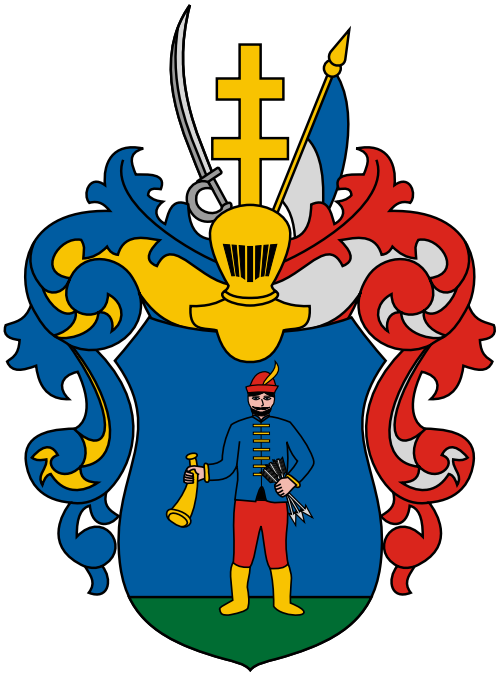


JÁSZÁROKSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2026. június

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

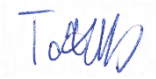
KÓSA EMŐKE
okl. településtervező, közgazdász

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

Bevezető **5**

1. Vizsgálat **6**

1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns vármegyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata 6

1.2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 12

1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 21

1.4. A település településrendezési terv előzményeinek vizsgálata 24

1.5. A település népessége 27

1.6. A település gazdasága 29

1.7. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere 32

1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata 33

1.9. Az épített környezet 41

1.10. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 45

1.11. Közlekedés 46

1.12. Közművesítés 49

1.13. Környezetvédelem 50

2. Helyzetelemző munkarész -a vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése **57**

2.1. A tervezési terület 60

3. Helyzetértékelés **62**

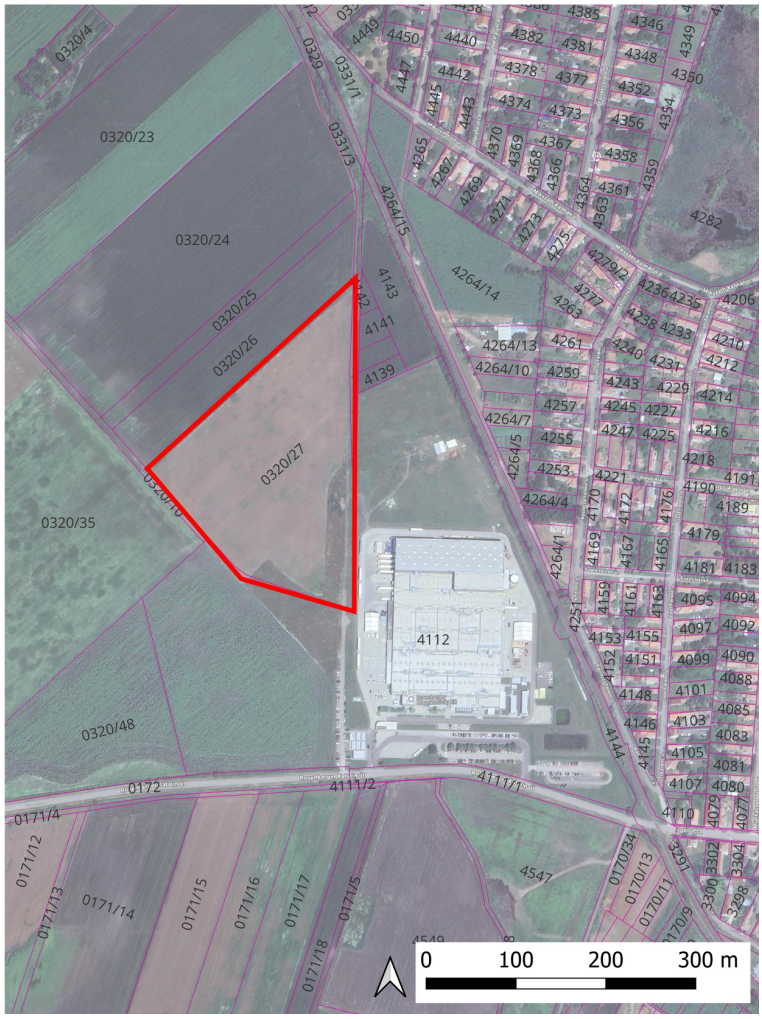
Függelék **65**

Bevezető

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

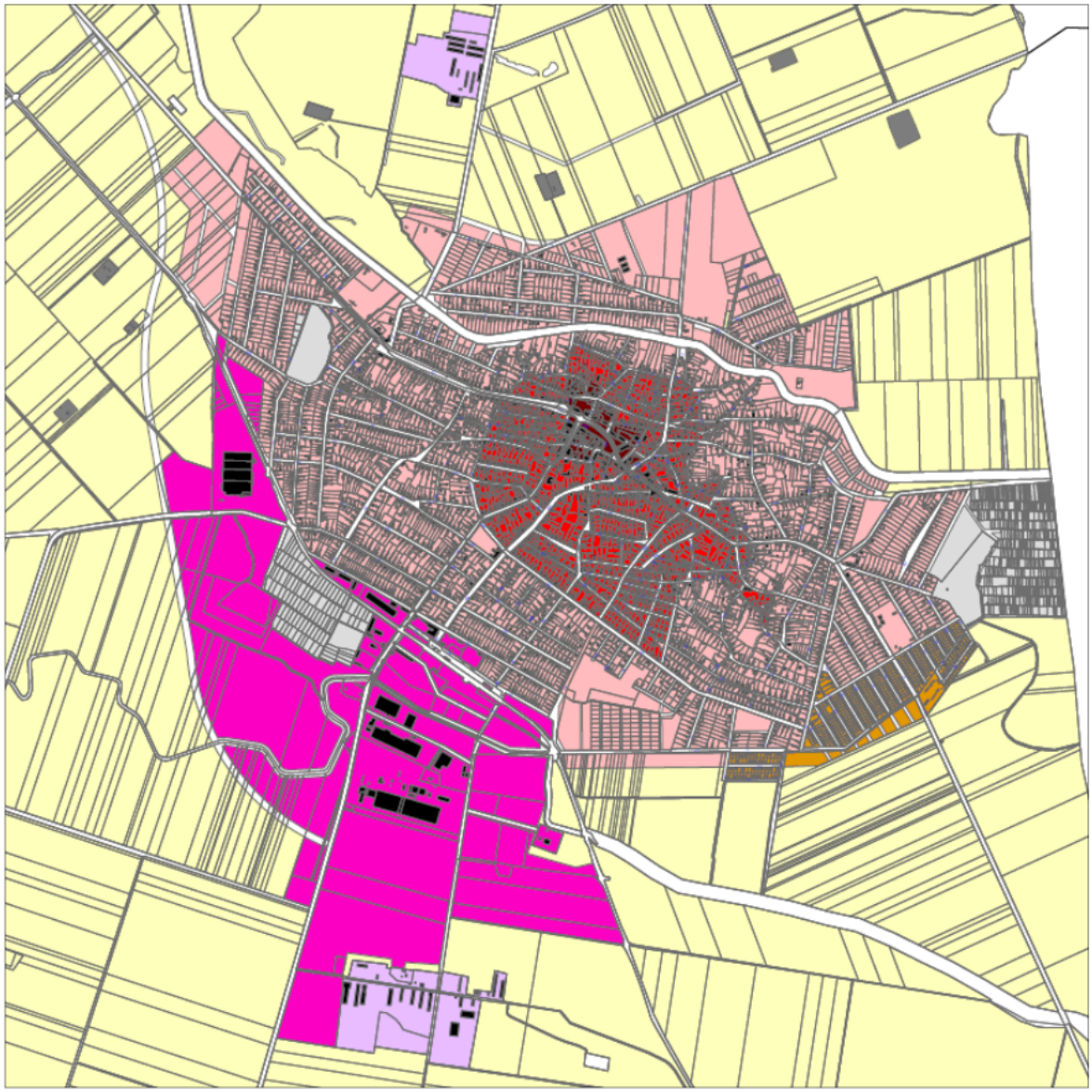
A módosítás tárgya: 0320/27 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má, általános mezőgazdasági és Mkko, korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület övezetről, valamint a határos 0331/3 hrsz-ú közterület 4112 hrsz-ú területtel érintett szakasza Kt. közlekedési célú övezetről Gip 1, gazdasági ipari építési 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.

A tervezési terület és környezete műholdas felvétele



1. ábra A tervezési terület és környezete műholdas felvétele

Jászárokszállás gazdasági területeit a vasútvonal választja a lakóterületektől. Az Ipari Park a város déli részén helyezkedik el, de a nyugati kivezető út mentén is terjeszkedik. A tervezett iparterületi bővítés ehhez kapcsolódik lehetővé téve az ott lévő üzemek technológiai szükségszerűség szerinti bővítését.



2. ábra Jászárokszállás - eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek (forrás: Településfejlesztési koncepció VÁTI 2022.)

1. Vizsgálat

1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns vármegyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

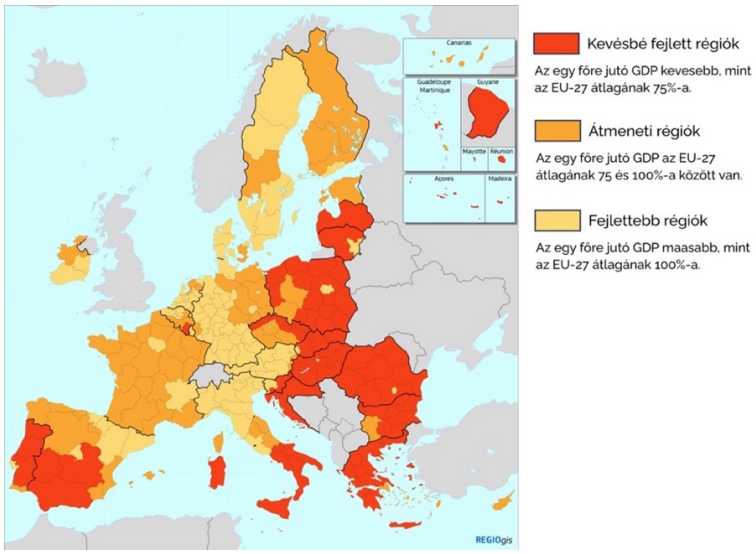
A településrendezési eszközök módosításakor figyelmet kell fordítani a külső szakpolitikai, valamint fejlesztéspolitikai környezetre. Az országos, valamint az Európai Uniós fejlesztéspolitika számos irányvonalat jelöl ki az egyes megyékre, térségekre, valamint területfelhasználási kategóriákra.

RELEVÁNS UNIÓS FEJLESZTÉSPOLITIKA

Az Európai Uniós fejlesztéspolitika több szempontból is meghatározza a helyi településfejlesztést. A jelenlegi, 2021-2027-es finanszírozási ciklusra meghatározott fejlesztéspolitikai célok és irányvonalak alapján kerültek benyújtásra az országos Operatív Programok. Az Operatív Programok az egyes célkitűzések, valamint prioritások mentén orientálják a tematikus finanszírozási forrásokat, közvetve pedig az egyes térségek és települések fejlesztési irányait. Az Európai Uniós fejlesztéspolitikai elvárások és törekvések ismerete elengedhetetlen a stratégiai célok és eszközök kialakításakor, hiszen ez biztosítja azok illeszkedését.

KOHÉZIÓS POLITIKA

Az Európai Unió kohéziós politikájának célja, hogy kiegyensúlyozott gazdasági, társadalmi és területi fejlődés megteremtésével csökkentse az Unió egyes régiói közötti különbségeket. Az Észak-Magyarországi régió az Európai Unió kevésbé fejlett régiói közé tartozik (3. ábra).



3. ábra Az Európai Unió Kohéziós Politikai térképe a 2021-2027-es ciklusban.
Forrás: Európai Unió

UNIÓS SZAKPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK 2021-2027-BEN

A 2014-2020-as költségvetési ciklus 11 célkitűzését az Európai Unió 5 célkitűzésre csökkentette. A célok tematikája nem tér el túlzottan a korábbiaktól, számuk csökkenése pedig nem nagyobb kötöttséget, épp ellenkezőleg, nagyobb rugalmasságot biztosít a tagállamok számára:

1. Intelligensebb Európa (innovatív és intelligens gazdasági átalakulás)
2. Zöldebb, alacsony szén-dioxid-kibocsátású Európa (ideértve az energetikai átállást, a körkörös gazdaságot, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást és a kockázatkezelést)
3. Összekapcsoltabb Európa (mobilitás és IKT-összekapcsoltság)

4. Szociálisabb Európa (a szociális jogok európai pillére)
5. A polgárokhoz közelebb lévő Európa (városi, vidéki és part menti területek fenntartható fejlődése és helyi kezdeményezések)

HORIZONTÁLIS CÉLKITŰZÉSEK

Az Európai Unió horizontális célkitűzéseket is megfogalmazott, melyek elérésére folyamatosan törekedni kell a tervezés, illetve a végrehajtási-monitoring során.

1. Adminisztratív kapacitásfejlesztés. A források hatékonyabb, gyorsabb elosztása érdekében a tagállamok a források egy bizonyos részét az elosztási, adminisztratív mechanizmusok fejlesztésére fordíthatják.
2. Régiók közötti és határon átnyúló együttműködések elősegítése, az együttműködés általánosabb érvényesítése.

1.1.1. Releváns hazai fejlesztési, stratégiai dokumentumok, programok

Az Országgyűlés az ország kiegyensúlyozott területi fejlődése és a térségei társadalmi-gazdasági, kulturális fejlődésének előmozdítása, valamint az átfogó területfejlesztési politika érvényesítése, az országos és a térségi területfejlesztési és területrendezési feladatok összehangolása érdekében alkotta meg a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 2023. évi CII. törvényt.

PARTNERSÉGI MEGÁLLAPODÁS

A 2021. január 1. és 2027. december 31. közötti időszakra vonatkozó Partnerségi Megállapodás (továbbiakban PM) rögzíti, hogy az Unió többéves pénzügyi keretéből Magyarországra érkező kohéziós forrásokat milyen fejlesztésekre, beruházásokra fordítja az ország. A PM számos pénzügyi alap – többek között az Európai Regionális Fejlesztési Alap, az Európai Szociális Alap+, valamint a Kohéziós Alap – felhasználásának keretdokumentuma. A Partnerségi Megállapodás a 2021-27-es költségvetési-programozási időszakra meghatározott öt – korábban említett – uniós szakpolitikai célkitűzés mentén haladva azonosítja Magyarország legfontosabb kihívásait, majd ezekre építve meghatározza az ország fő fejlesztési prioritásait – a 2021-2027-es ciklus Partnerségi Megállapodása változtatás nélkül veszi át az Unió 5 fejlesztési célját.

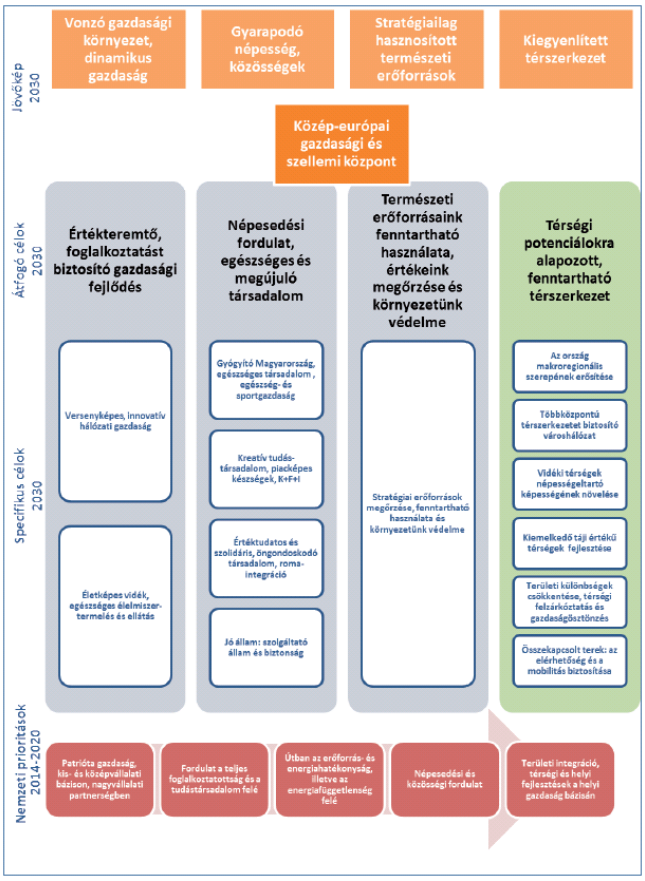
A 2021-2027-ES FINANSZÍROZÁSI IDŐSZAK HAZAI OPERATÍV PROGRAMJAI

Az operatív programok olyan részletes tervek, amelyekben az Európai Unió tagállamai meghatározzák, miképpen fogják felhasználni a pénzügyi alapokból származó támogatásokat a programozási időszak során. A programok jellemzően egy-egy régióra, illetve régiókra, valamint konkrét tematikus célokra is vonatkozhatnak. A tagállamok a partnerségi megállapodások alapján nyújtják be operatív programjaikat. A 2021-2027-es programozási ciklusra benyújtott hazai operatív programok:

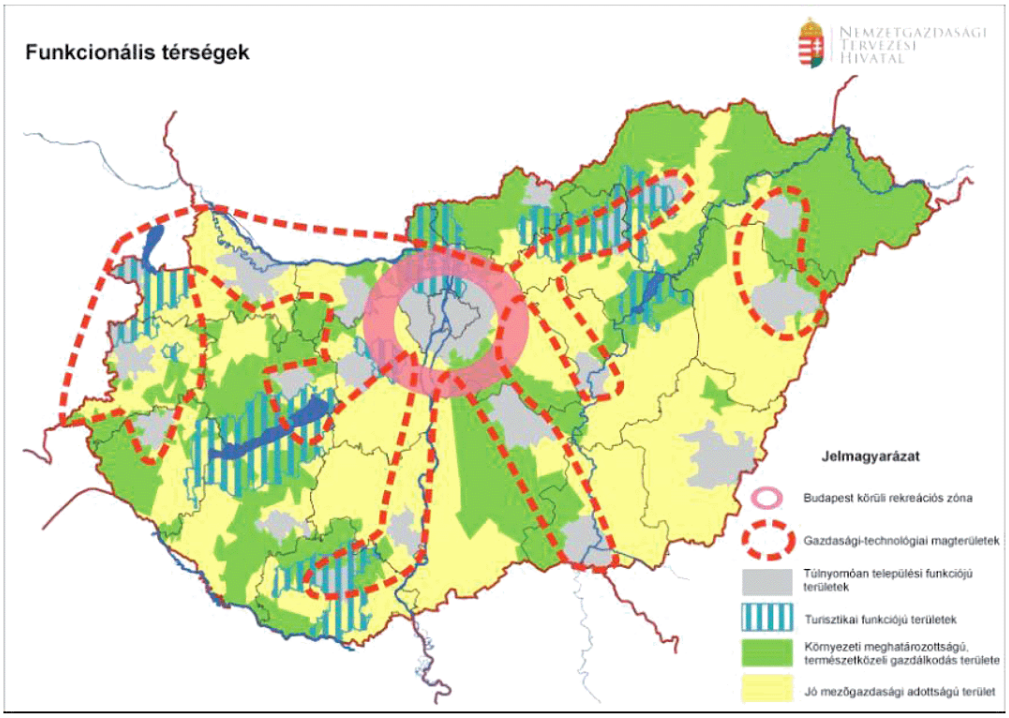
- Digitális Megújulás Operatív Program Plusz (DIMOP Plusz)
- Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program Plusz (EFOP Plusz)
- Magyar Halgazdálkodási Operatív Program Plusz (MAHOP Plusz)
- Integrált Közlekedésfejlesztési Operatív Program Plusz (IKOP Plusz)
- Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz (GINOP Plusz)
- Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz (TOP Plusz)
- Végrehajtás Operatív Program Plusz (VOP Plusz)
- Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz)

NEMZETI FEJLESZTÉS 2030, ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (2030)

A 2014-ben elkészült Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK) 2019-ben felülvizsgálták, és 2030-ig határozza meg a hazai fejlesztési irányokat. A terv jelentős hangsúlyt fektet a területiségre, azonban ágazatok számára is számos iránymutatást fogalmaz meg.

