



ARCHITEX
É p í t é s z K f t

S z o l n o k, Verseggy park 8.
telefon: 56/789-307 telefax: 56/789-327
e-mail: architex@architexkft.hu

JÁSZLADÁNY

NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

SZERKEZETI TERV

tsz.: 213/15



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2015. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

Jászladány Nagyközség TRE módosítása

SZERKEZETI TERV

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Aláírólap
4. Településszerkezeti terv leírása
5. Határozat tervezet
6. Tervjegyzék
7. Tervlapok

ALÁÍRÓLAP

Jászladány Nagyközség TRE módosítása

SZERKEZETI TERV

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

vezető településrendező tervező:



Dankó Zoltán

okl. építészmérnök

okl. urbanisztikai szakmérnök

É-1-16-0063/11

TT-1-16-0063/11

építész településtervező munkatárs:



Fontos Tamás

okl. építészmérnök

É-16-0235/13

Szolnok, 2015. június hó

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS
Jászladány Nagyközség TRE módosítása
SZERKEZETI TERV
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Előzmények

Jászladány Nagyközség hatályos településrendezési eszközeit – a 313/2008. (XII.7.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet és a 21/2008. (XII.7.) KT rendelettel jóváhagyott szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a RÉGIÓ Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. készítette, Klein György vezető településtervező irányításával.

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 219/2014. (IX.11.) sz. határozatával döntött a TRE több részterületet érintő módosításáról, mely a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érinti.

A tervezés megindítása előtt a Képviselő-testület megalkotta a 16/2014. (XI.28.) sz. önkormányzati rendeletet a partnerségi egyeztetés szabályairól, melyben a településrendezési eszköz egyeztetésében résztvevők tájékoztatásának módját, eszközeit, a javaslatok, vélemények dokumentálását, továbbá a nyilvánosság biztosítását szolgáló intézkedéseket határozta meg.

Adatgyűjtés

A Képviselő testület – a tervezési folyamat társadalmasításának jegyében – a civil és gazdasági szereplőkkel, valamint a lakossággal szoros együttműködésben, felhívással fordult az érintettekhez a TRE módosítás közreadott előzetes programjának kiegészítése, azzal kapcsolatos észrevételek, javaslatok begyűjtése, a TRE módosítás programjának 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§ szerinti eljárási rendnek megfelelő kidolgozása céljából.

A felhívásra három reagálás érkezett:

- A **Munkáspárt** helyi képviselőjeként, Kun József egyetértőleg nyilatkozott az előzetes programban foglaltakkal kapcsolatban, valamint a talajvíz szintjének csökkentésére irányuló javaslattal élt. Ez utóbbi problémakör kezelése túlnő a jelenlegi módosítás keretein, az csak a település teljes területére kiterjedő TRE módosítás során oldható meg.
- A **Környezetvédő Nyugdíjasklub** vezetőjeként Bezzeg Józsefné támogatólag nyilatkozott az előzetes programban foglaltakkal kapcsolatban.

- A **T-Plasztik Kft.** nevében Katona Gábor ügyvezető igazgató személyes egyeztetésen jelezte cégének fejlesztési szándékát és kérte a Tisza utcai telephely északi irányba történő bővítési lehetőségének megteremtését a TRE módosítás révén.
A T-Plasztik Kft. fejlesztési elképzelését nyilatkozatával nyomatékosította, mely szerint a tervezett beruházás – megvalósulása esetén – legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja.

A fentieknek megfelelően a Képviselő testület a 168/2015. (VI.25.) sz. határozata alapján támogatja a T-Plasztik Kft. gazdaságfejlesztő beruházását, illetve 169/2015. (VI.25.) sz. határozata alapján elfogadta a TRE módosítás programját.

A módosítás során

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, de a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A TRE módosítás tartalmilag az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján készül, az egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) előírásainak figyelembe vételével – különös tekintettel a 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra – a Korm. rendelet 41.§ szerinti **egyszerűsített eljárással** történik.

A módosításokat bemutató tervlapok a módosítással érintett területek hiteles térképmásolatának (állami alapadatok) felhasználásával készültek.

A szerkezeti terv módosítással érintett és nem érintett részét egységes szerkezetbe foglalva, külön tervlap mutatja be a módosítás révén kialakuló területfelhasználást.

A módosítások leírása, azok hatása

A módosítások a település közigazgatási területének több részterületét érintik, az egyes módosítási területek a program egy, vagy több pontjában felvetett probléma megoldását tartalmazzák.

