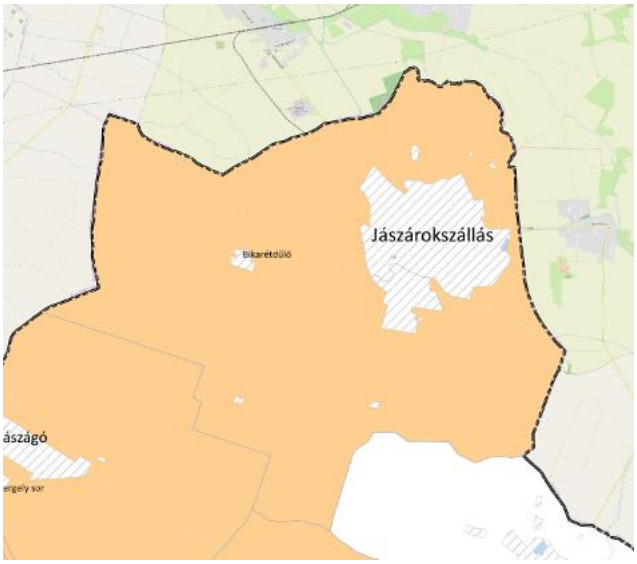
A település területe nem érintett a nagyvízi meder övezetével és VTT-tározók övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A település területe nem érintett honvédelmi és katonai célú terület övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

MEGYEI ÖVEZETEK

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



A település teljes külterülete, így a tervezési terület is érintett a tanyás területek övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

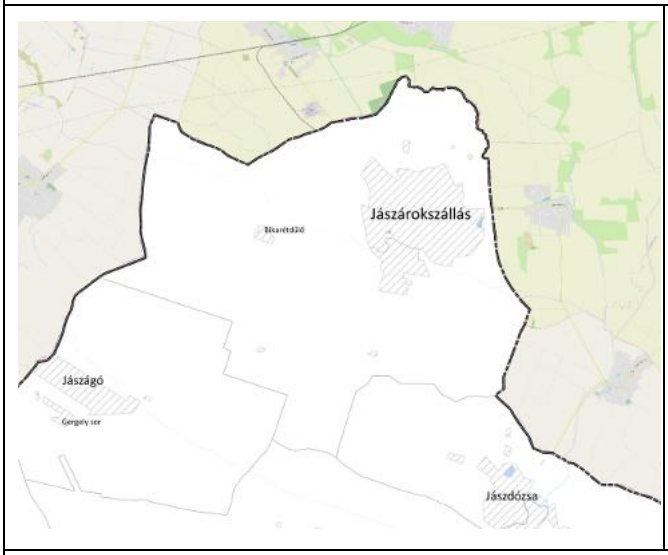
Trtv. 4.§ 2. *ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók;*

MvM rendelet 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.

A Településrendezési Eszközök a tervezett módosítás után az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelnek.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

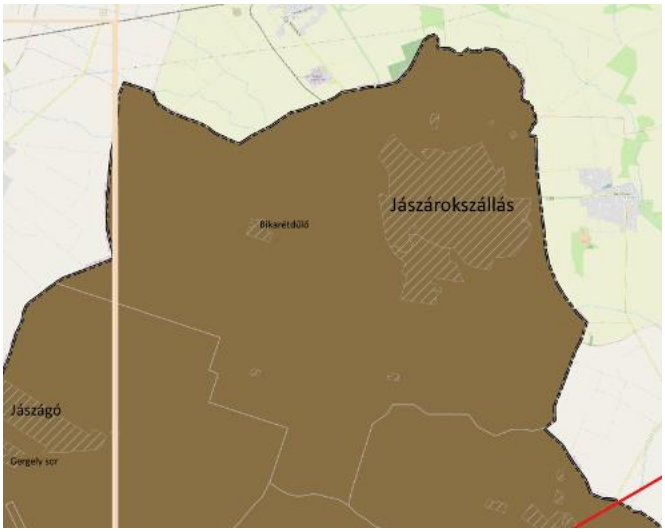
Vízfelület, vízfolyás

Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település területe nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

Tanyás területek övezete



JELMAGYARÁZAT

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

Vízfelület, vízfolyás

Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település teljes területe, így a tervezési terület is érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezetével. Jászárokszállás a szénhidrogén koncessziós kutatások területén fekszik (Forrás: JNSZMTrT).

MATrT 4.§ 44. *tanyás területek övezete: vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és*

állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttesei tartoznak;

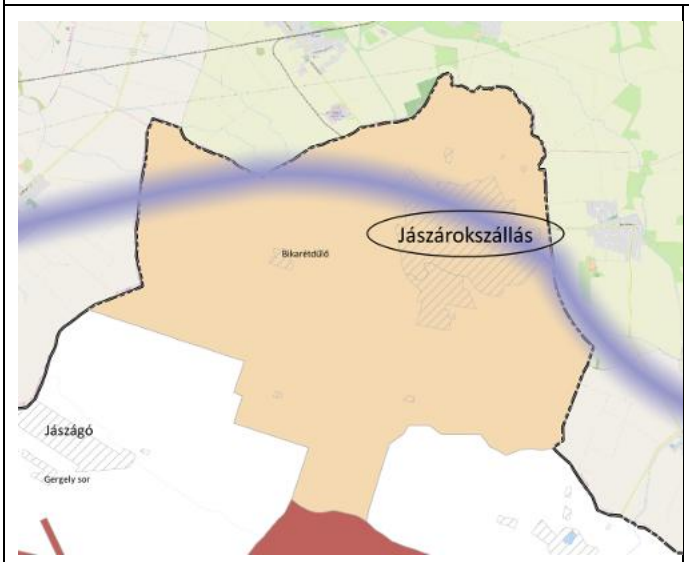
MvM-rendelet 10. § *(1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.*

(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.*

A Településrendezési Eszközök a tervezett módosítás után az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelnek.

Térszervező városok övezete



A település az egyéb térszervező városok közé tartozik. A település jelentős része Jászberény város hatásterületéhez tartozik.

JNSZMTrT 2. § 2. *Egyéb térszervező város: olyan város, melynek szűkebb térségi környezetében a térszervezés egy-egy alrendszerében érvényesül a vonzó hatása (ellátás, kereskedelem, munkaerőpiac stb.).*

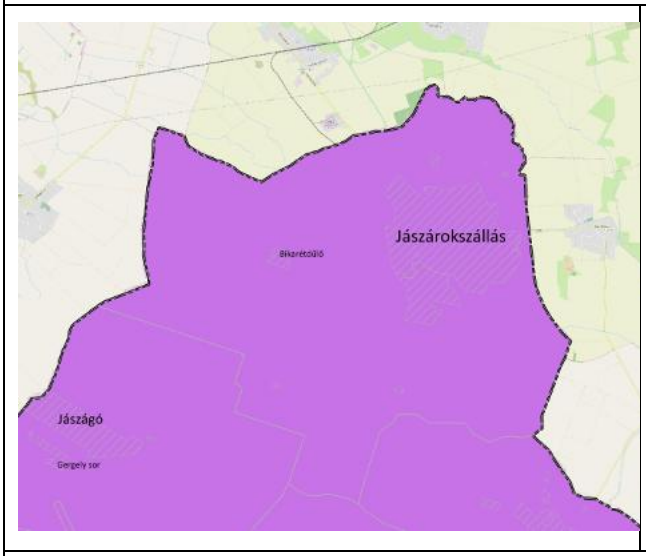
8. *Térszervező városok övezete: Jász–Nagykun–Szolnok megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések területe tartozik, melyek településhálózatra gyakorolt jelenlegi és várható térszervező hatása túlnyúlik a saját közigazgatási határán. Az övezetbe tartozó város a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális jelentőségű térszervező város, térségi jelentőségű térszervező város, vagy egyéb térszervező város kategóriába sorolt.*

5. § (3) Járásközpontként is működő egyéb térszervező város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája készítése és módosítása során a fejlesztési célok meghatározásakor törekedni kell a járásközponti szerep erősítésére, a települési térség minőségi fejlesztésére.

(Forrás: JNSZMTrT)

A Településrendezési Eszközök a tervezett módosítás után az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelnek.

Térségi együttműködések övezete



A település teljes területe a térségi együttműködések övezetébe tartozik. A település a jászsági gazdasági pólus része (Forrás: JNSZMTrT)**.**

2. § 6. *Térségi együttműködés övezete: Jász–Nagykun–Szolnok megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, amelybe Jász–Nagykun–Szolnok megye azon településcsoportjai tartoznak, melyek fejlődésére a térség különféle adottságai közel azonos hatással vannak, ezért a fejlettségi szint emelése, valamint az egymást kioltó fejlesztések elkerülése, a hatékony forrásfelhasználás érdekében szükségszerű a településközi tervezési együttműködés.*

(*1) A térségi együttműködések övezetébe az alábbi három településcsoport – 3.13 mellékleten jelölt – települései tartoznak:*

a) Tisza–tó turisztikai területének magterülete,

b) Jászsági gazdasági pólus,

c) Szolnok és térsége.

(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.

(5) Az együttműködésben résztvevő településcsoport

a) közös településfejlesztési koncepciójának, és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során törekedni kell a közös jövőkép és cél(ok) meghatározására,

b) közös településszerkezeti tervének készítése során annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.

A Településrendezési Eszközök a tervezett módosítás után az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelnek.

Ártéri tájgazdálkodási övezete

JELMAGYARÁZAT

Ártéri tájgazdálkodás övezete

Alaptérképi elemek

Települési terület

Vízfelület, vízfolyás

Település közigazgatási határa

Megyehatár

A település területe nem érintett az ártéri tájgazdálkodás övezetével (Forrás: JNSZMTrT).

Pusztai tájgazdálkodás övezete	
	JELMAGYARÁZAT Pusztai tájgazdálkodás övezete **Alaptérképi elemek** Települési terület Vízfelület, vízfolyás Település közigazgatási határa Megyehatár
A település területe nem érintett a pusztai tájgazdálkodás övezetével (Forrás: JNSZMTrT).	

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2035 (2022. DECEMBER)

Jászárokszállás 2035-re szóló Településfejlesztési Koncepciója 2022 decemberében került elfogadásra. (311/2022.(XII.01.) sz. önkorm. határozat)

A koncepcióban megfogalmazott alapvető cél: „***Jászárokszállás Város gazdasági potenciállal bíró, erős mezőgazdasági gyökerekkel rendelkező, otthont és feltöltődést kínáló jászsági vonzáspont***”

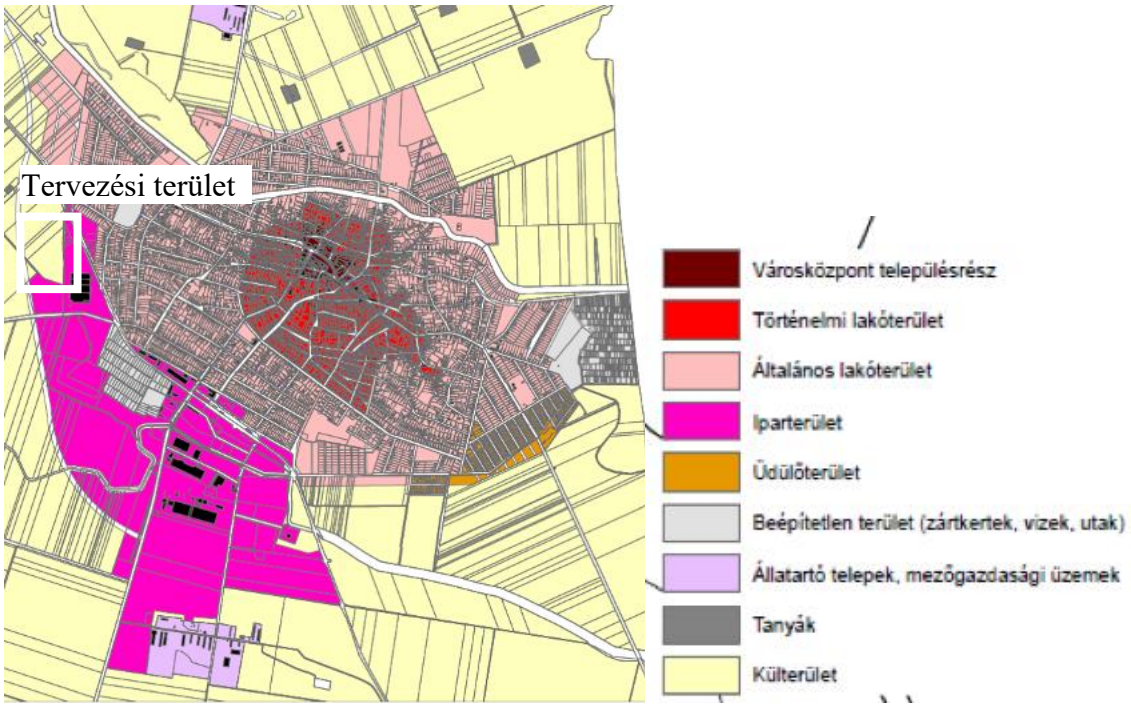
Horizontális célként került kijelölésre a „***Fenntarthatóság”***, valamint annak különböző, társadalmi, gazdasági, környezeti, épített környezetre vonatkozó aspektusai.