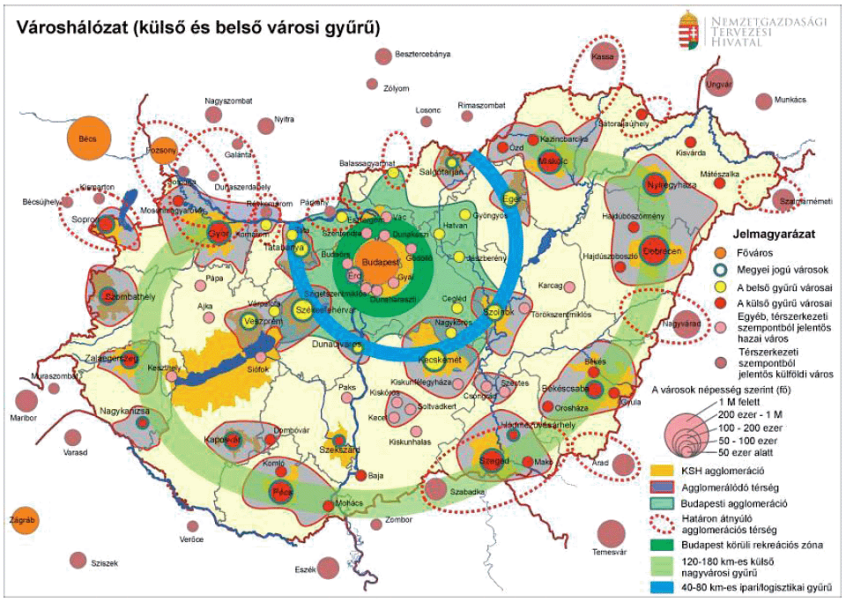


4. ábra Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszere
Forrás: OFTK



5. ábra Az OFTK-ban kijelölt funkcionális térségek Magyarországon
Forrás: OFTK

Az OFTK-ban jelölt funkcionális térségek térképe alapján Jászárokszállás a jó mezőgazdasági adottságú területeken fekszik, **a gazdasági-technológiai magterületen, szorosan kapcsolódva a Budapesthez, valamint a vidéki nagyvárosokhoz kapcsolódó innovációs térségekhez (**5. ábra**).**



6. ábra Az OFTK-ban megjelenített városhálózat, valamit térszerkezeti törekvések
Forrás: OFTK

Jászárokszállás és térségének jelentős településhálózati szerepét hangsúlyozza a 6. ábra, mely alapján Jászárokszállás a budapesti agglomeráció területén fekszik, közel a 40-80-km-es ipari/logisztikai gyűrűhöz, valamint a belső gyűrű városaihoz, többek között Jászberényhez, valamint Hatvanhoz, valamint Szolnokhoz. A terv kiemeli többek között Hatvan, Jászberény, Gyöngyös térségét, ahol a kiváló közlekedési elérhetőségre épülhet – **beszállítói együttműködések**, összehangolt fejlesztések formájában – az egyes városok közötti **gazdasági munkamegosztás**. Az OFTK kiemeli a belső városgyűrűn belüli közlekedési kapcsolatok javításának szükségességét, mely elősegíti, hogy a gyűrűn belüli települések Budapesttel, az agglomerációs településekkel, érintett megyékkel együttműködésben egy **globális szinten is jelentős üzleti régiót** alakítsanak ki, mely közel négymilliós lakossággal rendelkezik. A terv alapján ehhez szükség van a helyi adó-, befektetési-, innovációs-, és közlekedési politika és fejlesztések összehangolására, térségi szintű kezelésére (6. ábra).

JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2021 – 2030 (VITAANYAG)[1]

A vármegye területfejlesztési koncepciója alapján a területi szinten kitűzött küldetés, hogy „***Jász-Nagykun-Szolnok megye kedvező fekvésére és fejlődő gazdaságára alapozva a megye egészét érintő fejlődési lépés- és léptékváltás elérése a megyén belüli területi és társadalmi különbségek csökkentése, valamint a szomszédos megyékkel és térségekkel való együttműködés erősítése érdekében***.”

A megyei szintű vízió 2030-ra: „Jász***-Nagykun-Szolnok megye: növekvő társadalmi-gazdasági súlyú három táj egysége.***”

A terv kiemeli, hogy a térség Budapest tágabb vonzáskörzetéhez tartozik, rámutat bővülő, innovatív gazdaságára, valamint a foglalkoztatás javuló mutatóira, a bérek felzárkózására.

A koncepció által megfogalmazott átfogó cél „**A megye társadalmi-gazdasági súlyának és belső kohéziójának erősítése.**” Ezen belül megfogalmazásra került

- a gazdasági potenciál mennyiségi és minőségi növekedése,
- a szükséges feltételek folyamatos biztosítása – üzleti környezet, munkaerő,
- valamint, hogy az M1-M5 nemzetközi fejlődési tengelyhez való kapcsolódást tovább erősíti az M4 és M44 tengelyek kiépülése, ezáltal növelve a megye gazdasági súlyát.

A Jászárokszállást is magába foglaló területre megfogalmazott cél – “**Jászság és a szolnoki településegyüttes Budapest kiteljesedő erőterében” –** rámutat a gazdaságfejlesztés, a kiváló közlekedésföldrajzi, településhálózati kapcsolatok kihasználásának szükségességére.

- Ezen belül kiemeli a terv, hogy a településtérsége a Budapest metropolisztérség térség külső városgyűrűjének részeként fejlődik tovább, részét képezve az ország dinamikus zónáinak.

[1] Forrás: https://tfi.jnszvarmegye.hu/wp-content/uploads/sites/5/2020/11/jnszm_tf_koncepcio_2021_2030_vitaanyag_201113.pdf

- A terv rámutat, hogy ezen térség dinamikájának fenntartása a megye fejlődése szempontjából alapvető érdek, valamint, hogy elő kell segíteni a budapesti metropolisz térséghez való kapcsolódások erősödését.

Specifikus célként jelenik meg az „**Építő munka – A munkába állás feltételeinek fejlesztése a gazdasági növekedés, valamint a területi és társadalmi felzárkózás érdekében**", ami rámutat a munkahelyteremtés szükségességére.

Horizontális célként jelenik meg a **"Bővülő foglalkoztatottság".,** azon belül az aktív korú népesség munkába állásának elősegítése a társadalom és a gazdaság minden szegmensében.

A terv a **prioritások** között rámutat, hogy a megyei ipari érték előállításának 60%-a Jászárokszállás-Jászberény-Jászfényszaru városok térségében történik, mely térség szorosan kapcsolódik Heves megye déli részéhez, Hatvan, valamint Gyöngyös városokhoz. A gyors gazdasági növekedés elősegítéséhez, az ahhoz való felzárkózáshoz szükséges az üzleti szereplők, a kormányzati és önkormányzati közigazgatási szervek együttműködésének megerősítése, szervezetté tétele.

A gazdaságfejlesztési célok mellett kiemelendők a természeti, környezeti, fenntarthatósági megfontolások is. Ezen belül az "**Éltető és élhető környezet**", erőteljes elmozdulás a gazdaság – társadalom – természeti tartós térségi harmóniája felé, valamint, hogy a létfeltételek és az életminőség fejlődése környezetbarát módon történik. A fenntarthatóság biztosításának szükségessége horizontális célként is megjelenik.

1.2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. Törvény meghatározza (19 (2). §) a területfejlesztést és a területrendezést közvetlenül és közvetetten segítő terveket, azok hierarchiáját. Ennek megfelelően a területrendezési terv minden esetben alá van rendelve az adott területi szintű területfejlesztési koncepciónak.

1.2.1. Országos Területrendezési Terv

Az Országgyűlés által elfogadott területrendezési terv meghatározza az ország területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti ökológiai és kulturális adottságok, értékékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.

Az Országos Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriákra és övezetekre osztja az ország területét. A térségi területfelhasználási kategóriák, valamint országos övezetek rendjét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrt), részben pedig a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tárgyalja

(MvM rendelet). Az övezeti előírások betartandó szabályokat tartalmaznak az építési követelmények helyi építési szabályzatban történő megalkotásához.

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	x
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*[2]	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	

1. táblázat Területfelhasználási kategóriák, övezetek

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan több jogszabályt is figyelembe szükséges venni.

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.

(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

[2] 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.

kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(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.

(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.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

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.*

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.

(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,

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

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.

(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,

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

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,

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

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.

(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.

(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.

(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.

(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.

1.2.2.Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Területrendezési Tervének vonatkozó követelményei

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[3]	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 területe övezete	
Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	x
rendszeresen belvízjárta terület övezete	
tanyás területek övezete	x

[3] Piros színnel jelölve azon területfelhasználási kategória, illetve övezetek, melyek érintik a vizsgálattal érintett területet.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)	
térszervező városok övezete	x
térségi együttműködések övezete	x
ártéri tájgazdálkodás övezete	
pusztai tájgazdálkodás övezete	

2. 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.

Országos jelentőségű elemek nem érintik a települést.

Térségi jelentőségű elemek:

- **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)

A TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TÉRSÉG, VALAMINT ÖVEZETEK A TELEPÜLÉS, ILLETVE TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN RELEVÁNS ELŐÍRÁSAI

Mezőgazdasági térség: A tervezéssel érintett a mezőgazdasági térség területén fekszik.

MATrT 4.§ 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;

MATrT 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;*

Ásványi nyersanyagvagyon övezete: A település egész területe érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezetében.

MATrT 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.

Tanyás területek övezete: A települési területet leszámítva település egész területe érintett a tanyás területek övezetében, beleértve a tervezéssel érintett területet.

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.*

Térszervező városok övezete: A település egész területe érintett a térszervező városok övezetében. A település a JNSZMTrt. alapján egyéb térszervező város

JNSZMTrt 2. § 8) *Térszervező városok övezte: 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. § (1) *A regionális jelentőségű térszervező városokat, a térségi jelentőségű térszervező városokat és azok jelenlegi és várható hatásterületét, valamint az egyéb térszervező városokat a 3.12 melléklet ábrázolja.*

(2) [...]

(3) [...]

(4) [...]

Térségi együttműködések övezete: A település teljes területe érintett a térségi együttműködések övezetében. A település a JNSZMTrt. alapján a Jászsági gazdasági pólus településcsoportba tartozik.

JNSZMTrt 2. § 6) *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.*

JNSZMTrt 7.§ (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.

(3) [...]

(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.

1.3. Hatályos településfejlesztési döntések 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 felöltődést kínáló jászsági vonzáspont***”

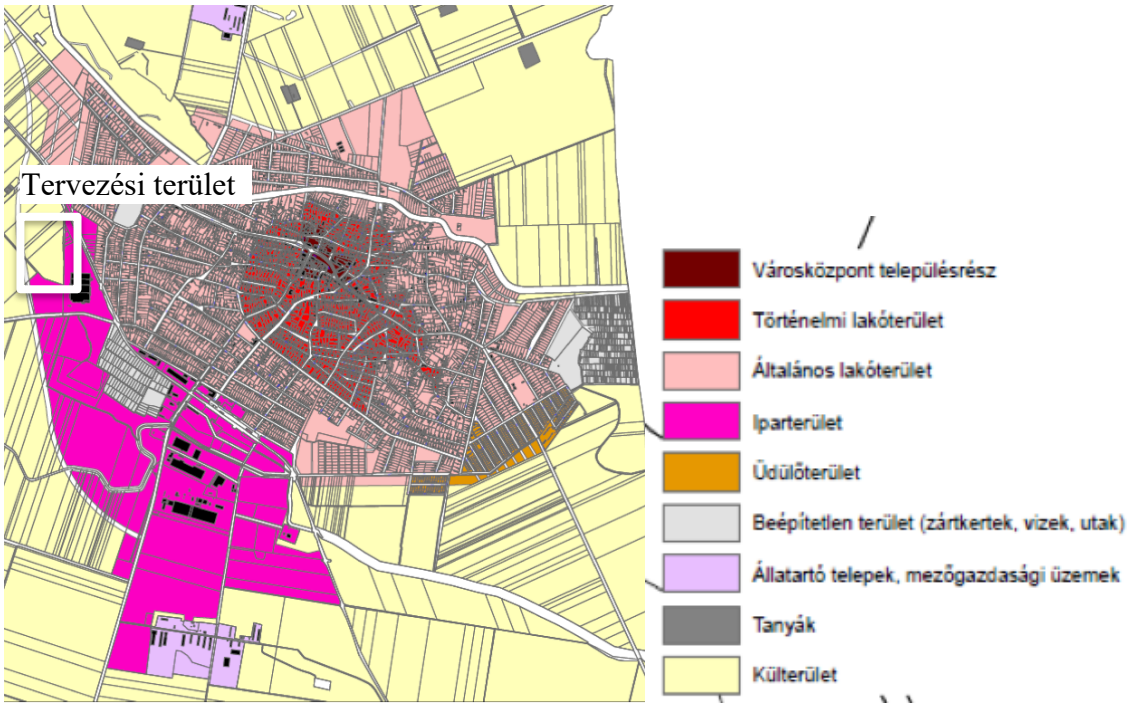
Horizontális célként került kijelölésre a „***Fenntarthatóság”***, valamint annak különböző, társadalmi, gazdasági, környezeti, épített környezetre vonatkozó aspektusai.

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**.**



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

A koncepció alapján az egyes településrészekre különböző célok, illetve részcélok vonatkoznak. A tervezési terület jelenlegi elhelyezkedése és tervezett funkciója tükrében a Külterületre, valamint az Iparterületre vonatkozó célok kerülnek kiemelésre, pirossal jelölve a tervezett területfelhasználás vonatkozásában különösen releváns, illetve figyelembe veendő célokat.

Külterület:

- 1.1.2. Mezőgazdaság támogatása
- **1.1.3. Turizmus célzott irányának fejlesztése**
- **1.2.1. Helyben történő foglalkoztatottság támogatása**
- **1.2.3. Minden képzettségi szint számára munkahelyi lehetőség elősegítés**
- **1.3.2. Képzési programok támogatása**
- **1.3.3 Felnőttképzés támogatása**
- **1.4.2. Helyi vállalkozások támogatása**
- **Tájképvédelmi szempontok érvényre jutattása**
- **Településképvédelem szerepének erősítése**
- Épített örökségi elemek védelme, értékek megteremtése
- 2.2.1. Területfelhasználási rendszer térszerkezetének újragondolása
- 2.2.3. **Központi területek erősítése, fejlesztési területek, közlekedési hálózatok újra-pozícionálása**, külterületi tanyák helyzetének rendezése
- **2.4.1. Közműinfrastruktúra fejlesztése, közműhálózatok korszerűsítése**
- 2.4.2. Felszíni vizek városszintű rendezése
- **3.2.2. Településrészek összehangolt fejlesztése**
- **Természeti értékek védelme**
- **4.2.2. Erdősávok telepítésének támogatása, erdősültségi aránya reális szinten való megőrzése**
- **4.2.1. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése**
- **4.4.1. Katasztrófavédelmi biztonság növelése**
- **4.4.2. Mezőgazdasági területek szennyezésének elkerülése**

Iparterület:

- Környezetet nem terhelő kereskedelmi és ipari vállalkozások letelepedésének előnyben részesítése
- **1.2.1. Helyben történő foglalkoztatottság támogatása**
- **1.2.2. Távmunka lehetőségeinek megteremtése**
- **1.2.3. Minden képzettségi szint számára munkahelyi lehetőség elősegítés**
- **1.3.2. Képzési programok támogatása**
- **1.3.3 Felnőttképzés támogatása**
- **1.4.2. Helyi vállalkozások támogatása**
- **Tájképvédelmi szempontok érvényre jutattása**
- **Településképvédelem szerepének erősítése**
- Épített örökségi elemek védelme, értékek megteremtése
- 2.2.1. Területfelhasználási rendszer térszerkezetének újragondolása

- **2.2.2. Beépítésre szánt területek magasabb fokú kihasználhatóságának biztosítása**
- 2.2.3. **Központi területek erősítése, fejlesztési területek, közlekedési hálózatok újra-pozícionálása**, külterületi tanyák helyzetének rendezése
- **2.4.1. Közműinfrastruktúra fejlesztése, közműhálózatok korszerűsítése**
- 2.4.2. Felszíni vizek városszintű rendezése
- **3.2.1. Fejlesztési területek ütemezett igénybevétele**
- **3.2.2. Településrészek összehangolt fejlesztése**
- **4.2.2. Erdősávok telepítésének támogatása, erdősültségi aránya reális szinten való megőrzése**
- **4.3.3. Fejlesztési területek átgondolt, infrastruktúra hálózatok kiépítésével párhuzamos igénybevétele**
- **4.4.1. Katasztrófavédelmi biztonság növelése**
- **4.4.3. Szelektív hulladékgyűjtés arányának növelése**

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA 2023 (2021-2027)

Jászárokszállás Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) 2023-ban került elfogadásra. (311/2022.(XII.01.) sz. önkorm. határozat)

A stratégia által megfogalmazott jövőkép: ***„Jászárokszállás város gazdasági potenciállal bíró, erős mezőgazdasági gyökerekkel rendelkező, otthont és feltöltődést kínáló, jászsági vonzáspont”***

Átfogó céljai: (1) ***Bővülő gazdaság,*** (2) ***élhető környezet,*** (3) ***emelkedő közjó***

Tematikus céljai: (1) ***Növekvő versenyképesség***, (2) ***Népességmegtartás – társadalmi felzárkózás,*** (3) ***Kedvező állapotú környezet***, (4) ***Vonzó-élhető települések***

Területi céljai: (1) **Gazdasági potenciál növelése,** (2) **Életminőség javítása,** (3) **Épített környezet fejlesztése,** (4) **Klímatudatos lépések megtétele, klímaadaptáció**

Az ITS akcióterületként határozza meg a **városközpontot**, az **ipari parkot és környezetét**, valamint az **üdülőterületet**. A tervezési terület az ipari park és környezete akcióterület határán fekszik, ahhoz szorosan kapcsolódva.

- A terv kiemeli, hogy az ipari park jelentős gazdasági tényező mind városi, mind pedig térségi szinten. Továbbfejlesztésére adottak a lehetőségek. Tekintve, hogy az iparűzési adó a települési bevételek jelentős részét teszi ki, a város elkötelezett a park fejlesztésében, bővítésében.
- Az akcióterületen középtávon infrastrukturális fejlesztések megvalósítása tervezett, így ösztönözve újabb vállalkozások betelepülésével. Ennek egyik eleme az úthálózat, azon belül a szilárd burkolatú utak bővítése, tehergépjármű forduló kialakítása, ivóvízvezeték-, valamint szennyvíz-, és csapadékvíz-elvezető hálózat, illetve közvilágítás fejlesztése. A terv kiemeli, hogy az új gazdasági fejlesztéseket az ipari park területén tanácsos elvégezni, tekintve, hogy az infrastrukturális ellátás már adott a területen. Az önkormányzat célja, hogy komplex, szolgáltatói, vállalkozóbarát

tevékenységet folytató ipari üzemek települjenek be a gazdasági területekre, melyek további vállalkozások megjelenését is elősegítik. A terv kiemeli, hogy a park bővítése, fejlesztése jelentősen hozzájárul a foglalkozás bővítéséhez települési, valamint térségi szinten is, ezáltal elősegíti a munkaerő-elvándorlás mérséklését.

A terv rámutat, hogy az ipari parkban tervezett fejlesztések, valamint bővítés mind a városi, mind pedig a térségi fejlesztési célokkal szoros összhangban van, különösképp a gazdaságfejlesztést, a hálózatosodást, valamint a foglalkoztatást tekintve.

