

## ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyez .

Másolatkészít szervezet neve:

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Szabados Dóra

Másolatkészít rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.1.11'

Másolatkészítési szabályzat:

JNSZM KH Kormány megbízottjának 8/2018. (IV. 12.) számú utasítása

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/jasz-nagykun-szolnok/megye/e-ugyintezes>

Másolatkészítés időpontja:

2025.06.13. 12:29:33



## JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: JN/40/00044-27/2025.

Tárgy: Nagyiván község új településterv készítése  
teljes eljárás keretében – egyeztető tárgyalás

Melléklet: jelenléti ív, meghatalmazás

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-916

### Jegyzőkönyv

**Készült:** 2025. június 12-én, 10:00 órakor a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal 5000 Szolnok, Ady Endre út 33. I. emeleti tárgyalójában.

**Tárgy:** Nagyiván község új településtervének teljes eljárásban történő záró szakmai véleményezése kapcsán *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 78. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján – a 2022. május 30-án megkezdett eljárás szerinti időállapotnak megfelelően – *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) 40. § (2) bekezdés *b*) pontjában foglaltak szerinti egyeztető tárgyalás.

**Jelen vannak:** jelenléti ív szerint

Kiszelovics Ildikó településtervező a Nagyiván Községi Önkormányzat meghatalmazottjaként Nagyiván Községi Önkormányzatot is képviseli.

**Dusa Zsuzsanna, JNSZ Vármegyei Kormányhivatal, állami főépítész:**

Köszönti a megjelenteket és az egyeztető tárgyalást megnyitja.

Bejelenti, hogy a tárgyalásról hangfelvétel, valamint nem szó szerinti jegyzőkönyv készül, mely az egyeztető tárgyalást követő 8 napon belül kerül megküldésre.

Elmondja, hogy a település 2022. május 30-án indította el új településtervének készítését teljes eljárás keretében. A 314R. 38. § szerinti véleményezési szakaszt a település önkormányzata lefolytatta, illetve a 314R. 39. § szerint egyeztető tárgyalást is tartott. A véleményezési szakaszban és az egyeztető tárgyalás kapcsán beérkezett vélemények figyelembevételével a településterv tervezetét átdolgozta és záró szakmai vélemény megkérése céljából benyújtotta az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei

Kormányhivatalhoz (továbbiakban: Kormányhivatal)

Átadja a szót Vécsey Tamásnak.

**Vécsey Tamás, JNSZ Vármegyei Kormányhivatal, terület- és településrendezési feladatokat ellátó kormánytisztviselő:**

Köszönti a megjelenteket és elmondja, hogy Nagyiván község a település teljes közigazgatási területére kiterjedően új településtervet készített, melyben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A településterv a 419R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a 314R. szerinti eljárásrend alkalmazásával készül.

A településterv tervezetére a Kormányhivatal JN/40/00465-2/2024. számú, 2024. szeptember 20-án kelt véleményében javasolta a településtervet újból benyújtani véleményezésre. Ennek az Önkormányzat eleget téve 2025. február 24-én megkereste a véleményezési eljárásban részt vevő államigazgatási szerveket. Az állami főépítész 2025. március 26-án JN/40/00044-4/2025. számon megismételt véleményt (továbbiakban: megismételt vélemény) adott ki. Az elkészült tervezet végső szakmai véleményezési szakaszra összeállított dokumentációja 2025. május 19-én megküldésre került a Kormányhivatal részére.

A 419R. 78. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján a – a 2022. május 30-án megkezdett eljárás szerinti időállapotnak megfelelően – 314R. 40. § (2) bekezdés *b*) pontjában foglaltak lehetőséget biztosít arra, hogy a Kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozva, a beérkezésétől számított 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményezzen a véleményezésre jogosult szervek bevonásával.

Az egyeztető tárgyalásra a véleményezési eljárásban véleményt adó valamennyi államigazgatási szerv, valamint érintett területi és települési önkormányzat meghívása megtörtént.