A település átfogó fejlesztését szolgáló célok:

1. ***Gazdasági potenciál növelése***
2. ***Épített környezet fejlesztése***
3. ***Életminőség javítása***
4. ***Klímatudatos lépések megtétele, klímaadaptáció.***

A gazdasági potenciál növelése cél esetében kiemelt szerep jut többek között – a tervezési feladat vonatkozásában – **a gazdasági ágak fejlesztésének**, azon belül **a környezetet nem terhelő kereskedelmi és ipari vállalkozások letelepedésének** előnyben részesítésének, a foglalkoztatottság növelésének, valamint a **helyi vállalkozások támogatásának**.

A tervezési terület a koncepcióban lehatárolt városrészek közül a **Külterületen** fekszik, az településtől délre fekvő **Iparterület** közvetlen (északi) határán, ahhoz szorosan kapcsolódva**.**



4. ábra A Településfejlesztési Koncepció által meghatározott városrészek, és a tervezési terület fekvése (Forrás: Jászárokszállás Településfejlesztési Koncepciója 2035, p. 27)

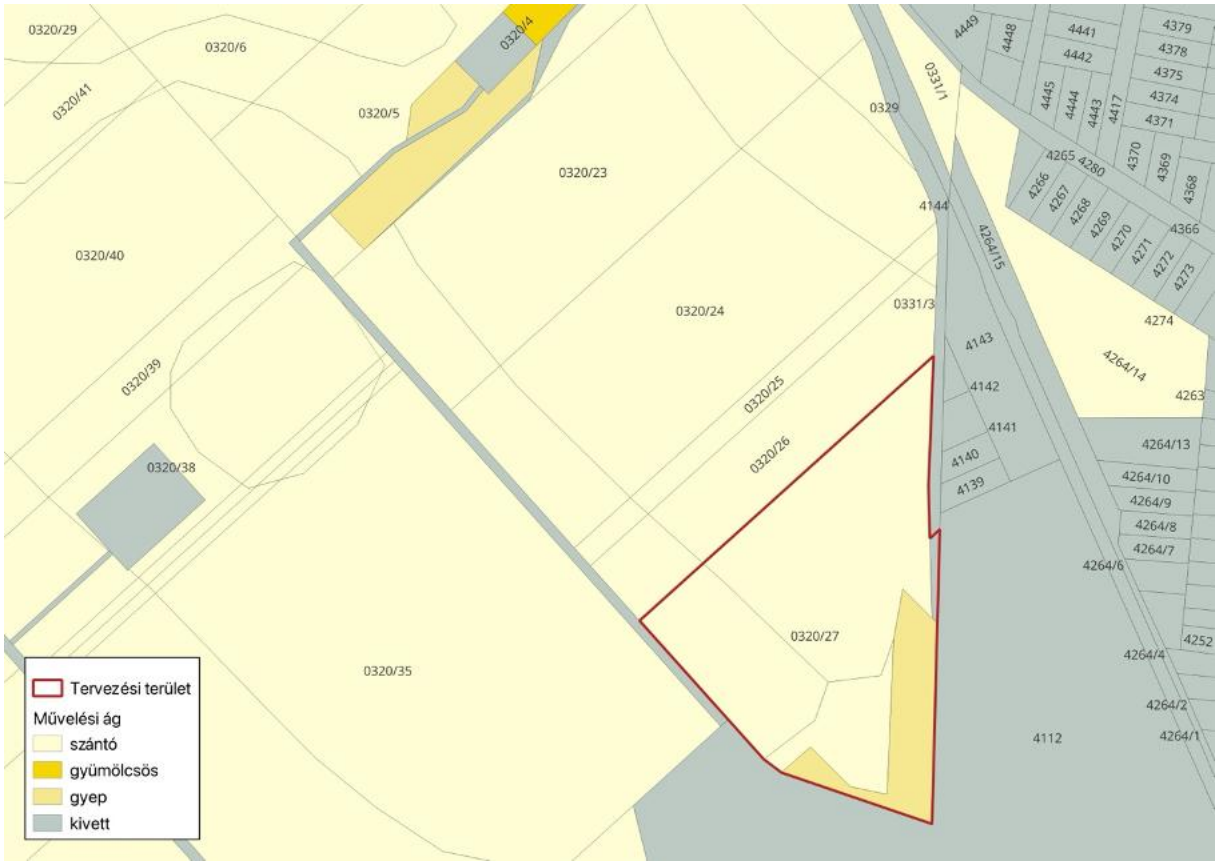
A fejlesztési terület tervezett hasznosítása jól illeszkedik a megfogalmazott településfejlesztési törekvésekbe is. A Településfejlesztési Koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégia által is megfogalmazott hangsúlyos cél a gazdaságfejlesztés, a munkaerőpiac fellendítése, munkahelybővítés. A település mindebben hangsúlyosan támaszkodik a 2000-es évek óta működő és fejlődő ipari parkra, mely jelenleg már több, mint 500 munkavállalót foglalkoztat. Vármegyei szinten tervezett egy térségi elkerülő út kialakítása, mely javítja az ipari park térségi feltárását. Az ipari park fejlesztésének különböző aspektusait a településfejlesztési dokumentumok is megfogalmazzák, többek között az infrastruktúra, valamint az úthálózatfejlesztést.

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Jászárokszállás területének 81,6 százalékát teszik ki a mezőgazdasági területek, melyek jelentős része, 59,1 százaléka általános mezőgazdasági terület, jellemzően szántó. A külterületen jellemző továbbá a gyep, valamint a természetes növényzettel borított területek, természetes, illetve természetközeli élőhelyek. Az általános mezőgazdasági övezetben még ma is fellelhetők működő tanyák.



5. ábra Tervezési terület, művelési ágak

MŰVELÉSI ÁG

A tervezési terület a beépítésre szánt területtől nyugatra fekszik, a beépítésre nem szánt területek határán.

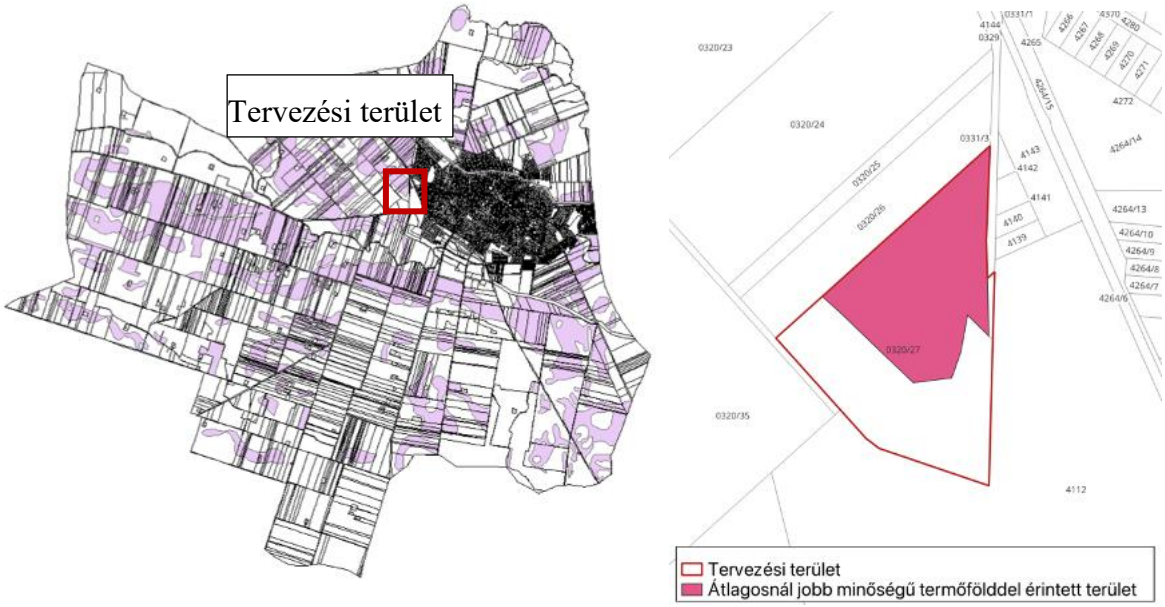
A tervezési terület művelési ág alapján nagyobb részt szántó (4,005), kisebb részt gyep (0,675 ha), valamint kivett terület (közút) (0,041 ha). Fontos szempont, hogy a módosítással érintett 0320/27 hrsz-ú ingatlan „b” alrészlete, „*az éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás igénybevételének szabályairól, valamint a*

szántóterület, az állandó gyepterület és az állandó kultúrával fedett földterület a növénytermesztésre vagy legeltetésre alkalmas állapotban tartásának feltételéről szóló" 10/2015. (III. 13.) FM rendelet állandó gyepterület részét képezi.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezési terület **nem része a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetének**, a terület viszont átlagosnál jobb minőségű termőföld területén fekszik.



6. ábra Átlagosnál jobb minőségű termőfölddel érintett területek (Forrás: Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat, p. 77 (balra))

ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD

Az átlagosnál jobb minőségű termőföldekkel érintett területek hasznosíthatóságáról a 2007. évi CXXIX. termőföld védelméről szóló törvény rendelkezik.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. alapján:

6/B. § *(1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt vagy a különleges beépítésre nem szánt területek, a közparkok és a közkertek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.*

Kijelenthető, hogy a TRT módosítással kijelölt beépítésre szánt terület a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételét (4,68 ha) célozza meg, mely nem akadályozza a szomszédos termőföldek igénybevételét.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt vagy a különleges beépítésre nem szánt terület, a közpark és a közkert övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt vagy különleges beépítésre nem szánt területként, közparknak vagy közkertnek kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Kijelenthető, hogy a TRT módosítással kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a település beépítésre szánt területein nem áll rendelkezésre még fel nem használt, a szükséges feltételeknek kielégítő kijelölhető terület.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területbe, közparkká vagy közkertté történő átsorolása érdekében történik.

[...]

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(1a) Olyan termőföld, melynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került bejegyzésre, az igénybe vevő személyétől függetlenül kizárólag a (3) bekezdés f) és g) pontja, a 10. § (2) bekezdés a), b), d), f) és g) pontja, a 15/B. § (3) bekezdése, valamint a 21. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti esetekben hasznosítható más célra.

