

JÁSZBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK

FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	<b><i>Előterjesztés Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítására a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő ingatlanok övezeti besorolása, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal módosítása érdekében</i></b>
Az előterjesztő megnevezése:	Alvári Csaba főépítész
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2024. március 13.
Mellékletek száma:	3 db
Mellékletek megnevezése:	- 1. melléklet: Módosítások helyszínei - 2. melléklet: 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. 7. § (7) bek. szerinti főépítési feljegyzés - 3. melléklet: Kérelem és szabályozási koncepció
Feladatot jelent:	Alvári Csaba főépítész
Véleményező bizottság:	Városgazdálkodási Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2024. március 1.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	dr. Mága Anita
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/1783/2024.
Előkészítésben résztvevők:	Alvári Csaba főépítész Kovács Katalin városfejlesztési ügyintéző

## Előterjesztés

***Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítására a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő ingatlanok övezeti besorolása, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal módosítása érdekében***

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Szatmári Zoltán Károly, Nyitó Róbert és Szabó Imre ingatlantulajdonosok képviseletében Szatmári Zoltán Károly levélben fordult Jászberény város polgármesteréhez, amelyben a településrendezési eszközök módosítását kérte a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő, tulajdonukban álló ingatlanok övezeti besorolásának és feltáró köztútjainak módosítása érdekében, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal törlése érdekében.

A 31. jelű országos közút mentén fekvő ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a hatályos szabályozási terv alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, Gksz-97767 építési övezetbe tartoznak. A területeket egy 22 m szabályozási szélességű gyűjtőút kategóriába sorolt út keresztezi (jelenlegi Páfrány utca). Kérelmezik a 22 m szabályozási szélességű út csökkentését 16 méterre, a korábban hatályos HÉSZ állapot szerint, s a gyűjtőút kategória felülvizsgálatát. Az út a korábbi szabályozási szélesség (16 m) alapján került eladásra és kialakításra. Az érintett útszakaszra a Szatmári Kft. kezelői lehatárolási tervet készítettek, melyet a Képviselő-testület 2022 szeptemberében tárgyal (Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 272/2022. (IX. 21.) határozata).

Kérelmezik továbbá a 31-es főút mentén fekvő tömbök általános ipari területbe, Gipe-17777 építési övezetbe sorolását – a szomszédos területekkel megegyezően – a gyártási, üzemi technológiák biztosítása érdekében. A benyújtott szabályozási koncepció alapján az épületmagasság a Gipe építési övezetben 10,5 méterre emelkedne, míg a Gksz területeken a jelenleg hatályos szabályozás maradna fenn, ahol az épületmagasság 7,5 méter. A csatolt koncepcióterv alapján kérelmezik a 31-es főút mentén szabályozott utak törlését is, mivel a területet egy belső 16 m szabályozási szélességű úttal kívánják feltárni. A hatályos szabályozási terven szereplő, megszüntetendő útszakaszok nyomvonalára szerinti területsávok új beépítésre szánt területbe, Gipe építési övezetbe kerülnek.

A Szatmári Kft. telephelyén (Jászberény, Jászteleki út 73.) a szabályozási terv a Jászteleki úttal határosan „közforgalom elől el nem zárható telekrész” területet jelöl, mely a Szatmári Kft. telephelyének parkolója. Kérelmezik a „közforgalom elől el nem zárható telekrész” jelölés törlését, valamint az építési övezethatárok rendezését a Jászteleki út felé. A telephely területén az építési övezethatárok a Jászteleki út felé nem egyértelműek, így telekösszevonás nem lehetséges.

A településrendezési eszközök módosítását a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 66. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárásrendben** folytatjuk le.

A 419. R. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek minimális tartalmi követelményeit a képviselő-testületnek címzett **főépítési feljegyzésben** kell meghatározni. A 419. R. 59. § (2) bekezdése alapján a főépítési feljegyzést a tervmódosítás tényével együtt kell elfogadnia a Képviselő-testületnek. A feljegyzést az előterjesztéshez mellékelem.

Amennyiben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti

követelményeknek való megfelelésről ugyancsak ebben a határozatban kell nyilatkoznia a Képviselő-testületnek, azaz hogy az adott célra nincs más alkalmas rendelkezésre álló terület a település már beépítésre kijelölt területén belül.