1.4. A település településrendezési terv előzményeinek vizsgálata

1.4.1. Hatályban lévő településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Jászárokszállás Településszerkezeti Tervét Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 42/2005. (III. 31.) Kt. határozattal hagyta jóvá

Módosító határozatok

- 231/2010. (XII.9.) Kt. határozat
- 160/2011. (XI.29.) Kt. határozat
- 24/2013. (II.14.) Kt. határozat
- 41/2014. (III. 13.) Kt. határozat
- 203/2016. (XI. 24.) Kt. határozat
- 145/2018. (VIII. 13.) Kt. határozat
- 215/2019. (XII. 11.) Kt. határozat[4]
- 312/2022 (XII. 01.) Kt. határozat
- 198/2024. (IX.0.5) Kt. határozat
- 83/2025. (III.27.) Kt. határozat

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Jászárokszállás Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 3/2005. (IV. 1.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

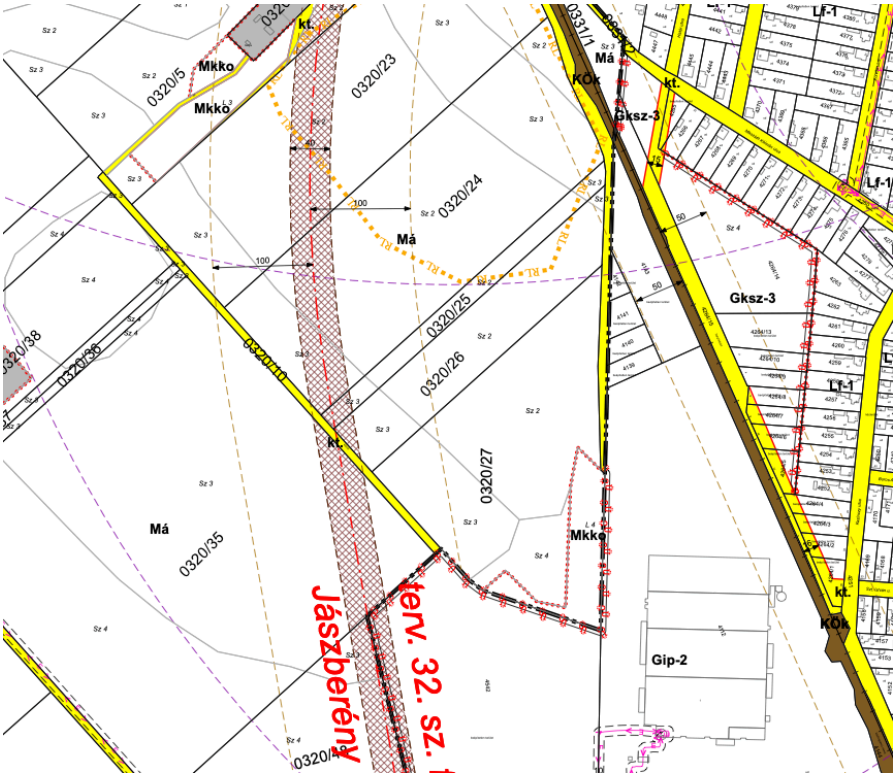
Módosító rendeletek:

- 19/2010. (XII. 10.) önkormányzati rendelet
- 19/2011. (IX. 30.) önkormányzati rendelet
- 11/2013. (II. 15.) önkormányzati rendelet

[4] Forrás: Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat – 2021. október (véleményezési anyag)

- 10/2014. (III. 14.) önkormányzati rendelet
- 18/2015. (VII. 2.) önkormányzati rendelet
- 14/2016. (XI. 25.) önkormányzati rendelet
- 6/2018. (VIII. 14.) önkormányzati rendelet
- 20/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet
- 20/2020. (IX. 11.) önkormányzati rendelet[5]
- 21/2022. (XII.2.) önkormányzati rendelet

A vizsgálattal érintett tervezési terület a 0320/27 hrsz-ú telek, valamint a 0331/3 hrsz-ú telek 4112 hrsz-ú telekkel határos része. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök szerint 0320/27 hrsz-ú telek jelentős része általános mezőgazdasági terület (Má), kisebb része korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mkko) övezetbe sorolt. A 0331/3 hrsz-ú telek közlekedési célú közterület (kt.) övezetbe sorolt.



8. ábra Tervezési terület (Forrás: 1. melléklet a 21/2022. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez (Jászárokszállás Város belterületi szabályozási terve – B04)

A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ HÉSZ-ELŐÍRÁSOK

38. § (1) ***Közlekedési terület övezetében*** *a közműellátás mértéke és módja:*

a) *a legalább hiányos közművesítettség, valamint*

[5] Forrás: Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat – 2021. október (véleményezési anyag)

b) *a keletkező szennyvíz*

ba) *szennyvízcsatorna-hálózatba kötése vagy*

bb) *zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése.*

(2) *Közlekedési terület övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 26.§ (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.*

(3) *Közlekedési terület övezetében kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.*

(4) *Közlekedési terület KÖu-, KÖk-, valamint kt.-jelű övezetének paraméterei:*

a) *legnagyobb beépítettség: 5%,*

b) *legkisebb zöldfelület: nincs előírva.*

41. § (1) ***Mezőgazdasági terület övezetében*** *az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a 29.§ (1) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.*

(2) *Mezőgazdasági terület övezetében a közműellátás mértéke és módja:*

a) *a legalább részleges közművesítettség, valamint*

b) *a keletkező szennyvíz*

ba) *szennyvízcsatorna-hálózatba kötése vagy*

bb) *zárt, szivárgásmentes szennyvíztározóban történő gyűjtése.*

(3) *Mezőgazdasági terület övezetében a mezőgazdasági tárolásra szolgáló épület legnagyobb épületmagassága 7,5 m.*

(4) *Birtokközpontra vonatkozóan a rendelet 43.§ (2) bekezdésében és a 44.§ (1)-(2) bekezdésében szereplő előírásokat és paramétereket az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdésében szereplő eltérésekkel kell alkalmazni.*

(5) *Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll, elsődlegesen – művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.*

43. § (1) ***Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület övezetében*** *kizárólag*:

a) *gyepgazdálkodást szolgáló*,

b) *állattartást és állattenyésztést szolgáló rendeltetéseket tartalmazó építmények helyezhetők el*.

(2) *Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület Mkko-jelű övezetének paraméterei*:

a) *legnagyobb beépítettség: 1%, de maximum 150 m2 alapterületű épület*,

b) *legkisebb zöldfelület: 95%.*

(3) *Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület Mkko-jelű övezetében az OTÉK 29.§* (5)-(7) *bekezdése szerinti birtokközpont kialakítható.*

44. § (1) ***Általános mezőgazdasági terület övezetében*** *az OTÉK 10.§ (2) bekezdésében, valamint a*

29.§ (3) *bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.*

(2) *Általános mezőgazdasági terület Má-jelű övezetének paraméterei*:

a) *legnagyobb beépítettség: 3%,*

b) *legkisebb zöldfelület: 70%.*

(3) *Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerinti birtokközpont kialakítható.*

A tervezett övezeti besorolás egyéb ipari terület (Gip-1)

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

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

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

a) *a legnagyobb épületmagasság: 20,0 méter,*

b) *a beépítés módja: szabadon álló,*

c) *a legnagyobb beépítettség: 50%,*

d) *a legkisebb zöldfelület: 25%,*

e) *a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m2*

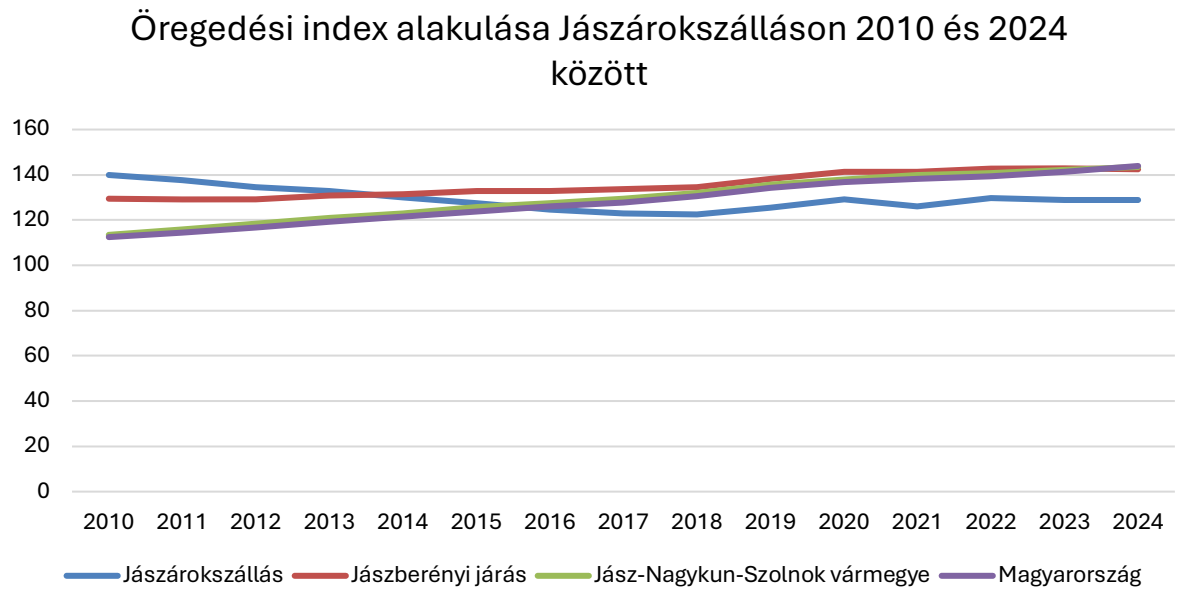
1.5. A település népessége

Jászárokszállás lakónépessége 2024-ben 7 460 fő volt, mely 2010 óta 477 fővel csökkent (9. ábra).



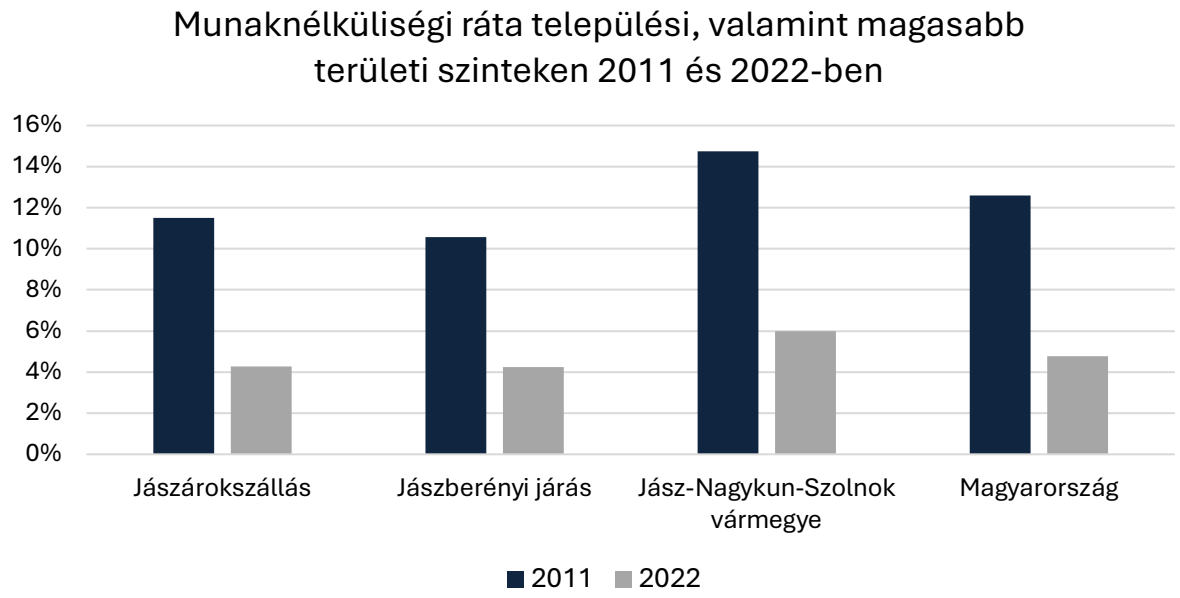
9. ábra Lakónépesség alakulása Jászárokszálláson 2010 és 2024 között (Forrás: KSH TSTAR adatok alapján saját szerkesztés)

A település csökkenő népessége az országos tendenciáktól eltérően az öregedési index csökkenésével párhuzamosan ment végbe. Habár 2018 óta az öregedési index stagnál, 2010-et követően jelentős csökkenés figyelhető meg.



10. ábra Öregedési index alakulása Jászárokszálláson 2010 és 2024 között (Forrás: KSH TSTAR adatok alapján saját szerkesztés)

A munkanélküliségi ráta – ahogy az országos – úgy települési szinten is jelentősen csökkent a 2011-es és 2022-es népszámlálás között. A 0222-ben mért 4,3 százalékos munkanélküliségi ráta megegyezik a járási értékkel, alatta van viszont a vármegyei, valamint az országos értéknek is.



11. ábra Munaknélküliségi ráta települési, valamint magasabb területi szinteken 2011 és 2022-ben (Forrás: KSH TSTAR adatok alapján saját szerkesztés)

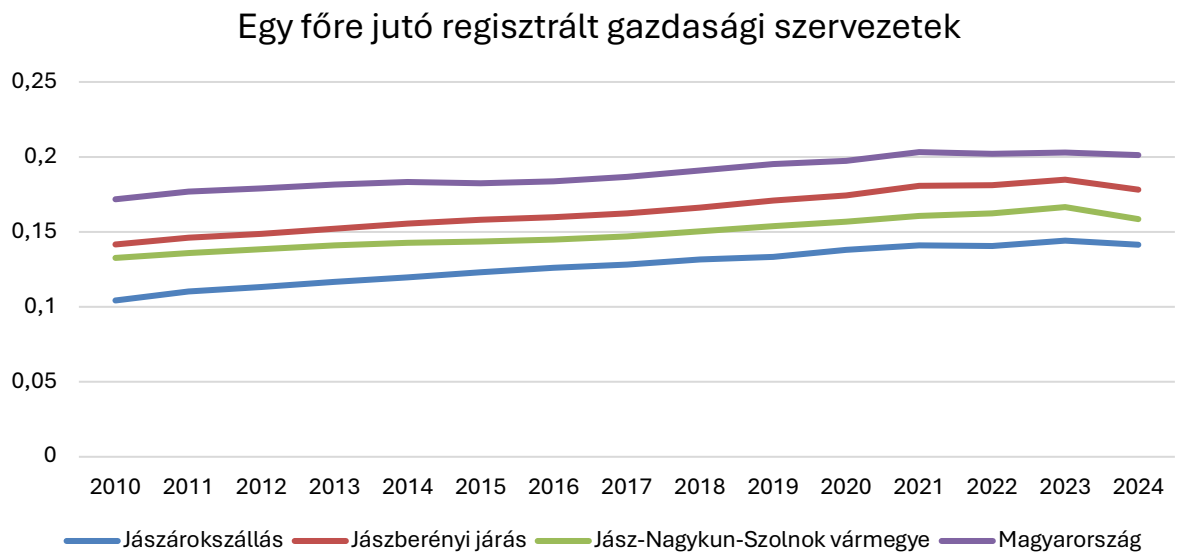
1.6. A település gazdasága

A településen a regisztrált vállalkozások között egyértelműen a mezőgazdasági vállalkozások dominálnak, ezen gazdasági szervezetek közel 33 százalékát teszik ki a regisztrált vállalkozásoknak. Jelentős továbbá az ipar-építőipar, a kereskedelem-gépjárműjavítás, valamint a feldolgozóipar (3. táblázat).

Nemzetgazdasági ág	db	arány
Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat	355	32,8%
Építőipar	121	11,2%
Kereskedelem, gépjárműjavítás	105	9,7%
Ipar	77	7,1%
Feldolgozóipar	73	6,7%
Ingatlanügyletek	67	6,2%
Egyéb szolgáltatás	62	5,7%
Szakmai, tudományos, műszaki tevékenység	60	5,5%
Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás	25	2,3%
Humán-egészségügyi, szociális ellátás	25	2,3%
Szállítás, raktározás	24	2,2%
Oktatás	23	2,1%
Információ, kommunikáció	20	1,8%
Művészet, szórakoztatás, szabadidő	18	1,7%
Pénzügyi, biztosítási tevékenység	13	1,2%
Adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység	10	0,9%
Villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás	3	0,3%
Vízellátás, szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyeződésmentesítés	1	0,1%

3. táblázat Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ág szerint

Jászárokszálláson 2010 és 2024 között 847-ről 1063-ra nőtt a regisztrált gazdasági szervezetek száma. Jól látható, hogy az egy főre jutó gazdasági szervezetek számát tekintve a település az utóbbi 16 évben elkezdett felzárkózni a járási, vármegyei, valamint országos értékekhez is. A legintenzívebb felzárkózás a vármegyei értékhez képest látszik (12. ábra).



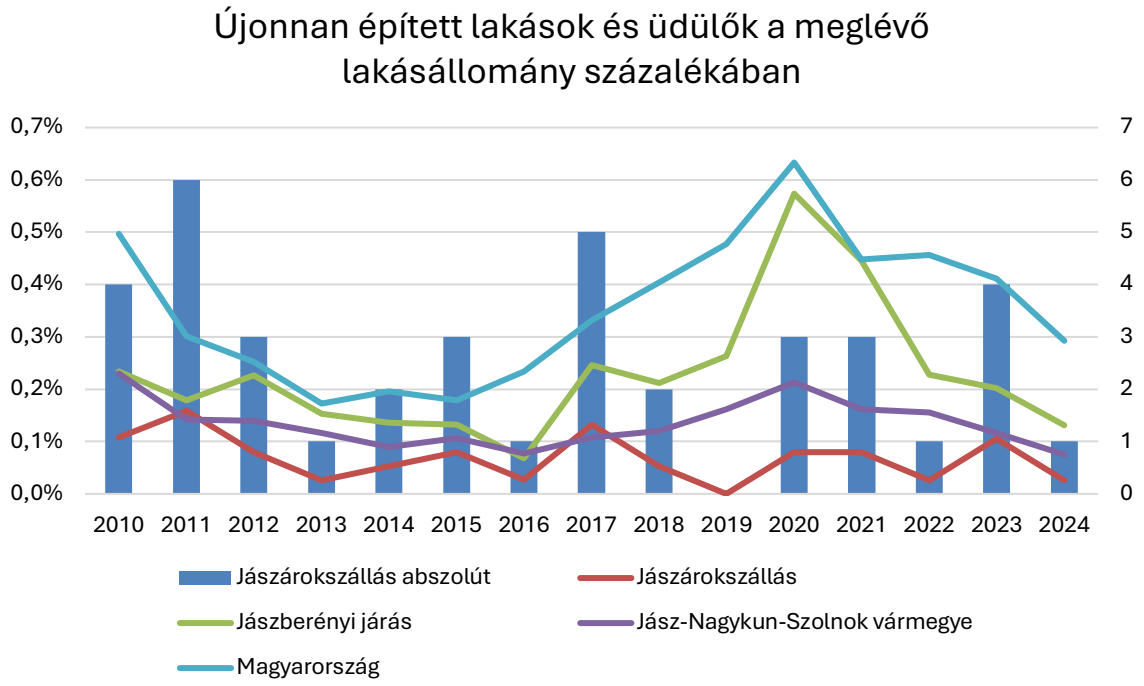
12. ábra Egy főre jutó regisztrált gazdasági szervezetek

Jászárokszálláson hangsúlyos gazdasági tényezőt jelent a 2002 óta, a település déli részén működő ipari park, mely több, mint 500 főt foglalkoztat. Az ipari parkba települt vállalkozásokat leginkább a háztartási gépgyártás, járműipar dominálja. A területen működő vállalkozások jelentős részét adják a település iparűzési adó bevételeinek is. A jövőbeni fejlesztési célok között szerepel a park bővítése, ezzel párhuzamosan az infrastrukturális ellátottság fejlesztése, beleértve a közúti kapcsolatokat is. Ez utóbbihoz járul hozzá a vármegyei tervben is feltüntetett tervezett elkerülő út. Az ipari park fejlődését az utóbbi években is elősegítették a település kedvező közlekedésföldrajzi adottságai, az M3-as autópálya közelsége[6].

