



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bári Ágnes polgármester asszony
részére

Nagyiván Községi Önkormányzat

Nagyiván
Hősök tere 5.
5363

Iktatószám: JN/40/00465-2/2024.

Tárgy: Nagyiván község településtervezésének készítése
– teljes eljárás – véleményezési szakasz

Melléklet: -

Ügyintéző: Dusa Zsuzsanna/Horváth Edina/Pallagi Linda/Sávai Lilla/Vécsey Tamás
Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással „Nagyiván község teljes közigazgatási területére vonatkozó településtervezésnek 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § szerinti teljes eljárás – véleményezés” tárgyú, N/137-11/2024. számú levelére, 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.) 38. § szerinti írásos véleményemet – a teljes eljárás véleményezési szakaszának keretében – az alábbiakban adom meg:

Nagyiván község a település teljes közigazgatási területére kiterjedően új településtervet készített.

A megkereső levélben megfogalmazottak szerint a településterv a 419R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a 314R. szerinti eljárásrend alkalmazásával készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotról alapoztam. (Hivatkozás: 419R. 78. § (1) bekezdés a) pont.)

A véleményezésre benyújtott településterv jelentős átdolgozást igényel, az alábbiakban ismertetett vélemény alapján:

I. Környezeti vizsgálat

A környezeti értékelés szükségességéről az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal)

JN/40/00397-2/2022. számú levelében adta meg véleményét.

A benyújtott környezeti vizsgálat és értékelés felépítésében megfelel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a 419R. 2. melléklet 2. pont szerinti tartalmi követelményeknek.

1. A Környezeti értékelés tartalomjegyzékét javasolt kiegészíteni az adott pontokhoz tartozó oldalszám feltüntetésével.
2. A Környezeti értékelés 1. pontja kiegészítendő a tartalomjegyzék szerinti címnek – valamint a 419R. 2. melléklet 2.1. alpontban meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő tartalommal, azaz a terv egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatásával.
3. Hivatkozva a 419R. 2. melléklet 2.1. pontban foglaltakra, a Környezeti értékelés 1. pontja kiegészítendő a tervnek a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 11/2021. (III. 30.) sz. határozatával elfogadott „JNSZM 2030 Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területfejlesztési Koncepció 2021-2030”, valamint a 12/2021. (III. 30.) sz. határozatával elfogadott „Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területfejlesztési Program 2021-2027” dokumentumokkal való kapcsolatának bemutatásával.
4. A Környezeti értékelés 3. pontját szükséges a címének megfelelő tartalommal kiegészíteni.
5. Hivatkozva a 419R. 2. melléklet 2. pont 2.4. b) pont bb) alpontban foglaltakra, a Környezeti értékelés 4. b) pont bb) alpontjának szövegezése és szükség esetén az alcímhez kapcsolódó tartalma is kiegészítendő.
6. A Környezeti értékelés tartalomjegyzékének 4. c) pontja a Környezeti értékelés – nem releváns – 2.1. pontjára utal vissza. Felülvizsgálat és javítás szükséges.
7. A dokumentáció 9. oldalától kezdődően felsorolt tervezett fejlesztések, valamint a 31. oldalon lévő, a terv megvalósulásának hatásait bemutató táblázat első oszlopában felsoroltak nem azonosak. (A tervezett fejlesztések felsorolásából nem állapítható meg, hogy az érint-e területhasználati változást, illetve övezetbe, építési övezetbe történő átsorolást.) Az összhang megteremtése, valamint a terv megvalósulása esetén várható hatás felülvizsgálata, javítása és a terv meg nem valósulása esetén várható hatás feltüntetése szükséges.
8. A dokumentáció 30. oldalán alkalmazott „MTrT” rövid megnevezés bevezetése nem történt meg, pótlása szükséges.
9. A Környezeti értékelés releváns fejezete kiegészítendő a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló 3/2020. (V. 13.) számú rendelete (továbbiakban: MTrT) által meghatározott térségi övezetek általi érintettséggel, valamint az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjére vonatkozó vizsgálattal.

10. A Környezeti értékelésben több helyen településrendezési eszköz megnevezés szerepel, ennek javítása szükséges településtervre.

A 314R. 40. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárását követően az eljárás során beérkezett **valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum** egy példányát – így a környezeti értékeléssel összefüggésben keletkezett dokumentumok egy-egy példányát is – kérem megküldeni a Kormányhivatal részére.

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 véleményezteti. 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.

11. 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. 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 rendelkezése 2023. április 28-át követően – a fennálló veszélyhelyzet alatt – ismételten alkalmazható.
12. A 314R. 40. § (1) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárását követően az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát – így a partnerségi egyeztetéssel összefüggésben keletkezett dokumentumok egy-egy példányát is – kérem megküldeni a Kormányhivatal részére.

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 tartalom túl az 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárral, valamint 2. pont szerinti hatáselemzéssel kell kiegészíteni.