1. *módosítási terület* (a program 10. és 11. pontjainak kezelése)
2. *módosítási terület* (a program 3., 7. és 14. pontjainak kezelése)
3. *módosítási terület* (a program 6., 8. és 9. pontjainak kezelése)
4. *módosítási terület* (a program 1. és 5. pontjainak kezelése)
5. *módosítási terület* (a program 2. és 12. pontjainak kezelése)

A program egyes pontjai technikai, a módosított tervek feldolgozását, használatát érintik (18., 19. és 20. pont), vagy a módosítás keretein kívül, helyi önkormányzati rendelet eszközével fognak megoldódni (16. és 17. pont), vagy csak a HÉSZ módosításban jelennek meg (13. és 15. pont), illetve a 4. pont nem releváns, mivel az abban leírtaknak a hatályos TRE is megfelel.

A módosítások erősítik a települési TRE normativitását.

1. módosítási terület

A Vízmű telkek területfelhasználási besorolása egyik esetében tévesen „Zöldterület” (Zkp) volt, a másik nem rendelkezett megfelelő területfelhasználási besorolással.

A módosítás révén sor kerül a területfelhasználási besorolás javítására: egységesen „Különleges terület – Közmű” (Kkö) megnevezéssel (kóddal).

A módosítás révén megjelenő változás a tényleges használatot, a megnyilvánuló hatásokat nem befolyásolja.

A sportpálya és a Vízmű közötti telekcsoportra meghatározott „Különleges terület – turisztikai terület” (Ktu) területfelhasználási besorolás, a jelenlegi és jövőbeli használati módnak, illetve a meglévő épületállománynak jobban megfelelő „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” (Gksz) területfelhasználásra változik.

Változó területfelhasználás:

beépítésre szánt megnevezés	terület (ha)	beépítésre szánt megnevezés
Különleges terület – turisztikai terület	13,91	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

2. módosítási terület

A település legjelentősebb vállalkozásának gazdaságfejlesztő beruházása céljából az északi „Ipari gazdasági terület” (Gip) bővítése vált szükségessé, ami új beépítésre szánt terület kijelölésével, illetve a belterületi határ kismértékű módosításával jár. A fejlesztést – jelentős munkahely teremtő jellege miatt – az Önkormányzat határozatban támogatta. A tervezett fejlesztési területnek technológiai és üzemszervezési okokból a működő telephelyhez kell kapcsolódnia, azaz a termőföld védelme szempontjából „helyhez kötött beruházás” jellegű a fejlesztés. Ezért, valamint az építendő létesítmények méretei miatt a már kijelölt, de még kihasználatlan gazdasági területen nem valósítható meg a fejlesztés, amely ugyanakkor részben korábban már művelés alól kivont területen valósul meg, amely tény a termőföld védelmét szolgáló szempontok érvényesülését kedvezően befolyásolja.

Változó területfelhasználás:

beépítésre nem szánt megnevezés	terület (ha)	beépítésre szánt megnevezés
Általános mezőgazdasági terület – szántó	10,03	Ipari gazdasági terület

A gazdasági terület fenti bővítése miatt a település tervezett elkerülő útjának nyomvonala egy rövid szakaszon kis mértékben módosul, a csomópontok változatlanul hagyása és a magasabb szintű terveknek való megfelelés elvének biztosítása mellett.

A módosítás a nyomvonalat mindössze 211 m hosszban érinti (3%), ezért figyelembe vehető hatása nincs.

Ábrázolási okokból adódóan, a tervlap tartalmazza a „Ligeti kisbolt” környékén megjelenő anomáliák rendezését szolgáló módosítást is.

A hatályos Szerkezeti és Szabályozási terven ábrázolt viszonyok nem felelnek meg a valóságban fennálló viszonyoknak (már a hatályos TRE készítésekor sem feleltek meg). Az ábrázolt „Vízgazdálkodási terület–állóvíz medre” (Vá) a valóságban kisebb, mivel az Álmos vezér utca felőli parti sávját még a múlt században feltöltötték és ott lakótelkeket alakítottak ki. A módosítás keretében, a valóságos helyzetet követve, a Vá területfelhasználás és az azt körülölelő „Zöldterület – Közkert” (Zkk) területének helyes ábrázolásával felszabaduló sávban, az Álmos vezér utca keleti oldalán – a már kialakított telkeket is magába foglaló – „Falusias lakóterület” (Lf) kialakítására kerül sor.

A módosítás révén megjelenő változás a tényleges használatot, a megnyilvánuló hatásokat nem befolyásolja.