Az egyeztető tárgyalásig 17 vélemény érkezett be, melyek alapján a véleményt küldők az új településtervvel egyetértenek, kifogást nem emelnek, az egyeztetésen való részvétel alóli kimentésüket kérik, korábbi véleményükben foglaltakat fenntartják.

Megkéri a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály képviselőjét, hogy mondja el véleményét.

**Sisa Béla, JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály:**

Elmondja, hogy a korábbi véleményük alapján az Örökségvédelmi hatástanulmány javítását, kiegészítését kéri a műemlékek részletesebb bemutatásával, az ismertetett térképek esetén a hivatkozások javításával. Ajánlja az Adatok Szolnok Megye történetéből című kiadvány használatát, a tanulmányban a könyv tartalmának hivatkozással történő felhasználását.

**Vécsey Tamás:**

Elmondja, hogy az egyeztetés egyik fontos tárgya a műemléki környezet pontos jelölése a településtervben. A településterv készítése kapcsán került elő az a probléma, hogy az örökségvédelmi adatszolgáltatás, ami a műemléki környezetet helyrajziszámos listaként tartalmazza, és a jelenlegi ingatlannyilvántartás szerinti ingatlanok helyrajzi számai nem minden esetben kapcsolhatók össze. Korábban megvalósult telekalakítások során egyes

helyrajzszámok megszűntek (pl. telekegyesítéssel), egyes helyrajzi számok megváltoztak (pl. telekfelosztással). A konkrét helyzetet megvizsgálva, a műemlék templom műemléki környezetébe az adatszolgáltatás alapján beletartozik a 510 hrsz.-ú telek (ami már beolvadt a 506/2 hrsz.-ú telekbe) és a 322/7 hrsz.-ú telek, ami telekfelosztás miatt több részre tagolódott. Egyébként a 322/7 hrsz.-ú telekből kialakult földrészletek közterületi besorolásúak, hosszuk több, mint 100 m. Ezért az is kérdés, hogy közterület esetén a teljes telek műemléki környezetbe tartozik-e.

*Tekintettel arra, hogy az örökségvédelmi hatóság jelenlévő képviselője sem tudott a felmerült kérdésekre választ adni, az egyeztetésen az a megállapodás született, hogy az Állami Főépítési Iroda jelzésére az örökségvédelmi hatóság megkeresi a Lechner Tudásközpontot a kérdés tisztázása érdekében, és a megkeresésre érkezett válaszból tájékoztatja az Állami Főépítési Irodát és az önkormányzatot.*

Vécsey Tamás a továbbiakban ismerteti az állami főépítési hatáskörben eljáró Kormányhivatal véleményét.

Megállapítja, hogy a dokumentációt készítő településtervező és szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

A véleményezési szakaszban, illetve az Önkormányzat által kezdeményezett egyeztető tárgyalásra beérkezett vélemények között a TIVIZIG K007306-0007/2025. számú véleményében kérte, hogy az Alátámasztó javaslat 5.1.4 pontjában az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényre, valamint az országos vízminőség-védelmi terület övezetére való hivatkozás kerüljön javításra. Az Alátámasztó javaslat záró szakmai véleményezésre benyújtott változata nem tartalmazza a javítást.

## **I. Örökségvédelmi hatástanulmány**

1. Az örökségvédelmi hatóság képviselője kifejtett hatástanulmánnyal összefüggő vélemények figyelembevételével a munkarész javítása megtörtént, a műemléki környezet jelölésével összefüggésben ellentmondás van az adatszolgáltatás és az ábrázolt terület tekintetében. Az örökségvédelmi hatóság a Lechner Tudásközponttól kér tájékoztatást a fennálló probléma megoldására.

## **II. Megalapozó vizsgálat**

A 314R. 3/A. § (3) bekezdése értelmében a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a településrendezési eszköz készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

A dokumentáció tartalmazza a főépítési feljegyzést.

