



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bári Ágnes polgármester asszony
részére

Nagyiván Községi Önkormányzat

Nagyiván
Hősök tere 5.
5363

Iktatószám: JN/40/00044-36/2025.

Tárgy: Nagyiván község településterv készítése
– teljes eljárás – záró szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony!

Nagyiván Községi Önkormányzat 2025. július 17-én megküldte az új településtevének javított tervezetét az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére, végső szakmai véleményezés céljából. 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 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. § szerinti írásos záró véleményemet – a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében – az alábbiakban adom meg:

Nagyiván község a település teljes közigazgatási területére kiterjedően új településtervet készített, melyben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezet alapján a településterv a 419R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a 314R. szerinti eljárásrend alkalmazásával készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam. (Hivatkozás: 419R. 78. § (1) bekezdés a) pont.)

Tekintettel arra, hogy Nagyiván Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2022. (V. 30.) határozatában döntött az új településterv elkészítéséről, ezért záró szakmai véleményemben a jogszabályi hivatkozásaimat erre az időállapotra alapoztam.

Az elkészült tervezet végső szakmai véleményezési szakaszra összeállított dokumentációját az Önkormányzat először 2025. május 19-én küldte meg a Kormányhivatal részére.

A 314R. 40. § (2) bekezdés *b)* pontjában foglaltak alapján Kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozva, a beérkezésétől számított 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményezett a véleményezésre jogosult szervek bevonásával.

A 2025. június 12-én tartott egyeztetés JN/40/00044-27/2025. számú jegyzőkönyve alapján javított dokumentáció 2025. június 23-án került benyújtásra a Kormányhivatal részére, amelyre a Kormányhivatal JN/40/00044-33/2025. számon adott véleményt. A véleményben foglaltak szerint a tervezet további javítása vált szükségessé. A településterv ismételten javított dokumentációját az Önkormányzat 2025. július 17-én küldte meg a Kormányhivatalnak záró szakmai vélemény kiadása céljából.

Az új településterv 2025. július 17-én benyújtott tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését jelen véleményemben megfogalmazott észrevételek javítása után javaslom.

I. Környezeti vizsgálat

A környezeti értékelés szükségességéről a Kormányhivatal JN/40/00397-2/2022. számú levelében adta meg véleményét.

A Környezeti értékelés megfelelő, tartalmazza a 314R. 38. § szerinti véleményezési szakaszban kiadott JN/40/00465-2/2024. számú véleményben megjelölt pontok javítását, kiegészítését.

II. Partnerségi egyeztetés

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében az **önkormányzatnak** a 314R. 21. alcímben foglalt partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályai szerint **meg kell határoznia a partnerségi egyeztetés szabályait**, melyeket érvényesíteni kell az eljárás valamennyi szakaszában.

Tájékoztatom, hogy a 314R. 38. § (2) bekezdés *a)* pontjában foglaltak alapján a véleményezési szakasz során a polgármester az elkészült tervezetet a partnerekkel a 314R. 29/A. §-ban rögzítettek szerint véleményezteteti. Mindezek értelmében a tájékoztatás módja legalább a lakossági fórum megtartását, az előzetes javaslatoknak az önkormányzat honlapján, a közterületi hirdetőfelületen és – ha van ilyen – a helyi lapban való együttes közzétételét foglalja magába.

Nagyiván Községi Önkormányzat Képviselő-testületének *a partnerségi eljárás szabályairól* szóló 12/2017. (X. 20.) önkormányzati rendeletének rendelkezései összhangban vannak a 314R. partnerségi egyeztetés szabályairól szóló előírásaival.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. §-a alapján a partnerségi egyeztetés 2022. június 30-ig elektronikus úton is lefolytatható volt. Elektronikus útnak a szakasz (2) bekezdésében foglaltak tekinthetők. *A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról* szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. § alapján a megengedő rendelkezés 2023. április 28-át követően – a fennálló veszélyhelyzet alatt – ismételten alkalmazható volt.