3. módosítási terület

A Tisza utca és a 3227 sz. országos közút kapcsolatának megteremtését a hatályos TRE is előírta. A módosítás során a szabályozási vonalak pontosítására kerül sor.

Emellett a Tisza utca északkeleti végén a hatályos TRE által előírt, utóbb feleslegesnek ítélt és kisajátítási problémákat felvető tervezett keresztutcák megszűnnek.

A módosításnak – jellegénél fogva – figyelembe vehető hatása nincs.

A módosítás során a tömbben tervezett „Falusias lakóterület” (Lf) helyett, a hasznosítási célnak jobban megfelelő, szomszédossal azonos, „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” (Gksz) területfelhasználási besorolás jelenik meg.

Változó területfelhasználás:

beépítésre szánt megnevezés	terület (ha)	beépítésre szánt megnevezés
Falusias lakóterület	1,78	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Ábrázolási okokból adódóan, a tervlap tartalmazza a vásártér besorolásának rendezését szolgáló módosítást is.

A vásártér telkének kettős területfelhasználási besorolásának megszüntetését a hasznosítás céljának változása indokolja. A hatályos TRE által a déli telekrészre előírt „Különleges egészségügyi terület” (Keg) besorolás a módosítással megszűnik és a teljes telekre – az északi részre jelenleg is érvényes – „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” (Gksz) területfelhasználási besorolás válik érvényessé.

Az egységes területfelhasználási besorolás szükségtelenné teszi a telken belüli közlekedési terület kijelölését, azt kizárólag a vásártértől nyugatra lévő lakótelkek mentén, azok megközelítése céljából kell megtartani.

Változó területfelhasználás:

beépítésre szánt megnevezés	terület (ha)	beépítésre szánt megnevezés
Különleges egészségügyi terület	4,10	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

4. módosítási terület

A módosítás során a Baross u. 9. (hrsz.: 1779/2) ingatlanon – a hulladékudvar infrastrukturális funkciójának megfelelő – „Különleges terület – Közmű” (Kkö) területfelhasználás kijelölése szükséges. A védőtávolságok az alkalmazott technológiából fakadóan telken belül biztosítottak, zavaró kibocsátással nem kell számolni.

Ábrázolási okokból adódóan, a tervlap tartalmazza a Szűcs utca északi nyúlványával kapcsolatos módosítást is.

A Szűcs utca északi nyúlványa egykor a tömbbelső telkeinek megközelítését szolgálta. A tömbön belül időközben történt telekalakítások szükségtelenné teszik a nyúlvány meglétét és közterületként (útként) történő fenntartását, annak területe a szomszédos lakótelekhez csatolható. A módosítás ennek lehetőségét teremti meg a szabályozási feltételek biztosítása révén.

A módosításnak – jellegénél fogva – figyelembe vehető hatása nincs.

5. módosítási terület

A hatályos TRE által a Rákóczi u. – Sziráki u. – Rózsa F. u. tömbbelsőben kijelölt „Különleges terület – Sportterület” (Ksp) területfelhasználási besorolású, részben önkormányzati elővásárlási joggal terhelt terület hasznosítási célja megváltozott: az Önkormányzat közcélú napelem park létesítését tervezi a területen. A módosítás a létesítés szabályozási feltételeit kívánja biztosítani, a tömbbelső még nem önkormányzati tulajdonú területeire is kiterjesztett elővásárlási jogának érvényesítésével. Ennek megfelelően, a tömbbelső „Különleges terület – Közmű” (Kkö) területfelhasználási besorolást kap.

A tömbbelső kontúrja némileg változott, de a lakóterület nagysága változatlan.

Változó területfelhasználás:

beépítésre szánt megnevezés	terület (ha)	beépítésre szánt megnevezés
Különleges sportterület	1,74	Különleges terület – Közmű

Ábrázolási okokból adódóan, a tervlap tartalmazza a lépfene fertőzéssel érintett területtel kapcsolatos módosítást is.

A JNSZM Kormányhivatal XI-I-110/625/020/2013 sz. határozatával lépfenével fertőzöttnek minősített két bekerített területet, mely a Jászladány, Erzsébet u. 11. (hrsz.: 611) ingatlanon található.

Ebből adódóan a módosításban az ingatlanra teljes építési tilalmat kell elrendelni, ami megjelenik a Szabályozási tervben és a HÉSZ-ben is.

