

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Nagyiván Községi Önkormányzat
Nagyiván Új Településtervezési egyeztetés
2025. május 6-i egyeztető tárgyalás
ülés kezdete: 10 óra 00 perc

Helye: Tiszaszőlősi Közös Önkormányzati Hivatal Nagyiváni Kirendeltsége
5363 Nagyiván, Hősök tere 5.

Jelen vannak:

Bári Ágnes	polgármester
Lajtos István	alpolgármester
Dusa Zsuzsanna	állami főépítész Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész
Veres Márta	Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
Sávai Lilla	Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
Kiszelovics Ildikó	tervező Kiszelovics és Társa Kft
Szabó-Nagy Andrea	kirendeltségvezető Tiszaszőlősi Közös Önkormányzati Hivatal Nagyiváni Kirendeltsége

A jegyzőkönyv része a Jelenléti ív.

Jegyzőkönyvvezető: Szabó-Nagy Andrea

BÁRI ÁGNES polgármester

Köszönti a megjelenteket az egyeztető tárgyaláson. Átadja a szót Kiszelovics Ildikó tervezőnek és kéri ismertesse az egyeztető tárgyalás témáit.

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

Tájékoztatja a tisztelt megjelenteket, elmondja, hogy Nagyiván Új Településterve kapcsán polgármester asszony egyeztető tárgyalást szervezett. Az egyeztetés két témát érint.

A meghívó második témája szerint a Tisántúli Vízügyi Igazgatóság véleményében kérte a Nagyiváni árvízi szükségtározót – amely a hatályos rendezési tervben bombatérként szabályozott területen van - vízgazdálkodási területként feltüntetni. Korábbi véleményében ezt nem kérte. Az árvízi szükségtározó egyes területei a Hortobágyi Nemzeti Park területei, mely területeken a HNP a sajátos pusztai vegetáció és fauna megőrzését tűzte ki célul, amibe a vízgazdálkodási célú beavatkozást konfliktusként említi. A Tisántúli Vízügyi Igazgatóság és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság véleményei ütköznek.

Ez gyakorlatilag a nemzeti park védett területének része, jellemzően mocsaras, lápos terület, egyes részei azonban gyepes területek. A területnek a teljes lőszementesítése még nem fejeződött be, ez a terület abszolút nem látogatható.

A rendezési tervben egyébként az alaptérképen is szereplő földhivatali állapotnak megfelelően a mocsarakat természetközeli területbe tettük, illetve a gyepes területeken pedig lehetőséget adott az új jogszabály a tájgazdálkodás mezőgazdasági területbe sorolásra, aminek az lenne a célja, hogy itt a természetszerű művelési ágakat megőrizzük. Viszont ez a terület árvízi szükségtározó szerepét is betölti. Ez azt jelenti, hogy időszakosan víz alá kerül a terület.

A Vízügyi Igazgatóság szeretné, hogy ezt a területet vízgazdálkodási területbe tegyék, amely árvízi szükségtározó szerepet töltené be. A Nemzeti Park Igazgatósága pedig továbbra is fenntartja azt a véleményét, hogy a településtervben ábrázoltak szerint ez tájgazdálkodási, mezőgazdasági, illetve természetközeli terület legyen.

DUSA ZSUZSANNA állami főépítész

Hivatkozva a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 11. § c) pontjára, a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni. Az OTÉK szerint vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület nem létezik. Az OTÉK 29. § szerint a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő) művelési águak, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Tehát ebből a szempontból teljesen jó, amit a terv tartalmaz, hogy ott, ahol vízgazdálkodási, mocsaras vízállásos területek vannak, ott természetközeli területbe van sorolva, az összes többi pedig, ami vízgazdálkodási térség, és itt ez az árapasztó tározó területe, ez pedig a jogszabályok szerint a településtervben vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területbe kell sorolni. Így a jogszabály hivatkozása szerint az ütköző vélemény lezárható.

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

Ismertette a meghívó szerinti első téma előzményeit, mely szerint Nagyiván külterületének belterületről északra fekvő 0119/1 hrsz-ú földrészleten lévő major, amely a hatályos rendezési tervben kisebb kiterjedéssel és 0119/2 hrsz-al szerepel, annak területe a valóságban lényegesen nagyobb, mint a hatályos tervben szereplő Ká, különleges állattartó területbe sorolt terület. A meglévő állapot szerint a megnövekedett terület új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül. A terület az országos ökológiai hálózat magterület része, Natura 2000 terület és tájképvédelmi terület övezetébe sorolt.

