



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Bári Ágnes polgármester asszony  
részére

Nagyiván Községi Önkormányzat

Nagyiván  
Hősök tere 5.  
5363

Iktatószám: JN/40/00044-33/2025.

Tárgy: Nagyiván község településtervezés készítése  
- teljes eljárás - végső szakmai véleményezési szakasz

Melléklet: -

Ügyintéző: Vécsey Tamás  
Telefon: 56/523-930

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Nagyiván Községi Önkormányzat 2025. június 23-án hivatali kapu keresztül megküldte az új településtevének tervezetét az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére, végső szakmai véleményezés céljából. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) 40. § szerinti írásos záró véleményemet – a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében – az alábbiakban adom meg:

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

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

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

Az elkészült tervezet végső szakmai véleményezési szakaszra összeállított dokumentációja 2025. május 19-én került megküldésre a Kormányhivatal részére.

A 419R. 78. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján a – a 2022. május 31-én megkezdett eljárás szerinti időállapotnak megfelelően – 314R. 40. § (2) bekezdés *b*) pontjában foglaltak lehetőséget biztosított arra, hogy a Kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozva, a beérkezésétől számított 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményezzen a véleményezésre jogosult szervek bevonásával.

A 2025. június 12-én tartott egyeztetés tárgya megismételt véleményben rögzített, jogszabályn alapuló, maradéktalanul ki nem javított pontok, valamint a műemléki környezet jogszabálynak megfelelő lehatárolásának tisztázása volt. Az egyeztetés eredményeként az állami főépítész 2025. június 13-án JN/40/00044-27/2025. számon jegyzőkönyvet, valamint JN/40/00044-28/2025. számon tájékoztatást adott ki. A mindezek alapján javított dokumentáció 2025. június 23-án került benyújtásra a Kormányhivatal részére.

**Az új településtervezet 2025. június 23-án benyújtott tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését nem javaslom.**

#### **I. Környezeti vizsgálat**

A környezeti értékelés szükségességéről a 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.

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

#### **II. Partnerségi egyeztetés**

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

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

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

A *veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról* szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. §-a



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

### III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

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

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

### IV. Örökségvédelmi hatástanulmány

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

Az örökségvédelmi hatástanulmányban a műemléki környezet ismertetése az örökségvédelmi nyilvántartás alapján tartalmazza az érintett ingatlanok helyrajzi számait. Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az nyilvántartásban – és így az örökségvédelmi hatástanulmányban is – szerepelnek olyan helyrajziszámok, amelyek (már) nem léteznek. Javasolt a hatástanulmányban a nyilvántartási adatok után megjelölni azokat az ingatlanokat, amelyek az időközben történt telekalakítások miatt „örökölték” a műemléki környezet státuszt.

### V. Megalapozó vizsgálat

A 419R. 7. § (5)-(7) bekezdései értelmében a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem a 419R. szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire –

aktualizálni kell. A fejlesztési terv és rendezési terv készítése során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a szakasz (1)–(6) bekezdései alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A dokumentáció tartalmazza a Horváth Adrienne 2022. május 10-én kelt főépítési feljegyzését, melyben kéri a megalapozó vizsgálat releváns fejezeteinek kellő mélységben történő kidolgozását. A fejezetek a településre nézve relevánsan kerüljenek kidolgozásra a település adottságai, nagysága alapján, különös tekintettel a külterületi védett (Hortobágy- világörökségi terület) területek bemutatására.

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

## **VI. Alátámasztó javaslat**

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

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

### **Területrendezési tervvel való összhang igazolása**

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

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

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

A Trtv.-vel összhangban lévő megyei területrendezési terv esetén

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



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

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

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

#### **Biológiai aktivitásérték számítás**

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

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

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

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

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

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

#### **VII. Fejlesztési terv**

A településterveken belül a fejlesztési tervek tartalmi követelményeit a 419R. 10. §-a, 3. melléklete, valamint a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) 2. §-a és 2. melléklete határozza meg. A 419R. 10. § (3) bekezdése értelmében a Központi Statisztikai Hivatal a tervezés elkezdésekor aktuális

helységnévtára szerint ötezer főnél kisebb lakónépességű települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során a 3. melléklet 4., 6. és 7. pontja elhagyható.

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

1. A fejlesztési tervlap a belterületen 1. fejlesztési területként jelöli a tervezett napelemparkot. A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a területen 5 MW, vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű naperőmű elhelyezése a szándék, arra csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatása után, térségi területfelhasználási engedély birtokában, a településterv erre irányuló módosítását követően van lehetőség.
2. A fejlesztési tervlapon, a 014 hrsz.-ú telek (volt bombatér) délnyugati részén az általános területhasználatnak megfelelő színezés és betűjel pótlendő.