1.6.1. Ingatlanpiac

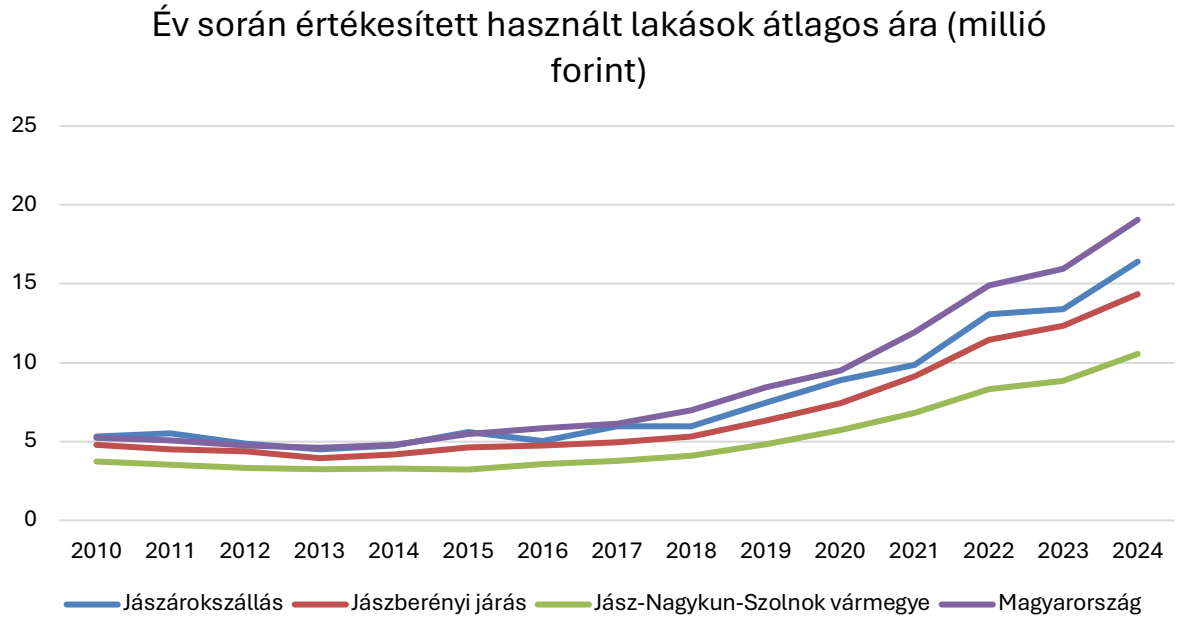
Jászárokszállás lakásállománya 2010 óta 53 egységgel bővült. Az újonnan épített lakások és üdülők meglévő lakásállományhoz viszonyított száma alapján a város elmadarad a járási, vármegyei, valamint az országos átlagtól is, jóllehet, a vármegyei értéket tekintve a lemaradás csekély (13. ábra).

[6] Forrás: Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat – 2021. október (véleményezési anyag)



13. ábra Újonnan épített lakások és üdülők a meglévő lakásállomány százalékában

Az év során értékesített használt lakások ára, ahogy országos szinten, úgy Jászárokszálláson is jelentősen növekedett az utóbbi években. 2010-ben a használt lakások átlagos ingatlanpiaci ára 5,3 millió forint volt, 2024-ben 16, 4 millió. Ez az érték számottevően meghaladja járási, valamint vármegyei átlagot is, az utóbbi évek közül néhányban pedig az országos átlagnál is magasabb volt.



14. ábra Év során értékesített használt lakások átlagos ára (millió forint)

1.7. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Jászárokszállás Gazdasági Program 2024-29 áttekintése alapján az önkormányzat gazdálkodási célkitűzései az alábbiakban foglalhatók össze:

Az elmúlt időszakban jelentős gazdasági változások befolyásolták az önkormányzat működését. A bevételek csökkentek és a kiadások nagy mértékben növekedtek. A 2017-ben bevezetésre kerülő, majd 2020-tól megemelt szolidaritási adó jelentős forráselvonást jelentett. Ezt a kedvezőtlen folyamatot fokozta tovább a gépjárműadó állami elvonása, majd a járványhelyzetet követő infláció, a szomszédos országot érintő elhúzódó háború, az energiaválság, és a nyersanyag és építőipari árak drasztikus emelkedése. Az önrész vállalásával elnyert településfejlesztési pályázatok megvalósultak, de a szigorú ütemterv megtartása mellett is sok költségvetési átcsoportosítást igényeltek. A következő ciklusban a gazdasági stratégiát a prioritások függvényében alakították ki.

Az önkormányzati bevételi források legnagyobb súlyú eleme a helyi iparűzési adóbevétel. Ez a bevétel függ a vállalkozások gazdasági helyzetétől, melynek alapfeltételeinek biztosítása között nagy szerepe van az önkormányzati szolgáltató jellegű működésnek – zavartalan üzemeltetési környezet biztosítása, kiszámíthatóság, partnerség. Az önkormányzati működés stabilitását, a szolgáltatások minőségét és fejlesztési lehetőségét pedig a helyi iparűzési adóbevétel alapvetően határozza. meg, tehát a kölcsönösség és partnerség fenntartása közös érdek.

Iparűzési adóbevétel/Szolidaritási adó				
Évek	Ipa Eft	Változás évente	Változás aránya	Szolidaritási adó Eft
2014	622 205			
2015	685 151	62 946	10%	
2016	730 842	45 691	7%	
2017	780 877	50 035	7%	
2018	911 458	130 581	17%	
2019	888 452	- 23 006	-3%	
2020	901 379	12 927	1%	32 115
2021	843 688	- 57 691	-6%	219 368
2022	1 050 461	206 773	25%	222 223
2023	1 267 231	216 770	21%	336 365
2024	927 770	- 339 461	-27%	327 921

4. táblázat Iparűzési adóbevétel/Szolidaritási adó

Az Önkormányzat gazdasági programjában elhatározta a helyi adórendszer felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a helyi adópolitika hatékony eszköze legyen a saját forrás növelésének. Áttekinti meglévő vagyontárgyait, azok hasznosításának módjait és lehetőségeit, és javaslatot dolgoz ki az egyes vagyontárgyak hasznosítására. Törekszik arra, hogy minél több pályázati és

költségvetési forrást tudjon bevonni fejlesztési tevékenységébe annak érdekében, hogy a saját források leghatékonyabb felhasználása történjen meg.

Jászárokszállás tervezett gazdaságfejlesztési tevékenységei között szerepel az ipari park alapinfrastruktúrájának fejlesztése. z önkormányzat meglévő iparterületei jó része értékesítésre került az eltelt időszakban, ezért a területek bővítése és alapinfrastruktúrális fejlesztése indokolt. Az önkormányzat rendelkezik még olyan területekkel, ingatlanokkal, melyek alkalmasak lehetnek ipari tevékenységre, ezért a jövőben ezen területek hasznosítási célját is kijelölik és az előkészületi munkálatokat megteszi.

A település a Jászberényi munkaerőpiaci körzethez tartozik, de Budapest, Gyöngyös, Hatvan és Jászfényszaru munkaerőpiaci vonzáskörzete is érinti. Miközben tehát vonzást fejt ki szűkebb környezetére, területén több település vonzó hatása is érvényesül. Jászárokszállás szerepét akkor tudja betölteni, ha mindkét kihívásnak – nevezetesen a munkahely teremtésnek/megőrzésnek, illetve az ingázás támogatásának – egyaránt megfelel.

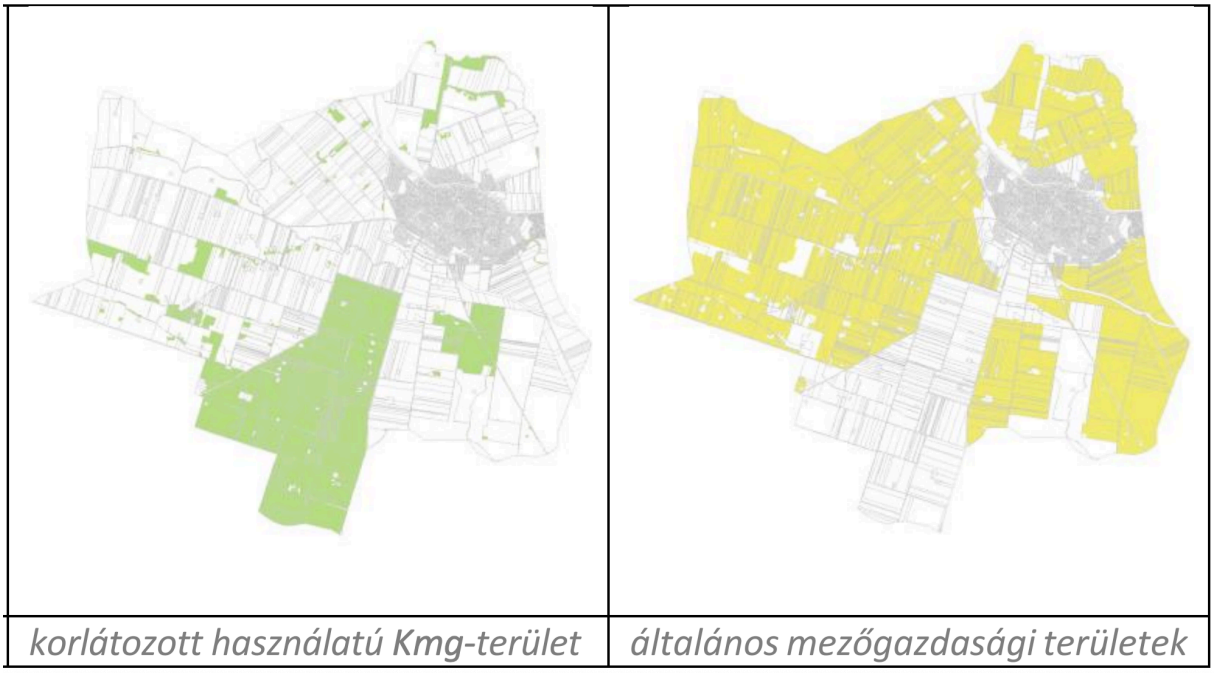
Ehhez a közlekedési infrastruktúra hálózatát fejleszti, gazdaságát helyi erőforrásokra és adottságaira alapozva erősíti, közmű infrastruktúra hálózatát korszerűsíti, bővíti, otthont kínál a településre vándorlóknak, arculati elvárásait emeli, intézményi ellátottságát bővíti, zöldfelületi rendszerét hálózatossá alakítja és természeti értékeit megőrzi.

1.8. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Jászárokszállás területén számos természetvédelmi elem található, így Natura 2000 területek, fontos madárélőhelye és a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei. A védendő természeti értékkel rendelkező területek esetében a megőrzés hatékony módja, ha kerüljük beépítésüket, igénybevételüket. Területükön – védettségi kategóriától függően – javasolt fás növényzet telepítése, vagy gyepgazdálkodás végzése, mely kizárja a beépítéseket, és ezen felül új élőhelyeket is teremt.

A 2022-ben elfogadott TRT Alátámasztó munkarésze leírja a mezőgazdasági területek szabályozásának szempontjait. A vizsgált terület általános mezőgazdasági, illetve egy kis része korlátozott használatú mezőgazdasági területbe tartozik.

- Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a természetvédelmi érintettségű területek (NÖH, Natura 2000, védett természeti területek), valamint a rét, a legelő és a gyep művelési ágú területek kerültek. A korlátozás az építési tevékenység korlátozását jelenti a természetvédelmi érintettség okán. A település területe gazdag természeti értékekben, ezért jelentős számú korlátozott használatú mezőgazdasági terület került kijelölésre.
- Általános mezőgazdasági területbe a természetvédelmi érintettséggel nem rendelkező szántó művelésű ágú területek kerültek. Az általános mezőgazdasági területek aránya a település közigazgatási területének közel kétharmadát teszik ki.



15. ábra Jászárokszállás mezőgazdasági területek (forrás: Jászárokszállás TRT VÁTI, 2022, Alátámasztó munkarész)

1.8.1. Táji elemek

Jászárokszállás az Alföld nagytáj, Észak-Alföldi hordalékkúpsíkság középtáj, és a Gyöngyösi-sík kistáj része. A kistáj Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyében helyezkedik el.

Az Észak-alföldi hordalékkúpsíkság „az Alföld Északi-középhegységhez csatlakozó tája. A sok közös vonás mellett a középhegység különböző egységeiből lefutó folyók által szállított és elterített hordalék jelentős különbségeket is okoz. Három kistáját foglal magában, a Tápió–Galga–Zagyva-vidéket, a Gyöngyös–Heves-vidéket és a Borsod–Zempléni síkvidéket. Közös vonása a tájnak, hogy az É–D irányú völgyeket K-felől keskeny homokhát kíséri. A középhegység anyaga és a hullópor keveredve rakódott le, amit még változatosabbá tesz a paleotalajok eltemetett szintje, illetve szintjei. Fúrásokból ismeretes, hogy az Alföld közepe felé a pleisztocén kori üledékek vastagsága fokozatosan nő, és ezeket esetenként számos fosszilis talajszint tagolja. A hullámos térszint magasabb részein megtalálhatók az eltemetett talajszintek, míg a köztes részeken erodálódtak. Ha az eltemetett szintek a gyökerek számára elérhetők, kedvezőbb víz- és tápanyagellátást biztosítanak a termesztett növények számára. A talajok a középhegység felől először csernozjom barna erdőtalajok, csernozjomok mozaikjából állnak, majd a mélyebb részeken megjelennek a réti talajok, valamint a szolonyeces rétitalajok és a réti szolonyec szikesek. A homokosabb területeken barnaföldek, humuszos homokok és kevés futóhomok a jellemző. A talajok termékenységét a középhegységből származó ásványi anyagok kedvező tápanyagtartalma biztosítja, míg az agyagos vályog a jó vízgazdálkodásnak kedvez. A szántóföldi növények nagy része eredményesen termeszthető, amelyekhez a dohány, a paradicsom és a dinnye termesztése társul.”

forrás:
https://regi.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_521_Talajtan/ch18.html#id636943

A település tájszerkezetét jelentős módon befolyásolja természeti értékeinek elhelyezkedése. Jászárokszállás települése számos védett, védendő táji-, természeti értékkel, területtel érintett, melyek az alábbiak:

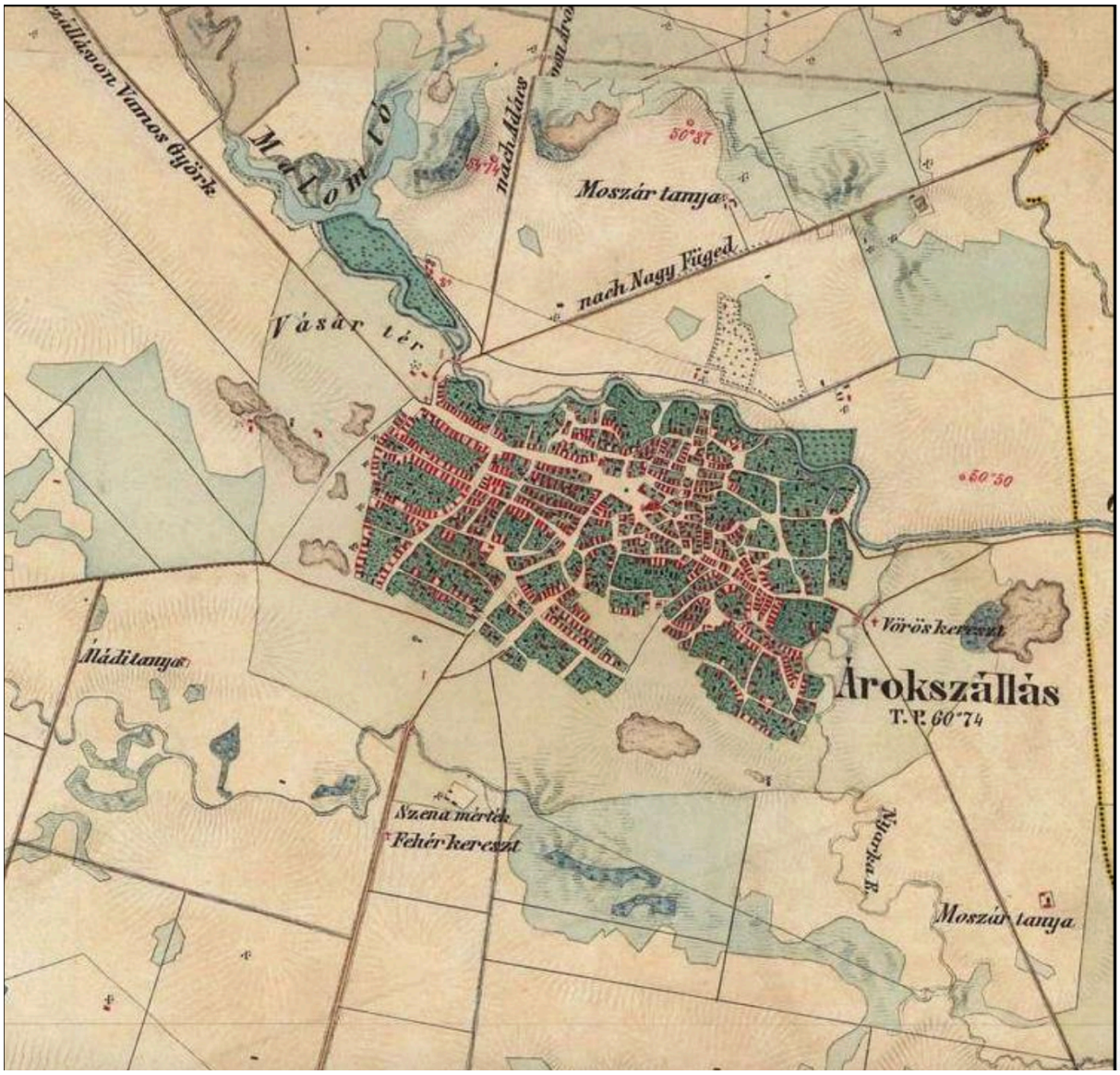
- Nemzetközi jelentőségű (Natura 2000) védett természeti területek:
- Jászság Különleges Madárvédelmi Terület (HUHN10005)
- Jászárokszállási szikesek Különleges Természetmegőrzési Terület (HUHN20073)
- Borsóhalmi-legelő Különleges Természetmegőrzési Terület (HUHN20076)
- Országos Ökológiai Hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület)
- Fontos madárélőhely (IBA)
- Tájképvédelmi terület övezete
- Természeti területek

1.8.2. Tájtörténet

Jászárokszállás az alföldi mezővárosok csoportjába tartozott, ami a szabad királyi városok és a jobbágyfalvak közötti státuszt jelentett. Sajátos morfológia jellemzi ezen településeket, az úgynevezett kétbeltelkesség. A kétbeltelkes települések a halmaztelepülések magyar változata, ahol a lakóházak a belterületen, a hozzájuk tartozó gazdasági zóna (gazdák második telkével) pedig a külső peremen helyezkedtek el.

A kétbeltekesség Jászárokszálláson is hamar kialakult, a központban számottevő sűrűséggel helyezkedtek el a lakóházak, míg a külső részeken a lazább mezőgazdasági zóna kapott helyet. Szőlőművelés a település legészakibb részén volt. A település a Csert Arka mentén épült ki, ami a Csörsz Árkot jelenti. Ezt egészítette ki további két felszíni vízfolyás, a Gyöngyös patak (Gyönges Fl.) és a Szarv-ágy patak nyomvonala.

I. Ferenc császár 1806-ban rendelte el a II. Katonai Felmérést, amely a Magyar Királyság területén több megszakítással 1810 és 1866. között folyt. A felmérés ún. „Cassini" féle vetületben (négyzetes hengervetület) történt, amelynek geodéziai alapját többszintű háromszögelési hálózat képezte. A terepi felvétel 1:28.800 méretarányú, 1833-tól kezdődően trigonometriai magasságmérés is segítette a felméréseket. Lapjai igen jól illeszthetőek a mai térképekhez. A II. Katonai Felmérés névanyaga sokkal pontosabb, út- és vízrajza megbízhatóbb, és a felszínborítás elkülönítése is sokkal részletesebb, mint az I. Katona Felmérésé. E térképművön már olvasható a környező tanyák, valamint a települések közti utak nevei. A település már jobban kiépült a városmag körül.