Elvileg készült a Natura 2000 területre vonatkozó hatásbecslés, mely alapján a területet Natura 2000 terület alól kivett terület lett, valamint termőföld más célú hasznosítás keretében kivett területté minősült, ez azonban építési jogot még nem keletkeztetett. Tehát ez továbbra is mezőgazdasági terület marad, csak ez egy kivett területté minősült. Akkor még ez egy külön helyrajzi számom lévő terület volt. És ezután kérte a tulajdonos a telekegyesítést/egybeolvasztást, ami azt jelentette, hogy ez a külön helyrajzi szám megszűnt, a mellette lévő 0119/2-ben, hogy úgy mondjam beleolvad, és az egész kivett terület, ez egy alrészlet lett, független attól, hogy ez a rendezési terven egy különleges állattartó terület, ez az összes többi terület pedig maradt mezőgazdasági területben.

Ha Natura 2000 alól ki szeretnénk vonni egy területet, akkor agrárminisztériumi felmentés kell hozzá, de előtte egy csereterületet is fel kell ajánlani, aminek legalább olyan biológiai értékének

kell lenni, mint az a terület, amit ki szeretnék vonatni Natura 2000-ből. Csereterületről nincs tudomásunk, így nem tudjuk mit kellett volna jelölni helyette. Nem csak az a probléma, hogy mint új beépítésre szánt terület kellene kijelölni, hanem az is, hogy a megyei területrendezési terv alól felmentést kellene kérni, tehát egy térségi területfelhasználási engedélyezést kellene lefolytatni annak érdekében, hogy ez a terület kikerüljön az országos ökológiai hálózat magterületéből, a tájképvédelmi területből, tehát, hogy lehetőség legyen arra, hogy ki tudjuk jelölni ezt az új beépítésre szánt területet.

Amikor a földhivatali eljárás lezajlott, akkor kértek a településtől egy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a rendezési tervvel összhangban van-e. Ezt a nyilatkozatot megkapták, így a földhivatal nyilván ezt tovább nem vizsgálta, ő megadta ezt az engedélyt is. Miután ez az engedély meglett, akkor erre a nagy területre készült először egy építési engedélyezési terv. Az engedélyezés során is a HÉSZ-szel való egyezőségről azt nyilatkozták, hogy a rendezési tervnek megfelel. Itt akkor néhány épület épült. Utána újabb engedélyezési terv készült, mely engedélyezés során az épület elhelyezést módosították 10,00 méterrel, így egyes épületek még erről az alrészletről is „kilógnak” és a mellette lévő másik alrészleten vannak. Amikor ezek az épületek megépültek, akkor használatbavételi engedélyt is kaptak.

BÁRI ÁGNES polgármester

A Nagyiván Új Településterve pályázati forrásból készül, ennek zárása 2025. július 31. Az előzményeket és a lehetőségeinket ismerve a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a jelenleg hatályos tervben szereplő kiterjedésben kerüljön feltüntetésre a korábbi 0119/1 hrsz-ú, (Ká, különleges beépítésre szánt állattartó terület) kivett terület, mely jelenleg a 0119/2 hrsz-ú terület része. Az új településtervben a megváltozott jogszabályok miatt, változatlan területtel K-Mű (különleges, mezőgazdasági üzemi terület) építési övezetben kerüljön besorolásra. Ennek oka a tartandó határidő és a többletköltség.

DUSA ZSUZSANNA állami főépítész

Most nem lehet az egész területet, mint új beépítésre szánt területet kijelölni, mert magterületben van és a magterületben nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni csak térségi területfelhasználási engedély alapján.

Tehát az úgy rendben van, hogy azzal a hatályos terv szerinti területnagysággal marad a különleges mezőgazdasági üzemi terület, ami most a hatályos településrendezési tervben van a vármegyei területrendezési terv alapján. Tehát ott az az átmeneti rendelkezés vonatkozik rá, hogy a településnek a kedvezőbbet kell figyelembe vennie, vagyis hiába van magterületben, mivel települési térség, ezért lehet beépítésre szánt területként kijelölni.