### **VIII. Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)**

1. A rendelettervezet 5. § (3) bekezdése az országos ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területekkel összefüggésben fogalmaz meg szabályokat. A rendelkezés szerint az érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani tilos. A településterv tervezete az országos ökológiai hálózat magterület övezetében lehatárolt beépítésre szánt területeket (K-Mű1) és övezeteket is (Mál, Mt1), ahol a tervezet rendelkezései alapján épület elhelyezése lehetséges, illetve az Mál övezetben birtokközpont kialakítható. Javasolt a rendelkezések felülvizsgálata.
2. A 28. § (3) bekezdése a V2 jelű övezetet (árvízvédelmi töltés) szabályozza. A 3. melléklet 2. rész az övezetben feltétellel elhelyezhető rendeltetésként jelöli meg a közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetést. Erre vonatkozóan a rendelettervezet részletes rendelkezései nem szabályoznak. Tisztázandó, hogy az Önkormányzat milyen „közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetés” elhelyezését szeretné biztosítani az árvízvédelmi töltésen, és milyen feltételekhez kötné az elhelyezést.
3. Az építési övezetek, övezetek részletes előírásait tartalmazó rendelkezések esetén, a rendelkezés felvezető mondatában – a teljes rendelettervezetben egységesen – szükséges az építési övezet, övezet megnevezését is feltüntetni.

### **IX. Helyi építési szabályzat mellékletei**

#### **A. Szabályozási tervlap**

1. A műemlékek esetében továbbra is javasolt, hogy a poligon/kitöltés a műemlék telkét, azon belül a műemléki védettséggel rendelkező épületet, épületeket az „M” betű jelölje. A műemléki környezet jelölésével kapcsolatban javítás szükséges, a műemlék telke nem műemléki környezet.

A fentiek javítása esetén a szabályozási tervben a műemléki környezet lehatárolása – a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával egyeztettek alapján – megfelel a követelményeknek.

A 21 hrsz.-ú ingatlanon az örökségvédelmi nyilvántartás 9860 törzsszámon [6035] azonosítóval a Görbe csárdát, [15990] azonosítóval Nyeregvető épületet tart



nyilván. Ennek megfelelően nem csak a melléképületet, hanem magát a csárda épületet is műemlékként kell jelölni.

2. A szabályozási terv külterületi részén a szaggatott vonallal (alrészlet-határ) lehatárolt és alászínezéssel ellátott utak esetében szabályozási vonal jelölése pótolandó. A tervlap egészének a felülvizsgálata és javítása indokolt (pl.: 065/26, 0108/32 hrsz., a felsorolás nem teljeskörű).
  3. A 0128 hrsz.-ú ingatlanról az „Má1” jelölés törlendő.
  4. A 014 hrsz.-ú terület (volt bombatér) nyugati részén az övezeti jel pótolandó.
  5. A 0121/12 hrsz.-ú földrészlet déli határán az építési övezet, övezet határa jelölés törlendő.
  6. A 02/12 hrsz.-ú ingatlan nyugati és délnyugati határán az építési övezet, övezet határa jelölés pótlása szükséges.
  7. Az 539 hrsz.-ú terület délkeleti határán szabályozási vonal helyett építési övezet, övezet határát kell jelölni.
  8. A 070 hrsz.-ú terület déli részén, a közigazgatási határ mellett a „Tk1” és „Mt1” övezetek között a hiányzó szakaszon építési övezet, övezet határát kell jelölni.
  9. A 010/2 hrsz.-ú terület esetében a szabályozási terv tartalmaz „KÖu4” és „Má1” jelölést is, de a terület nem kapott színezést. A 2025. május 9-én kelt tervezői válasz szerint a területet „KÖu4” övezetbe sorolta a tervező, azonban a szabályozási terv – a fentebb jelöltek szerint – nem egyértelmű ebben a tekintetben. A fejlesztési tervlapon az érintett földrészlet besorolása általános mezőgazdasági terület. Szükséges az egységesítés.
  10. Az ortofotó alapján látható, hogy a temető területétől északra a 320/23 és 0116/3 hrsz.-ú földrészleteket érintő nyomvonalon gépjárműforgalom van, melynek kiszabályozása továbbra is javasolt.
  11. A 086 hrsz.-ú ingatlanon építési övezet, övezet határát kell jelölni.
  12. A szabályozási tervlapon a vonalas jele és kontúrok esetében, ott, ahol a jel betűt is tartalmaz, szükséges a jel javítása úgy, hogy a betű előtt és után közvetlenül a vonalas jel jelenjen meg.
- B. Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata**
1. A 3. melléklet 2. rész „V2” oszlop 36. sor „F” jelölése felülvizsgálandó a helyi építési szabályzathoz adott 2. véleménypont figyelembevételével.

**Mindezek alapján a véleményemben megjelölt javítások átvezetése után a településterv tervezetét újra be kell nyújtani záró szakmai véleményezésre.**

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2d) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a 314R. alapján záró*

szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító **záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.**

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

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Felhívom szíves figyelmét *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet önkormányzati főépítések feladatairól szóló rendelkezéseire, mely szerint az önkormányzati (települési és térségi) főépítész többek között:

- a településrendezési terv készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,
- a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési tervet, valamint
- **gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról.**

Amennyiben az önkormányzati főépítész ellátja a jogszabályban felsorolt, kötelező feladatát, azzal elősegíti az Önkormányzat Méptv.-ben foglalt feladatainak ellátását.

*Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

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

Dusa Zsuzsanna  
állami főépítész



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.  
Dátum: 2025.07.14 13:46:32  
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: Dusa Zsuzsanna