16. ábra Árokszállás a Második Katonai Felmérés (1819-1869) térképén (forrás: Arcanum)

A kétbeltelkesség még megfigyelhető, de a fejlődés hatására a korábbi mezőgazdasági részek lakófunkcióknak adtak helyet. A tanyák is e folyamat hatására alakultak ki, a korábbi mezőgazdasági jellegük lakófunkcióval bővült. A település Szöllő éren túli részén megjelenik az „Árokszállási szöllö” felirat. A településtől északra látható a temető. Vizenyős területek mutatkoznak a külterületen, valamint az állattartás jelentőségét mutatva Vásártér kapott helyet a település beépült területeitől nyugatra. A külterületen keresztek, gémeskutak, malmok láthatók, a táj képe még mozaikos, kedvező életteret kínálva állatnak, növénynek.

Az 1941. évi katonai térképen már szerepel a vasútvonal, valamint megjelennek a szintvonalak is magassági értékekkel. A település továbbra is a Gyöngyös-patak és a vasútvonal közötti területen helyezkedik el. A vasútvonal kiépítése egyúttal határt vont a város déli és nyugati terjedésének. Az ezen kívül eső területek váltak a későbbiekben és ma is termelési területekké – ipari telephelyek, szolgáltatások és mezőgazdasági üzemek telepedtek itt meg. A települési

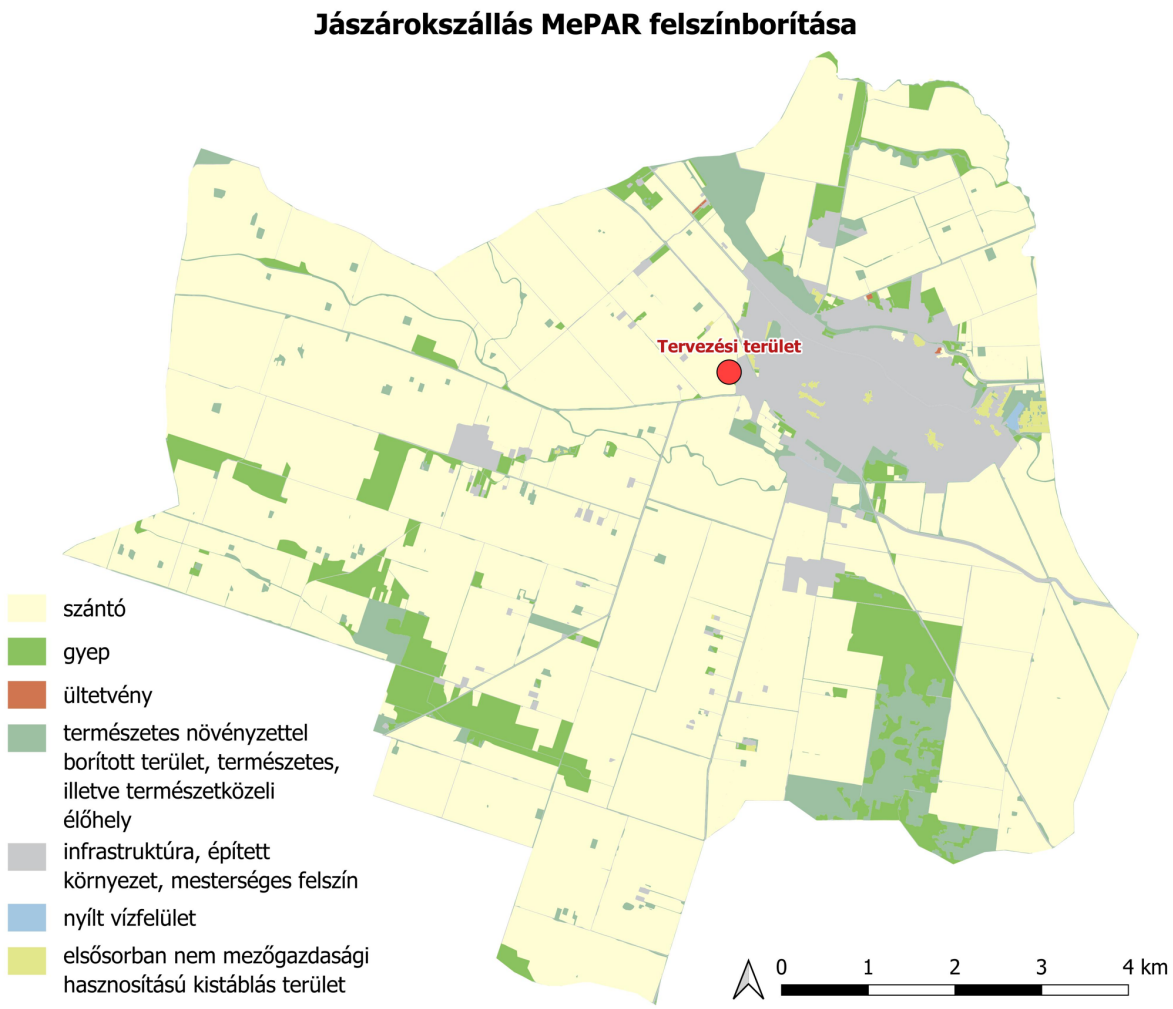
térségtől távolabb eső területek továbbra is mezőgazdasági művelés alatt állnak, elsőként általános mezőgazdasági területként, és megmaradtak a tanyák is.



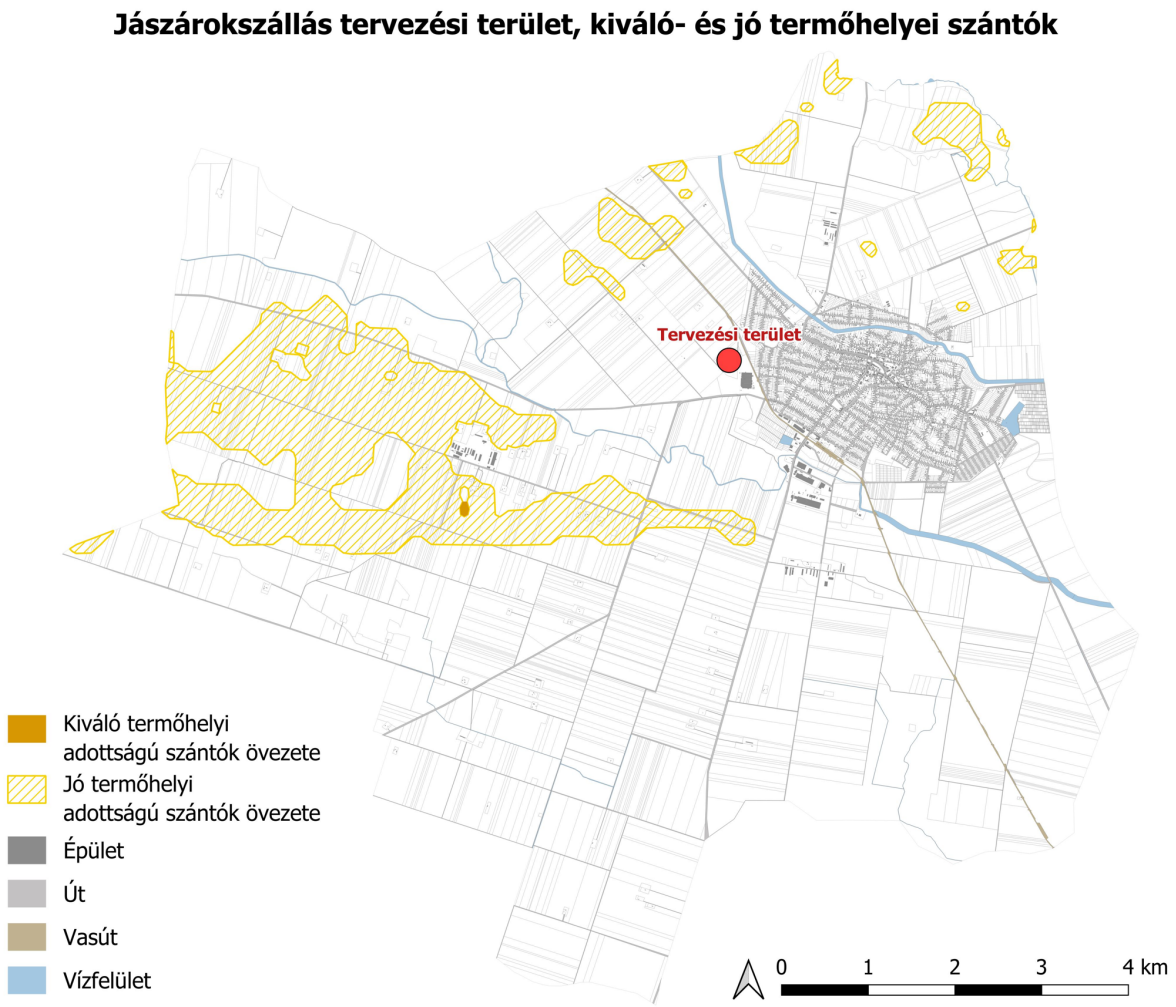
17. ábra Jászárokszállás a Magyarország Katonai Felmérése (1941) térképén (forrás: Arcanum)

1.8.3. Tájhasználat

Jászárokszállás területének 81,6 %-a mezőgazdasági terület, melynek nagy része (59,1%) általános mezőgazdasági övezet, jellemzően szántó. A külterületen jellemző még a gyep és a természetes növényzettel borított területek, természetes, illetve természetközeli élőhelyek. Az általános mezőgazdasági övezetben még ma is fellelhetők a működő tanyák.



18. ábra Jászárokszállás felszínborítása (forrás: MEPAR adatbázis, saját szerkesztés)



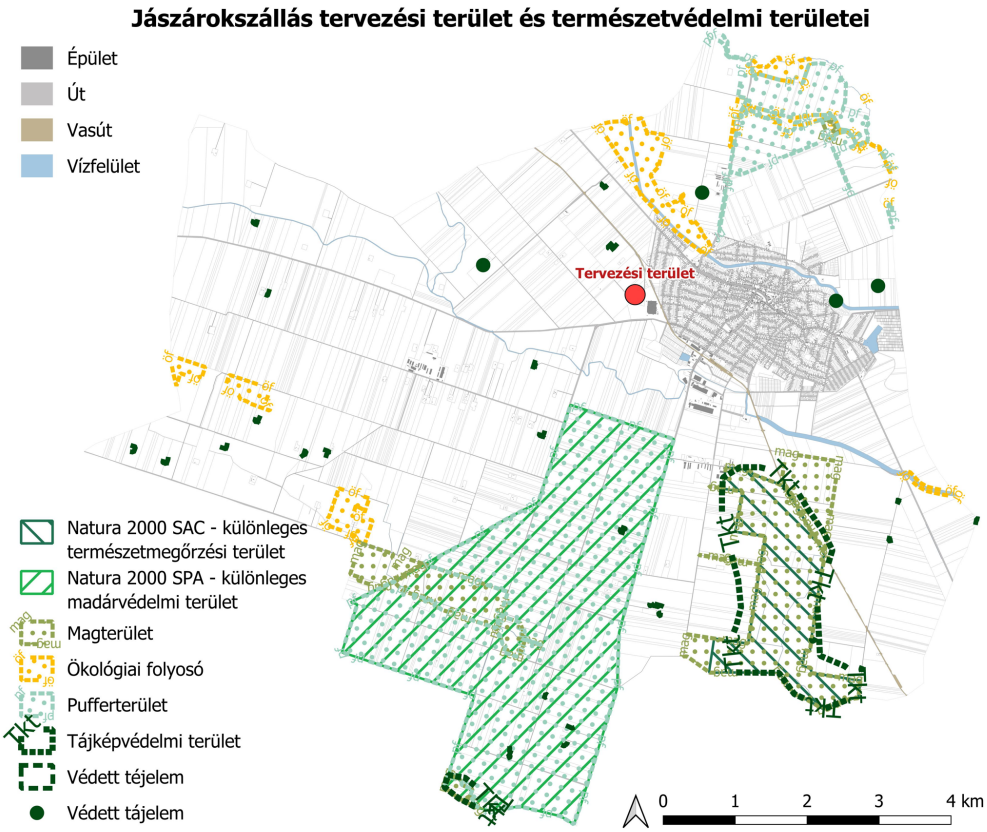
19. ábra Jászárokszállás kiváló és jó termőhelyi szántók (forrás: MEPAR adatbázis, saját szerkesztés)

1.8.4. Védett természeti értékek, védendő táj

Jászárokszállás természetvédelmi érintettsége jelentős. Területének egy részét lefedi valamilyen szempontú természetvédelmi oltalom. Ezek: a Natura 2000 (kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, különleges madárvédelmi terület), a Nemzeti Ökológiai Hálózat (magterület, ökológiai folyosó), a tájképvédelmi terület övezete, természeti terület, fontos madárélőhelynek minősülő terület (IBA), valamint az ex lege védett kunhalmok.

A vizsgált terület nem tartozik természetvédelmi korlátozás alá.

A vizsgált terület része a jászárokszállási ivóvízbázis védőterületének.



20. ábra Jászárokszállás természetvédelem alatt álló területei (forrás: Lechner adatszolgáltatás, saját szerkesztés)



21. ábra Jászárokszállás ivóvízbázis védőövezete (forrás: Lechner adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

1.8.5. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A tájhasználati vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a tervezési terület közvetlen szomszédságban van a korábban kialakított és működő, zavaró hatást nem keltő ipari területtel, annak akár bővítményeként vagy hasonló profilú üzemegység telepítésére alkalmas terület. Termőhelyi adottságai alapján nincs akadálya a mezőgazdálkodásból való kivonásának megfelelő csereterület biztosítása esetén. A terület megközelítése a létező dűlőútról biztosítható, könnyen kialakítható a közvetlen kapcsolat a főúttal. A lakóterületek életkörülményeit a fejlesztés nem befolyásolja károsan.

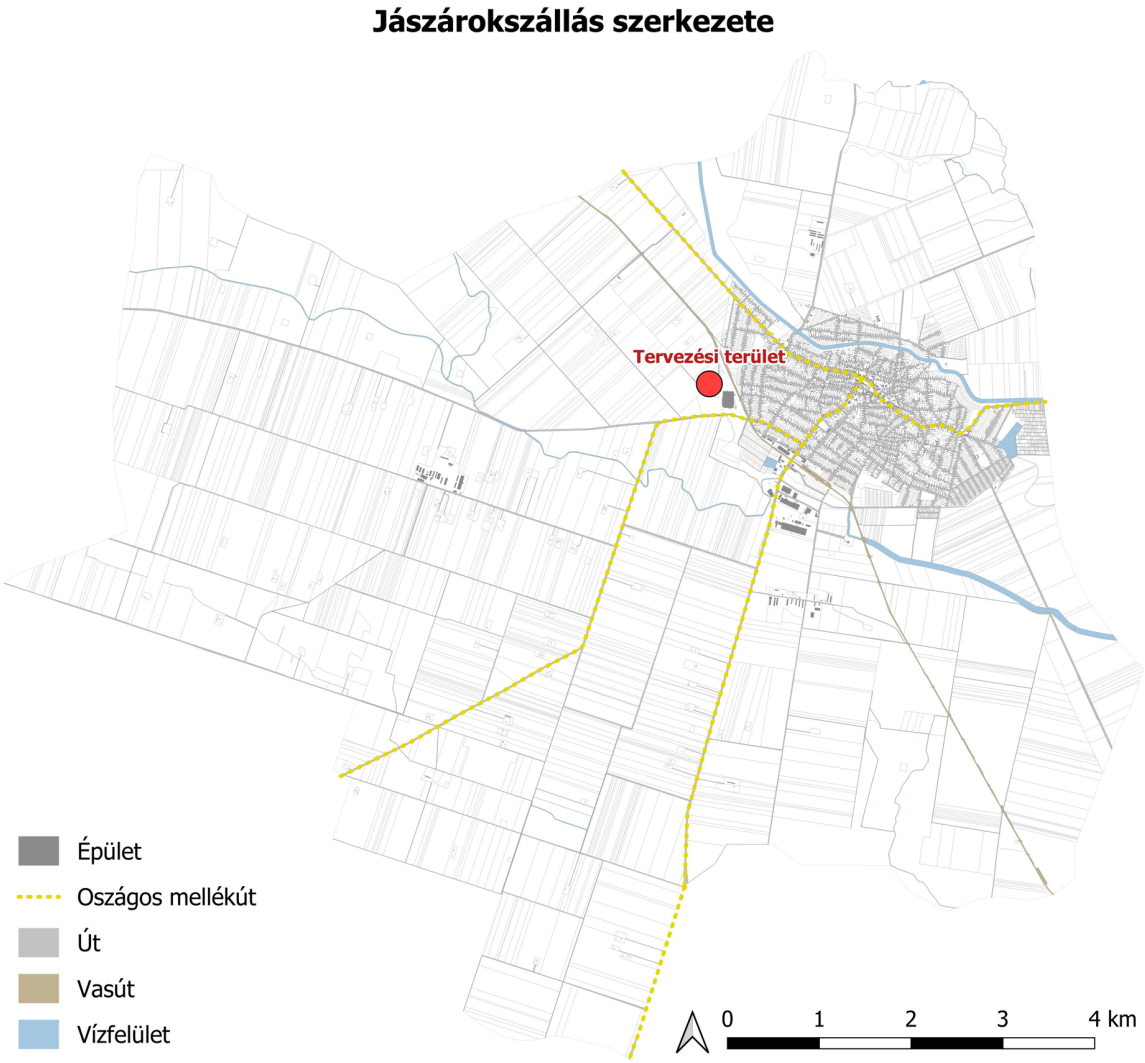
A vizsgált terület övezeti besorolása általános és korlátozott használatú mezőgazdasági terület. A korlátozott mezőgazdasági terület jelen esetben a meglévő kisebb rét, természetes gyepes terület okán került kijelölésre a hatályos szabályozási terven azzal a céllal, hogy az élőhely védelme biztosított legyen és a területet beépítés ne érintse. A tervezett iparterületi kijelölés esetén a területet kötelezően fenntartandó zöldfelületként javasolt kezelni.

1.9. Az épített környezet

1.9.1. Településszerkezet

Jászárokszállás kétbeltelkes településként alakult ki, melynek jellemzője a települési területen lévő kisebb lakótelek és a hozzá tartozó külterületi gazdálkodási terület volt. A mai településszekezet őrzi ennek jegyeit, a viszonylagos nagy sűrűségű beépített területtel, melynek úthálózata hálózatos szerkezetű, keresztirányú kapcsolatokkal sűrűn átszőtt, rövid útszakaszok jellemzik. A lakóterületek szerencsésen elválnak a gazdálkodási területektől napjainkban is. A gazdasági fejlődésnek nagy lendületet adó vasútvonal a település déli szélén létesült, mely a nyugati oldalon fordul Budapest irányába. A vasútvonal így mintegy határvonal is a lakófunkció és a gazdasági funkció között. A korábban létrehozott déli ipari park területe nyugaton a település mellett északnak húzódik, ennek első telephelye a Rosenberger Magyarország Kft üzemegysége. Természetes ez a telepítési szándék, hiszen a mai üzemek keresik azokat a pontokat, ahol nemcsak a vasúthoz vannak közel, de a főútvonalakhoz is, miközben igyekeznek kihúzódni a városból a lakossági konfliktusokat elkerülendő. Ez a helyszínválasztás azért is szerencsés, mert nem csak a szállói érdekeket veszi figyelembe, hanem a dolgozók könnyebb közlekedési lehetőségeit is, ami vidéki viszonylatban gyakran a saját gépkocsival való megközelítés igényét is jelenti.

A tervezési terület közvetlenül a Rosenberger Magyarország Kft telephelye mellett helyezkedik el, így telepítési adottságaiban mindazt biztosítani tudja, ami egy jó munkahelyhez szükséges. A terület jelenlegi használata mezőgazdasági jellegű, illetve egy része korlátozott használatú mezőgazdasági terület, ami felveti a természeti értékek pontosabb vizsgálatának kérdését, s ezáltal a jövőbeli területhasználat megfontolt javaslatát. A vizsgált terület nagyobb része szántó terület, de a termőföldminőségi adatok alapján nem tartozik a kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántó területekhez.