1. Az Örökségvédelmi hatástanulmány tartalomjegyzékét javasolt kiegészíteni az adott pontokhoz tartozó oldalszámok feltüntetésével.
2. Az örökségvédelmi hatástanulmányban a településfejlesztési koncepció helyett a fejlesztési terv (vagy településfejlesztési terv) a településrendezési eszközök helyett a rendezési terv (vagy településrendezési terv) megnevezést, együtt a településterv megnevezést kell alkalmazni.
3. A tanulmányban idézett jogszabályi rendelkezések nem minden esetben a dokumentáció lezárásakor (2023. március) hatályos szöveget tartalmazzák. Szükséges a hivatkozások felülvizsgálata.
4. A dokumentációban több helyen téves az illetékes örökségvédelmi hatóság megjelölése. Javítás szükséges.
5. A település közigazgatási területét érintő régészeti lelőhelyek listája 1-46-ig sorolja a lelőhelyeket, kiegészítve a 32732 azonosítójú, Kunmadaras területére bejegyzett, Nagy-Darvas-halom lelőhellyel. Tekintettel arra, hogy a felsorolás nem tartalmaz 5., illetve 43. számú lelőhelyet, az összes, települést érintő lelőhelyek száma nem 46, hanem csak 45. Ennek megfelelően a tanulmány 16. és 24. oldalán javítás szükséges.
6. A Hatáselemzés fejezetben nem a fejlesztési tervben jelölt módosítások (fejlesztések) régészeti örökségre gyakorolt hatásainak elemzése került rögzítésre. A fejezet javítása, kiegészítése szükséges.
7. A 25. oldal megállapítása szerint a régészeti érdekű területnek kell tekinteni a teljes belterületet, valamint a természet-földrajzilag indokolt, vízmentes kiemelkedéseket. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) 3. melléklete 36. sora alapján a régészeti érdekű területeket is fel kell tüntetni a szabályozási tervlapon. A szabályozási terv nem jelöli ezeket a területeket, ezért a tervlap kiegészítése szükséges.
8. A 26. oldalon, az 1.3.1. pontban a vármegyeék megnevezését javítani szükséges.

9. A szabályozási tervlapon a műemléki környezet nem a hatástanulmányban szereplő kiterjedéssel jelenik meg. Javítás szükséges.
10. A 28. oldalon és a 29. oldal táblázatában a „KÖH azonosító” megnevezésből a „KÖH” rövidítés törlendő.
11. Az 1.4. fejezetben (A helyi építészeti örökség települési értéktára) azokhoz a jelekhez, amelyek a védelmi kategóriát hivatottak jelölni, nem tartozik magyarázat, törlésük javasolt.
12. A 35. oldalon, az egykori csárda udvarán lévő melléképület (műemléki tartozék) esetében a mellékelte fotót cserélni szükséges, az nem a melléképületet, hanem a csárdát ábrázolja.
13. A 36-44. oldalak között a dokumentáció a helyi védelemre javasolt művi értékeket ismerteti. A Szabályzat 3. melléklet 39. sora alapján a helyi védelemre javasolt elemeket a szabályozási terven fel kell tüntetni.
14. Az 1.4.1. pontban (Településszerkezet) szereplő szövegrészek a dokumentáció 9-13. oldalán rögzített megállapítások ismétlései. Szükséges a hatástanulmány egyes szerkezeti egységeiben az előírások szerinti, releváns tartalom ismertetése indokolatlan ismétlések mellőzése mellett.
15. Az 1.4.2. pontban (telekstruktúra és utcavonal vezetés) az ismertetés több, nem releváns megállapítás mellett éppen a telekszerkezetre, utcavonal jellegére nem ad információt. Szükséges a tanulmány kiegészítése.
16. Az örökségvédelmi hatástanulmányban a változások régészeti örökségre gyakorolt hatásainak elemzése kétszer is szerepel, a régészeti fejezet beékelődése és az egyes fejezeteinek számozása zavaró, így felülvizsgálat és a dokumentáció egységesítése javasolt.

A fentiek alapján az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése, javítása szükséges.

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 településtervezés 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.

1. Hivatkozva a 419R. 1. mellékletében foglaltakra, a Megalapozó vizsgálat kiegészítendő az 1. és 2. pont szerinti tartalommal.

2. Szükséges a dokumentációt naprakész adatokkal kiegészíteni, javítani. (A teljesség igénye nélkül pl. 2023-as helységnévtár adatok, 2022-es népszámlálási adatok, önkormányzat költségvetése, stb.)
3. A dokumentációban szükséges a megye kifejezéseket vármegyére javítani.
4. A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvényt hatályon kívül helyezte a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény, az erre való hivatkozás, valamint annak tartalma alapján a bekezdés javítása szükséges. (12. oldal).
5. Az országos övezeteknél hiányzik az erdők övezetének érintettsége. A települést érintő országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek között tévesen szerepel „a térségi szerepű összekötőút – meglévő” elem, ellenben hiányzik a „mellékút – meglévő” elem, illetve a térségi kerékpárút vonal a vármegyei szerkezeti terv jelmagyarázata alapján meglévő elem. A megállapítás felülvizsgálata és javítása szükséges.
6. A tájképvédelmi terület övezete nem a teljes közigazgatási területet érinti, a 16. oldalon javítás szükséges.
7. A 18. oldal az MTrT. alapján vizsgálja a térségi övezetek érintettségét. A felvezető szövegben a „megyei övezetek” helyett „térségi övezetek” kifejezést kell használni. Itt hiányzik az erdők övezete, továbbá a rendszeresen belvízjárta terület övezete.
8. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata című fejezetben szükséges ismertetni a településképi szempontból meghatározó területet, annak lehatárolását, szabályozását. A fejezet kiegészítése szükséges.
9. A dokumentum 117. oldalán javítandó a *Hírközlés Hálózati Nyilvántartásról* szóló 21/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet száma.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési önkormányzat főépítész, vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, melyet a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. **A feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét kell képeznie.** A dokumentáció tartalmazza a főépítész feljegyzést, azonban az azt jóváhagyó képviselő-testületi döntést nem.