1. A dokumentációban a releváns helyeken a megye/vármegyére fogalmak használata részben javításra került, de a korrekció nem következetes. A „megye” megnevezés használata a közigazgatási egységekre 1950. és 2023. közötti időszakra vonatkoztatható.
2. A 12. és 15. térkép esetén a vízgazdálkodási térség jelölés törölendő. A vizsgálat kiegészítendő a rendszeresen belvízjárta terület övezetét bemutató térképpel.

### III. Alátámasztó javaslat

1. A belterületi 548 hrsz.-ú ingatlanon olyan épület áll, ami részben a külterületi 0116/7 hrsz.-ú ingatlanra épült. Javasolt a meglévő, rendezetlen helyzet figyelembevétele a tervezett általános területhasználatok meghatározásánál.

#### **Kiszelovics Ildikó, településtervező:**

Elmondja, hogy a településnek határozott célja, hogy ne történjen újonnan beépítésre szánt terület kijelölése.

#### **Vécsey Tamás:**

Folytatja az állami főépítési hatáskörben eljáró Kormányhivatal véleményének ismertetését.

### IV. Fejlesztési terv

1. A fejlesztési tervlap jelölései a közlekedési területek tekintetében ellentmondásosak. A jelmagyarázat szerint „KÖu” színezésű területek egy részén „Má”, illetve „Mt” jelölés szerepel. Javítás szükséges. (0120, 0113, 0127/24, 02/12, 033, 032, 07/2, 011/2, 0101, 0108/3, 097 hrsz., a felsorolás nem teljes).
2. A tervlap jelöl „*jelentős szintbeli kereszteződés*”-t úgy, hogy a keresztező utak közül csak az egyiket jelöli nyomvonalasan a terv. Ezek alapján felülvizsgálandó, hogy a szintbeli kereszteződés valóban jelentős-e. A Településtervezési Szabályzat 2. melléklet „IV. *Meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek*” nem alkalmazza az „*országos közút*” jelölést, viszont megkülönböztet főutat, mellékutat, illetve helyi gyűjtőutat. Ennek megfelelően a jelmagyarázat és az alkalmazott jel felülvizsgálata szükséges.
3. A fejlesztési tervlap a belterületen 1. fejlesztési területként jelöli a tervezett napelemparkot. A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a területe 5 MW, vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű naperőmű elhelyezése a szándék, arra csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatása után, térségi területfelhasználási engedély birtokában, a településtervezési terv erre irányuló módosítását követően van lehetőség.

#### **Kiszelovics Ildikó, településtervező:**

Egyeztetni fog a közlekedéstervezővel, és szükség esetén törlik a tervből a csomópont jelölését.

### V. Helyi építési szabályzat

1. A rendelettervezet bevezető részében a véleményezőket felsorolása javítandó, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály mellett a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályát is meg kell jelölni, a Közép - Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság helyett a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóságot kell megjelölni.
2. A rendelettervezet 2. § 3. pontjában (átmenő telek) törölendő a „*közforgalom céljára megnyitott*” szövegrész, az ugyanis nincs összhangban a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 29. § (8) bekezdés, valamint az *egyes földügyi eljárások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § rendelkezéseivel.