A módosítással érintett új beépítésre szánt területek:

- A 31. sz. főúttal párhuzamos elhelyezkedésű, a szabályozási terven tervezett útként feltüntetett, megszüntetésre tervezett útkapcsolatokkal érintett telekrészek (cca. 16.000 m<sup>2</sup>) közúti közlekedési-közmű övezetből (Köu) egyéb, nem zavaró ipari gazdasági építési alövezetbe (Gipe) kerülnek. Ugyanakkor a tömbök feltárását szolgáló új nyomvonalú közutak kialakítása érdekében az érintett területrészek (cca. 9.000 m<sup>2</sup>) a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetből (Gksz) közúti közlekedési-közmű övezetbe (Köu) kerülnek.
- A Páfrány utca folytatásaként kiszabályozott 22 m szabályozási szélességű útnak a korábban hatályos HÉSZ állapot szerinti 16 méterre történő csökkentése eredményeként az érintett területsáv (cca. 4500 m<sup>2</sup>) közúti közlekedési-közmű övezetből (Köu) a szomszédos beépítésre szánt építési övezeteknek megfelelő beépítésre szánt övezetekbe kerül.

A tervmódosítással kapcsolatban felmerülő költségeket a Szatmári Kft. viseli.

*Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat – egyszerű többséggel történő – elfogadására.*

**Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2024. (III. 13.) határozata**

***Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítására a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő ingatlanok övezeti besorolása, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal módosítása érdekében***

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) támogatja Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítását **a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő ingatlanok övezeti besorolása, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal módosítása** érdekében, azzal, hogy a tervmódosítás minden költségét, valamint a beruházásból fakadó esetleges fejlesztések költségét a Szatmári Kft. viseli.
2. A Képviselő-testület Jászberény város településrendezési eszközeinek az 1. pontban foglalt módosítása tárgyában *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjának megfelelően az alábbiak szerint dönt:*
  - A 31. sz. főúttal párhuzamos elhelyezkedésű, a szabályozási terven tervezett útként feltüntetett, megszüntetésre tervezett útkapcsolatokkal érintett telekrészek (cca. 16.000 m<sup>2</sup>) közúti közlekedési-közmű övezetből (Köu) egyéb, nem zavaró ipari gazdasági építési alövezetbe (Gipe) kerülnek. Ugyanakkor a tömbök feltárását szolgáló új nyomvonalú közutak kialakítása érdekében az érintett területrészek (cca. 9.000 m<sup>2</sup>) a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetből (Gksz) közúti közlekedési-közmű övezetbe (Köu) kerülnek.
  - A Páfrány utca folytatásaként kiszabályozott 22 m szabályozási szélességű útnak a korábban hatályos HÉSZ állapot szerinti 16 méterre történő csökkentése eredményeként az érintett területsáv (cca. 4500 m<sup>2</sup>) közúti közlekedési-közmű övezetből (Köu) a szomszédos beépítésre szánt építési övezeteknek megfelelő beépítésre szánt övezetekbe kerül.

**A Képviselő-testület az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban nyilatkozik, hogy a település már beépítésre szánt területén belül így és ilyen célra nincs más megfelelő terület.**

3. A Képviselő-testület elfogadja Jászberény város főépítésének a módosításhoz kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII. 15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzését.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza Jászberény város polgármesterét a módosítás folyamatára vonatkozó tervezési szerződés aláírására.
5. A Képviselő-testület felkéri Jászberény város főépítését, hogy a tervmódosítás elkészíttetésére a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Alvári Csaba főépítész