VI. Alátámasztó javaslat

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

1. Az Alátámasztó javaslat tartalomjegyzékét javasolt kiegészíteni az adott pontokhoz tartozó oldalszám feltüntetésével.
2. Az Alátámasztó javaslat 8. oldalán lévő vonalas elemek felsorolása felülvizsgálandó és kiegészítendő a területrendezési tervekben meghatározott műszaki infrastruktúra-hálózati elemekkel.

3. Az Alátámasztó javaslat 5.2.1. alpontjában a település energiafogyasztási adatait rögzítő táblázatokat javasolt aktuálisabb adatokkal kiegészíteni.
4. Az 54. oldaltól kezdődően, a fejlesztések bemutatásakor azok számozását javasolt a fejlesztési tervben szereplő számozás szerint javítani.
5. A fejlesztési terv és az alátámasztó javaslat szerinti fejlesztések nem minden esetben feleltethetők meg egymásnak, szükséges az egységesítés.

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 Tervről* szóló 3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: MTrT.)

A Trtv.-vel összhangban lévő vármegyei területrendezési terv esetén

- a) a vármegyei 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 vármegyei 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 településrendezési tervek 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.

1. A területrendezési tervek ismertetése esetében (72. oldal) a vármegyei területrendezési terv megnevezését javítani kell (Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Közgyűlés helyett Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlést kell szerepeltetni).
2. Ugyancsak a 72. és 78. oldalon a településrendezési eszközök módosítása helyett településterv készítése kifejezést kell alkalmazni.

3. A település belterületéhez kapcsolódó egyes területeken történtek már építkezések. A tervezett általános használat megállapítása során javasolt ezen területek figyelembevétele, beépítésre szánt területbe sorolása. A Trtv. 25. § (2) bekezdése szigorú feltételekhez köti az ökológiai hálózat magterületén új beépítésre szánt terület kijelölését, de az ökológiai hálózat puffterületén a Trtv. 27. § (3) bekezdése értelmében, a területrendezési tervekben települési térségbe sorolt településrészek a szakasz (2) bekezdésében meghatározott feltételektől függetlenül is átsorolhatók. Ebben az esetben (új beépítésre szánt terület kijelölése) szükséges az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti képviselő-testületi döntés, a Trtv. 12. § szerinti vizsgálat, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása.
4. Tájékoztatom, hogy a Trtv. 23. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a **térségi övezetek** csak – a Trtv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók** meg, kivéve a Trtv. 22. § szerinti esetet. Amennyiben az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az MTrT-ben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

A fentiek figyelembevételével az Alátámasztó javaslat 8. pontját képező „A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása” munkarész pontosítása szükséges.

Tájékoztatom, hogy a jogszabály Kormányhivatalt nem sorolja az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek közé.

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre a Kormányhivatal megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

A Rendelet 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 27. § (3) bekezdés c) pont szerinti összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok, melynek során figyelembe veszem a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés d) pont szerinti megyei főépítészti véleményt.

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.

1. 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.
2. A 419R. 18. § (7) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét 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 szükséges kiszámítani.
3. Hivatkozva a 419R. 2. melléklet 1.2. alpont i) pontjában foglaltakra az Alátámasztó javaslat 9. pontjában „a módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye” munkarész pótlendő. Amennyiben történik új beépítésre szánt terület kijelölése, úgy a biológiai aktivitásérték szinten tartását is igazolni kell.

A fentiek alapján az alátámasztó javaslat javítása, kiegészítése szükséges.

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 településfejlesztési tervet a 419R. 9/A. § (4) bekezdése alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg. **A határozattervezetet a dokumentáció nem tartalmazza, annak pótlása szükséges.**

1. A dokumentáció tartalomjegyzéke megfelel a követelményeknek, egyes pontok tekintetében annál bővebb.
2. Az „1. Jövőkép” fejezet tartalma megfelel a 419R. szerinti tartalmi követelményeknek.
3. A 11. oldal megállapítja, hogy „a település helyi művi értékének védelem alá helyezésével biztosíthatók a helyi identitáshoz tartozó épített értékek megőrzése”. Mindezek figyelembevételével javasolt, hogy az örökségvédelmi hatástanulmányban megjelölt, helyi egyedi védelemre javasolt értékek esetében fontolja meg az Önkormányzat a javasolt épületek helyi védelmének elrendelését.