*(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás és a kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiemelt jelentőségű ügy esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges. **

*(3) * A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen **

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányaüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;

d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;

e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;

*f) * a nyilvántartott mezőgazdasági termelő természetes személy tulajdonos, haszonélvező és a földhasználati nyilvántartásban szereplő földhasználó által legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő olyan igénybevételt, amelynek célja a termőföld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése;*

*g) * a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás vagy kiemelt beruházásnak minősülő közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolótér elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését;*

*h) * a termőföld legfeljebb 1,5 hektár területű földrészletét érintő, villamos energiáról szóló törvény szerinti szélerőmű park beruházást, valamint annak megközelítését szolgáló utak létesítését, illetve a szélerőmű által megtermelt villamos energia közcélú hálózatra való eljuttatását biztosító, a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló kormányrendeletben meghatározott átalakító- és kapcsolóberendezések létesítését.*

[...]

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

*(5) * A termőföld igénybevétel mértékének a ténylegesen felmerülő szükséglethez kell igazodni. A más célú hasznosítás csak akkor engedélyezhető, ha a kérelemben megjelölt terület részletesen alátámasztott, konkrét és tényleges igényen alapul. A termőföld más célú hasznosítása nem engedélyezhető jövőbeli vagy bizonytalan várakozáson alapuló igény alapján.*

Kijelenthető, hogy a TRT módosítással kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál jobb minőségű terület, azonban a kijelölés célja helyhez kötött igénybevétellel jár - (3) bek, a) – melynek során az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre korlátozza. A tervezett igénybevétel több ütemben valósul meg.

2.1.2.Természetvédelmi javaslatok

Nemzetközi jelentőségű védett természeti terület: A tervezési területet nem érinti nemzetközi jelentőségű védett természeti terület.

Országos jelentőségű védett természeti terület: A tervezési területet nem érinti országos jelentőségű védett természeti terület.

Helyi jelentőségű védett természeti terület: A tervezési területet nem érinti helyi jelentőségű védett természeti terület.

Ex lege védett természeti értékek: A tervezési területet nem érinti ex lege védett természeti érték.

Ökológiai hálózat övezetei: A tervezési területet nem érintik Ökológiai hálózat övezetei.

Natura 2000 hálózat

A tervezési területet nem érinti a Natura2000 hálózat.

2.1.3.Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési terület nem érintett a településen kijelölt tájképvédelmi terület övezetével.

A tervezési területen egyedi tájérték nem található

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Új beépítésre szánt terület								Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek								
kijelöléssel érintett ingatlanok	méret e (ha)	kijelölés előtti általános használata	BIA-szorzó	kijelölés utáni általános használata	BIA-szorzó	Kijelölés előtti BIA érték egyenlege	kijelölési utáni BIA érték egyenlege	ingatlanjai	mérete (ha)	átsorolás előtti általános használata	BIA-szorzó	átsorolás utáni általános használata	BIA-szorzó	Átsorolás előtti BIA érték egyenlege	Átsorolás utáni BIA érték egyenlege	Pótlás utáni BIA érték egyenleg
0320/27	4,005	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	Ipari gazdasági terület (Gip)	0,2	14,82	0,80	1219/13	0,12	Falusias Lakóterület (Lf)	2,4	Közkert Zöldterület (Zkk)	6	0,28	0,70	**+0,21**
0320/27	0,675	Korlátozot használatú kertes mezőgazdasági terület övezete (Mkko)	5			3,38	0,14	1219/23	0,07					0,16	0,40	
0331/3	0,041	Közlekedési terület (kt.)	0,6			0,03	0,01	1219/24	0,09					0,22	0,55	
								1219/25	0,09					0,22	0,55	
								1219/26	0,09					0,22	0,55	
								1219/27	0,09					0,22	0,56	
								1219/28	0,07					0,17	0,43	
								1219/29	0,09					0,21	0,52	
								1219/30	0,18					0,43	1,07	
								694/1	3,97					9,53	23,83	
Összes	**4,72**					**18,22**	**0,94**		**4,858**					**11,66**	**29,15**	

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A települési zöldfelületi rendszer meghatározó elemei belterületen a közhasználatú zöldterületek, zöldfelületi jellegű intézmények, lakókertek, közlekedési zöldfelületek.

A zöldfelületi rendszer szempontjából meghatározóak a települést övező összefüggő erdőterületek és a természetközeli rétek, legelők területei, a patakmenti növénytársulások, cserjések, szőlő-és gyümölcsösök.

A TrT módosítással érintett terület a természetes zöldfelületi rendszer területét (természetközeli rét, cserjés) csökkenti, de a tervezett területhasznosítás során a zöldfelület többszörösen visszapótlásra kerül: egyrészt a tervezési területen belül kijelölt telepítendő többszintes zöldfelületekkel, másrészt a jogszabályok által előírt új beépítésű terület kiváltására vonatkozó csereterületek biztosításával.

2.2.1.Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A település belterületi közhasználatú zöldfelületei között kiemelendő a település központjában található parkterület, valamint egyéb közkertek, továbbá a Peres-horgásztó.

Összefüggő – Országos Erdőállomány Kataszterben is szereplő – erdőterületek leginkább a település déli részén, valamint a település belterületétől északnyugatra dominálnak. Ez utóbbiak Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területén fekszenek. A település külterületét ezeken túl jellemzően szántóterületek dominálják.

A településrendezési eszközök módosítása a vonatkozó, új beépítésre szánt területek kijelölésével összhangban, legalább annak megfelelő területű, valamint biológiai aktivitásértékű zöldterület övezetet jelöl ki a település beépítésre szánt területének északkeleti részén, ez idáig nem beépült falusias lakóterületek átsorolásával.

7. ábra Újonnan kijelölésre kerülő zöldterületek

A kijelölésre kerülő zöldterületek szorosan kapcsolódnak a Gyöngyös-patakhoz, valamint a meglévő lakóterületekhez. Alkalmasak a zöldterületi funkciók ellátására.

A zöldfelületi rendszerben kiemelt ökológiai jelentősége az erdőterületeknek és a gyepterületeknek van. Ezen területek jelentős része az ökológiai hálózatba tartozik. Ezt az ökológiai rendszert egészítik ki a belterületi zöldfelületek. Ezért a fasorok és a közparkok létesítésekor előnyben kell részesíteni a térségben a honos fafajok alkalmazását. A közlekedési zöldfelületek továbbá állandó stressznek vannak kitéve, így nagyobb a valószínűsége az idegenhonos, invazív növényfajok megjelenésének. Ezek visszaszorítására ügyelni kell, melynek leghatékonyabb módja az őshonos növények telepítése. Lakott területen a frekventáltabb területeken javasolt évelők telepítése a zöldsávokba, melyek esztétikai és fenntartási szempontból is kedvezőbbek. Növénytelepítéskor ökológiai szempontból és klímavédelmi szempontból is kedvező a többszintes növényállomány kialakítása. A gyepsávok esetében javasolt virágos fűmagkeverék vetése, mely fentarthatóbb, dekoratívabb és élőhelyként is szolgál.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése során alapvető cél a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése, a természeti és féltermészetes élőhelyek hálózatos összekapcsolása, valamint a település klímaadaptációs képességének növelése. A zöldfelületek nem csupán rekreációs és esztétikai funkciót töltenek be, hanem a települési ökológiai hálózat aktív elemei.

ZÖLDFELÜLETEK MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE

A településen a zöldfelületek kialakítása során előnyben kell részesíteni a természetközeli, extenzíven fenntartható megoldásokat.

Az intenzíven kezelt gyepfelületek arányát csökkenteni szükséges, helyettük virágos rétek, kaszált gyepfelületek és cserjés élőhelyek kialakítása javasolt.

A csereterületként kijelölt zöldterületek pozitívan befolyásolják a település zöldfelületi rendszerét az előző fejezetben meghatározó módon.

NÖVÉNYALKALMAZÁSI IRÁNYELVEK

A közterületi és közhasználatú zöldfelületeken elsődlegesen őshonos, a tájkarakterhez illeszkedő fa- és cserjefajok alkalmazandók.

Idegenhonos, inváziós fajok telepítése nem megengedett, meglévő egyedeik fokozatos visszaszorítása indokolt.

VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS ZÖLDFELÜLETEK KAPCSOLATA

A csapadékvíz-gazdálkodás során a helyben tartás és elszivárogtatás elvét kell érvényesíteni. A nyílt vízelvezető rendszerek természetközeli kialakítással, növényesített mederszegélyekkel és időszakos vízállásokkal kerüljenek kialakításra, növelve a zöldfelületek ökológiai értékét.

FENNTARTÁS ÉS HASZNÁLAT

A zöldfelületek fenntartása során ökológiai szempontokat érvényesítő kezelési rend alkalmazandó, különös tekintettel:

a kaszálási időpontokra,

a vegyszerhasználat minimalizálására,

az élőhelyek zavartalanságának biztosítására.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

Az zöldfelületi ellátottság értékelésének alapját a közhasználatú zöldfelületek adják. A hatályos településrendezési eszközök 143 270 m^2 zöldterületet jelöltek ki a településen[6]. A településrendezési eszközök módosításával a zöldterületek kiterjedése 48 580 m^2-rel bővül, összesen 191 850 m^2-re növekszik.

[6] A jelenlegi területi mérleg alapját Jászárokszállás Város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció záróvéleményezés utáni változata adta (2025. június) Forrás: https://cloud.koszeghy.art/share/GU0oceEN

A közparkokat, közkerteket a helyi lakosság veszi igénybe egész évben. A településrendezési eszközök zöldterületként jelölt telkeinek területét a lakosságszámmal elosztva megkapjuk a fajlagos zöldfelületi ellátottságot. A szakmai körökben elfogadott átlag 7-10 m^2/fő.

Jászárokszállás népessége 7 460 fő.

Jászárokszállás esetében ez az arány 25,7 m^2/fő, tehát e tekintetben a zöldfelületi ellátottság kedvezőnek mondható.

A 2023. évi C. törvény a magyar építészetről előírja, hogy

8. § *(1) A zöldterület övezet nagysága*

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A tervezett módosításokkal a zöldterület övezet nagysága összességében nem csökken.

A zöldterület övezet nagysága a beépítésre szánt területek arányában a hatályos településrendezési eszközökben 2,07%. A módosítással az arány 2,7%-ra növekszik, így a tervezett módosítást követően sem éri el a 3%-ot.

Az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján

45. § A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] 18. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni."

A módosításra kerülő településrendezési eszközökben az erdőterületek összessített nagysága 337,9 ha, melyek a zöldterületekkel együtt 357,1 ha-t tesznek ki.

A 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján módosított számítással a zöldterületek, valamint erdőövezetek beépítésre szánt területekhez viszonyított aránya 51,1%.

2.3. Közlekedési javaslatok

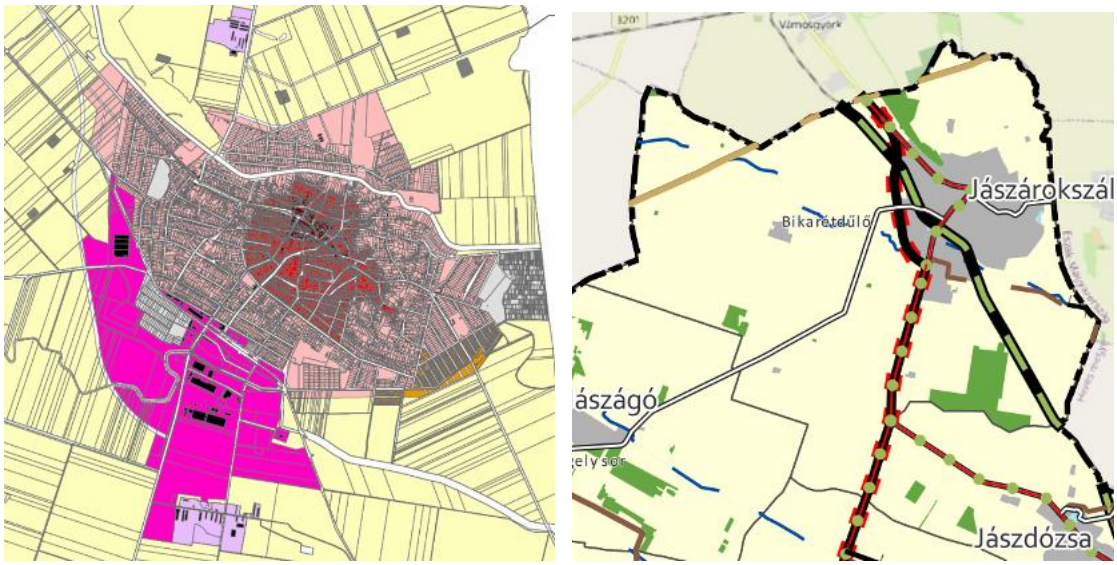
2.3.1.Összefüggések a település közlekedési rendszerének fejlesztésével

A település hatályos településrendezési terveinek (TRT) releváns tartalma a közlekedési javaslatok/tervek vonatkozásában:

- A közúti hálózat kialakult, ugyanakkor a lakó-, és gazdasági területek forgalmának szétválasztása érdekében a tervezett un. *elkerülő út* megvalósítása indokolt. Elvi helyzete jól meghatározott, jelen nyomvonala is elfogadható, de korrekciója javasolt.