Változó területfelhasználás összesítése:

beépítésre szánt	—————>	beépítésre szánt
megnevezés	terület (ha)	megnevezés
Különleges terület – turisztikai terület	13,91	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Falusias lakóterület	1,78	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Különleges egészségügyi terület	4,10	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Különleges sportterület	1,74	Különleges terület – Közmű
összesen	21,53	

A jelenleg belterületi beépítésre szánt területből 21,53 ha területen (az igazgatási terület 0,23%-án) módosul a területfelhasználás, ugyanakkor továbbra is belterületi, beépítésre szánt területek maradnak az ingatlanok.

beépítésre nem szánt	—————>	beépítésre szánt
megnevezés	terület (ha)	megnevezés
Általános mezőgazdasági terület – szántó	10,03	Ipari gazdasági terület

A jelenleg külterületi beépítésre nem szánt területből 10,03 ha terület (az igazgatási terület 0,11%-a) beépítésre szánt területté módosul teljes kiépítés esetén

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye igazolja, hogy a területfelhasználási módosítások következtében nem romlik a település teljes közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitásérték.

Szerkezeti elemként új fajta területfelhasználási egység nem jön létre, a módosítások a meglévő kategóriák felhasználásával elvégezhetők.

A korlátozások között új elemként megjelent a lépfene fertőzés miatti építési tilalom, amelynek részletes feltételeit a HÉSZ fogalmazza meg.

Az épített környezet védelmének meglévő elemeit, új régészeti lelőhelyet, illetve régészeti területet a módosítások nem érintenek.

A természeti környezet védelmének meglévő elemeit a módosítások nem érintik.

Közműellátási és egyéb infrastrukturális elemek tekintetében a jelenleg hatályos tervben meghatározott elvek alapján történik az ellátás biztosítása.

Szolnok, 2015. június hó



Dankó Zoltán
okl. építészmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
vezető településtervező
É-1-16-0063/11
TT-1-16-0063/11

...../2015. (.....) képviselő-testületi határozat

Jászladány Nagyközség Településszerkezeti Tervének és a Településszerkezeti Terv leírásának elfogadásáról

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Jászladány részterületeire készített településszerkezeti tervet és leírását az előterjesztésben foglaltak szerint megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

Az ARCHITEX Építész Kft. által készített

- **1. sz. melléklet szerinti SZE–M–1
SZE–M–2
SZE–M–3
SZE–M–4
SZE–M–5
rajzszámú Településszerkezeti tervet és a**
- **2. sz. melléklet szerinti Településszerkezeti terv leírását**

elfogadja.

A módosítással érintett területek vonatkozásában a 313/2008. (XII.7.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv az 1. sz. melléklet szerint módosul, a településszerkezeti terv leírása a 2. sz. melléklettel kiegészül és azok alapján dolgoztatja ki a Képviselő-testület az érintett részterületekre vonatkozó Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot.

A módosítással nem érintett területek vonatkozásában a 313/2008. (XII.7.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv változatlan.

Erről:

- 1. Képviselőtestület tagjai (helyben)**
- 2. Polgármester (helyben)**
- 3. ARCHITEX Építész Kft. (5000 Szolnok, Verseggy park 8.)**

értesülnek.

TERVJEGYZÉK

Jászladány Nagyközség TRE módosítása

SZERKEZETI TERV

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- | | |
|-------------|---|
| 1. SZE-É | Hatályos Szerkezeti terv (átnézeti) |
| 2. SZE-J | Szerkezeti terv jelmagyarázata |
| 3. SZE-É-1 | Hatályos Szerkezeti terv kivonata (1. módosítási terület) |
| 4. SZE-É-2 | Hatályos Szerkezeti terv kivonata (2. módosítási terület) |
| 5. SZE-É-3 | Hatályos Szerkezeti terv kivonata (3. módosítási terület) |
| 6. SZE-É-4 | Hatályos Szerkezeti terv kivonata (4. módosítási terület) |
| 7. SZE-É-5 | Hatályos Szerkezeti terv kivonata (5. módosítási terület) |
| 8. SZE-M-1 | Módosított Szerkezeti terv kivonata (1. módosítási terület) |
| 9. SZE-M-2 | Módosított Szerkezeti terv kivonata (2. módosítási terület) |
| 10. SZE-M-3 | Módosított Szerkezeti terv kivonata (3. módosítási terület) |
| 11. SZE-M-4 | Módosított Szerkezeti terv kivonata (4. módosítási terület) |
| 12. SZE-M-5 | Módosított Szerkezeti terv kivonata (5. módosítási terület) |
| 13. SZE-M | Módosított Szerkezeti terv egységes szerkezetben |