22. ábra Jászárokszállás településszerkezeti vázlat (forrás: saját szerkesztés)

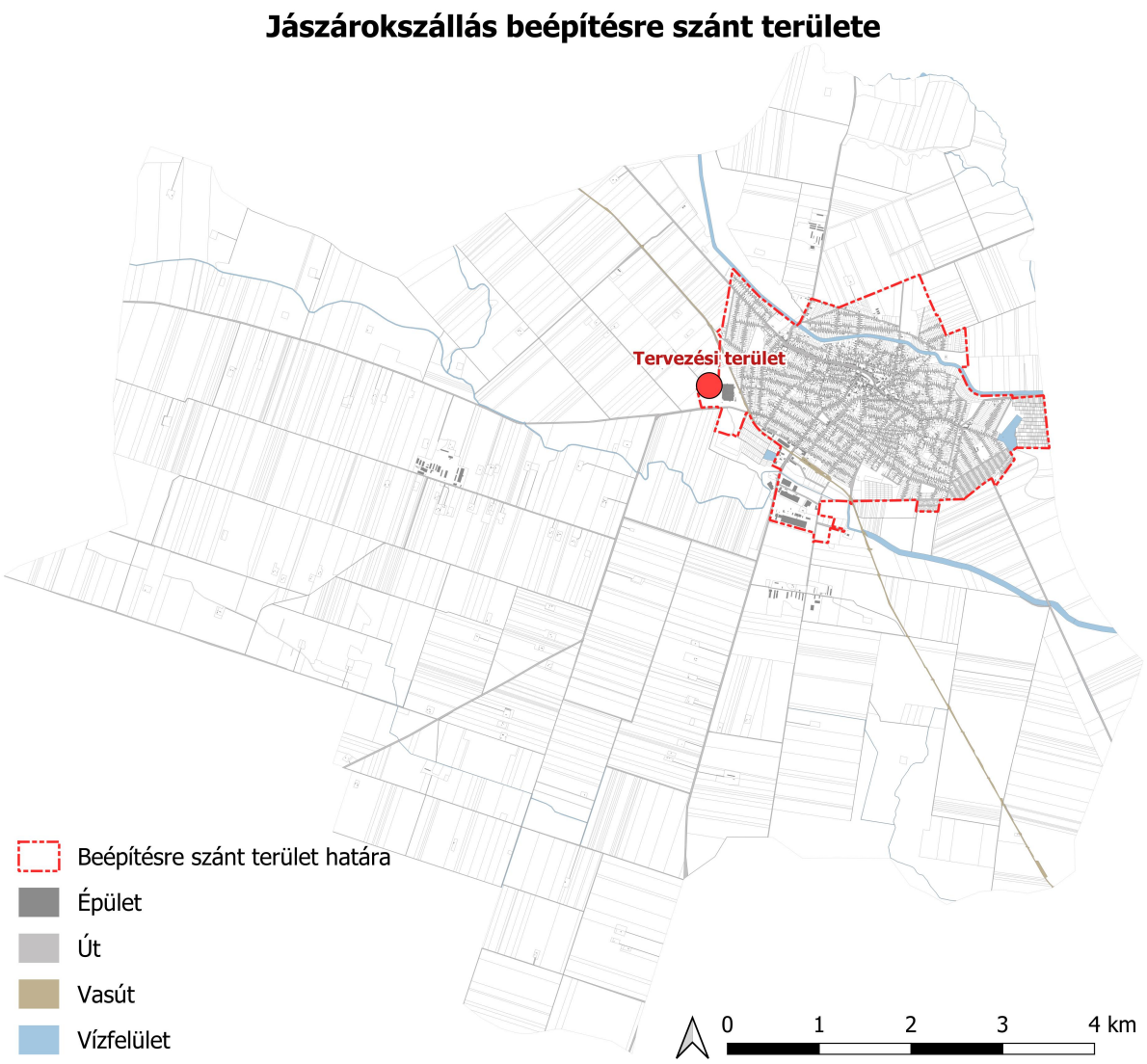
1.9.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A város beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei a térségre jellemző módon jelennek meg. A központi területtől távolodva enyhülő sűrűségű városközponti és lakóterületi beépítést a települési határon gazdasági jellegű beépítés váltja fel.

A városmagban többszintes, elsősorban a századfordulón épült intézményépületek és a közelmúltban, tömbszerűen épült lakóházak találhatók.

A történelmi lakóterületi beépítés főként kistelkes, földszintes lakóházakból áll, sűrű beépítéssel, mely egységes arculatát már elvesztette.

A település új lakóterületei minden irányban fejlődtek, körülölelik a régi településrészt. Itt nagyobb telekméretekkel találkozhatunk, oldalhatáron álló beépítéssel, de a terület arculatát a sokféleség határozza meg.



23. ábra Jászárokszállás beépítésre szánt terület határa (forrás: saját szerkesztés)

A beépített városi terület délkeleti határán létrejött egy üdülőterület is, mely a népszerű fürdőhöz kapcsolódik. A terület utcahálózata mérnöki tervezésű, szabályos vonalvezetésű, rendezett.

A városi iparterületet a vasút választja el a lakóterületektől. Az ipari és egyéb gazdasági területek rendezettek, az épületek és környezetük gondozott, beépítésükre a lapostetős vagy alacsony hajlásszögű, csarnok jellegű épületek jellemzők.

Jászárokszállás *beépítésre nem szánt* külterületi része elsősorban mező-és erdőgazdálkodási terület. A település határában két emberöltővel ezelőtt még közel 1000 tanya működött. A tanyákból mára 20-25 maradt fent. A külterületen több nagyterületű mezőgazdasági telephely is található, melyeken állattenyésztés és mezőgazdasági feldolgozóüzem működik. A település délkeleti határban két horgásztó is található., melyek elsősorban a pihenést, a szabadidő természetben való eltöltését szolgálják.



24. ábra Jászárokszállás eltérő karakterű területek (forrás: Jászárokszállás TAK)

Jászárokszálláson alulhasznosított barnamezős területek nincsenek. (https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html)

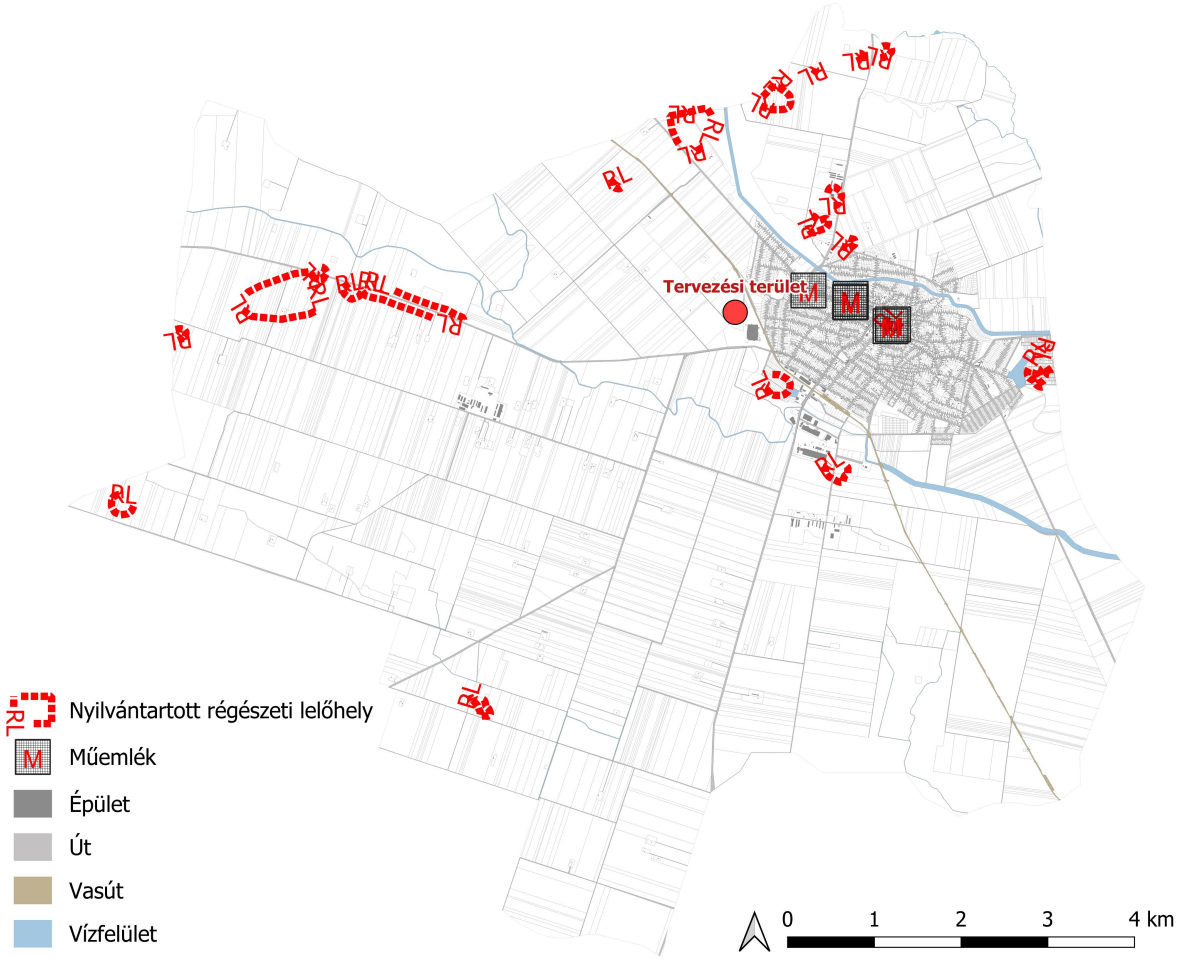
A vizsgált terület a város beépítésre nem szánt területén helyezkedik el, a beépítésre szánt terület közvetlen határán. A tervezett program alapján a már kialakult iparterülethez csatolandó.

1.9.3. Örökségek

Jászárokszállás *nincs a világörökségi védettségű* és világörökség várományos terület, objektum.

Jászárokszállás számos *műemléki* területtel rendelkezik, azonban ezek a város történeti részén helyezkednek el, távol a vizsgált területtől.

Jászárokszállás nyilvántartott *régészeti* területekben gazdag település. Ezek távol esnek a tervezési területtől, azonban amennyiben a terület új beépítésű terüli kijelölést kap a régészeti terepbejárást el kell végeztetni.



25. ábra Jászárokszállás nyilvántartott régészeti lelőhelyek (forrás: saját szerkesztés)

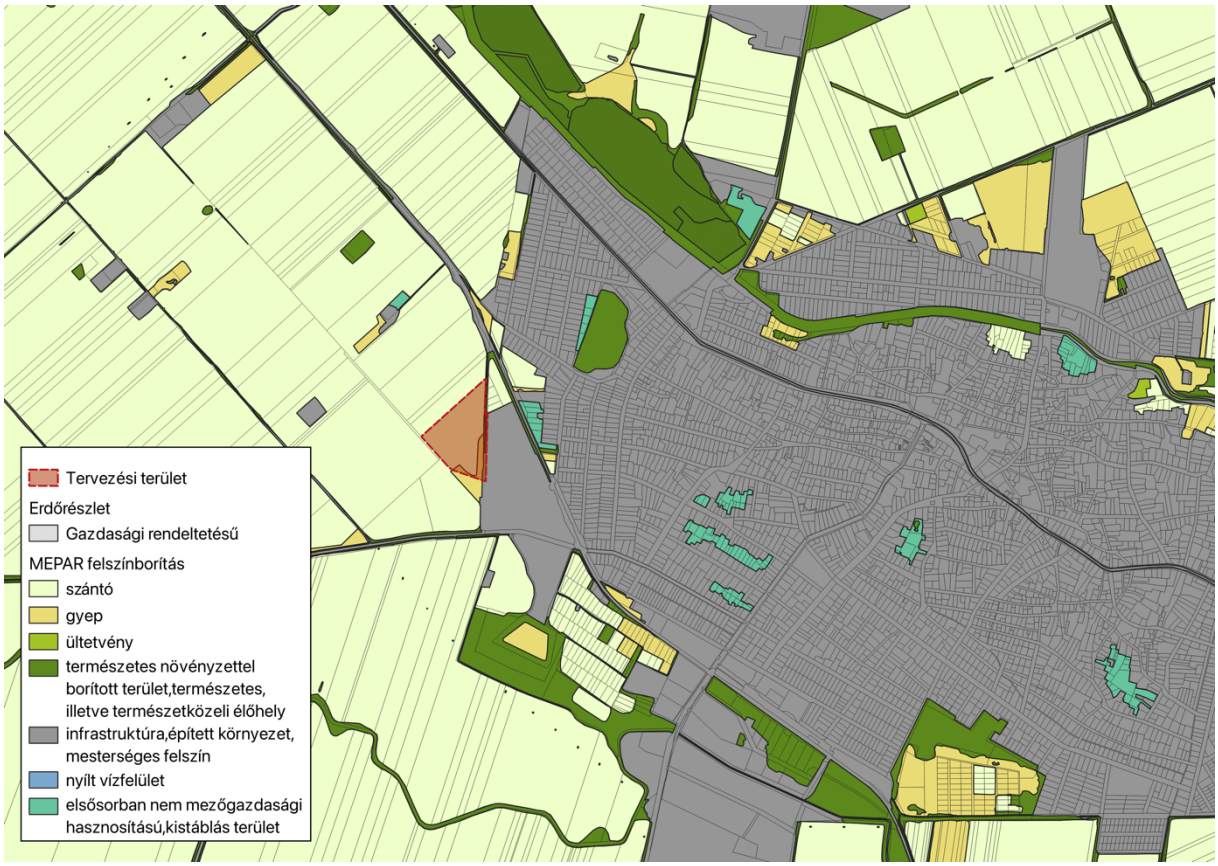
1.10.Zöldfelületi rendszer vizsgálata

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 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.



26. ábra Tervezési terület, MEPAR felszínborítás, erdőrészletek

A vizsgálattal érintett telkek nem képezik részét a település zöldfelületi rendszerének, a terület művelési ága jelentős részben szántó, kisebb részben gyep, környezetében ugyancsak szántóterületek dominálnak (26. ábra).

1.11. Közlekedés

1.11.1.A település közlekedési rendszerének összefoglalása

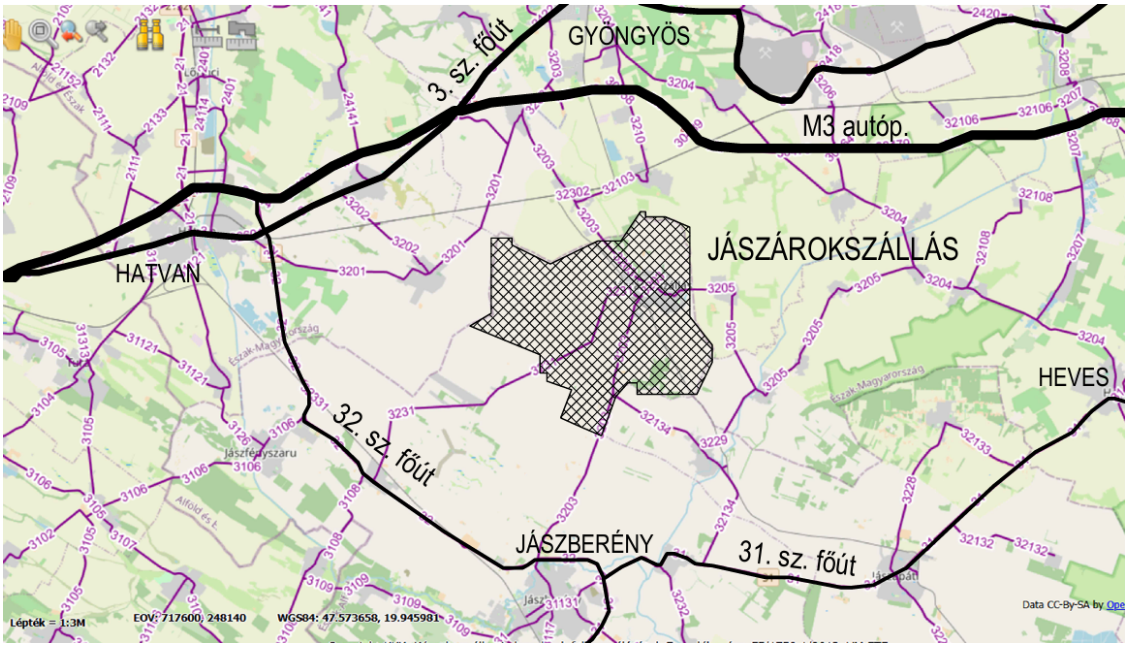
Jászárokszállás közlekedési *hálózati* helyzete kiváló, elsősorban az M3 autópálya (és 3. sz. főút) közelsége (15-18 km) folytán. A szintén közeli 31 és 32 sz. főutak a járásközpont és az egyéb megyei városok elérését teszik lehetővé. Az egyetlen jelentősebb hátrányos jellemző, a megyeszékhely távolabbi elhelyezkedése, s így nehézkes elérése.

Mivel a település közigazgatási területét nem érinti főút, illetve nincs agglomerációs helyzetben sem az átmenő forgalom nem jelentős abszolút mértékben. Ugyanakkor a több összekötő út keresztezi egymás a településen:

- Legjelentősebb a 3203 sz. közút, ami az M3 autópálya és Jászeberény közötti összeköttetést biztosítja,
- Továbbá a 3231 sz. és 3205 sz. összekötő utak és a 32134 j. bekötőút.

Mindezekkel egyes belterületi útszakaszokon a forgalom kissé zavaró, jellemzően, ahol a közterület telke keskeny, valamint az út, illetve úttartozékok műszaki állapota elhasznált. A gazdasági területek (működő és kijelölt) főképp a település belterületének déli-délnyugati-nyugati részére koncentrálódnak, a jelentékeny teherforgalmuk pedig túlnyomórészt az M3 autópálya felé tart, amivel jelenleg a településmagot terheli (lásd. előbb). A hatályos településrendezési terven *meghatározott elkerülő útszakasz* jó megoldást biztosítana ennek megoldására (a megyei területrendezési terv /MTRt/ is jelöli, mint tervezett útszakaszt!).

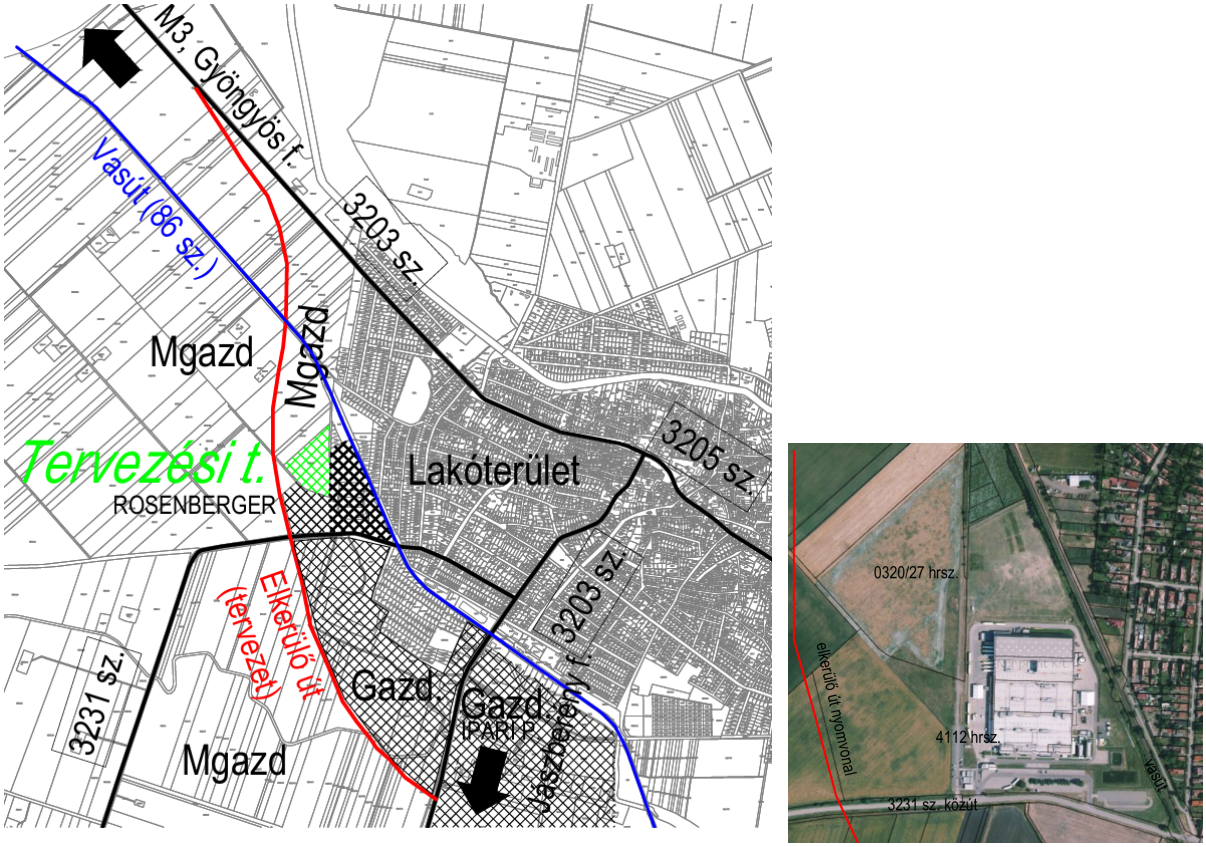
A települési érintő 86 sz. Vámosgyörk – Újszász – Szolnok *vasútvonal* állapota és forgalmi jellemzői a hazai mellékvonalak problémáit mutatják: közepes állapot, hosszú menetidő, Szolnok közel 90 perc alatt érhető el! A MÁV-VOLÁN buszjáratok jobb elérést biztosítanak. AZ MTRt tervezett térségi kerékpárút nyomvonalat jelöl a 3203 sz. út mentén.



27. ábra Úthálózat

1.11.2. A tervezési terület elhelyezkedése és forgalmi kapcsolatai

A tervezési terület egy meghatározó eleme az előző fejezetben említett gazdasági terület sávnak, amelyet lényegében a vasútvonal határol el a lakóterületektől. A tervezési terület térsége a belterület nyugati határánál van a 3203 sz. útból kiágazó, Jászágó felé vezető 3231 sz út mentén. A közúttól délre eső terület még csak kijelölt gazdasági területnek (mezőgazdasági művelés folyik, de már lekerített), az északi oldalon pedig hosszú évek óta a Rosenberger Magyarország Kft. telephelye működik, ahol elektronikai alkatrészek gyártása folyik.



28. ábra Tervezési terület elhelyezkedése

A 4112 hrsz. telek nagyobb – vasúthoz közeli – része kompakt módon kiépített telephely, a kisebb keleti oldal jelenleg még beépítettlen. A helyszínrajz jól érzékelteti, hogy a meglévő telephely hasonló kialakítású bővítéséhez a 4112 hrsz.-ú telek mérete és alakja nem megfelelő, a 0320/27 hrsz. felhasználásával együtt lenne igazán célszerű a fejlesztés megvalósítása.

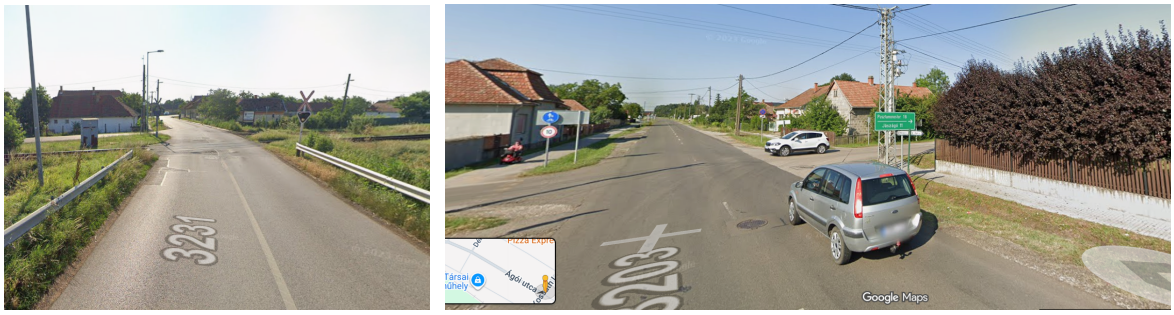
A Rosenberger Kft. üzemi és biztonsági protokolja alapján a tulajdonképpeni telephely kerítését jóval (40-45 méterrel) a telekhatártól beljebb alakították ki. A dolgozói személygépjármű parkolók nagyobb része és az autóbusz várakozóhelyek ezen kívül kerültek kialakításra, később bővítésre is (összesen kb. 200 gk. férőhely), ezzel együtt a bejárat kapubehajtóján kívül, további két útcsatlakozás is megvalósult.



29. ábra A bejárat és belső telephely

A telephelyen belül a központi csarnoképület teherjárművel történő körbejárhatósága biztosított, a nyugati oldalon kerültek kialakításra a dokkolók, kiterjedt térbetonnal a kamionok fordulására, várakozására.

A belső üzemi telephely egység, illetve a külső parkoló terület forgalmi rendje és geometriai kialakítása egyaránt megfelelő és jó minőségben kialakított. A telephely napi forgalma 100-150 Ej/nap (ebből 2-10 kamion forduló és 10-15 autóbusz). A 3231 sz. út forgalma ezen a szakaszon kb. 1000 Ej/nap, így a telephely forgalom önmagában semmilyen problémát nem okoz, akár meg is többszörözhető forgalmi beavatkozás nélkül (kanyarodósáv, lámpa). Forgalmi komfort tekintetében okoz némi problémát a kamionok átközlekedése a városon, itt kell megjegyezni, hogy sajnos az Ágói út belterületi szakasza csak közepes állapotú a telephely előtti kiváló viszonyokhoz képest. A városi M3 irányú forgalmi problémát az elkerülő út megépítése hatékonyan tudja majd kezelni, de a Rosenberger telephely kapcsán kedvező, hogy az autópálya a 3231 és 32 sz. úton keresztül is könnyen elérhető.

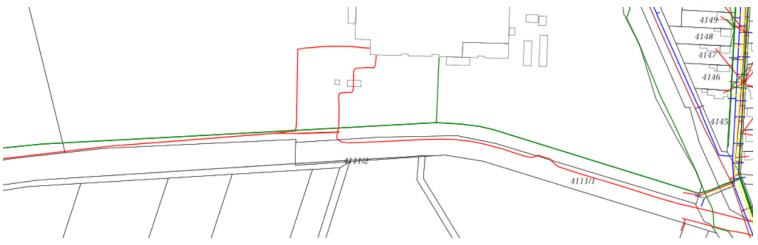


30. ábra bal oldali kép: 3231 sz. út (Ágói út) a vasúti átkelőtől; jobb oldali kép: Az Ágói út csatlakozása a 3203 úthoz.

Bár a vasútvonal, sőt az állomás is közel helyezkedik el, a telephely működésében nincs a vasútnak szerepe. A cég kerékpárra közlekedő dolgozóknak kerékpártárolót épített ki, de a kerékpárút nem vezet a közút mentén, sőt járda sem, a vasúti átjáró előtti szalagkorláttal szűkített szakasz emiatt veszélyesnek mondható, annak ellenére, hogy a közvilágítás a telephely előtt kiépített. A vállalati autóbusz közlekedés várakozóhelyeinek kialakítása kiváló.

1.12. Közművesítés

A településen a teljes közművesítettség megoldott, a telephelyhez a 3231sz. úton érkeznek közművezetékek. A szükséges közműkapcsolatok kialakításra kerültek, a telephelyen belüli általános, illetve üzemi és különleges rendszerek (tűzivíz, technológiai víz, középfeszültségű és redundáns elektromos betáplálások, aggregátor stb.) megfelelően kialakítottak, a közmű-, közműpótló és kiegészítő rendszerek a jogszabályoknak és hatósági kontrollnak megfelelően üzemelnek. Bővítés esetén a szükséges közmű korrekciók a szolgáltatói megállapodásokkal (hálózatfejlesztés stb.) megvalósíthatók.

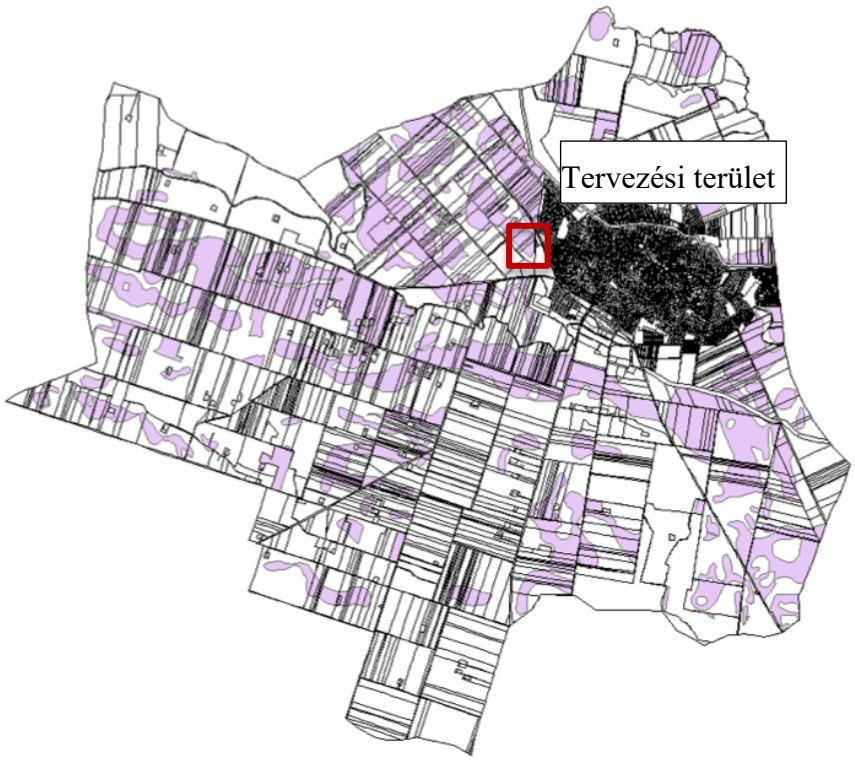


31. ábra Tervezési terület közműellátottsága

1.13. Környezetvédelem[7]

1.13.1. Talaj

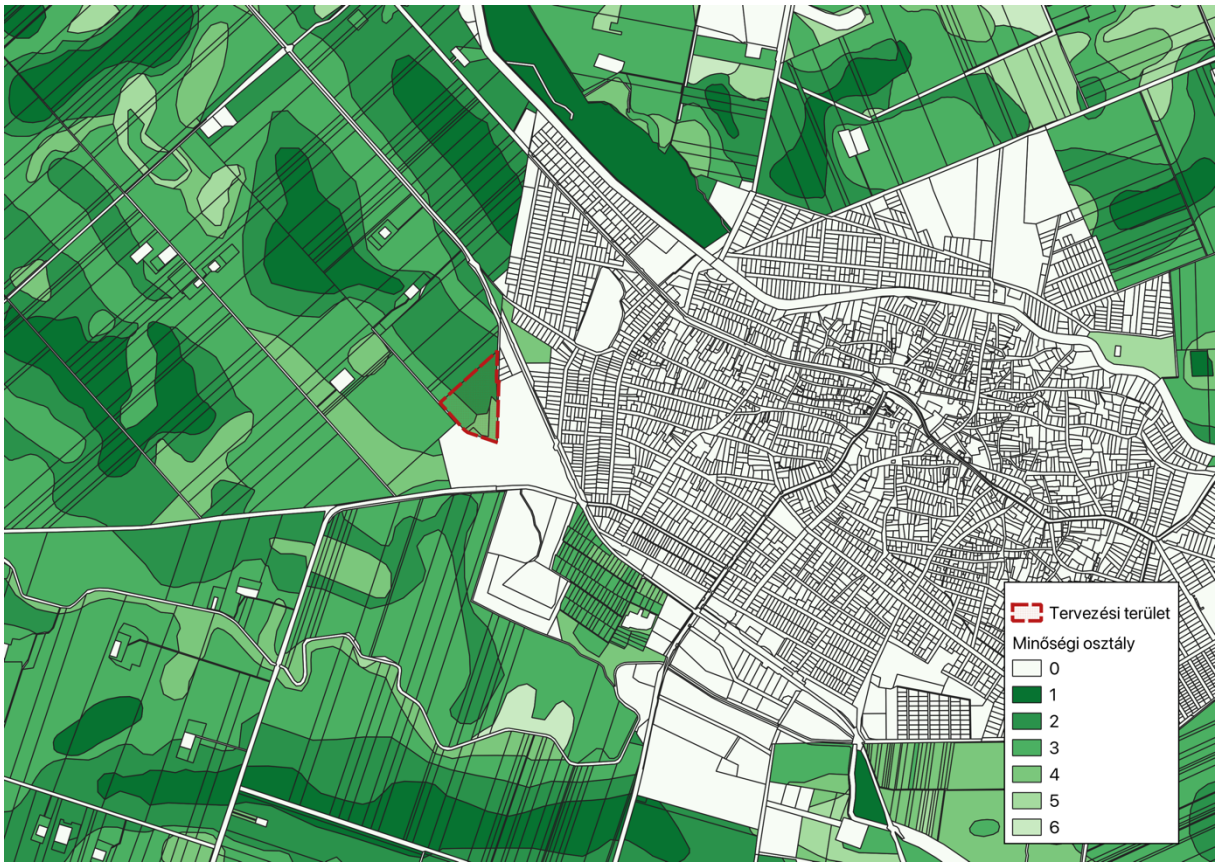
Az átlagosnál jobb minőségű termőföldekkel érintett területek hasznosíthatóságáról a 2007. évi CXXIX. termőföld védelméről szóló törvény rendelkezik. Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata Megalapozó vizsgálata tartalmazza az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket.



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

Látható, hogy a tervezési terület átlagosnál jobb minőségű termőföld területén fekszik (32. ábra). A terület minőségi osztálya jelentős részben 2-es (33. ábra).

[7] A fejezet Jászárokszállás Város Településfejlesztési Koncepciójához és Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat felhasználásával készült (2021 – VÁTI Városépítési Kft.) https://www.jaszarokszallas.hu/?module=news&action=getfile&fid=140809



33. ábra Termőföldek minőségi osztálya

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.*

(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.

(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) **

Beiktatta: 2023. évi XCIV. törvény 21. § (1). Módosította: 2023. évi XCIV. törvény 28. § b), 2025. évi XCVII. törvény 29. § 6.

Olyan termőföld, melynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került bejegyzésre, az igénybevevő 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.*

[...]

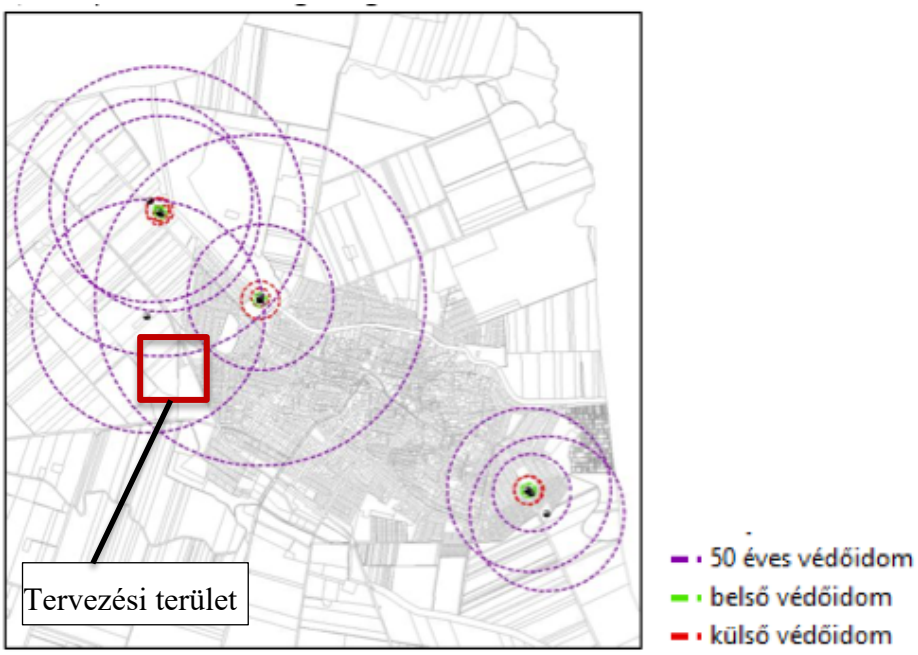
(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

*(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.*

1.13.2. Felszíni és felszín alatti vizek

Jászárokszállás területe a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területen található (A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet - a felszín alatti vizek védelméről - 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról).

A város településfejlesztési koncepciójához készült megalapozó vizsgálata bemutatja a település hidrogeológiai védelmi területeit, melyek strandhoz, valamint a vízművekhez kapcsolódnak, és lefedik a beépítésre szánt terület jelentős részét. Látható, hogy a vízműhöz kapcsolódó 50 éves védőidom érinti a tervezési területet.



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

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)

1.13.3. Levegőtisztaság védelme

Jászárokszállás nem tartozik önálló légszennyezettségi zónába, légszennyezettségi állapota kedvező.

	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10benz(a)-pirén (BaP)
Az ország többi területe	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

35. ábra A település légszennyezettségi állapota (Forrás: A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. melléklet)

Az egyes zónák típusai (4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklet):

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

5. *E csoport:* azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

6. *F csoport:* azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

7. *O-I csoport:* azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

1.13.4. Zaj- és rezgésterhelés

A közlekedési zajterhelés határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza.

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

36. ábra Közlekedési zajterhelés határtékei (Forrás: a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet)

1.13.5. Sugárzásvédelem

A település környezetében sugárzásveszélyes létesítmény nem található.

A településhez legközelebb eső atomerőművek az

- MVM Paksi Atomerőmű (140 km)
- Mochovcei atomerőmű (133 km)
- Bohunicei atomerőmű (120 km)
- Krskoi atomerőmű (390 km)

	Szennyezett zónák hossza			
	A	B	C	D
MVM Paksi Atomerőmű	2	18	120	250
Bohumicei atomerőmű	<5	20	110	300
Mohovcei atomerőmű	-	31	74	150
Krskoi atomerőmű	-	31	74	150

37. ábra A településhez legközelebb fekvő atomerpművek szennyezési zónáinak hossza (Forrás: Borsos József – A Magyar Köztársaság nukleáris veszélyeztetettségéről, idézi Jászárokszállás Településfejlesztés Koncepció Megalapozó Vizsgálat 2023. p. 115)

1.13.6. Hulladékkezelés

A kommunális hulladék kezelése megoldott a Régio-Kom Térségi Hulladékszállítási Nonprofit Kft. által. A hulladék Jásztelek és Jászapáti határán fekvő hulladéklerakóba kerül elszállításra. A szelektív hulladékgyűjtés biztosított.

1.13.7. Vizuális környezetterhelés

A település közel teljes közigazgatási területét szénhidrogén koncessziós kutatás érintő. A település lévő 0170/129 kivett szemétlerakótelep művelési ágát 30 évig fent kell tartani.

A villamosenergia-ellátás légkábeleken keresztül történik. A kábelek és póznák esztétikai terhelést jelentenek, de korlátozzák továbbá a fásszárú növényzet telepítésének lehetőségeit is. Hasonló vizuális terhelő hatásuk van a vasúti kábeleknek is.

A tervezési terület közvetlen környezetében halad a vasútvonal, illetve délről a Rosenberger – Magyarország Kft telephelye határolja. Az üzemépület korunk jellemző ipari építészeti megoldásaival él, magas színvonalon. Az iparterület bővítése esetén a tervezési területen hasonló arculati elemek megjelenítése kívánatos.

1.13.8. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok

Jászárokszállás nem érintett a „Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete”, illetve a „felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének övezete” által.

2. Helyzetelemző munkarész -a vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Az alábbi táblázatok a tervezési terület tervezett területfelhasználása vonatkozásában vizsgálja fejlesztési, rendezési környezet, a társadalom, a gazdaság, valamint a környezethez kapcsolódó trendeket, aspektusokat, befolyásoló tényezőket.

FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETRENDEZÉSI, SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

	Tervezési terület javasolt területfelhasználását támogató tényezők	**Tervezési terület javasolt területfelhasználását nehezítő tényezők**
Magasabb rendű fejlesztési elképzelések (OFTK)	Az OFTK alapján a település a gazdasági-technológiai magterületen fekszik, kapcsolódva a nagyvárosokhoz kapcsolódó innovációs térségekhez. Az OFTK alapján a település 40-80-km-es ipari-logisztikai gyűrű által közrefogott területen belül fekszik, törekvés a gazdasági együttműködések, munkamegosztás kialakítása, üzleti régió felépítése.	Barnamezős beruházások támogatása, városi szétterülés mérséklésére irányuló törekvések.