III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A településrendezési tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (továbbiakban: JogR.) meghatározott megfelelő minősítésű, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti. A JogR. 14. § (4) bekezdésének előírásai alapján a településfejlesztési terv megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési terv kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette. A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a településtervező és a feladat elvégzésében részt vett szakági tervező(k) nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező(k) saját kezű aláírását.

A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamarák nyilvántartásából megállapítható, hogy tárgyi településtervet, valamint a megalapozó vizsgálatot készítő településtervezők, valamint szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

IV. Örökségvédelmi hatástanulmány

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÖrvR.) 83. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján a helyi építési szabályzat kidolgozásához készülő örökségvédelmi hatástanulmányt az ÖrvR. 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontok szerinti tartalomtól az 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárral, valamint 2. pont szerinti hatáselemzéssel kell kiegészíteni.

A JN/40/00044-33/2025. számú véleményben megfogalmazott javaslatok figyelembevételével az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése megtörtént. Az örökségvédelmi hatástanulmány megfelel az előírt tartalmi követelmények.

V. Megalapozó vizsgálat

A 419R. 7. § (5)-(7) bekezdései értelmében a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem a 419R. szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A fejlesztési terv és rendezési terv készítése során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a szakasz (1)-(6) bekezdései alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A dokumentáció tartalmazza a Horváth Adrienne 2022. május 10-én kelt főépítési feljegyzését, melyben kéri a megalapozó vizsgálat releváns fejezeteinek kellő mélységben történő kidolgozását. A fejezetek a településre nézve relevánsan

kerüljenek kidolgozásra a település adottságai, nagysága alapján, különös tekintettel a külterületi védett (Hortobágy- világörökségi terület) területek bemutatásra.

A Megalapozó vizsgálat tartalmában megfelel a főépítési feljegyzésben és a 419R. II. Fejezetében és 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek.

VI. Alátámasztó javaslat

A dokumentációban kerültek bemutatásra a tervezett módosítások és fejlesztések, valamint a hozzájuk kapcsolódó szakági javaslatok.

1. A belterületi 548 hrsz.-ú ingatlanon olyan épület áll, ami részben a külterületi 0116/7 hrsz.-ú ingatlanra épült.

A JN/40/00044-33/2025. számú véleményben megfogalmazott javaslattal összefüggésben az Önkormányzat N/290-117/2025. iktatószámú megkeresésében kifejtette, hogy az adott ingatlanon álló épület jogszerűtlenül épült, és a rendezési terv készítésével nem kíván új beépítésre szánt területet kijelölni, ezzel legalizálni a szabálytalan állapotot.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint az alátámasztó javaslat kötelező mellékletét (vizsgálati térképet, leírást) – a dokumentáció tartalmazza.

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
- Jász-Nagykun-Szolnok Megye Közgyűlésének a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (V. 13.) számú rendelet (továbbiakban: MTrT.).

A Trtv.-vel összhangban lévő megyei területrendezési terv esetén

- a) a megyei területrendezési tervben megjelenő térségi területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11. § előírásait kell alkalmazni,
- b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- c) a térségi övezetek lehatárolásakor a Trtv. 22. § és 23. § (2) bekezdés előírásait kell figyelembe venni. A térségi övezetek területén a Trtv., az MvM rendelet, valamint az MTrT. előírásait kell alkalmazni.

A településtervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan az érintett államigazgatási szervektől előzetesen megkért adatszolgáltatást mérlegelve kell lehatárolni a térségi övezeteket. A mérlegelésnél a Trtv.-ben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

A településtervezés megfelel a területrendezési jogszabályokban meghatározott, térségi területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeire és az egyedi építményekre, valamint a térségi övezetekre vonatkozó követelményeknek. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 27. § (3) bekezdés c) pontja alapján nyilatkozom, hogy a település közigazgatási területe vonatkozásában a településtervezete összhangban van a hatályos területrendezési tervekkel.

Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték számítását az 419R. 18. § előírásai és 9. melléklete alapján kell elkészíteni.

A 419R. 18. § (5) bekezdése értelmében a biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

- a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
- b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és
- c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.

A 419R. 18. § (7) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevétele mellett a terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértéke a hatályos rendezési terv és településrendezési eszköz hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti övezetnek megfelelően került kiszámításra.

Jelen véleményezési dokumentáció alapján az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti követelménynek való megfelelés igazolt.

VII. Fejlesztési terv

A településterveken belül a fejlesztési tervek tartalmi követelményeit a 419R. 10. §-a, 3. melléklete, valamint a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) 2. §-a és 2. melléklete határozza meg. A 419R. 10. § (3) bekezdése értelmében a Központi Statisztikai Hivatal a tervezés elkezdésekor aktuális helységnévtára szerint ötezer főnél kisebb lakónépességű települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során a 3. melléklet 4., 6. és 7. pontja elhagyható.

A dokumentáció megfelel a követelményeknek, egyes pontok tekintetében a dokumentált tartalom a Szabályzatban meghatározottnál bővebb.

1. A fejlesztési tervlap a belterületen 1. fejlesztési területként jelöli a tervezett napelemparkot. A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a területen 5 MW, vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű naperőmű elhelyezése a szándék, arra csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatása után, térségi területfelhasználási engedély birtokában, a településterv erre irányuló módosítását követően van lehetőség.

VIII. Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)

A Kormányhivatal JN/40/00044-33/2025. számú véleményben megfogalmazott észrevételek, javaslatok figyelembevételével a HÉSZ javítása megtörtént.

IX. Helyi építési szabályzat mellékletei

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 lehatárolása – a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával egyeztettek alapján – megfelel a követelményeknek.

2. A 0128 hrsz.-ú ingatlanról az „Má1” jelölés törlendő.

3. Az ortofotó alapján látható, hogy a temető területétől északra a 320/23 és 0116/3 hrsz.-ú földrészleteket érintő nyomvonalon gépjárműforgalom van, melynek kiszabályozását javasolta a Kormányhivatal JN/40/00044-33/2025 számú véleményében.

A javaslattal összefüggésben az Önkormányzat N/290-117/2025. iktatószámú megkeresésében kifejtette, hogy az adott ingatlanon látható út az ingatlan belső közlekedését szolgálja, azt csak a tulajdonos mezőgazdasági járművei használják

A Kormányhivatal JN/40/00044-33/2025. számú véleményben megfogalmazott további észrevételek, javaslatok figyelembevételével a HÉSZ mellékleteinek javítása megtörtént.

Mindezek alapján a véleményemben megjelölt javítások átvezetése mellett javaslom tárgyi településterv tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2d) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a 314R. alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a 314R. előírásai alapján ad véleményt, illetve a 314R. 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik** – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – haladéktalanul **kezdemenyezi** a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását.

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A 314R. 43. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.**
- A 314R. 43. § (2) bekezdésnek megfelelően a polgármester – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül – **a településrendezési eszközt az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt megküldi, vagy** – elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva –, annak **elérési lehetőségéről értesíti a Lechner Tudásközpontot,** az állami főépítési hatáskörben eljáró **Kormányhivatalt** és az eljárásban részt vevő **összes államigazgatási szervet.**
- Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet alapján a **településrendezési eszközöket,** a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére** ingyenesen **átadni** vagy megküldeni.

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
 - a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
 - csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton
- kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról* szóló 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján **az önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően a jogszabályokban meghatározottak szerint közzé kell tennie.**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (3) bekezdése alapján településterv készítése, valamint annak elfogadását követően a 2027. június 30-ig történő módosítása során, továbbá az e rendelkezés hatálybalépésekor már elfogadott településterv 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzatnak az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell alkalmazni. Az idézett jogszabály értelmében 2027. július 1-jét követően az OTÉK rendelkezései alapján a településterv módosítására nincs lehetőség.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész