



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bári Ágnes polgármester asszony
részére

Nagyiván Községi Önkormányzat

Nagyiván
Hősök tere 5.
5363

Iktatószám: JN/40/00044-4/2025.

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

Melléklet: -

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással „Nagyiván község teljes közigazgatási területére vonatkozó településterveinek 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § szerinti teljes eljárás – véleményezés” tárgyú, N/290-2/2025. számú, valamint „Nagyiván község teljes közigazgatási területre készülő Településterve 1/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 38. § szerinti környezeti értékelés véleményezés” tárgyú, N/290-32/2025. 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 ismételt véleményemet – a teljes eljárás véleményezési szakaszának keretében – az alábbiakban adom meg:

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

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

Nagyiván készülő településtervét az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) 2024. szeptember 20-án kelt, JN/40/00465-2/2024. számú levelében (továbbiakban: Vélemény) véleményezte. A Véleményben megfogalmazottak alapján az Önkormányzat a tervezetet átdolgozta, és 2025.

február 24-én benyújtotta ismételten véleményezésre. **Jelen vélemény alapját a 2025. február 24-én megküldött dokumentáció képezi.**

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 419R. 62. § (2) bekezdés alapján a településterv készítése esetén **a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat része, azt a tervvel (településterv) együtt kell véleményeztetni.**
2. A Környezeti értékelés megfelelő, tartalmazza a Véleményben megjelölt pontok javítását, kiegészítését.

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.

3. *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.

4. 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 terodokumentációból, 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 ÖrvR. 14. melléklet 1.2. pontja alapján – újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén – a település régészeti örökségének felmérése terepbejáráson kell, hogy alapuljon. A hatályos településszerkezeti tervhez képest a fejlesztési terv tervezete a 0119/2 hrsz.-ú ingatlan északi részén a „K-Mű” jelű, különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területet jelöl ki mintegy 1,77 ha-on „Mágy” jelű, mezőgazdasági gyepterületen. Ez újonnan beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így – amennyiben az Önkormányzatnak ez a szándéka – az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése szükséges.
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 (12. oldal).

3. A tanulmányban idézett jogszabályi rendelkezések nem minden esetben a dokumentáció lezárásakor (2023. március) hatályos szöveget tartalmazzák. Szükséges a hivatkozások teljeskörű felülvizsgálata (11., 12. oldal).
4. A dokumentáció 12. oldalán téves illetékes örökségvédelmi hatóság megjelölése. Javítás szükséges.
5. A 26. oldalon, az 1.5.1. pontban a vármegyék megnevezését javítani szükséges.
6. A szabályozási tervlapon a Római katolikus templom (Keresztelő Szent János születése) műemléki környezet nem a hatástanulmányban szereplő kiterjedéssel jelenik meg. Javítás szükséges.
7. Az örökségvédelmi hatástanulmányban egyes változások régészeti örökségre gyakorolt hatásainak elemzése kétszer is szerepel (19-20. oldal, 54-55. oldal), felülvizsgálat és a dokumentáció egységesítése szükséges.

A fentiek alapján az örökségvédelmi hatástanulmány 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. A dokumentációban a releváns helyeken szükséges a megye kifejezéseket vármegyére javítani.
2. Az országos térségi övezetek esetében hiányzik az erdők övezetének érintettsége. A települést érintő országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek között tévesen szerepel „a térségi szerepű összekötőút – meglévő” elem, illetve hiányzik a „mellékút – meglévő”, a „térségi csatorna – meglévő” és a „földgázelosztó vezeték – meglévő” elem. A térségi kerékpárútvonal a vármegyei szerkezeti terv jelmagyarázata alapján meglévő elem. A megállapítás felülvizsgálata és javítása szükséges.
3. A 25. oldal a Jász-Nagykun-Szolnok Megye Közgyűlésének a Jász– Nagykun–Szolnok Megyei Területrendezési Tervről szóló 3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: MTrT.) alapján vizsgálja a térségi övezetek érintettségét. A felvezető szövegben a „megyei övezetek” helyett „térségi övezetek” kifejezést kell használni, tekintettel arra, hogy a felsorolás tartalmaz mind országos, mind vármegyei térségi övezet is. Itt is hiányzik az erdők övezete a felsorolásból (csak a 11. térkép megnevezésében szerepel), továbbá a rendszeresen belvízjárta terület övezete.

4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata című fejezetben szükséges ismertetni a településképi szempontból meghatározó területet, annak lehatárolását, szabályozását. A fejezet kiegészítése szükséges.
5. A dokumentum 128. 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 10. oldalán lévő vonalas elemek felsorolását javasolt kiegészíteni azzal, hogy a meglévő 3402 összekötőút a területrendezési tervek alapján tervezett mellékút (is).
2. Az 54. oldaltól kezdődően, a fejlesztések bemutatásakor azok számozását javasolt a fejlesztési tervben szereplő számozás szerint javítani.