Magasabb rendű fejlesztési elképzelések (Vármegyei területfejlesztési koncepció)	Átfogó cél a megye társadalmi-gazdasági súlyának és belső kohéziójának elősegítése. Cél a bővülő foglalkoztatottság.	
Magasabb rendű területrendezési előírások, tervek.	Nincs jelentős természet-, és környezetvédelmi korlátozó tényező a tervezési területen. Elkerülőút terve, mely jobb feltárást biztosít az ipari parknak	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szigorú előírások.
Településfejlesztési törekvések	A településfejlesztési koncepció átfogó célja a gazdasági potenciál növelése. Az ITS átfogó célja a bővülő gazdaság. A településfejlesztési dokumentumokban hangsúlyosan jelenik meg az ipari park fejlesztése, bővítése. A település hangsúlyosan épít a terület gazdasági potenciáljára. A terület tervezett használata számos ponton kapcsolódik a településfejlesztési dokumentumokban kitűzött célokhoz.	
Területrendezési szabályozás	A terület jelenlegi övezeti besorolása mezőgazdasági terület, természet-, és környezetvédelmi érintettség nincs.	

TÁRSADALOM ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

	Pozitív trendek	**Negatív trendek**	**Problémafelvetés, feladat**
Lakónépesség	Csökkenő népesség		Népességmegtartás szükséges többek között munkahelybővítéssel
Korstruktúra	2010 óta jelentősen javuló korstruktúra, öregedési index csökkenése.		
Foglalkoztatottság	Javuló foglalkoztatottsági mutatók az utóbbi évtizedben. Munkanélküliségi ráta kedvezőbb az országos értékeknél.		

GAZDASÁG, MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

	Pozitív trendek	**Negatív trendek**	**Problémafelvetés**
Térségi elhelyezkedés	Remek közlekedésföldrajzi adottságok		
Település gazdasági súlya	Utóbbi években növekvő gazdasági súly, bővülő ipari park, jelentős iparűzési adó-bevételek.		
Beruházások, fejlesztések	Bővülő ipari park, megvalósult fejlesztések.		

Ingatlanpiaci viszonyok	Használt ingatlanok átlagos ára meghaladja a járási, illetve vármegyei átlagot.	Újonnan épített lakások relatív alacsony aránya.	Letelepedési igény növelésének szükségessége többek között munkahelybővítéssel.
Közművek	Tervek, törekvések az ipari park infrastrukturális fejlesztésére.		
Közlekedés - kapcsolatok	Kiváló közlekedési kapcsolatok térségi szinten, ipari park kapcsolatainak, úthalózatának fejlesztésére vonatkozó meglévő törekvések.		Ipari park infrastrukturális bővítése, úthálózat fejlesztése.

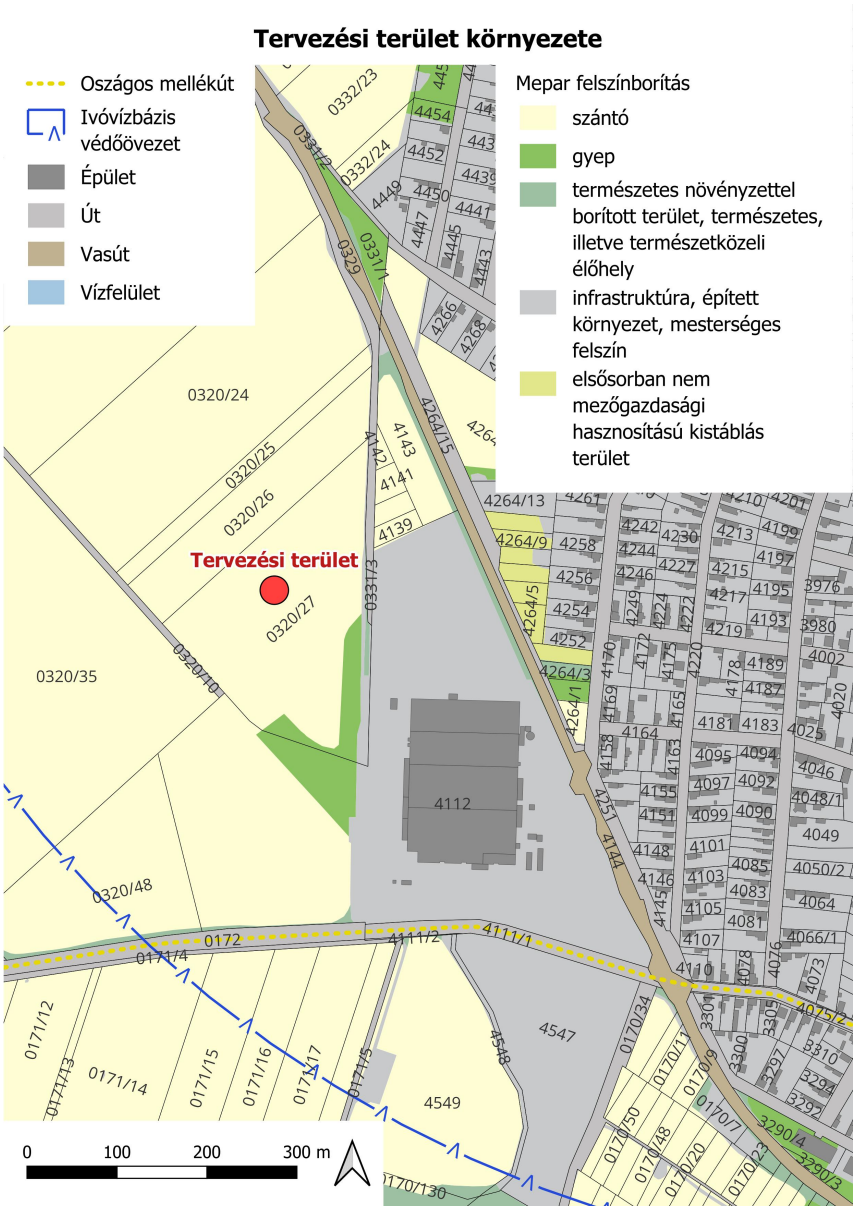
KÖRNYEZET

	Pozitív trendek	Negatív trendek	Problémafelvetés
Vízbázisvédelem		A tervezési terület a vízművekhez kapcsolódó 50 éves védőidom területén fekszik, mely bizonyos funkciók és tevékenységek korlátozásával jár.	Jelentős környezetterheléssel járó, veszélyes funkciók nem, vagy csak korlátozottan jelenhetnek meg.
Természeti környezet	Természeti és korlátozó tényező nem érinti a területet.	A terület mezőgazdasági terület övezeti besorolásban van, kis részben gyepterület.	Az övezetmódosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével, biológiai aktivitásérték csökkenésével jár.
Területszerkezet, területfelhasználás		A terület jelenleg mezőgazdasági terület övezeti besorolásban van.	Új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges, jogszabályi megfelelés, többek között csereterület kijelölése szükséges.
Települési zöldterületek és különleges besorolású területek	A terület nem része a települési zöldfelületi rendszernek.	A településen mérsékelt a külterületi erdőterületek aránya.	Fásítás, erdősávok telepítése szükséges védelmi céllal.
Termőföld védelme	A tervezési terület nem része a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetének.	A terület átlagosnál jobb minőségű termőföld területén fekszik.	Átlagosan jobb termőföld területén fekvő területeken megvalósuló funkciók korlátozottak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. tv. alapján.

2.1. A tervezési terület

A vizsgált 0320/27 hrsz-ú terület a település nyugati szélén található, a lakóterületektől a vasútvonal választja el. Jelenlegi területhasználata szántó, déli részén egy kisebb területen gyep. Délkeletről a Rosenberger Magyarország Kft nagyszabású, kiépített telephelye, melynek északi része szabad, gyepes terület. A 4112 hrsz-ú telephely út menti, keleti része egyelőre nem beépített tartalékterület, mely jelenleg szántóföldi művelés alatt áll. Az üzemi terület és a vizsgált terület között lévő 0331/3 hrsz-ú földút gyéren használatos dűlőútként funkcionál, melyen keresztül a Jászágó felé tartó országos mellékút is elérhető. A keletről határos telkek (4139, 4141, 4142, 4143 hrsz) szintén művelés alatt állnak. A nyilvántartás szerint a vizsgált terület nem tartozik a kiváló termőhelyi adottságú szántók vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe.

A tervezési területtel érintett telek területe: 0320/27 hrsz 46 790m^2

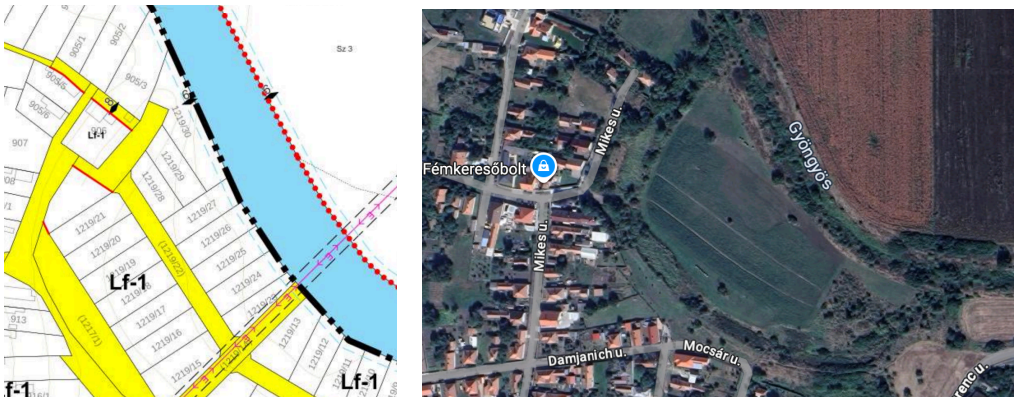


38. ábra Jászárokszállás tervezési terület felszínborítása (forrás: MEPAR adatbázis, saját szerkesztés)

Jászárokszállás Város Önkormányzata 61/2026 (III.26.) sz határozatában az új beépítésre szánt terület jogszabályokban előírt visszapótlására csereterületeket jelölt ki, melyek a 694/1 és 1219/23 – 1219/30 hrsz-ú, jelenleg Lf-1 övezetű, beépítésre szánt, de nem beépített ingatlanok Zkk övezetbe sorolásával valósulhat meg. A területcsere jogszabályi előírásoknak való megfelelősége vizsgálatának elvégzése szükséges.



39. ábra Kijelölt cseretelek: 694/1 hrsz., Szent István telep



40. ábra Kijelölt cseretelkek: 1219/23-30 hrsz, Mikes és Mocsár u. környéke

Az érintett ingatlanok területi kiterjedése összesen 4,217 ha

- 694/1: 3,971 ha
- 1219/23: 0,067 ha
- 1219/30: 0,179 ha

A tervezési terület nagysága összesen 4,733 ha, ebből 4,679 ha a hatályos tervek szerint mezőgazdasági terület övezetbe, 0,054 ha pedig közlekedési terület övezetbe sorolt.

Az önkormányzat 61/2026 (III.26.) sz. határozatában jelölt, fent bemutatott csereterületek nagysága 0,516 ha-val elmarad a tervezési terület új beépítésre szánt területének nagyságától.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. 12. § (3) alapján:

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.

Továbbá:

(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 jogszabályi előírásnak megfelelően az átsorolandó, új beépítésre szánt terület nagyságát meghaladó csereterület jelölendő ki már beépítésre szánt, ez idáig nem beépített területen. Ezen túl, a csereterületek Zkk övezeti besorolásban való kijelölése esetén a területnek az önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy településrendezési szerződést kell kötnie a terület önkormányzati tulajdonba adásáról.

3. Helyzetértékelés

A helyzetértékeléshez SWOT-analízis (erősségek, gyengeségek, lehetőségek, veszélyek) nyújt segítséget.

Erősségek	**Gyengeségek**
Kiváló térségi, közlekedésföldrajzi elhelyezkedés, meglévő térségi gazdasági kapcsolatok. A tervezési terület nem érintett természetvédelmi korlátozással és környezetvédelmi terheltséggel. Ipari park meglévő infrastrukturális adottságai. Ipari parkon belüli meglévő gazdasági kapcsolatok, tőke és tudás.	A tervezési terület települési vízműhöz kapcsolódó 50 éves hidrogeológiai védőidom területén fekszik. A tervezési terület átlagosnál jobb minőségű termőföld területén fekszik. Jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeti besorolás. A tervezési terület egy része korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben

Lakóterületekhez viszonyított megfelelő távolság. Képzett munkaerő a térségben.	van, melyen a természetes növénytakaró fenntartása érdekében építkezni nem lehet.
Lehetőségek	**Veszélyek**
A tervezett területhasználat jól illeszkedik a magasabb rendű területfejlesztési törekvésekbe. A tervezett területhasználat jól illeszkedik a helyi településfejlesztési törekvésekbe. Ipari park tervezett infrastrukturális fejlesztései. Vármegyei szinten tervezett térségi elkerülőút megvalósítása.	Kockázatot jelenthet az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi feltételek teljesíthetősége. Átlagosnál jobb minőségű termőföld jelenlétéből adódó jogszabályi előírások korlátozzák a megvalósítható funkciókat Hidrogeológiai védőidommal való érintettségből adódó előírások korlátozhatják a területfelhasználást.

A terület övezeti átsorolása, tervezett gazdasági funkciója megfelelően illeszkedik az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció megfogalmazott területi, valamint ágazati törekvéseibe. Jászárokszállás az OFTK alapján a gazdasági-technológiai magterületen fekszik, remek közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Budapesttel, a budapesti agglomerációval, valamint a regionális központokkal is. A település a 40-80 km-es ipari-logisztikai gyűrű területén belül fekszik, rendkívül közel a gyűrűt alkotó nagyobb városokhoz. Ezen területen országos törekvés a beszállítói együttműködések, gazdasági munkamegosztás fejlesztése, globális szinten is jelentős üzleti régió kialakítása.

A terület gazdasági 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.

A tervezett területhasználatot, annak gazdasági fenntarthatóságát jelentősen támogatja az ipari park meglévő infrastrukturális feltártsága, a helyben meglévő gazdasági kapcsolatok, tőke és tudás. Ugyanez rendelkezésre áll térségi szinten is.

Jászárokszállás és térsége foglalkoztatásában széleskörű lehetőségek vannak, mely inspirálólag hat a lakosság felnövekvő generációjára, minél magasabb képzettség megszerzésére. A nyugati oldali ipari park bővülése lehetőséget nyújt magas technológiai színvonalú üzem megtelepedésére.

A tervezési terület megfelelő távolságra van a lakóterületekről, egy konfliktuszóna létrejötte elkerülhető.

A tervezési terület céljainak megvalósításához további kérdések tisztázása és rendezése szükséges.

Elsőként említendő a terület művelésből való kivonása, mely az átlagosnál jobb minőségű termőföldi jellemzők miatt jogszabályi megfeleltetést igényel.

A tervezési terület övezeti átsorolásával beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe kerül, ezáltal az új beépítésű terület kijelölésével kapcsolatos feladatok megoldandók:

- régészeti terepbejárás megrendelése és szakvélemény beszerzése
- csereterület biztosítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően – Jászárokszállás város Önkormányzata 61/2026(III.26.) sz. határozatával csereterületet jelölt ki, melynek megfelelősségi vizsgálata a TRT módosítás feladata.
- a tervezési terület része a természetes növényzettel borított korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe sorolt terület, mely elválasztólag helyezkedik el az átsorolni kívánt szántó terület és a jelenlegi ipari terület között. Megvizsgálandó a korlátozott használatú mezőgazdasági terület fenntartásának kérdései abból a célból, hogy adott esetben hogyan kezelhető egy kijelölt iparterületen belül.
- hidrológiai védőterületből származó korlátozások tisztázása
- az övezeti átsorolás környezeti értékelése

Az iparterület növekedésével a munkába járásból eredő gépkocsiforgalom és parkolási igény is növekszik, melyek telken belüli helyét biztosítani kell, továbbá ezesetben a burkolt felületek jelentős mértékben növekednek. átgondolást igényel a parkolás több egységre vonatkozó együttes megoldásának keresése.

Függelék

KIVONAT

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 4-ei
soros ülése nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

231/2025. (XII.04.) határozat:
/Jászárokszállás város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. módosítási eljárásának megindításáról/

Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (l) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (l) bekezdés l. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (l) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva *hozzájárulását* adja ahhoz, hogy a **településszerkezeti terv, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv** a *184/2025. (IX. 25.) határozatában* megfogalmazott célokból kiválva külön célként meghatározva **módosuljon az alábbiak szerint:**

1. A 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 Kö közlekedési célú övezetről Gip, gazdasági ipari építési övezetbe sorolása, illetve az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a tervezett belterületi határ módosítása.

2. A megvalósítás érdekében a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának elkészítésére vonatkozó árajánlatok beszerzését írja elő, meghívásos pályázati formában.

3. A megvalósítás érdekében Képviselő-testület felhatalmazza Szerző Ildikó polgármestert a vonatkozó szerződések megkötésére, a településrendezési eljárás lefolytatására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.

4. A Képviselő-testület a módosításokkal kapcsolatos költségeket az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében biztosítja.

Határidő: folyamatos
Felelős: Főépítész, Műszaki Iroda

Erről értesülnek:
1) Műszaki Iroda Helyben
2) Farkas Renáta főépítész
3) Irattár.

Kmf.

Szerző Ildikó sk.
polgármester

Dr. Gócza Tamás sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:
/:Nagy Ilona Réka:/
titkársági ügyintéző

KIVONAT

Jászárokszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 26-ai
soros ülése nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

61/2026. (III.26.) határozat:
/Jászárokszállás város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosítási eljárásának megindításáról/

Jászárokszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az Alaptörvény 32. cikk (l) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (l) bekezdés l. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (l) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva dönt arról, hogy a **településszerkezeti terv, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv** az alábbiak szerint **módosuljon:**

1. A 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 Kö közlekedési célú övezetről Gip 1, egyéb ipari terület építési övezetbe kerüljön átsorolásra, illetve az ingatlanok belterületbe vonása érdekében a tervezett belterületi határ módosuljon.

2. Az új beépítésre szánt terület jogszabályokban előírt visszapótlása a **694/1 és az 1219/23 – 1219/30 hrsz-ú** helyrajziszámú ingatlanok Zkk övezetbe sorolásával valósuljon meg.

3. Az új beépítésre szánt terület visszapótlása úgy kerüljön biztosításra, hogy a település biológiai aktivitásértéke ne csökkenjen.

4. A Képviselő-testület nyilatkozik arról, 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.

5. A Képviselő-testület elfogadja, hogy a településrendezési eszközök módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat munkarészeket a határozat mellékletét képező Főépítészi feljegyzésben rögzített tartalommal kell elkészíteni.

6. A megvalósítás érdekében a Képviselő-testület felhatalmazza Szerző Ildikó polgármestert, a **Spatialist Magyar Területfejlesztési Tervező és Kutató Iroda Kft.-vel (2143 Kistarcsa, Késmarki utca 2. Cg. 13-09-213103, képviseli: Szkordilisz Flóra Eleni ügyvezető igazgató), - vállalkozói díj: 3.900.000. Ft + Áfa, azaz hárommillió-kilencszázezer forint + Áfa -** történő szerződéskötésre, valamint felhatalmazza az egyéb szükséges, vonatkozó szerződések megkötésére, a településrendezési eljárás lefolytatására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.

7. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához szükséges pénzügyi forrást a 2026. évi, azt követően a mindenkori költségvetésében biztosítja.

Határidő: azonnal.
Felelős: főépítész

Erről értesülnek:
1) Műszaki Iroda Helyben
2) Pénzügyi Iroda Helyben
3) Farkas Renáta főépítész
4) Irattár

Kmf.

Szerző Ildikó sk.
polgármester

Jászárokszállás Város Önkormányzata 5.

Dr. Gócza Tamás sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:
/:Nagy Ilona Réka:/
titkársági ügyintéző