Az út a tervezési terület forgalmának elvezetését is segítené és a nyomvonal nyugatabbra helyezése viszont a tervezési terület fejlesztése kapcsán is felmerül, amiatt, hogy az elkerülő út szabályozása a 4112 hrsz.-et területcsökkentő szabályozással érinti. Az elkerülő út nyomvonalának felülvizsgálata azonban jelen tervezésnek nem célja, a tulajdonos által elhatározott fejlesztés pedig alapvetően megvalósítható.

- Egyes városi csomópontok fejlesztése és a kritikus keresztszelvények korrekciója érdekében a TRT számos szabályozást tartalmaz, illetve átépítések várhatók. Ezeknek – távolabbi elhelyezkedésük révéén – a tervezési területre, illetve közlekedési lehetőségeire nincs érdemi hatása.
- Az „elkerülő út" 3203 sz. összekötő út belterületi szakaszát váltaná ki, így a Megyei Területrendezési Terven, sőt az OtrT-n is szerepel. Egyéb magasabb rendű úthálózati elem integrálását, területbiztosítását a TRT nem tartalmazz, mivel ilyen fejlesztések nem érintik a települést.
- A település fejlesztési és stratégiai tervei, koncepciói előbbiekhez képest nem tartalmaznak más releváns információt.



8. ábra Jászárokszállás Településfejlesztési Koncepciója (balra); Megyei területrendezési terv (jobbra)

2.3.2. A „rendezési koncepcióval" összefüggő közlekedési javaslatok a területen és térségében

KÜLSŐ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

A koncepcionális javaslat céljai, hogy:

- A szabálytalan alakú 4112 hrsz.-ú telken működő Rosenberger telephely észak felé bővülhesen a 0320/27 hrsz.-ú telek déli részével. A bővített telephelyen egy a meglévőhöz hasonló méretű csarnok és kiszolgáló/feltáró építmények alakíthatók ki.
- A 0320/27 hrsz. északi részén pedig egy kisebb, önálló gazdasági telek alakulhat ki.

A fejlesztések érdekében meghatározandó és megvalósítandó közlekedési jellemzők és beavatkozások:

- A telephely forgalma a duplájára nő majd, mivel a jelenlegi egy csarnok kiszolgáló területei mellett még jelentős a telephely-telek „kihasználatlan része". Az arányaiban csupán 20%-os területnövekedéssel viszont egy újabb, a meglévőhöz hasonló méretű gyártócsarnok hozható létre.
- A helyzetfeltáró munkarész leszállítása óta a Rosenberger Kft. részéről kapott forgalmi adatok a következők: napi 50-60 kamion forduló és 15-20 autóbusz forduló, továbbá 120-150 személygépjármű ki/be közlekedése történik jelenleg. Ez 100-120 kamion forduló, illetve 30-40 autóbusz, illetve 300-350 személygépkocsi ki/be közlekedését fogja jelenteni a fejlesztés megvalósítása esetén összesen.
- A Rosenberger Kft. a megnövelt méretű telephely mentén továbbra is rendezetten kiépítve, de a hátrahúzott belső kerítéssel (egyes szakaszon van egy közút menti kerítés is!) az üzemi területtől leválasztva tervezi a személygépkocsi parkolók nagy részének kialakítását. Valamint továbbra is az egy meglévő főportával tervez üzemelni és nyugatra nem tervez új behajtót a parkolókhoz sem. Tulajdonképpen a jelenlegi behajtók száma a 3231 sz. közúttól háromról kettőre csökkenne. A fenti forgalmi terhelés a 3231 sz. közút alacsony forgalma mellett ez a kialakítás önmagában – azaz a közúti forgalom szervezése tekintetében – alapvetően elfogadható; emiatt nincs szükség a közúton rövid-közép távon sávbővítésre sem.
- A 0320/27 hrsz.-ú telek északi részéhez (új, telephelyként használható telekhez) új út szabályozandó ki, amely a 0317 hrsz.-ú útba köt be és innen a 3231 sz. közúthoz.
- A vasúti közlekedés biztosítása a Rosenberger telephely számára nem célja jelen tervezési feladatnak. Megemlítjük azonban, hogy egy ilyen cél megvalósítása környezeti és logisztikai szempontból mindenképp előnyös lenne. Az iparvágány kialakítása (kiválása a fő pályából) szakmai alapelvek szerint az állomás felől, azaz délkeleti irányból javasolt. Néhány kilométerre északra Vámosgyörök- Rédeitelepen működik iparvágány kiszolgálás a vonalról. Elképzelhető, hogy a gépüzemi kiszolgálás hasonlóan a vámosgyörki (miskolci) fővonalról történne és akkor északról a „nyílt pályáról" lehetne a kitérőt elhelyezni.
- A többi (déli oldal) telephely kiépítésével a közúton távlatban megnövekedhet annyira a forgalom, hogy kanyarodósávok kialakítása felmerül. Hasonlóképp szélesebb útpálya, padka kialalítása válhat szükségessé az esetlegesen megálló kamionok könnyebb kikerülése stb. miatt.

BELSŐ ÚTHÁLÓZAT ÉS PARKOLÁS

A belső – azaz telken belüli – úthálózat, illetve közlekedési felületek kialakítása két egységből áll várhatóan:

- A belső kerítésen kívüli külső parkoló terület, melynek fő behajtóján halad át a főporta irányú kamionforgalom is a meglévő és tervezett állapot szerint is.

- Az üzemi terület belső útjai és várakozó helyei (a csarnok/ok/ körül), a parkolás telken belül megoldható és megoldandó, a fejlesztési javaslat szerint ez így fog történni.

Ezekkel kapcsolatban a *rendezési szintű* beavatkozás nem szükséges, de javasolt a *külső* területen a gyalogos felületek minél hangsúlyosabb elválasztása, a megvilágítás és láthatóság biztosítása, hiszen jelentős a gyalogos és járműforgalom keresztezése. Hasonló a helyzet a *belső* területen is, de itt, mint üzemi területen számolni lehet az ellenőrzések (sebességtúllépés stb.) erősebb visszatartó erejével, a külső terület viszont nagyobb lehet a figyelmetlenség.

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

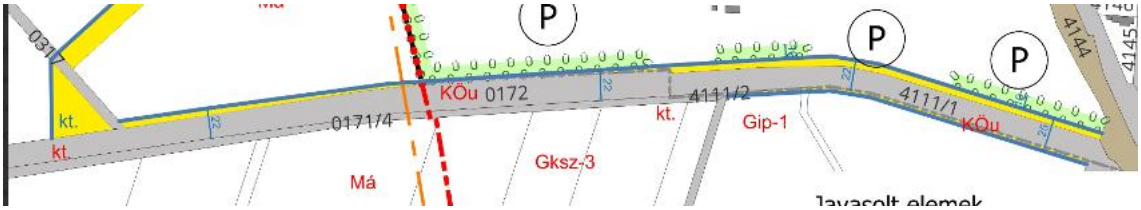
A telephely bejárata és az Ágói utca között ma is elégtelen a gyalogos-, és kerékpáros közlekedés területbiztosítása. A város irányú kerékpáros forgalom jelentős (napi forgalomban százas nagyságrendű!). A gyalogosok és kerékpárosok átközelekdése a közút két oldalán nem indokolt, csak abban az esetben, ha kerékpárút/gyalogút megközelítése miatt szükséges. Gyalogos átkelő kiépítése csak ebben az esetben lehet indokolt a tervezett elkerülő út és a vasút közötti szakaszon. A közút déli oldalán is előbb-utóbb akár a Rosenbergerhez hasonló forgalmú telephelyek alakulnak ki, tehát jelenlegi keresztmetszeti kialakítás mindenképp kedvezőtlen. Legalább járda kialakítása az út *mindkét oldalán* javasolt (így a gyalogos átközlekedés minimalizálható).

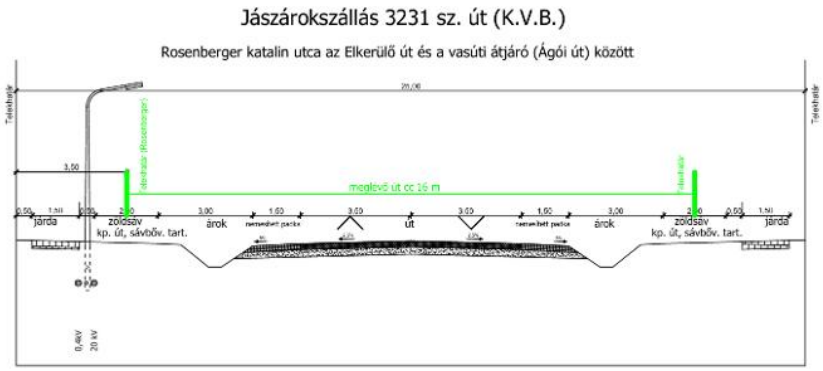
9. ábra A 3231 sz. út a vasút felé

A KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK ÖSSZEGZÉSE ÉS SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A javasolt szabályozásban:

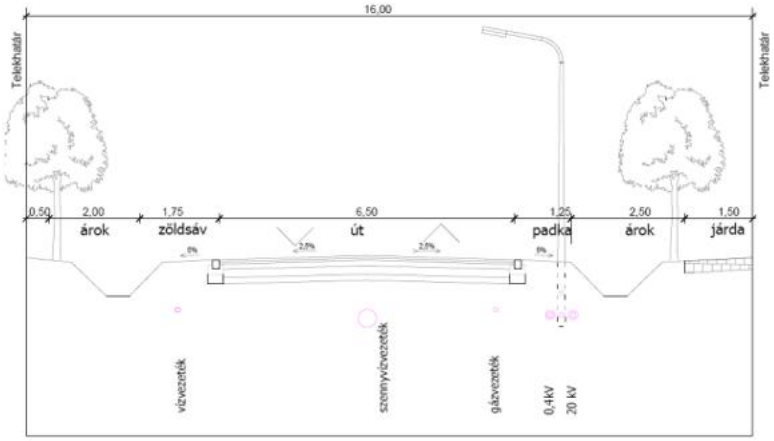
- A 4112 hrsz.-ből kb., 3,5 m széles sáv a közterület távlati szélesítésére biztosítandó, összesen 25 m-re szélesítendő a közterület (méretezés nélküli TÉKA javaslat: 30,0 m!). Ebben a keresztszelvényben a nagyobb forgalomra méretezett sávok kialakítása, vízelvezetés, kétoldali járda (legalább egyik oldalon kerékpárút!) kialakítása megvalósítható távlatban is.





A szabályázás meghatározása részletes bemérés alapján, illetve az Önkormányzattal/tulajdonossal történő egyeztetéssel pontosítható.