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.) 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.

3. A település belterületéhez kapcsolódó egyes területeken történtek már építkezések. A tervezett általános használat megállapítása során továbbra is 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 pufferterületén 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. **A 0119/2 hrsz.-ú ingatlan egy részén (korábban 0119/1 hrsz.) a hatályos településrendezési eszközök „Ká” jelű, különleges beépítésre szánt területet (állattartó telep) jelölnek. Ezt a területet az MTrT. települési térségbe sorolta.**

A településterv tervezete a 0119/1 hrsz.-ú földrészleten – a különleges állattartó telep körül mintegy 1,77 ha területen – a tervezett általános területhasználat figyelembe-vételével újonnan beépítésre szánt területet jelöl ki (Mágy → K-Mü). Az érintett terület mezőgazdasági térségbe, illetve ökológiai hálózat magterület övezetébe esik, így a Trtv. 25. § (2)-(3) bekezdései értelmében a tervezett területhasználat településtervben történő szerepeltetése csak az állami főépítési hatáskörében eljáró Kormányhivatal területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján történhet (beépítésre szánt terület kivételes kijelölése).

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére irányuló eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Ebben az esetben szükséges az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti képviselő-testületi döntés, a Trtv. 12. § szerinti vizsgálat, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása.

5. 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.

6. Tekintettel arra, hogy tájképvédelmi terület övezetének a területrendezési tervekben megállapított, illetve pontosított területe a hatályos településrendezési eszközökben szereplő külterületi beépítésre szánt területeket vette figyelembe, és a településterv tervezete ezen területek egy részét beépítésre nem szánt területbe sorolja, javasolt a társégi övezet lehatárolásának megváltoztatása az előző véleménypontban rögzítettek szerint.

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

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

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek. Az országos főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.

A 314R. 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 27. § (3) bekezdés c) pont szerinti összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok.

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.

7. 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.
8. 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.
9. Hivatkozva a 419R. 2. melléklet 1.2. alpont i) pontjában foglaltakra az Alátámasztó javaslat 9. pontjában *„az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló 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 továbbra is javasolt, hogy az örökségvédelmi hatástanulmányban megjelölt, helyi egyedi védelemre javasolt értékek esetében fontolja meg az Önkormányzat a javasolt épületek helyi védelmének elrendelését.
4. A dokumentáció „2. Stratégia” fejezete tartalmaz olyan pontokat is, amelyek nem kötelező tartalmi elemei a fejlesztési tervnek (településfejlesztési alapelvek,

kapcsolódás a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegye Területfejlesztési Konceptiójához és Programjához).

5. 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.
6. 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 szűkszavú, nem a követelményekre fókuszál. Javasolt a pont kiegészítése, különös tekintettel a világörökségi érintettségre.
7. A „3. Cselekvési program” fejezet ismerteti a tervezett fejlesztéseket, beavatkozásokat, illetve azok időbeli ütemezését.
8. A fejlesztési tervlap jelölései a közlekedési területek tekintetében ellentmondásosak. A jelmagyarázat szerint „KÖu” színezésű területek egy részén „Má”, illetve „Mt” jelölés szerepel. Javítás szükséges.
9. 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 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. Továbbá szükséges a fejlesztési terv és a helyi építési szabályzat közötti összhang biztosítása különös tekintettel a helyi építési szabályzat tervezete 25. § (9) bekezdés rendelkezésére.
10. A fejlesztési tervlap jelmagyarázatában a „Földrészlet” jele nem jelenik meg, továbbá javítani kell az „Ipari gazdasági terület” betűjelét.

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

VIII. Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)

1. A rendelettervezet 2. § 2. pontja a melléképület fogalmát határozza meg, mely tartalmazza a „főépület” fogalmat. Szükséges a melléklépület mellett a főépület fogalmát is meghatározni. A 9. § (2) bekezdésében alkalmazott állattartó telep fogalmának meghatározását is itt szükséges megadni.
2. A rendelettervezet 3. § (2)-(4) bekezdései felsorolják a szabályozási elemeket. A szabályozási terv jelmagyarázatában a szabályozási elemek felsorolását, valamint a szabályozási elemek csoportjainak megnevezését összhangba kell hozni a rendelettervezet 3. § (2)-(4) bekezdéseivel.