Ugyanakkor azért arra felhívom a figyelmet, hogy mivel most ez a határ ez épületeken megy keresztül, és a földhivatali eljárások szerint, ahol övezet határ van, az kötelező telekhatár, de mivel épületen megy keresztül és telekhatár nem lehet épületen keresztül, tehát itt telket alakítani biztos, hogy nem lehet. Építési tevékenységet csak építési telken lehet folytatni, az építési telek pedig a rendezési terv alapján kialakított telek, tehát semmilyen fejlesztést nem fog tudni ott az állattartó telep tulajdonosa egészen addig végezni, amíg ez nem lesz rendezve, vagyis a térségi terület felhasználási engedély alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, majd ez alapján módosítják a településtervet.

2027. július 1-ével kivezetik a megyei területrendezési tervet. A kivezetéssel kapcsolatban valószínű meg fogják keresni az önkormányzatokat, így arra hívom fel az önkormányzat figyelmét, hogy a jelen esetről feltétlenül jelezni kell a megkereső minisztériumot, államigazgatási szervet.

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

Az a lényeg, hogy használatba vételi engedélye van, építési engedélyt is kapott működése jogszerű, nem bírságható.

Tehát az új településterv ugyanazzal a mérettel ábrázolja a telepet, ami a hatályos tervben is van és a jóváhagyás után lehetősége van a tulajdonosnak külön módosíttatni, saját költségén a település tervet.

LAJTOS ISTVÁN alpolgármester

Attól tartok, hogy rendezetlen dologként az önkormányzat feladata marad.

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

A mostani jogszabályi változások miatt ez nem egy egyszerű dolog. Mindenhez az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata kell. Tehát önkormányzati döntés nélkül ő nem fog tudni se területrendezési hatósági eljárást elindítani, se pedig településtervet módosítani.

Egy telepítési tanulmánytervet is kell készíteni, igaz, hogy megvannak az épületek, de az alapján kell majd kérni az önkormányzatot, hogy járuljon hozzá a településterv módosításához. A módosítás a tulajdonos saját költségén készül, hiszen a törvény nem tiltja, hogy a költségviselője ő legyen, mivel az ő érdeke, ez nem kifejezetten települési érdek.

LAJTOS ISTVÁN alpolgármester

Az egész eljárást meg kellett előznie a Natura 2000 hatásbecslésnek, még a művelési ág megváltoztatása előtt.

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

Igen. Annak kellett lenni az első lépésnek.

LAJTOS ISTVÁN alpolgármester

Továbbra is attól tartok, hogy az önkormányzatnak hátránya, kára keletkezik.

DUSA ZSUZSANNA állami főépítész

Tehát ebből az önkormányzatnak semmilyen kára nem keletkezik, mert ha ő szeretné a rendezési tervet módosítani, előtte lefolytatja a területrendezési hatósági eljárást, ugye ott már kiderül, hogy lehet vagy nem lehet, de utána, hogyha mégsem tud cseretelket biztosítani, akkor nem megy végbe a módosítás. Tehát akkor csináltatná meg amikor ő fejleszteni akarná a telepét.

LAJTOS ISTVÁN alpolgármester

Akkor egyértelműen nem az önkormányzat biztosítja a csereterületet?

KISZELOVICS ILDIKÓ tervező

Nem. Ez a magánszemély dolga a NATURA2000 terület vonatkozásában.

A tulajdonosnak kell erről gondoskodni, hogy ő hol tud csereterületet ajánlani. Azt most nem tudom, hogy ez kizárólag közigazgatási területre vonatkozik-e, tehát a településen belül kell neki ezt pótolni, vagy akár szomszédos település igazgatási területén.

A módosítás esetén legelőször egy telepítési tanulmánytervet kell készíttetni, melyben bemutatja, hogy mit szeretne ott csinálni, milyen hatással lesz a környezetre, mert az önkormányzat nem tud anélkül dönteni. Ez már egy kialakult állapot, de akkor is kell telepítési tanulmánytervet készíttetnie. A telepítési tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre kell bocsátani, a partnerségi egyeztetés után pedig beadni az önkormányzat képviselő-testületének úgy, hogy ez a telepítési tanulmányterv a tervezési szerződés melléklete, ami tervezési

szerződésben látják, hogy a telepítési tanulmányterv alapján készülne a rendezési terv módosítása. És ez alapján dönt a testület a hozzájárulásról.

BÁRI ÁGNES polgármester

Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a szakmai javaslatok alapján a Képviselő-testület a májusi ülésén meg fogja hozni a szükséges döntést.

Megköszönte mindenki részvételét és szakmai együttműködését, az egyeztető tárgyalást 11:00 órakor bezárta.

K.m.f.


Bári Ágnes
polgármester


Lajtó István
alpolgármester