- A 0320/27 hrsz. északi részéhez vezető út – a különállóan kialakuló fejlesztési telek eléréséhez – 16,0 m szélességgel szabályozandó ki. (útpálya+ járda),



- Az elkerülő út 3231 sz. csatlakozásánál mindenképp kialakítandó majd gyalogos átkelő.
- A vasúti átkelőnél rendezett, nagy kapacitású gyalogos és kerékpáros átkelők alakítandók ki.

2.4. Közművesítés vizsgálati és összefoglaló javaslatok

2.4.1. Összefüggések a település közműrendszereinek fejlesztésével

A település hatályos településrendezési terveinek (TRT) releváns tartalma a közmű javaslatok/tervek vonatkozásában:

- A gazdasági és nem gazdasági (lakó, vegyes) területek területileg jól szétválnak, a fejlesztések szétválaszthatók.
- A vízellátás a térségben az Ágói út felől biztosított, de ez a fejlődő iparterületek számára korlátozott kapacitást biztosít. E probléma azonban tűzivíz tározókkal és a technológiai szükséglet esetén kúttal történő vízvétellel, vagy szolgáltatói szerződéses alapján kezelhető.

- A szennyvízkezelés, tározás, visszatartás, elszállítás szintén ellenőrzötten megoldható, vagy a városi szennyvízvezeték rendszer szolgáltatói szerződések alapján bővíthető.
- A 22 kV-os energia vételezés lehetősége távlatban is megfelelő.
- A gázenergia a technológiai igények szerint biztosítható, távhóellátásnak nincs szerepe a településen.
- A csapadékvizek visszatartása a kiterjedt iparterületeken megvalósítható, gazdaságos és ellenőrizhető.

2.4.2. A „rendezési koncepcióval" összefüggő közművesítési javaslatok a területen és térségében

VIZIKÖZMŰVEK (VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS)

A Rosenberger telephelyen jelentős technológiai vízigény nincs. A jelentős beépítéshez és burkolt felülethez ugyanakkor jelenleg is tartozik tüzivíz tározó, záportározó, illetve sprinkler tartály is, így kerülne kialakításra a tervezett II. ütem szerinti hasonló méretű csarnok és annak környezete is. Mindezek miatt a víziközmű ellátás és a havaria helyzetre történő biztonságos felkészülés távlatban is biztosított, az igények és kapacitások kiszolgálhatók, nagyrészt kiegyenlíthetők.

ENERGIAELLÁTÁS (VILLAMOS ENERGIA, GÁZENERGIA, MEGÚJULÓ ERŐFORRÁSOK, EGYÉB)

A Rosenberger telephelyen jelenleg is középfeszültségű energia vételezés van, több22/0,4 kV-os transzformátor üzemel, az új csarnokkal még legalább két trafó üzembe helyezése várható. A védőtávolságok biztosítandók. A csarnoképületek tetején (illetve parkolóhelyek fedéseként) jelentős méretű napelemrendszer alakítható ki. A tervezett útszakaszokon a szükséges közvilágítás elhelyezhető.

A gázrendszer szükséges bővítése megavalósítható, mivel a lakossági fogyasztás az utóbbi években jelentékenymértékben csökken, szolgálatóval kötendő közműfejlesztési hozzájárulás ebben az esetben is megvalósítható.

A FEJLESZTÉSEK KISZOLGÁLÁSSÁNAK MEGVALÓSÍTÁSA

A Rosenberger Kft. műszaki képviselőjével folytatott előzetes egyeztetés megerősítette, hogy a fejlesztést a cég a közműszolgáltatók felé saját közműfejlesztési szerződésekkel kívánja biztosítani, továbbá a jogszabályok alapján létesít telken belüli közmű pótló és kiegészítő rendszereket, berendezéseket (kút, víztározás, solar energiatermelés stb.).

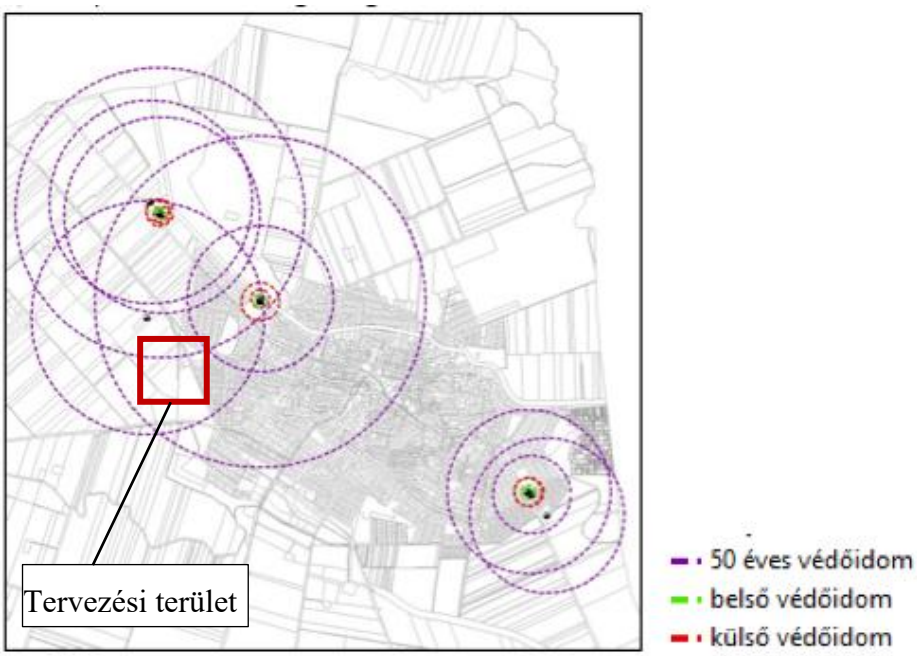
A javasolt szabályozási szélességek távlatan is biztosítják a magasabb kapacitású közművek elhelyezését is. A belső terület rendszereit a megvalósuló beépítések szerint a vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások (védőtávolságos tb.) szerint kell megvalósítani.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, érdemi új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, ***a hírközlési hálózat*** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

3. Környezeti hatások és feltételek

A tervezett módosítással jelentős részben általános mezőgazdasági terület, kisebb részben korlátozott használatú mezőgazdasági terület, valamint kivett terület (közút) kerül átsorolásra ipari gazdasági övezetbe. A tervezett módosítás meglévő gazdasági területek, ipari park bővítését célozza. A megvalósítás, kivitelezés időszaka során lokálisan megnövekedett zaj-rezgés, valamint porszennyezés várható. A beruházás megvalósítását követően várható a tehergépjármű-forgalom, valamint a közműigény növekedése. A fejlesztés megvalósulásával nő a talaj igénybevétele, ezzel kapcsolatban kiemelendő, hogy a módosítással érintett 0320/27 hrsz-ú ingatlan b alrészlete, az éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás igénybevételének szabályairól, valamint a szántóterület, az állandó gyepterület és az állandó kultúrával fedett földterület a növénytermesztésre vagy legeltetésre alkalmas állapotban tartásának feltételéről szóló 10/2015. (III. 13.) FM rendelet állandó gyepterület részét képezi.

A módosítással érintett ingatlanok érintettek a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállási Strandfürdő Víztermelő kútjának hidrogeológiai "B" védőidomával. Az érintett területeken be kell tartani a 745-1/2008 számú határozat előírásait, illetve a vízbázisok, a távlati vízbázisok, és az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet előírásait.



10. ábra Hidrogeológiai védőidomok (Forrás: Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat, p. 111)

A 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet alapján a védőterületekre és védőidomok övezetére vonatkozó korlátozások a következők.

Tevékenység	**B (elérési idő: 50 év)**
IPAR	
Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	–
Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	o
Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	+
Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	o
Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	x
Veszélyeshulladék-lerakó	–
Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	o
Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	o
Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	–
Salak, hamu lerakása	o
KÖZLEKEDÉS	
Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárok rendszerrel	+
Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárok-rendszerrel	+
Egyéb út	+
Vasút	+
Gépkocsiparkoló	+
Üzemanyagtöltő-állomás	o
Gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia	+
Egyéb tevékenység	
Bányászat	o
Fúrás, új kút létesítése	o
A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	o

Jelmagyarázat	
–	Tilos
x	Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
o	Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
+	Nincs korlátozva

5. táblázat Védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások (Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai: B védőövezet – elérési idő: 50 év) (Forrás: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről)

4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A módosítással érintett terület a település beépítésre szánt területétől nyugatra fekszik, meglévő gazdasági területek határán.

11. ábra Tervezési terület a hatályos szerkezeti tervre vetítve

A módosítás jól illeszkedik a hatályos településszerkezeti terv irányvonalaiba, a településszerkezet alapvető struktúrája nem változik.

5. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a jelenleg nagyobbrészt általános és kisebb részben korlátozott használatú kertes mezőgazdasági övezeti besorolású terület általános iparterületi övezetbe vétele azzal a céllal, hogy a város nyugati oldalán fejlődő iparterület organikus bővülése megvalósulhasson. A feltételek kedvezőek, hiszen a lakóterület határán futó vasútvonal elválasztó hatással bír a területhasználatban, a tervezett városi elkerülő út nyomvonala a közelben került kijelölésre, továbbá a meglévő jelentős ipari telephely is ezen a nyugati „kapu” területen jött létre, közvetlen útkapcsolttal rendelkezve a külterületi főúthoz. A város másik kijelölt, déli iparterületével a főút déli oldalán kapcsolódik.

A rendezési tervi módosítással a beépítésre nem szánt 0320/27 hrsz-ú Má és Mkko terület és a 0331/3 hrsz-ú földút terület déli szakasza beépítésre szánt egyéb ipari övezetbe (Gip-1) kerül.

Az eredeti területhatárokkal kialakuló Gip-1 övezetű telek megosztása javasolt. A déli rész a későbbiekben összevonásra kerülne a 4112 hrsz-ú ingatlannal, így a Rosenberger-Magyarország Kft telephelye bővülhet, melyen új ipari csarnokot terveznek felépíteni.

A Gip-1 övezetbe átsorolt ingatlan északi része a meglévő (Rosenberger - Magyarország Kft) telephely 2. ütemű bővítésére, illetve további telephelyek fogadására lesz alkalmas, amennyiben az alapinfrastruktúra szükséges kiépítése megtörténik: közúti kapcsolat, vízellátás,

szennyvízkezelés, elektromos ellátás, hírközlés. A telek közúti kapcsolata egy új út nyitásával tud megvalósulni, mely a 0320/35 és 0316/5 hrsz-ú telkek területéből biztosítható.

Gip-1 egyéb ipari övezet építési előírásai kompatibilisek Jászárokszállás hatályos Helyi Építési Szabályzata előírásaival:

- az egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- a területek beépítése teljes közművesítés esetén valósulhat meg
- a beépítés megengedett mértéke 50%
- kötelezően kialakítandó zöldterület legalább 25%, melynek egyes kötelezően betelepítendő legalább kétszintes kialakítású felületei a szabályozási terven kijelölést kaptak
- a szabadon állóan elhelyezhető, lapostetős épületek megengedett párkánymagassága legfeljebb 20,0 m
- kialakítható minimális telekméret 5000m^2

KÖu közúti közlekedésiési terület és kt. közlekedési közterület szabályozása:

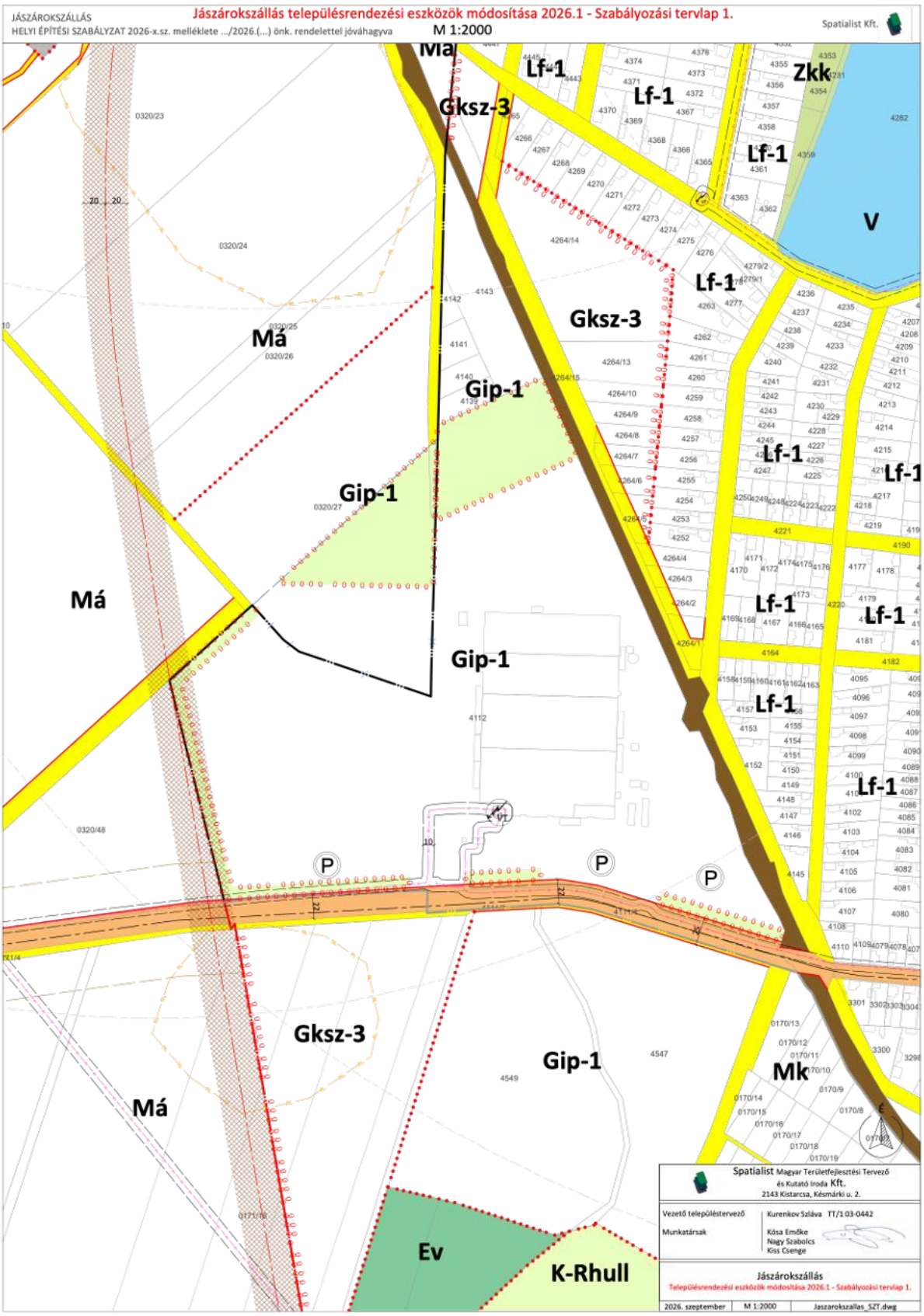
- a tervezett új bekötőút (kt.) előírt szabályozási szélessége 16,0m
- a meglévő 3231. országos mellékút (KÖu) szabályozási szélessége növelendő. A 4112 hrsz.-ból kb. 3,5 m széles sáv a közterület távlati szélesítésére biztosítandó, így a közterület összesen 25 m-re szélesítendő. Ebben a keresztszelvényben a nagyobb forgalomra méretezett sávok kialakítása, vízelvezetés, kétoldali járda (legalább egyik oldalon kerékpárút) kialakítása megvalósítható.

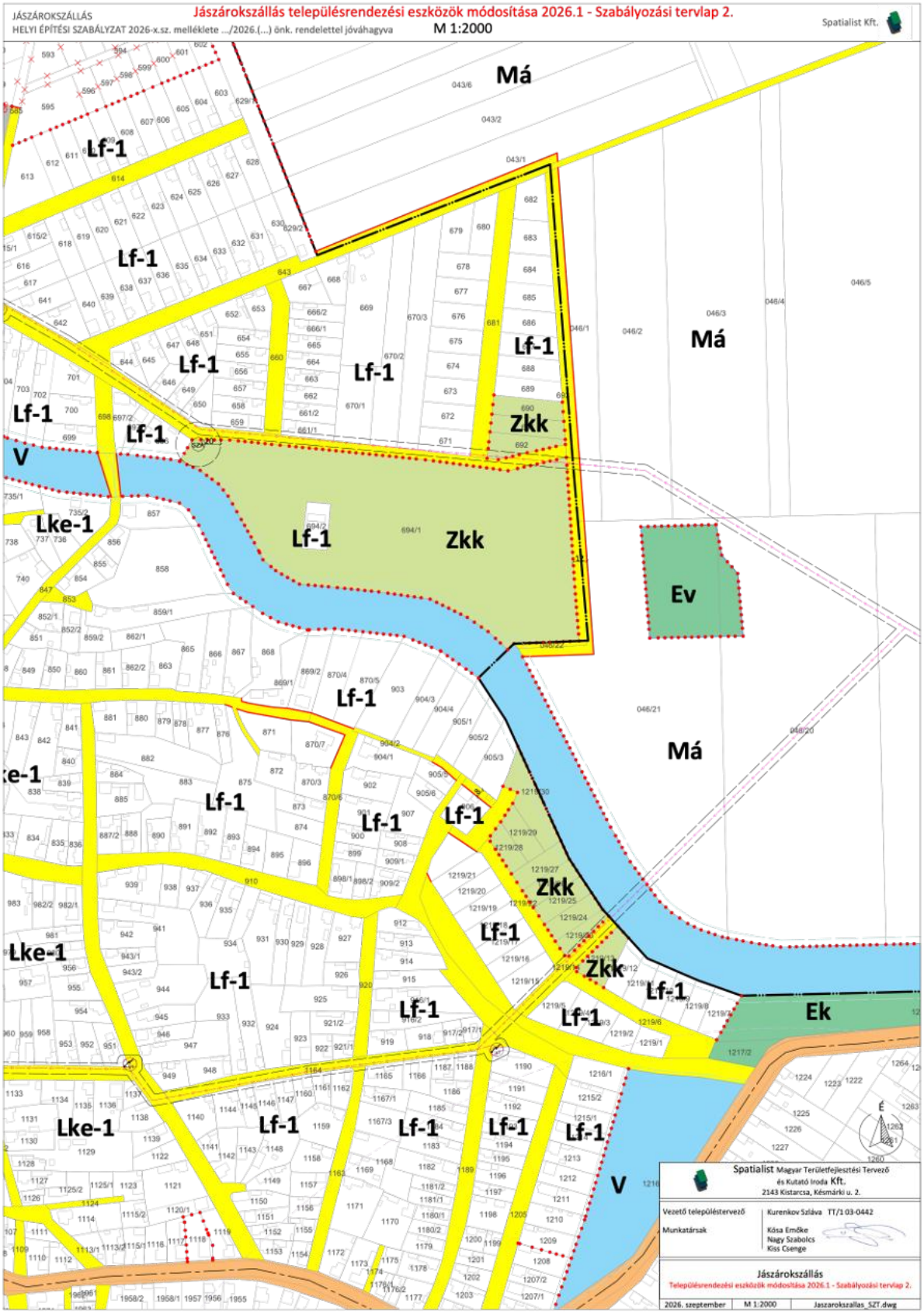
Kijelölt csereterületek szabályozása:

- érintett telkek 694/1 és 1219/13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 hrsz-ú ingatlanok, mely a hatályos szabályozási tervben Falusias lakóövezetként szerepelnek.
- a beépítés megvalósulatlansága és a tulajdonviszonyok lehetővé teszik az övezeti átsorolást Zkk övezetbe.

Zkk – zöldterület, közkert

(1) Zöldterület övezetében a közműellátás mértéke és módja:
a) a legalább hiányos közművesítettség, valamint
b) a keletkező szennyvíz
ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése vagy
bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése.
(2) Zöldterület övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 27.§ (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
(3) Zöldterület Zkk-jelű övezetének paraméterei:
a) legnagyobb beépítettség: 3%,
b) legkisebb zöldfelület: 60%.


JÁSZÁROKSZÁLLÁS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2026-x.sz. melléklete .../2026.(...) önk. rendelettel jóváhagyva
Jászárokszállás településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 1.
M 1:2000
Spatialist Kft.
Lf-1
Gksz-3
Zkk
V
Má
Gip-1
Mk
Ev
K-Rhull
Spatialist Magyar Területfejlesztési Tervező és Kutató Iroda Kft.
2143 Kistarcsa, Késmárki u. 2.
Vezető településtervező
Kurenkov Szláva TT/1 03-0442
Munkatársak
Kósa Emőke
Nagy Szabolcs
Kiss Csenge
Jászárokszállás
Településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 1.
2026. szeptember
M 1:2000
Jaszarokszallas_SZT.dwg


JÁSZÁROKSZÁLLÁS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2026-x.sz. melléklete .../2026.(...) önk. rendelettel jóváhagyva
Jászárokszállás településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 2.
M 1:2000
Spatialist Kft.
Má
Lf-1
Zkk
Ev
V
Lke-1
Ek
Spatialist Magyar Területfejlesztési Tervező és Kutató Iroda Kft.
2143 Kistarcsa, Késmárki u. 2.
Vezető településtervező
Kurenkov Szláva TT/103-0442
Munkatársak
Kósa Emőke
Nagy Szabolcs
Kiss Csenge
Jászárokszállás
Településrendezési eszközök módosítása 2026.1 - Szabályozási tervlap 2.
2026. szeptember
M 1:2000
Jaszarokszallas_SZT.dwg

6. Új beépítésre szánt területek és cserterületek jogszabályi megfelelése

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉS CSERETERÜLETEK

Új beépítésre szánt területek				**Csereterületek**				
ingatlanjai	**mérete (ha)**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**ingatlanjai**	**mérete (ha)**	**átsorolás előtti általános használata**	**átsorolás utáni általános használata**	**önkormányzati tulajdon**
0320/27	4,005	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Ipari gazdasági terület (Gip)	1219/13	0,116	Falusias Lakóterület (Lf)	Közkert Zöldterület (Zkk)	x
0320/27	0,675	Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület övezete (Mkko)		1219/23	0,067			x
0331/3	0,041	Közlekedési terület (kt.)		1219/24	0,092			x
				1219/25	0,091			x
				1219/26	0,091			x
				1219/27	0,093			x
				1219/28	0,072			x
				1219/29	0,086			x
				1219/30	0,179			x
				694/1	3,971			x
Összesen	**4,72**				**4,858**			

6. táblázat Csereterületek és új beépítésre szánt területek

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX TV. 12. §.

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

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a közigazgatási határhoz 250 méternél közelebb.

(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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.