3. A Vélemény alapján az Önkormányzat kivette a rendelettervezet 4. §-át. Ezzel összefüggésben szükséges felülvizsgálni a tervezet szerkezeti egységeinek számozását.
4. A rendelettervezet 5. § (2) bekezdésében a „*Miniszterelnökség által vezetett nyilvántartás adatainak megfelelően*” szövegrész törlése szükséges.
5. A tervezet 6. § (1) bekezdése alapján a védett természeti területen épületet nem lehet elhelyezni. Ennek ellent mond a szakasz (2) bekezdése, továbbá a védett természeti területeken kijelölt övezetek előírásai sem tiltják egységesen az épületelhelyezést. Szükséges az ellentmondás feloldása, továbbá a teljes rendelettervezetben az épület-építmény-műtárgy fogalmak következetes, egységes, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő használata.
6. A 6. § (3) bekezdése az ökológiai hálózat övezetével érintett területekkel összefüggésben fogalmaz meg szabályokat. Az érintett országos térségi övezete(ek) megnevezése pontosítandó.
7. A rendelettervezet 7. §-a csak egy rendelkezést tartalmaz, ezért a „(2)” jelölés törlése szükséges.
8. A rendelettervezet 11. §-ban meghatározott országos közút védőtávolságát jelöli a szabályozási terv, azonban a jelölést ki kell egészíteni a méret jelölésével.
9. 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.)
10. A rendelettervezet 12. § bekezdéseinek sorszámozását javítani szükséges.
11. A rendelettervezet 15. § előírása során kérem figyelembe venni jelen véleményem melléképület fogalmának meghatározásához tett megállapításait. Javasolt a két utcára nyíló telkekre vonatkozó szabályok (pl. építési határvonal) meghatározása.
12. A Véleményben megfogalmazottak alapján az Önkormányzat törölte a rendelettervezetből a 12. alcímet. Ezzel összefüggésben az alcímek és a szakaszok számozásának javítása szükséges.
13. A tervezet Második rész I. Fejezetének címét javítani szükséges a magyar nyelv szabályainak figyelembevételével (*Beépítésre szánt terület építési övezeteinek előírásai*). Szintén javítani szükséges a II. Fejezet címét is (*Beépítésre nem szánt terület övezeteinek előírásai*).
14. 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. (VT1, Gksz1, Gksz2, Gipe1, Gipe2, KbT, Má1, Má2, Mt2).

15. A rendelettervezet és mellékletei tekintetében szükséges az övezetek, építési övezetek jelölésének egységes használata. Az építési övezetek, övezetek jelölését arab számozott indexszámmal szükséges ellátni ott, ahol ez nem történt meg (K-Mü1, Kb-T1, Kb-Ke1, Kb-En1, Kb-Sp1, Kb-Hu1, Kb-D1, Kb-V1, Közm1, Tk1). A szabályozási tervlapon és a rendelettervezet további mellékleteiben is ennek megfelelően kell megjelölni az építési övezeteket, övezeteket.
16. A 3. melléklet 1. táblázatából javasolt az L-P oszlopokat át kell helyezni a 2. táblázatba.
17. A 25. § (2) bekezdésében a felvezető szöveg javítása szükséges (Köu jelű övezetekben). A rendelkezésben a mellékletre való hivatkozás is javítandó. A szakasz (6) bekezdés d) pontja (és a szabályozási terv is) külön betűjel nélkül tartalmazza az „egyéb út” övezetet. A Szabályzat alapján az építési övezetek, övezetek esetében a tervi jelölés kötelező része az építési övezet, övezet szöveges jelölése. A rendelettervezet mellékletei (2-5.) nem tartalmazzák ezt az övezetet. Szükséges a rendelettervezet és mellékleteinek javítása.
18. A tervezet 25. § (8) bekezdésének felülvizsgálata szükséges tekintettel arra, hogy építménynek minősül a járda az átereszt, az árok, a kerítés is. A szakasz (9) bekezdése éppen építmény építését teszi kötelezővé a gyűjtő- és kiszolgáló utak mentén.
19. A 25. § (9) bekezdése a gyűjtőutak tekintetében is szabályoz, a tervezet alapján jelenleg nincs gyűjtőút. Szükséges az összhang megteremtése.
20. A 25. § (12) bekezdése kötelezően előírja magánút esetében az 5 m szélességet. Javasolt a rendelkezés javítása úgy, hogy a követelmény a magánút minimális szélességére vonatkozzon.
21. A rendelettervezet 26. § rendelkezésben a mellékletre való hivatkozás javítandó. Tekintettel arra, hogy a településen nincs hírközlési terület, az alcímből szükséges törölni.
22. A 27. § a) pontjában az elhelyezhető rendeltetések esetében alkalmazni kell a megfelelő mellékletre való hivatkozást.
23. A különleges területek, valamint a vízgazdálkodási területek (V1, V2,) övezeti jelei után kiegészítés szükséges az övezet nevével.
24. Az OTÉK 121. § (5) bekezdése alapján az OTÉK 29. § (10)–(14) bekezdését alkalmazni kell a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervnek a 29. § (10)–(14) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni. Az OTÉK nem tiltja tanyán az elhelyezhető lakó-, illetve vendéglátó épületek számát, ezért a rendelettervezet 29. § (1) bekezdés i) pontjának törlése szükséges.
25. A rendelettervezet 29. § (3) és (5) bekezdésében a mellékletre való hivatkozás javítandó.