4. A „2. Stratégia” fejezetben – a 419R. 3. melléklet 2. pontnak megfelelően – a célok osztályozása szükséges (területi, ágazati, tematikus), illetve szükséges a célokat aszerint is differenciálni, hogy a megvalósításuk milyen időtávban tervezett (rövid-, közép- és hosszútáv).
5. A tervezet a tematikus célokra koncentrálni (átfogó célként nevezve azokat), az 1. ábra az egyes átfogó célok településfejlesztési elvekkel való kapcsolatát mutatja be, a 2. táblázat ismerteti az átfogó célok ágazati vetületeit.
6. A dokumentáció ezen fejezete tartalmaz olyan pontokat is, amelyek nem kötelező tartalmi elemei a fejlesztési tervnek (településfejlesztési alapelvek, kapcsolódás a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Területfejlesztési Koncepciójához és Programjához). Javasolt ezek törlése.
7. A fejezet 2. pont c. alpontja (Integrált és tematikus beavatkozási területek) a településképi arculati kézikönyvvel összhangban határol le településrészeket, de a település méretére, lakosságszámára, a településszerkezet viszonylagos homogenitására tekintettel akcióterületeket nem jelöl ki.
8. A fejezet 2. pont d. alpontja (Az épített és természeti örökség védelme követelményei) az épített örökség védelemével összefüggő elveket, követelményeket nem határoz meg. A természeti, táji környezeti értékekkel kapcsolatos szövegrész is szükséges, nem a követelményekre fókuszál. Javasolt a pont kiegészítése, különös tekintettel a világörökségi érintettségre.
9. A „3. Cselekvési program” fejezet ismerteti a tervezett fejlesztéseket, beavatkozásokat. A 419R. 3. melléklet 3. pontja alapján szükséges a beavatkozások ütemezését is meghatározni.
10. Általánosságban elmondható, hogy a tervezett fejlesztések egy része olyan jellegű, ami nem jár általános területhasználati változással, de a fejlesztési tervlapon megjelenő (1-5. számú) fejlesztéseken túl a 7-8-9. fejlesztések is – mint vonalas infrastruktúrális elemek – megjeleníthetők a tervlapon.
11. A fejlesztési tervlap jelölései általában a Szabályzat 2. mellékletével megegyezők. Ez alól kivétel a *Közüti közlekedési terület* kitöltésének színe. A területek általános használat szerinti jelölése esetében a jelmagyarázatban szükséges a kód, rövidítés betűjelének feltüntetése tekintettel arra, hogy a Szabályzat 2. § (3) bekezdése alapján fejlesztési tervlapnak – az értelmezés és alkalmazás elősegítése érdekében – a térkép minden elemét bemutató jelmagyarázatot kell tartalmaznia. Ennek alapján szükséges a jelmagyarázat kiegészítése.
12. A Szabályzat 2. § (4) bekezdés értelmében a 2. melléklet szerinti és az egyedi jelkulcsi elemek felületkitöltéseit (szín, vonalsűrűség), vonalvastagságát, szimbólumait, infógrafikai elemeit és azok méretét, továbbá a betűméretét úgy kell meghatározni, hogy azok közérthetőek, áttekinthetőek, könnyen olvashatóak és más jelkulcsi elemektől megkülönböztethetőek legyenek nyomtatott és digitális formátumban is. Ennek megfelelően javasolt a *Közüti közlekedési terület* kitöltés színének módosítása oly módon, hogy a szín jelentősen eltérjen a fehértől.

13. A fejlesztési területek időbeli ütemezése nem jelenik meg a tervlapon.
14. A tervlapon nem jelenik meg minden fejlesztés, beavatkozás. Ez azokban az esetekben indokolt, amikor a beavatkozás a teljes közigazgatási területet érinti, vagy nem lokalizálható egyértelműen. A Kunmadaras felé tervezett kerékpáros túraútvonal, a körgáton tervezett túraútvonal és a Sáros-ér partján tervezett túraútvonal azonban egyértelműen jelölhető a tervlapon, annak pótlása, sorszámmal történő azonosítása szükséges.
15. A tervlap tartalmaz olyan elemeket is, amelyeket a Szabályzat 2. melléklete nem ír elő kötelező elemként (Belvízjárta terület; Csatornázandó terület; Vízbázis külső védőövezet; Országos közút védőtávolság; Külterületi feltáró út; Országos művi értékvédelem; Táj- és természetvédelem; Változó területfelhasználás). A tájképvédelmi terület nem egyezik a területrendezési tervekben meghatározott tájképvédelmi terület övezetével. Amennyiben a terv jelöl ilyen területet, azt a vonatkozó adatszolgáltatás alapján kell megtenni. (Ebben az esetben szükséges az adatszolgáltatást megküldeni a Kormányhivatal részére.) Egyébként a megemlített elemek jelölésének mellőzése javasolt.
16. A tervlap a község teljes közigazgatási területét világörökségi helyszínként jelöli, *a Hortobágyi Nemzeti Park védettségének fenntartásáról* szóló 131/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján a világörökségi helyszín csak a település néhány földrészletét érinti. Szükséges a lehatárolás javítása.
17. A tervlap a 321 hrsz.-ú ingatlan esetében nem jelöli az általános területhasználatot.
18. A tervlap jelöl „jelentős szintbeli kereszteződés”-t úgy, hogy a keresztező utak közül csak az egyiket jelöli nyomvonalasan a terv. Javasolt a felülvizsgálat.
19. A tervezett szennyvíz távvezeték neve nem a Szabályzat szerinti, így az alkalmazott jel sem azonosítható be egyértelműen, de jelben alkalmazott nyílak iránya a Szabályzat alapján, illetve a közművezeték jellegéből adódóan mindenképpen javítandó.
20. A dokumentációban és a tervlapon is a területfelhasználási mód helyett az általános használat, általános területhasználat fogalom következetes alkalmazása szükséges.
21. A tervlapon az általános területhasználatok között szerepel az „anyaggyödör” jelölés. Ez a vonatkozó előírások alapján nem általános területhasználat, illetve – amennyiben a terv alkalmazza ezt a jelet, akkor – az érintett terület általános használata nem állapítható meg. Javítás szükséges.
22. A jelmagyarázatban kétszer szerepel a szintvonal, eltérő jellel. Szükséges a jelmagyarázat javítása.

A fentiek értelmében a Fejlesztési terv átdolgozása, javítása, kiegészítése szükséges.

VIII. Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)

1. A rendelettervezet 1. §-a, valamint maga a HÉSZ kiegészítendő az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelményeket tartalmazó melléklettel.
2. A rendelettervezet 2. § 2. pontja a melléképület fogalmát határozza meg, mely tartalmazza a „fő rendeltetési egység” fogalmat. Amennyiben a fő rendeltetési egységhez (vagy főépülethez) kapcsolódik a fogalom, akkor annak jelentését szükséges meghatározni és következetesen alkalmazni az egész rendeletben.
3. A rendelettervezet egészének felülvizsgálata szükséges a magyar helyesírás szabályai, különösen a gondolatjelek, írásjelek, ezen belül a vesszők alkalmazása tekintetében.
4. A 419R. 4. melléklete határozza meg a helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit. A 2. pont alapján az ötezer főnél kisebb népességszámú települések helyi építési szabályzata az 1. pont mellett tartalmazhatja a 2. pontban meghatározottakat, így például a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat, vagy a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat. A 4. melléklet 1. pontjában meghatározott elemek kötelező tartalmi elemei a HÉSZ-nek. A helyi építési szabályzat mellékleteinek felsorolását és tartalmi elemeit a 419R. 5. mellékletet határozza meg. Ennek I.1. pontja a szabályozási terv kötelező tartalmát, míg I.2. pontja az ötezer főnél kisebb népességszámú települések esetében lehetőségként sorolja fel az ott meghatározott elemeket. Az I.1. pont a) alpontja a szabályozási tervben alkalmazható – a 419R. 6. mellékletében szereplő – szabályozási elemeket kötelező alapelemként határozza meg. Tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv egymással szervesen összefüggő dokumentum, a HÉSZ 3. §-a és a szabályozási terv kiegészítendő a kötelező, a más jogszabály alapján elrendelt, a javasolt, valamint a tájékoztató szabályozási elemek felsorolásával.
5. A rendelettervezet 4. alcíme szerinti „Közterület alakítására vonatkozó előírások” a 419R. 4. melléklet 2. pont c) alpontja alapján nem kötelező tartalmi eleme a HÉSZ-nek Nagyiván esetében. Amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy alkot erre vonatkozó előírásokat, úgy azoknak az építéssel összefüggőnek kell lenniük. Ellenkező esetben a rendelettervezet 4. §-ának törlése szükséges. A jogszabályok merev hivatkozását szükséges rugalmas hivatkozásra cserélni, így egy esetleges jogszabály változás nem érinti hátrányosan az önkormányzatot.
6. A rendelettervezet 5. § rendelkezéséből a nem releváns – közhiteles nyilvántartásra vonatkozó – részek törlése szükséges.
7. Tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat Nagyiván településre készül, a rendelettervezetben felesleges a település nevének ismétlése.
8. A rendelettervezet 6. § (1) és (2) bekezdés rendelkezései – tekintettel arra, hogy az építmény magában foglalja az épületet és a műtárgyat is – ellentmondásban van egymással. Felülvizsgálat szükséges. A szakasz (3) bekezdésében meghatározottak

ellentmondásban vannak a Trtv. rendelkezéseivel. Felülvizsgálat – és a Trtv. rendelkezéseivel megegyező fogalom használat – szükséges.

9. A 6. § (5) bekezdése nem építéssel összefüggő rendelkezés, törlése szükséges.
10. A rendelettervezet nem építési tevékenységgel összefüggő rendelkezéseinek törlése szükséges (pl.: 7. § (1) bekezdés, 9. § (4)-(5) bekezdés).
11. A rendelettervezet 11. §-ban meghatározott közlekedési területek, közművek védőtávolságát – mint más jogszabály által elrendelt korlátozás – szükséges feltüntetni. A szakasz kiegészítendő a települést érintő egyéb veszélyeztetett területek felsorolásával és a hozzá kapcsolódó előírásokkal.
12. A rendelettervezet 12. § (2)-(3) bekezdése az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/216. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározottakat szabályozza, mely ellentétes a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. § rendelkezésével. 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.)
13. A rendelettervezet 15. § előírása során kérem figyelembe venni jelen véleményem melléképület fogalmának meghatározásához tett megállapításait. A szakasz (1) bekezdés felülvizsgálata javasolt a melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok tekintetében. A (4) bekezdést javaslom felülvizsgálni a falusias lakóterület vonatkozásában. A (6) bekezdés ellentétes a Trtv. előírásával, a (7) bekezdés az MvM rendelet előírásával. Felülvizsgálat szükséges. Javasolt a két utcára nyíló telkekre vonatkozó szabályok (pl. építési határvonal) meghatározása.
14. A 12. alcím tekintetében kérem figyelembe venni jelen véleményem VIII. 4. pontjában tett észrevételem azzal, hogy a 16. § rendelkezése nem tartalmaz veszélyeztető hatásokat és a hatásokkal szembeni használati korlátozásokat, így az – amennyiben az önkormányzat döntése alapján szükséges szabályozni – felülvizsgálandó.
15. A rendelettervezet 17. § (2) bekezdés b) pontját a Szabályzat 2. melléklete szerint kell megbontani közlekedési területre, illetve közmű és hírközlési területre. A HÉSZ 2. mellékletéből hiányzik a „Kmü” jelű övezet és az egyéb utak területe.
16. A Második rész I. Fejezet címéből hiányzik a „terület” szó (beépítésre szánt terület...).
17. A rendelettervezet Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, önálló rendeltetési egységek táblázatát tartalmazó melléklete a 3. melléklet, ezért a rendelettervezetben a hivatkozások javítása szükséges (4. melléklet helyett 3. melléklet).
18. A 18. § (2) bekezdés f) pont fb) és fc) alpont rendelkezéseinek összevonása javasolt.
19. A rendelettervezet 19. § (2) bekezdés f) pont fb) és fc) alpont rendelkezéseinek összevonása javasolt.

20. A HÉSZ 20. §-a szerint intézményterület – amely nem értelmezhető, felülvizsgálat szükséges – esetén állattartó épület nem helyezhető el, lakóterületi funkció esetén feltétellel igen. Az OTÉK 16. §-a szerint állattartó rendeltetés nem helyezhető el. Az építési övezeti előírások, a rendelettervezet mellékleteinek, valamint szükség szerint a telkek „Vt1” jelű építési övezetbe sorolása felülvizsgálandó.
21. A „Vt1” jelű építési övezetben a rendelettervezet 20. § (1) bekezdés a) pontja feltételt tartalmaz az elhelyezhető rendeltetések tekintetében, amely nem jelenik meg a 3.1 melléklet táblázatában. Szükséges a rendelkezések egymással történő összhangba hozatala.
22. A 2. melléklet B oszlop 5. sor mezőjében a beépítés módját az Étv. 13. § (2) bekezdése értelmében szükséges megadni.
23. A „Gkszl” és a „Gks2” jelű építési övezetben a gazdasági épületen belül lehet elhelyezni egy tulajdonosi vagy szolgálati lakást. A 3.1. melléklet szerint lakás feltétellel elhelyezhető, azonban a telkeként elhelyezhető önálló lakás rendeltetési egységek száma – helyesen – ki van húzva. Az 1.4. és 1.5. sorban feltételként szerepel a szolgálati, illetve a tulajdonosi lakás elhelyezhetősége. A rendelettervezet, valamint a 3.1. melléklet 1.4. és 1.5. pontja értelmében az 1.1. sorban a lakás tiltott rendeltetésként szerepeltetendő. Az összhang megteremtése szükséges.
24. Az OTÉK 20. § (3) bekezdése szerint kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, ezért a rendelettervezet 22. § (1) bekezdés c) pontja, (2) bekezdés c) pontja, valamint a 3.1. melléklet 1.1. és 1.5. sora javítandó.
25. A rendelettervezet 23. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 3.1. melléklete felülvizsgálandó jelen véleményem „Gkszl” és „Gks2” jelű építési övezetre tett észrevételeinek figyelembevételével. A „Kmu2” jelű építési övezet tekintetében a rendelkezés és a 3.1. melléklet I és J oszlop 1.15. valamint az 1.32. sora is felülvizsgálandó.
26. A HÉSZ 23. § szerkezeti tagolása felülvizsgálandó. A 3. melléklet K oszlop 1. sorában „T” betű kell, hogy szerepeljen.
27. 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 rögzíteni. A rendelettervezet felülvizsgálata szükséges. Ott, ahol „X” – elhelyezhető – a táblázat mezője, a rendelettervezet épület elhelyezését tiltó rendelkezése nem értelmezhető.
28. A 3. melléklet 1. táblázatából az L-P oszlopokat át kell helyezni a 2. táblázatba.
29. Felhívom a figyelmet az Étv. 2. § 8. pontjára, valamint a szakasz 10. és 15. pontjára. Tekintettel arra, hogy az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, a rendelettervezet felülvizsgálata szükséges.
30. Az egész 25. § felülvizsgálandó az építmények elhelyezhetősége és a 3. és 4. melléklet tartalma vonatkozásában. Az összhang megteremtése szükséges.

31. A „KbHu” jelű övezetben a 24. § (5) bekezdés a) pontja megengedi bizonyos építmények elhelyezését, azonban sem a 3.2., sem a 4.2. melléklet nem tartalmaz elhelyezhető rendeltetést. Az összhang megteremtése szükséges.
32. A rendelettervezet 25. §-a felülvizsgálandó mind a rendelkezés, mind a hivatkozás tekintetében. Az övezet előírásait és a 3.2. mellékletet összhangba kell hozni egymással. A tervezett közlekedési területek szabályozási terven feltüntetett méretei, valamint a 25. § (6) bekezdés szerinti méretek összhangba hozatala szükséges.
33. A „Közm” jelű övezet rendelkezését külön szakaszban kell szabályozni.
34. Az övezetek előírásaiban a mellékletre való hivatkozások felülvizsgálandóak.
35. A beépítésre nem szánt területek övezeti jel utáni kiegészítése szükséges az övezet nevével és az övezetre vonatkozó előírással.
36. A 28. § rendelkezését összhangba kell hozni a 3.2 és 4.2 melléklettel. A tanyára vonatkozó rendelkezések nem lehetnek szigorúbban az OTÉK előírásainál.
37. Az eltérő beépítési szabályok nem jelennek meg a 2. melléklet L oszlopában. Felülvizsgálat szükséges.
38. Az egész mezőgazdasági területre megállapított rendelkezések felülvizsgálata, és a 2., 3., 4. melléklettel való összhang megteremtése szükséges.
39. A 28. § (2) bekezdése szerinti „Má2” jelű övezethez tartozó 3.2. melléklet táblázata felülvizsgálandó. Az összhang megteremtése szükséges.
40. A vízgazdálkodási területen külön jogszabályban meghatározottak szerint megengedett a HÉSZ 29. § szerint „építmény” elhelyezése, azonban ez nem jelenik meg sem a 3., sem a 4. táblázatban. Felülvizsgálat szükséges.
41. A Szabályzat 6. § (2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat mellékleteiben szereplő adatok és paraméterek a helyi építési szabályzat normaszövegében rendelkezési céllal nem ismételhetők meg, legfeljebb hivatkozásként szerepeltethetők, ezért a rendelettervezet felülvizsgálata szükséges.
42. Javasolt a rendelettervezet mellékleteinek megjelölése a táblázatok feletti sorban. A mellékletek számainak és a normaszöveg hivatkozásainak összhangban kell állniuk.
43. A szabályozási terven megjelölt övezetek, építési övezetek esetében szükséges a helyi építési szabályzatban előírás hozzárendelése. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata, szükség esetén kiegészítése és az összhang megteremtése szükséges.

IX. Helyi építési szabályzat mellékletei

A. Szabályozási tervlap

1. Szükséges a szabályozási tervlap egészének felülvizsgálata és javítása az egymást kitakaró jelek tekintetében (pl.: az 320/2 hrsz.-ú ingatlantól észak-keletre egymáson lévő jelek vannak, a műemlék jelölése kitakarja a 21 hrsz.-ú ingatlan helyrajzi számát stb.).

2. A szabályozási terven a különböző közlekedési területek csatlakozásánál övezethatárt kell jelölni. A szabályozási tervlap egészének felülvizsgálata és javítása szükséges.
3. Hivatkozva a Szabályzat 3. § (3) bekezdésében foglaltakra, „a jelmagyarázatban egyértelműen kell meghatározni a kötelező, a más jogszabály alapján elrendelt, a javasolt és a tájékoztató elemek csoportját”. Mindezek alapján a szabályozási tervlap egységes jelmagyarázata – és szükség esetén a tervlap is – felülvizsgálendő és javítandó.
4. Szükséges a szabályozási terven megjelölt övezetek, építési övezetek jelölésének összhangba hozatala a rendelettervezetben alkalmazott építési övezetekkel, övezetekkel.

Amíg a rendelettervezet „Kmü” építési övezetet tartalmaz, úgy a szabályozási tervlap jelmagyarázatában „K-Mü” szerepel. A rendelettervezetben lévő övezetek közül a „KbKe” jelű hiányzik a szabályozási tervlap jelmagyarázatából. A rendelettervezetben és a szabályozási tervlapon valamennyi beépítésre nem szánt különleges övezet rövidítése eltér, az összhang megteremtése szükséges (pl.: „KbEn” és „Kb-En”).

5. A műemlékek épületének átlós hálós kitöltése hiányzik az épületekről. Továbbá kérdésként merült fel a 21 hrsz.-ú (műemlék i érintettségű) ingatlan „Gkszl” jelű építési övezetbe történő besorolása. Felülvizsgálat és javítás szükséges.
6. A szabályozási terven ábrázolt tájképvédelmi terület övezetének kiterjedése nem egyezik meg a vármegyei területrendezési tervben rögzítettektől. Felülvizsgálat és javítás szükséges.
7. 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.
8. A 065/12 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása jelenleg „Mt2” annak ellenére, hogy az a 065/18 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának a „folytatása”. Az ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata javasolt.
9. A 08/17 hrsz.-ú ingatlan keleti része (Mt1) és a 08/18 hrsz.-ú telek (Má1) között övezethatárt kell jelölni.
10. A 010/2 hrsz.-ú terület esetében javasolt a közúti közlekedési területbe sorolás.
11. A 200/14 hrsz.-ú ingatlan övezeti jelölése hiányzik.
12. A településnek a nyugati szélén találhatóak olyan változatos alakú – egyes alrészlet-határok mentén húzódó – övezetek, melyeknek övezethatárai nem mérhetőek. Felülvizsgálat és a méretezés pótlása javasolt.
13. Az ortofotó alapján a Sarkad-Mérges-Sároséri belvíz főcsatorna belterülettől keletre lévő szakasza mellett út található, mely nem jelenik meg a szabályozási tervlapon. Felülvizsgálat és javítás szükséges.

14. Az ortofotó alapján a 0121/14 hrsz.-ú ingatlan útként használt, mely nem jelenik meg a szabályozási tervlapon. Továbbá ezen ingatlannak nem jelenik meg a helyrajzi száma sem. Felülvizsgálat és javítás indokolt.
15. Megfontolásra javasolt az 590 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata – melynek szintén nem látható a helyrajzi száma és – amelyre épület is rálóg.
16. A 0116/7 hrsz.-ú ingatlanon a feltüntetettől eltérően – még a települési térség területén – találhatóak épületek. Célszerű lenne ezen területre vonatkozóan egy előremutató településtervezési javaslat rögzítése.
17. Az övezethatárok és az övezetek jeleinek jogszabály szerinti pótlása szükséges. (pl.: a 080/4-/18 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása, valamint ugyanezen tömb nyugati és déli oldalán húzódó belterületi határ menti építési övezethatár pótlása szükséges, ténylegesen az építési övezet, övezet határ jelölés a település belterületi határvonala mentén felülvizsgálandó és javítandó). Felülvizsgálat és pótlás szükséges.
18. Az ortofotó alapján látható, hogy a temető területétől északra, valamint a 091 hrsz.-ú csatornán gépjárműforgalom van, melynek kiszabályozása javasolt. Mindezeket túl nem látható a 321, 322/3, 322/6, 345 hrsz.-ú ingatlanok hrsz.-a. Szintén felülvizsgálat és javítás szükséges.

B. A fejlesztési terv és a szabályozási terv összhangja

1. A 07/3 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), míg a szabályozási terv alapján „V1” jelű, vízgazdálkodási területbe tartozik.
2. A 08/17 és 08/18 hrsz.-ú ingatlanok általános használata a fejlesztési tervben „Má”, a szabályozási terv a területek között övezethatárt jelöl, azonban mindkét területet „Má1” jelű, általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja.
3. A 069 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), míg a szabályozási terv alapján „V1” jelű, vízgazdálkodási területbe tartozik.
4. A 086 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), de a betűjel szerint „Mt”, a szabályozási terv színezése alapján „egyéb út”, betűjele „Mt1”.
5. A 0100 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven kék színnel jelölt (vígazdálkodási terület), betűjele „Má”, a szabályozási terv alapján „V1” jelű, vízgazdálkodási területbe tartozik.
6. A 06/26 hrsz.-ú telek területén két betűjel is látható („Mt” és „Ag”), a szabályozási terv szerint a terület „Mt1” jelű övezetbe sorolt.
7. A 041/9 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), míg a szabályozási terv alapján kék színnel jelöli, de betűjelet nem alkalmaz.

8. A 073 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), míg a szabályozási terv alapján „V1” jelű, vízgazdálkodási területbe tartozik.
9. A 080/4-/18 hrsz.-ú ingatlanok a fejlesztési tervben „Mk” jelű, kertes mezőgazdasági területek, a szabályozási terven hiányzik az övezeti jelölés.
10. A 321 hrsz.-ú terület a fejlesztési terven fehér színnel jelölt, a szabályozási terv alapján „KbKe” jelű övezetbe sorolt. A szabályozási terven hiányzik az ingatlan helyrajzszáma.
11. A 320/3 hrsz.-ú ingatlan egy részén az általános használat „Közm” jelű, közműelhelyezési terület, a szabályozási terven az övezeti besorolás nem állapítható meg egyértelműen, mert több jel, jelölés is egymásra csúszott.
12. A 41/2 hrsz.-ú ingatlan a fejlesztési terven fehér színnel jelölt (közúti közlekedési terület), míg a szabályozási terv alapján „Lf2” jelű, falusias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A fentiek értelmében a helyi építési szabályzat és mellékleteinek átdolgozása, javítása, fejlesztési tervvel való összhang megteremtése szükséges.

A fent ismertetettek alapján a dokumentáció jelentős átdolgozásra szorul. Javaslom - a záró véleményezési szakasz zökkenőmentes lefolytatása érdekében - a Településtervet újra benyújtani véleményezésre.

Amennyiben 314R. 38. §-ának megfelelő véleményezés során eltérő vélemények érkeznek be – a 314R. 39. § (1) bekezdés alapján – a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel.

A véleményezési szakasz a 314R. 39. § (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével lezárul.

Az eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában záró szakmai vélemény a 314R. 40. § (3) bekezdése értelmében csak akkor adható, ha valamennyi dokumentáció hiánytalanul megküldésre kerül.

Ezek az alábbiak:

- a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás jogszabály szerinti lefolytatása, illetve annak eredménye,
- a területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
- a vármegyei főépítész nyilatkozata a településszerkezeti terv MTrT-vel való megfelelés megállapításáról,
- a teljes körű dokumentáció (jóváhagyandó munkarészek, alátámasztó munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés, esetleges kiegészítés) lehetőség szerint papír alapon, illetve elektronikus adathordozón,
- az el nem fogadott vélemények és az el nem fogadás indokai,
- a polgármesteri egyeztetés (ha szükségessé válik) és a vélemények kiértékelése,
- a teljes eljárás véleményezési szakaszában

- beérkezett véleményeknek,
- a vélemények kiértékelésének,
- a kiértékelés alapján — beleértve a **partnerségi egyeztetés** szerintieket is — elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés, továbbá
- az új, beépítése szánt terület kijelölése esetén a kijelölésével összefüggésben hozott — Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti — képviselő-testületi döntés megküldése.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

*Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:*

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2024.09.20 12:10:09
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dusa Zsuzsanna