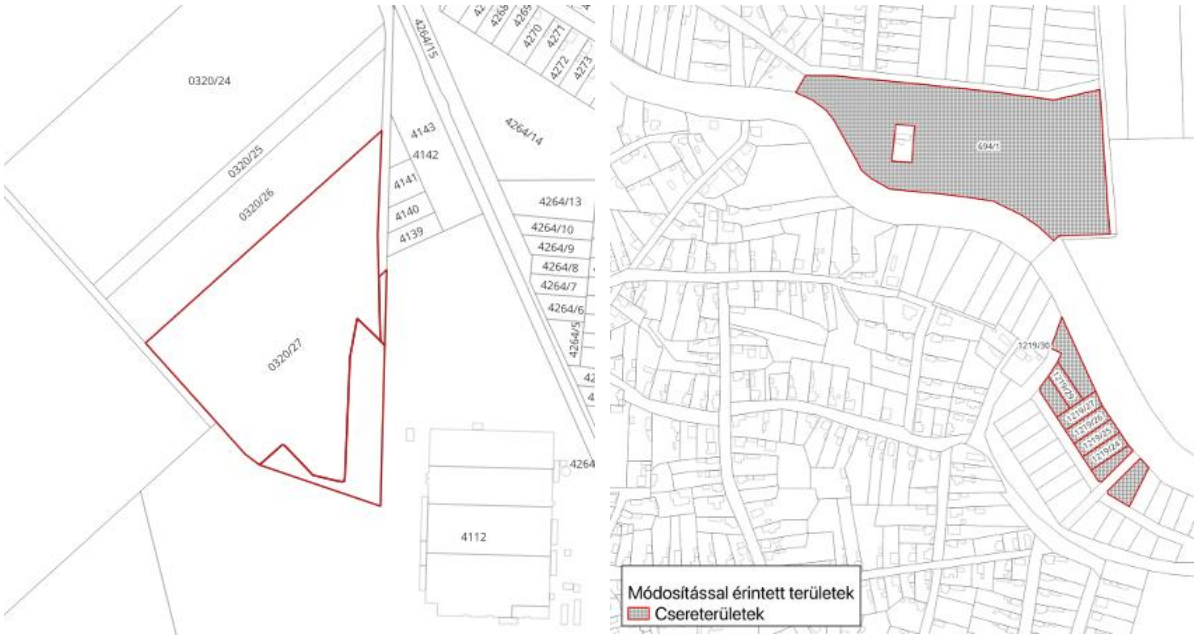
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

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 módosítás során általános mezőgazdasági terület (Má), korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület (Mkko), valamint közlekedési terület (kt.) kerül átsorolásra ipari gazdasági terület övezetbe. Az új beépítésre szánt területek kiterjedése 4,72 ha (Hiba! A hivatkozási forrás nem található.**).**

A módosítás során az a) pontnak megfelelő csereterületek kerülnek kijelölésre falusias lakóterületek közkert zöldterületbe történő átsorolásával. Az átsorolt csereterületek kiterjedése 4,858 ha (Hiba! A hivatkozási forrás nem található.**).**



7. táblázat Új beépítésre szánt területek (balra); csereterületek (jobbra)

(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 beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonában vannak.

Magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 7. §, és 8. §

7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidőben azzal azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű zöldterület övezet kerül kijelölésre (ld. Hiba! A hivatkozási forrás nem található. **c. fejezet.)**

A kijelölésre kerülő zöldterületek alkalmasak az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti funkció ellátására.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A módosítással, valamint csereterületek kijelölésével a zöldterület övezet nagysága 14,327 ha-ról 19,185 ha-ra növekszik.

A hatályos településrendezési eszközökben a beépítésre szánt területek kiterjedése 693,363 ha, a zöldterületek kiterjedése 14,327 ha. A zöldterület övezet nagysága a beépítésre szánt területek arányában a hatályos településrendezési eszközökben 2,07%.

A módosítással az új beépítésre szánt területek kiterjedése 698,213 ha-ra, a zöldterületek kiterjedése 19,185 ha-ra nő. A módosítással az arány 2,7%-ra növekszik, így a tervezett módosítást követően sem éri el a 3%-ot.

Az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján

45. § A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] 18. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni."

A módosításra kerülő településrendezési eszközökben az erdőterületek összessített nagysága 337,9 ha, melyek a zöldterületekkel együtt 357,1 ha-t tesznek ki.

A 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján módosított számítással a zöldterületek, valamint erdőövezetek beépítésre szánt területekhez viszonyított aránya 51,1%.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Lakóterület, illetve vegyes építési övezet nem kerül kijelölésre.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

Az érintett, új beépítésre szánt terület legalább 2 500 méterre található a település közigazgatási határától. Területét meglévő települési területek, mezőgazdasági, valamint erdőterületek veszik körbe közvetlenül, illetve közvetetten.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A tervezett beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében nincs fejlesztés megvalósítására alkalmas barnamezős terület.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

Ld. fent.

Ld. mellékelt önkormányzati határozat.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

A vonatkozó előírásnak való megfelelést a Hiba! A hivatkozási forrás nem található. **c. fejezet támasztja alá.**

Ld. mellékelt önkormányzati határozat.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

Ld. mellékelt önkormányzati határozat

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

Ld. mellékelt önkormányzati határozat

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Ld. korábbi alfejezet.

Ld. mellékelt önkormányzati határozat

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK ALAPSZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 280/2024. (IX. 30.) KORM. RENDELET 13. §

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m2, és

*b) * a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.*

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet nem kerül kijelölésre.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

Ld. szabályozási javaslat.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

*a) * a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

*c) * a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m2 nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.*

A módosítással új lakóterület nem kerül kijelölésre.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

*(6) * Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.*

*(7) * Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.*

A zöldterület övezet nagysága a beépítésre szánt területek arányában a hatályos településrendezési eszközökben 2,07%. A módosítással az arány 2,7%-ra növekszik.

JÁSZ–NAGYKUN–SZOLNOK MEGYEI KÖZGYŰLÉS 3/2020. (V.13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A JÁSZ– NAGYKUN–SZOLNOK MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL

2. § 3. Fejlesztésre kijelölt terület: a településrendezési eszközökben fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, melyek beépítése nem történt meg.

6 § (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 terület–felhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem betelepült gazdasági, lakó– és vegyes területfelhasználású fejlesztésre kijelölt területekre (területkínálat) is figyelemmel kell kidolgozni.*

A településrendezési eszközök módosítása során a rendelkezésre álló területkínálat áttekintésre került. A tervezett funkcióra – a fejlesztési terület elhelyezkedése tükrében – a kijelölt fejlesztési terület a legalkalmasabb. Ezt alátámasztja, hogy a fejlesztés a meglévő gazdasági területek, illetve ipari területek bővítését célozza, így illeszkedik a már kialakult településszerkezetbe, emellett a szükséges infrastruktúra is rendelkezésre áll, annak bővítése gazdaságosan kivitelezhető.

(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.

Az új beépítésre szánt területtel egyidőben legalább azonos nagyságú még fel nem használt, nem beépült területek is visszaléptetésre kerülnek csereterületként.

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

[...]

(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 telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, mely rendelkezni fog a közlekedési, a közmű-infrastruktúra fejlesztések finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.

Terviratok

1. Előzetes szakhatósági vélemények és környezeti vizsgálat szükségessége

A szakhatóságok megküldött véleménye alapján a tervezett módosítások tükrében környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges, a környezeti hatások, megvalósuló létesítmények környezeti relevanciájú vizsgálata az engedélyeztetést megelőzően, annak során lehetséges, amelyek döntésében szereplő előírások betöltése kötelező.

A tervezési folyamat során az érintett szakhatóságok megküldték tájékoztatásukat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60.§. (3) bekezdésére figyelemmel, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§. (3) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről. Az alábbiakban olvasható a kapott vélemények összefoglalása, melyeket az alátámasztó javaslat melléklete is tartalmaz.

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Főosztály: A tájékoztatás felhívja a figyelmet, hogy az érintett módosítások ingatlanjai érintettek a Jászárokszállási Városi Vízmű és a Jászárokszállás Strandfürdő víztermelő kútjának hidrogeológiai „B" védőidomával. Az érintett területeken be kell tartani a 745-1/2008 számú határozat előírásait, illetve a vízbázisok, a távlati vízbázisok, és az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet előírásait. A szakterületet érintő jelents környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály: Amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C § (1) bekezdése szerint, úgy a nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. A további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni. A szakhatóság a fenti megjegyzésekkel műemlékvédelmi és régészeti szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A tervezett módosítás a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály: A település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Erdőfelügyeleti Fősztály: Az erdészeti hatóság megállapította, hogy a tervezett módosítások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet. Az erdészeti hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság: A módosítással érintett ingatlanok nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelenetőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét. A szakhatóság

felhívja a figyelmet, hogy a 0320/27 hrsz-ú ingatlan a 10/2015. (III. 13.) FM rendelet alapján állandó gyepterület részét képezi. Az igazgatóság felhívja a figyelmet a 2023. évi C. törvény 7. § (2), valamint a 2018. évi CXXXIX. tv. 12. § (3), valamint (4) bekezdésére, mely az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó biológiai aktivitásérték pótlásának szükségességét, valamint a csereterületek pótlásának szükségességét írja elő.

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály: A településrendezési terv módosítása során figyelemmel kell lenni a már működő veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem elhelyezkedésére, fennálló és várható veszélyeztető hatásaira, valamint a veszélyes áruk szállítása során jelentkező veszélyeztető hatásokra. A beépítésre szánt területek terjeszkedése, közösségi létesítmények, tömegtartózkodásra szolgáló építmények létesítése, tervezése során – a már engedéllyel rendelkező vagy tervezett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek környezetében – figyelembe kell venni a terület mikrometeorológiai, urbanisztikai és infrastrukturális sajátosságokat. Ezen jellemzők alapján veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem irányába fejlesztés csak az engedélyezett távolságig történhet. Jászárokszállás város közigazgatási területét érintő veszélyességi övezet a tervezet benyújtásáig nem került kijelölésre. Környezeti vizsgálat iparbiztonsági szempontból nem indokolt.

Tekintve, hogy a módosítás Jászárokszállás város közigazgatási területén helyezkedik el, a módosítások kapcsán vízügyi szempontból a szakhatóság illetékessége hiányát állapítja meg.

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály: A módosítással érintett területre vonatkozóan feltárt, lehatárolt környezeti szennyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló aktív vagy passzív kármentesítés, annak monitoringja a szakhatóság nyilvántartásában nem szerepel. A tervezett módosításokhoz kapcsolódó beruházások engedélyezése során a földtani közeg védelmére szolgáló műszaki védelem kialakítása ellenőrízhető.

A szakhatóság a tervezett módosításokat levegővédelmi szempontból nem kifogásolja, levegővédelmi szempontból jelentős környezeti hatás vélhetőleg nem várható, a tervezett módosítások kapcsán a szakhatóság konkrét előírásait a későbbi eljárások során adja meg.

A szakhatóság a tervezett módosítást zajvédelmi szempontból nem kifogásolja.

A módosítással érintett hrsz-ek nem állnak országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt, nem részei a Natura 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózatnak sem.

A szakhatóság környezeti vizsgálat lefolytatását környezet- (földtani közeg, levegőtisztaság és zaj) természet- és tájvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból nem tartja szükségesnek.

A szakhatóság ugyanakkor felhívja a figyelmet:

- Az ipari, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató létesítményeket, beruházásokat a lakott területtől a lehető legtávolabb kell elhelyezni.
- Kérik figyelembe venni a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM

rendeletben, valamint a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendeletben foglaltakat

- A létesítmények vizsgálatára az engedélyezést megelőzően, annak során kerülhet sor, a döntésben szereplő előírások betartása kötelező.

A szakhatóság továbbra is részt kíván venni az eljárásban.

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály: A tervezett módosításokból adódó környezeti hatás olyan környezeti változásokat melyek az emberi egészségre, ill. környezetre kockázatot jelentenének, nem idéznek elő, így környezeti hatásvizsgálat környezet-és település-egészségügyre vonatkozó jogszabályi előírások alapján nem indokolt.

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály: A talajvédelmi hatóság a Jászárokszállás város településrendezési eszközeinek módosítása során, a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséhez elkészített környezeti vizsgálat tematikáját talajvédelmi szempontból elfogadja, ellene kifogást nem emel.

A tematikában megjelölt módosítási célok jellege és mértéke alapján a várható környezeti hatások nem jelentősek, ezért a talajvédelmi hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését talajvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ: A módosításhoz a szakhatóságnak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. A szakhatóság kéri magát kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

2. Önkormányzati határozatok

KIVONAT

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. július 23-ai
soron kívüli ülése nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

140/2026. (VII.23.) határozat:
/Jászárokszállás Város Településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről/

Jászárokszállás Város Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy Jászárokszállás város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához kapcsolódóan **környezeti vizsgálat elkészítése** nem szükséges.

Határidő: azonnal.
Felelős: polgármester

Erről értesülnek:

1) Műszaki Iroda Helyben
2) SPATIALIST KFT., 2143 Kistarcsa, Késmárki utca 2.