26. A tervezet 30. § (1) bekezdése kiegészítendő azzal, hogy a rendelkezés a vízgazdálkodási terület övezeteire vonatkozik. A szakasz (2) bekezdés a) pontja nem építési előírás, törlése szükséges.
27. A 30. § (3) bekezdése a V2 jelű övezetet (árvízvédelmi töltés) szabályozza. Az övezetben külön jogszabályban meghatározottak szerint megengedett a „építmény” elhelyezése, azonban ez nem jelenik meg sem a 3., sem a 4. táblázatban. Felülvizsgálat szükséges.

IX. Helyi építési szabályzat mellékletei

A. Szabályozási tervlap

1. Szükséges a szabályozási tervlap további felülvizsgálata és javítása az egymást kitakaró jelek tekintetében.
2. A műemlékek esetében javasolt, hogy a poligon/kitöltés a műemlék telkét, azon belül a műemléki védettséggel rendelkező épületet, épületeket az „M” betű jelölje. Az 1 hrsz.-ú telek körüli műemléki környezet kiterjedése nem az örökségvédelmi nyilvántartásnak, illetve az örökségvédelmi adatszolgáltatásnak megfelelő.
3. Továbbra is kérdésként merült fel a 21 hrsz.-ú (műemléki érintettségű) ingatlan „Gkszl” jelű építési övezetbe történő besorolása. Felülvizsgálat javasolt.
4. A szabályozási terven ábrázolt tájképvédelmi terület övezetének jelölése esetében javasolt kitöltés, vagy sraffozás alkalmazása, ami egyértelművé teszi az érintett területek beazonosítását.
5. A Szabályzat alapján a szabályozási tervben a világörökségi helyszínt és a világörökségi helyszín védőövezetét is jelölni kell. A tervlap a védőövezetet nem jelöli, a világörökségi helyszínt pedig nem megfelelő kiterjedéssel. Javítás kiegészítés szükséges.
6. 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.
7. 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.
8. A 010/2 hrsz.-ú terület esetében javasolt a közúti közlekedési területbe sorolás.
9. A 200/14 hrsz.-ú ingatlan övezeti jelölése hiányzik.
10. A 41/2 hrsz.-ú ingatlan a „KÖu-k” jelű övezetbe sorolt, de a színezése alapján nem közlekedési terület övezete. A jelmagyarázat és a rendeltervezet sem tartalmaz ilyen jelű övezetet. Javítás szükséges.
11. A településnek a nyugati szélén találhatók olyan változatos alakú – egyes alrészlet-határok mentén húzódó – övezetek, melyeknek övezethatárai nem mérhetőek. Felülvizsgálat és a méretezés pótlása javasolt.

12. 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 jelölése is.
13. Az ortofotó alapján a 0121/14 hrsz.-ú ingatlan útként használt, a településtervezet nem sorolja közlekedési területbe. Felülvizsgálat javasolt.
14. Megfontolásra javasolt az 590 hrsz.-ú ingatlan északi része övezeti besorolásának felülvizsgálata, amelyre épület is rálóg.
15. 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.
16. Az ortofotó alapján látható, hogy a temető területétől északra, valamint a 091 hrsz.-ú csatornán gépjárműforgalom van, melynek kiszabályozása javasolt.
17. 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.
18. A Szabályzat az épületek jelölése esetében megengedi alternatív jelölés alkalmazását. A jelenlegi tervezet az épületek esetében részben „áttetsző” világosszürke kitöltést alkalmaz, ezért az épületek jelölése megváltoztatja egyes övezetek jelölésében a kitöltés színét kitöltés. Javasolt az épületekre olyan jelölés alkalmazása, ami nem okoz ilyen problémát, de a többi rajzi jelöléstől egyértelműen megkülönböztethető (vonalvastagság, szín).
19. Az építési övezet/övezet határát, mint kötelező szabályozási elemet minden esetben jelölni szükséges – akkor is, ha eltérő színezést alkalmaz a terv.

A fentiek értelmében a helyi építési szabályzat és mellékleteinek átdolgozása, javítása szükséges.

A fent ismertetettek alapján a dokumentáció jelentős átdolgozásra szorul.

A 314R. 39. § (1) bekezdés alapján véleményeltérés esetén 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 önkormányzat nyilatkozata a településterv 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