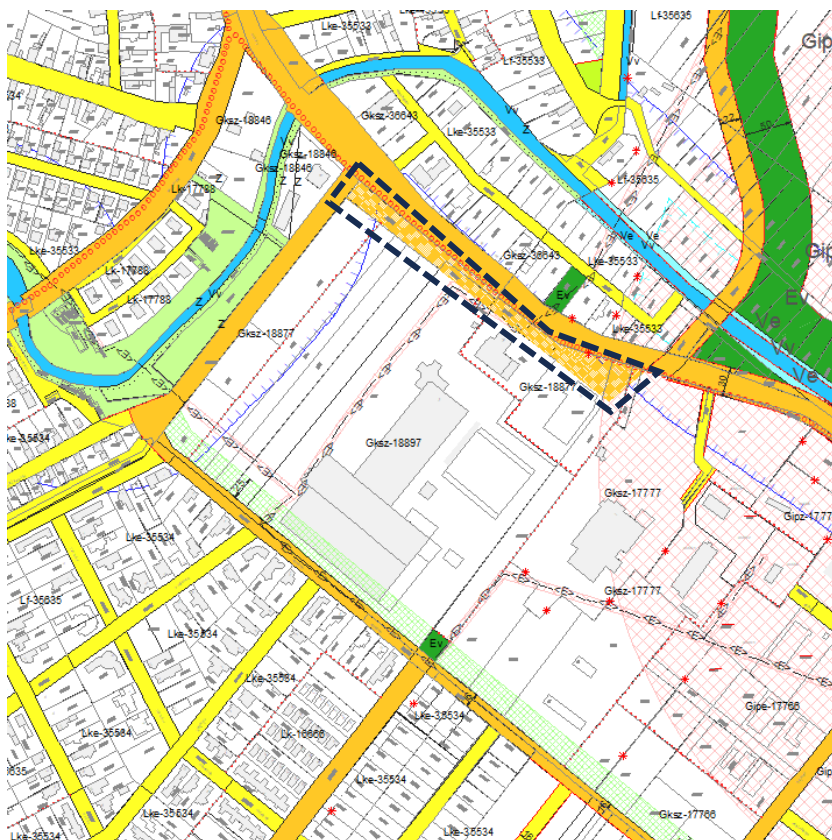
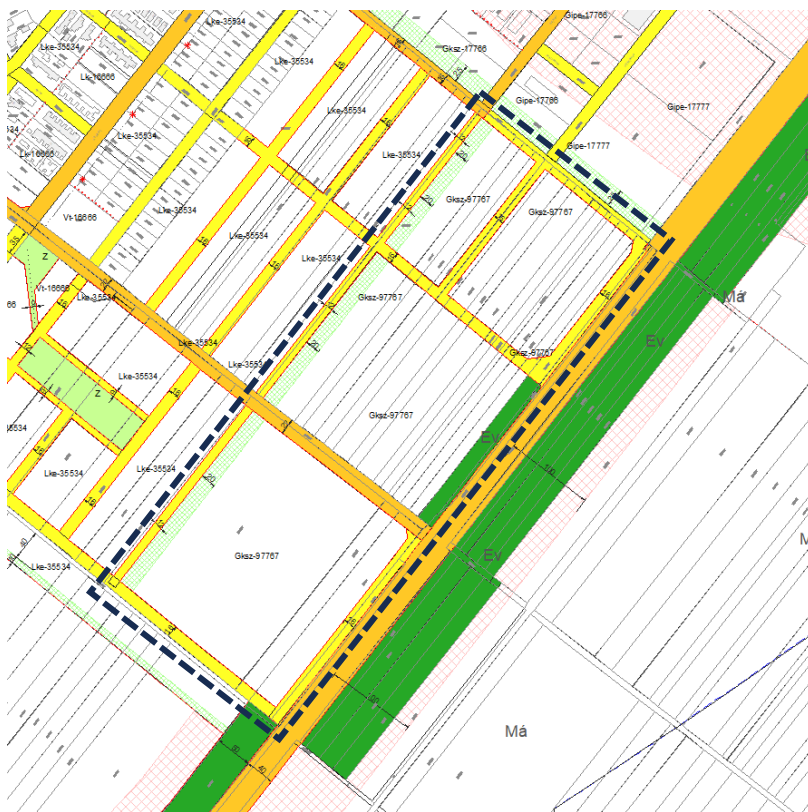
**Erről értesül:**

- 1) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
- 2) Jászberény Város Főépítésze – helyben,
- 3) Városgazdálkodási Bizottság,
- 4) Valamennyi képviselő-testületi tag,
- 5) Irattár.

Jászberény, 2024. február 29.