Hivatali kapun keresztül:

3) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
4) Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága
5) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
6) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
7) Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
8) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
9) Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
10) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
11) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
12) Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
13) Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály
14) Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
15) Irattár.

Kmf.

Szerző Ildikó sk.
polgármester

Dr. Gócza Tamás sk.
jegyző

Jászárokszállás Város Önkormányzata

Kivonat hiteléül:

/:Nagy Ilona Réka:/
titkársági ügyintéző

KIVONAT

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. július 23-ai
soron kívüli ülése nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

141/2026. (VII.23.) határozat:
/A településszerkezeti és a szabályozási terv 2026. évi 1. módosítási eljárásainak megindításáról szóló 61/2026. (III.26.) határozat módosításáról/

Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában biztosított hatáskörében eljárva, valamint magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdése 2. pontja alapján Jászárokszállás város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosítási eljárásának megindításáról szóló **61/2026. (III.26.) határozatát** *(a továbbiakban: Határozat)* az alábbiak szerint **módosítja:**

A Határozat második pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2. Az új beépítésre szánt terület jogszabályokban előírt visszapótlása a 694/1 és az 1219/23, 1219/24, 219/25, 1219/26, 1219/27, 1219/28, 1219/29, 1219/30 és a 1219/13 helyrajziszámú ingatlanok Zkk övezetbe sorolásával valósuljon meg."

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.

Határidő: azonnal.
Felelős: polgármester

Erről értesülnek:

1) Műszaki Iroda Helyben
2) SPATIALIST KFT., 2143 Kistarcsa, Késmárki utca 2.
3) Irattár.

Kmf.

Szerző Ildikó sk.
polgármester

Jászárokszállás Város Önkormányzata

Dr. Gócza Tamás sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:

/:Nagy Ilona Réka:/
titkársági ügyintéző

3. Önkormányzati főépítészi feljegyzések

3.1. Indító feljegyzés a Megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről - 2026. március 9.

Jászárokszállás Város Önkormányzata főépítészének feljegyzése
Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosításához
a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (6) és 11. § (6) bekezdéseiben foglalt felhatalmazás alapján, továbbá a Korm. rendelet 16.§ (4) és (5) bekezdéseiben és a Korm. rendelet 1. mellékletében foglalt szabályok alapján Jászárokszállás Város településrendezési tervének 2026. évi 1. számú módosításához a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit és részletezettségét az alábbiak szerint határozom meg:

1. A tárgyi eljárásban a rendezési cél a 0320/27 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má, általános mezőgazdasági és Mkko, korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület, valamint a határos 0331/3 hrsz-ú közterület 4112 hrsz-ú területtel érintett szakasza Kö közlekedési célú övezetről Gip, gazdasági ipari építési övezetbe sorolása, illetve az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a tervezett belterületi határ módosítása.

2. A megalapozó vizsgálat elkészítése során a Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények azon elemeit kell kidolgozni, amelyek a rendezési cél (a tervezési feladat) szempontjából relevánsak, azaz amelyekre a rendezési cél megvalósulása érdemi (pl. településszerkezeti jelentőségű) hatást gyakorol.

3. A megalapozó vizsgálat elkészítése során a korábban készült megalapozó vizsgálat – igény esetén – felhasználható, mivel az 7 éven belül került dokumentálásra. Felhasználás esetén az érintett munkarészeket a vonatkozó előírásoknak megfelelően aktualizálni kell.

4. A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények relevanciájával kapcsolatos önkormányzati főépítészi véleményt az 1. melléklet tartalmazza.

Szolnok, 2026. március 09.

1. melléklet
a Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosításához készítendő megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló önkormányzati főépítészi feljegyzéséhez

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns vármegyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	A hatályos településrendezési eszközök e területre vonatkozó tartalmát ismertetni kell.
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.7. A település társadalma	
1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.8. A település humán infrastruktúrája	
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9. A település gazdasága	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelések	A tervezett módosítás egy helyi gazdasági szervezet beruházásának megvalósítását segíti. A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.10.4. Foglalkoztatáspolitika	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.6. Intézményfenntartás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.7. Energiagazdálkodás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	A tervezett módosítás e szempontból releváns.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.12.3.3. ökológiai hálózat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, nem gerjeszt újabb zöldfelületi konfliktust vagy problémát.
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	A tervezett módosítás e szempontból releváns. A település átlagos földminőség vizsgálata.
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.9. helyi védelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.15. Közlekedés	
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.15.2. Közúti közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.15.3. Közösségi közlekedés	

1.15.3.1. közúti	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.3.2. kötöttpályás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.15.5. Parkolás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16. Közművesítés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17. Környezetvédelem (és település-üzemeltetés)	
1.17.1. talaj	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.5. sugárzás védelem	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.6. hulladékkezelés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.7. vizuális környezetterhelés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.17.8. árvízvédelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.3. mély fekvésű területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.20. Városi klíma	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
3.1.1. A folyamatok értékelése	A tervezett módosítás nem generál érdemi folyamatot.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

3.2. Indító feljegyzés az Alátámasztó munkarész tartalmi követelményeiről - 2026. március 10.

Jászárokszállás Város Önkormányzata főépítészének feljegyzése
Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosításához
az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (6) és 11. § (6) bekezdéseiben foglalt felhatalmazás alapján, továbbá a Korm. rendelet 16.§ (4) és (5) bekezdéseiben és a Korm. rendelet 3. mellékletében foglalt szabályok alapján Jászárokszállás Város településrendezési tervének 2026. évi 1. számú módosításához az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit és részletezettségét az alábbiak szerint határozom meg:

1. A tárgyi eljárásban a rendezési cél a 0320/27 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má, általános mezőgazdasági és Mkko, korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület, valamint a határos 0331/3 hrsz-ú közterület 4112 hrsz-ú területtel érintett szakasza Kö közlekedési célú övezetről Gip, gazdasági ipari építési övezetbe sorolása, illetve az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a tervezett belterületi határ módosítása.

2. Az alátámasztó javaslat elkészítése során a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények azon elemeit kell kidolgozni, amelyek a rendezési cél (a tervezési feladat) szempontjából relevánsak, azaz amelyekre a rendezési cél megvalósulása érdemi (pl. településszerkezeti jelentőségű) hatást gyakorol.

3. Az alátámasztó javaslat elkészítése során a korábban készült alátámasztó javaslat – igény esetén – felhasználható, mivel az 7 éven belül került dokumentálásra. Felhasználás esetén az érintett munkarészeket a vonatkozó előírásoknak megfelelően aktualizálni kell.

4. A Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények relevanciájával kapcsolatos önkormányzati főépítészi véleményt az 1. melléklet tartalmazza.

Szolnok, 2026. március 10.

1. melléklet
a Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú módosításához készítendő alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló önkormányzati főépítészi feljegyzéséhez

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	A területfelhasználási rendszer változik. Releváns.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	A tervezett módosítás e szempontból releváns.

1.2.1.	A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	Településszerkezeti változást a tervezett módosítás tartalmaz. Releváns.
1.2.2.	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
1.2.3.	A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK		
2.1.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	
2.1.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
2.1.2.	Természetvédelmi javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
2.1.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
2.1.4.	Biológiai aktivitásérték változása	A tervezett módosítás nem változtathatja meg a biológiai aktivitásértéket. Releváns.
2.2.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)	
2.2.1.	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	A tervezett módosítás érintheti a zöldfelületi rendszer elemeit.
2.2.2.	Zöldfelületi ellátottság alakulása	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
2.2.3.	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns,

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
3.1.	Közúti hálózati kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.2.	Főbb közlekedési csomópontok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.	Belső úthálózat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
3.4.	Közösségi közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.5.	Kerékpáros közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
3.6.	Főbb gyalogos közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.7.	Gépjármű elhelyezés, parkolás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
4.1.	Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	
4.1.1	Ivóvízellátás	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.1.2	Szennyvízelvezetés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.1.3	Csapadékvíz-elvezetés	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.	Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	
4.2.1	Villamos energia-ellátás	
4.2.1.1	Meglévő kül- és belterületi hálózat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.1.2	Ellátatlan területek, rendezési célok	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.1.3	A közműszolgáltató fejlesztései	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.1.4	Elektromos berendezések védőtávolságai	A tervezett módosítás e szempontból releváns.

4.2.2	Gázenergia ellátás	
4.2.2.1	Helyi jelentőségű külterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.2.2	Belterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.2.3	A település gázellátásával kapcsolatos fejlesztések	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
4.2.2.4	Földgáz elosztóvezetékek védőtávolságai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2.5	Termékvezeték, országos jelentőségű külterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.3	Távhő ellátás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4	Megújuló erőforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás	
4.2.4.1	Szoláris energia	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4.2	Szélenergia – Vízenergia-Biomassza	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4.3	Geotermikus energia	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.5	Egyéb	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.	Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	
4.3.1	Hírközlési infrastruktúra	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.2	Telefon-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.3	Internet-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.4	TV-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.5	Fejlesztések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

5.	**KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK** (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
6.	**HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA** (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
7.	**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ** (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	A tervezett módosítás e szempontból releváns.
8.	**BEÉPÍTÉSI TERV**	Irreleváns.
9.	**KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**	Környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) az Önkormányzat döntésétől függően készülhet.

3.3. Indító Állami főépítészi feljegyzés 2026. május

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Erkezett: 2026 -03- 1 2
Erkeztető szám: 3125

#277/2026

Szerző Ildikó polgármester asszony
részére

Jászárokszállás Város Önkormányzata

Jászárokszállás
Árpád tér 1.
5123

2026 -03- 1 3

277 - 19

Iktatószám: JN/40/00131-2/2026.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának egyeztetése
Melléklet: -
Ügyintéző: Sávai Lilla
Telefon: (56) 523-917

Tisztelt Polgármester asszony!

Hivatkozással *„Jászárokszállás Város településrendezési eszközeinek áttekintése és módosítása – Árajánlat kérés tervezői feladatok ellátása kapcsán TRT 2025. évi módosítás"* tárgyú, 277-16/2026. iktatószámú levelére, **Jászárokszállás településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában** *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 59. § (3) bekezdése szerinti javaslatot a következők szerint adom meg:

A 419R. 78. § (1) bekezdése szerint településrendezési terv módosítása során a **419R.** VII-XI. Fejezet, valamint a 10. 11. melléklet **eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni**. Jászárokszállás esetében a szakasz (1a) bekezdés *a)* pontja alapján a településrendezési eszköz módosítása során *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos (továbbiakban: 314R.) **I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni**.

A 419R. 68. § határozza meg az egyszerűsített eljárási szabályok alkalmazhatóságát, mely abban az esetben alkalmazható, ha

- *a magyar építészetről szóló* **2023. évi C. törvényben** (továbbiakban: Méptv.) 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 6-8. Telefon: (56) 523 902 Fax: (56) 795 789
e-mail: kh.allami.foepitesz@jasz.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Hivatali kapu: JNSZMKHEPH

- 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
- a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, **kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár**,
- nem tartozik a fenti esetkörökbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek: a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése**, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A megküldött dokumentáció alapján a módosítás tárgya **új beépítésre szánt terület kijelölésével jár** és nem tartozik a fent megjelölt esetek körébe, ezért az egyeztetés során **419R. 67. § szerinti általános eljárási szabályokat kell alkalmazni.**

Az eljárás során az alábbiakra hívom fel szíves figyelmét:

- A 419R. 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének **a módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a** Méptv. **foglalt követelményeknek való megfelelést** és **a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés** elfogadását **tartalmazó döntése alapozza meg.**
- Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére irányul a tervezett módosítás, be kell tartani a Méptv. 7. és 8. § rendelkezései mellett *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló* 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásait.

Az eljárás során a Kormányhivatal bármilyen kérdésben szívesen áll rendelkezésükre.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.03.11 13:33:57
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dusa Zsuzsanna