3. A tervezet 3. § (3) bekezdés b) pontjában hiányzik a világörökségi helyszín és védőövezete. A bekezdés c) pontjából a ca) alpont törlése szükséges.
  4. A 5. § (3) bekezdése az országos ökológiai hálózat övezetével érintett területekkel összefüggésben fogalmaz meg szabályokat. Az érintett országos térségi övezete(ek) pontosítandóak (magterület/ökológiai folyosó/pufferterület). A rendelkezés szerint az érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani tilos. A településtervezet tervezete az országos ökológiai hálózat övezeteiben lehatárolt beépítésre szánt területeket és Mál jelű övezetet is, ahol a tervezet 27. § (1) bekezdése alapján kialakítható birtokközpont. Szükséges a rendelkezések egységesítése. A 5. § (4) bekezdésében a világörökségi helyszín védőzónája esetében a „tervezett” megjelölés törlendő.
  5. A rendelettervezet 11. § (1) bekezdésében javasolt az érintett területek esetében az övezetek mellett az építési övezeteket is megjelölni.
  6. Azon építési övezetek, övezetek esetén, ahol a 2. melléklet nem tartalmazza a kialakítható telek legkisebb méretét, szükséges a telekalakítás szabályait megadni. (Étv. 13. § (2) bekezdés c) pont; 419R. 14. § (2) bekezdés b) pont.) A 2. mellékletben legyen meghatározva minimális telekméret, vagy – indokolt esetben – az övezetek részletes előírásiban szerepeljen az, hogy az övezet telkei nem megoszthatóak.
  7. Az építési övezetek, övezetek részletes előírásaiból a közművesítettség mértékére vonatkozó követelmény törlése szükséges, azt a Szabályzat 6. § (2) bekezdése alapján a 2. melléklet tartalmazza.
  8. A rendelettervezet 14. § (6) bekezdés előírása nem egyértelmű, szükséges a pontosítás.
  9. Amennyiben a rendelettervezet 3. melléklet táblázatának releváns mezője valamely építési övezet, övezet esetén „F” – feltétellel elhelyezhető – megjelölést tartalmaz, a feltételt a helyi építési szabályzat rendelkező részében szükséges a vonatkozó rendeltetés pontos megjelölésével rögzíteni. A rendelettervezet felülvizsgálata szükséges. (Mál, Mt1, Mk1).
- A 3. melléklet 1. részében a lakóterületeket érintően a kereskedelmi és a szolgáltatói rendeltetés esetében a „X” helyett „F” jelet kell alkalmazni. A kertvárosias lakóterületek esetében az állattartási és tenyésztési rendeltetés esetében a tiltó „T” jelet kell szerepeltetni az OTÉK 13. § rendelkezésének megfelelően.
- A 3. melléklet 2. részében a Kb-Sp1 övezetet érintően a szociális rendeltetésnél, továbbá a Kb-V1 jelű övezetet érintően a raktár, tárolás rendeltetésnél a „T” jel helyett az „F” alkalmazása szükséges.
- A Zkp1 övezet esetében a 3. melléklet 2. része alapján településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezhető, azonban a rendelettervezet 25. § b) pontja tiltja épület elhelyezését. Szükséges az ellentmondás feloldása.
10. A 23. § (2) bekezdésében a mellékletre való hivatkozás is javítandó.
  11. A tervezet 23. § (9)-(12) bekezdéseinek sorszámozása javítandó.

12. A rendelettervezet 24. § rendelkezése kiegészítendő a mellékletekre való hivatkozással.
13. Azokban az övezetekben, ahol a műtárgy, mint építmény elhelyezése lehetséges, szükséges hivatkozni a releváns mellékletre (4., 5. melléklet).
14. A 28. § (3) bekezdése a V2 jelű övezetet (árvízvédelmi töltés) szabályozza. A bekezdés rendelkezései ellentmondanak egymásnak (árvízvédelmi töltésen építmény csak vízszabályozási céllal létesíthető, a kerékpárút, mint műtárgy nem tekinthető vízszabályozási célú létesítménynek). A 3. melléklet 2. rész az övezetben feltétellel elhelyezhető rendeltetésként jelöli meg a közösségi közlekedést kiszolgáló, illetve a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerinti egyéb rendeltetést. Ez nincs összhangban a részletes rendelkezésekkel. Szükséges a rendelkezés és a vonatkozó melléklet javítása.