**Alvári Csaba sk.**  
főépítész

## 1. melléklet: Módosítások helyszínei



## 2. melléklet

### **FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS**

#### ***megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására***

**Tárgy:** Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítása a 31. sz. főút DK-i elkerülő szakasza mentén fekvő ingatlanok övezeti besorolása, valamint a Szatmári Kft. Jászberény, Jászteleki út 73. alatti telephelyét érintő szabályozási vonal módosítása tárgyában

A településrendezési eszközök módosítása a 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet szerinti tartalommal, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § paragrafusa szerinti **általános egyeztetési eljárásrendben** folytatható le.

#### **Megalapozó vizsgálat kiegészítése:**

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

##### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

###### **1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata**

###### **1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)**

###### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

###### **1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat**

###### **1.15. Közlekedés**

###### **1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok**

###### **1.15.2. Közúti közlekedés**

#### **Alátámasztó javaslat kiegészítése:**

A 314/2012. (XI. 8) Kormányrendelet 3. mellékletében meghatározott munkarészek közül az alábbiakat kell elkészíteni:

##### **1. Környezetalakítás terve (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)**

###### **1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.

- a javasolt módosítás és indoklása.

###### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

###### **1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)**

###### **3.1. Közúti hálózati kapcsolatok**

##### **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)**

Jászberény, 2024. február 29.

**Alvári Csaba**  
főépítész

Kérelem: Jászberény Város településrendezési eszközök módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szatmári Zoltán , Nyitó Róbert és Szabó Imre tulajdonában lévő, a belterület délkeleti határában, a 31. jelű országos közút mentén fekvő ingatlanokkal, valamint a Szatmári Kft. telephely ingatlanjaival (Jászteleki út 73.) kapcsolatban szeretnénk kérelmezni a településrendezési eszközök módosítását.

A 31. jelű országos közút mentén fekvő ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a hatályos tervek alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, Gksz-97767 építési övezetbe tartoznak. A területeket egy 22 m szabályozási szélességű gyűjtőút kategóriába sorolt út keresztezi (jelenlegi Páfrány utca). Kérelmezni szeretnénk a 22m szabályozási szélesség csökkentését 16 méterre, a korábban hatályos HÉSZ állapot szerint, s a gyűjtőút kategória felülvizsgálatát. Az út a korábbi szabályozási szélesség (16m) alapján került leadásra, és kialakításra. Az érintett útszakaszra a Szatmári Kft. Kezelői lehatárolási tervet készített, melyet a képviselő-testület 2022 szeptemberében tárgyalta (Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 272/2022. (IX.21.) határozata).

Kérelmezni szeretnénk továbbá a 31-es főút mentén fekvő tömbök általános ipari területbe, Gipe-17777 építési övezetbe sorolását – a szomszédos területekkel megegyezően - a gyártási, üzemi technológiák biztosítása érdekében. Jelen koncepciónk alapján, így az épületmagasság a Gipe építési övezetben 10,5 méterre emelkedne, míg a Gksz területeken a jelenleg hatályos szabályozás maradna fenn, ahol az épületmagasság 7,5 méter. A csatolt koncepcióterv alapján kérelmezni szeretnénk a 31-es főút mentén szabályozott utak törlését is, mivel a területet egy belső 16m szabályozási szélességű úttal szeretnénk feltárni.

A Szatmári Kft. telephelyén (Jászteleki út 73.) a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja a Jászteleki úttal határosan „közforgalom elől el nem zárható telekrész” területet jelöl, mely a Szatmári Kft. telephelyének parkolója. Szeretnénk kérelmezni a „közforgalom elől el nem zárható telekrész” jelölés törlését, valamint az építési övezethatárok rendezését a Jászteleki út felé. A telephely területén az építési övezethatárok a Jászteleki út felé „megszakadnak”, így telekösszevonás esetén az építési hatóság nem tudja elbírálni, mely területek tartoznak azonos építési övezetbe.

Jelen kérelmünk pozitív elbírálása esetén a módosításhoz szükséges 3 oldalú szerződés alapján a településtervezési költségeket vállaljuk. Kérelmünkhöz mellékeljük a módosítási szándékaink koncepcionális tervét.

Jászberény, 2024. február 20.



Szatmári Zoltán Károly

SZATMÁRI Kft.

5100 Jászberény, Jászteleki út 73.