**A. Szabályozási tervlap**

1. A műemlékek esetében továbbra is javasolt, hogy a poligon/kitöltés a műemlék telkét, azon belül a műemléki védettséggel rendelkező épületet, épületeket az „M” betű jelölje. A műemléki környezet jelölésével kapcsolatban kérem figyelembe venni az Örökségvédelmi hatástanulmányhoz adott 1. véleménypontot. A 21. hrsz.-ú ingatlan esetében a műemlék kitöltés jel az épületeken nem jelenik meg.
2. Továbbra is javasolt a 21 hrsz.-ú (műemléki érintettségű) ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata.
3. A szabályozási terv külterületi részén a szaggatott vonallal (alrészlet-határ) lehatárolt és alászínezéssel ellátott utak esetében szabályozási vonal jelölése pótolandó. A tervlap egészének a felülvizsgálata és javítása indokolt (pl.: 065/6, 065/26, 068 hrsz., a felsorolás nem teljeskörű).
4. A 010/2 hrsz.-ú terület esetében – a tervezői válasszal ellentétben – a közúti közlekedési területbe sorolás nem történt meg, sem a fejlesztési- sem a szabályozási tervben.
5. A 200/14 hrsz.-ú ingatlan övezeti jelölése hiányzik.
6. Az ortofotó alapján a Sarkad-Mérges-Sároséri belvíz főcsatorna belterülettől keletre lévő szakasza mellett út található. A szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, szükséges a szabályozási vonalhoz tartozó szabályozási szélesség méretének feltüntetése is.
7. Az ortofotó alapján a 0121/14 hrsz.-ú ingatlan útként használt, a településtervezet -a tervezői válasszal ellentétben - nem sorolja közlekedési területbe. Továbbra is javasolt a felülvizsgálat.
8. A 0116/7 hrsz.-ú ingatlanon (a 0117 hrsz.-ú ingatlan mellett) a feltüntetettől eltérően – még a települési térség területén – találhatóak épületek. Célszerű lenne ezen területre vonatkozóan egy előremutató településtervezési javaslat rögzítése.

9. Az ortofotó alapján látható, hogy a temető területétől északra a 320/23 és 0116/3 hrsz.-ú földrészleteket érintő nyomvonalon gépjárműforgalom van, melynek kiszabályozása javasolt.
10. Tekintettel arra, hogy a Szabályzat alapján a belterületi határ nem kötelező tartalmi eleme a szabályozási tervnek, nem szabályozási elem, továbbá a szabályozási terv jelmagyarázata is a tájékoztató elemek között szerepelteti azt, az övezetek, építési övezetek határát akkor is jelölni kell, ha az egyben belterületi határ is (pl.: 0116/7 hrsz.-ú földrészlet keleti része, a felsorolás nem teljeskörű).
11. Az építési övezet/övezet határát, mint kötelező szabályozási elemet minden esetben jelölni szükséges – akkor is, ha eltérő színezést alkalmaz a terv (pl.: 0132, 0133/4, 033/6, 0133/8, 0127/9 és 0127/10 között, 0108/32, 086, 081/18, 065/27, 065/25, 200/1 hrsz.-ú ingatlanokon, a 0127/9 és 0127/10 hrsz.-ú ingatlanok között, 0121/12 és 0121/13 hrsz.-ú ingatlanok között, 092/6 és 096/37 hrsz.-ú ingatlanok között, 081/18 és 081/19 hrsz.-ú ingatlanok között, 081/19 és 081/20 hrsz.-ú ingatlanok között, 067 és 070 hrsz.-ú ingatlanok között, 506/2 és 539 hrsz.-ú ingatlanok között, a felsorolás nem teljeskörű).
12. A 0116/3 hrsz.-ú telken a meglévő belterület északnyugati határa mentén tervezett, mintegy 7400 m<sup>2</sup> „Lke1” építési övezet esetében a tervezet nem oldja meg, javaslatot nem tesz a kialakítható 8-10 db. lakótelek közötti megközelítésére. Javasolt a terv felülvizsgálata.

**Dusa Zsuzsanna:**

Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a 314R. 40. § (7) bekezdésében foglaltak szerint a településtervezési terv további átdolgozása szükséges. A polgármester az átdolgozást követően a településtervezési terv tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak, amely – annak megfelelése esetén – a beérkezést követő 21 napon belül megküldi a záró szakmai véleményét a településtervezési terv elfogadásához.

További kérdés, észrevétel hiányában megköszöni a jelenlévők részvételét és az egyeztető tárgyalást bezárja.



Vécsey Tamás  
jegyzőkönyvvezető