



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Balogh Marianna polgármester asszony  
részére

Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata

Kunmadaras  
Kossuth tér 1.  
5321

Iktatószám: JN/40/00555-21/2022.

Tárgy: Kunmadaras nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása  
tárgyalásos eljárás keretében – végső szakmai vélemény

Melléklet: egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Ügyintéző: Horváth Edina

Telefon: 56/523-917

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Hivatkozással „Kunmadaras Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása – 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 40. § ún. záró szakmai vélemény” tárgyú, KM/2130-21/2022. számú levelére, **településrendezési eszközeik módosításával kapcsolatban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Rendelet) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak 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: Rendelet) 42. §-ának megfelelő **záró szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 128/2022. (V. 26.) Képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési eszköz módosításáról, valamint a 129/2022. (V. 26.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a **módosítással érintett területet**.

Hivatkozva a Rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltakra, a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik.

A benyújtott dokumentumok alapján az Önkormányzat a településrendezési eszközök alábbi változtatását tervezi:

- *Kunmadaras külterület 042/25 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítására szolgáló területbe történő átsorolása (Krep→Kb-En).*

*A dokumentációból kiderül, hogy tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a Rendelet előírásainak figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapatra alapoztam.*

A tervezett módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ) érinti. A benyújtott dokumentáció tartalmazza a Rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai vélemény kiadásának nincs akadálya.

A tárgyi módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az egyeztetési eljárásban 2022. október 7-én egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melyen a településrendezési eszközök módosítása során a benyújtott dokumentáció kisebb pontosításának szükségessége merült fel, melyek kizárólag az állami főépítész egyeztetési szakterületét érintették. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét záró szakmai véleményemhez mellékeltem.

A javított dokumentáció 2022. október 7-én került megküldésre az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

**Jelen záró szakmai vélemény alapját a 2022. október 7-én megküldött dokumentáció képezi.**

## **I. Környezeti vizsgálat**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a kidolgozó kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez.*

A környezeti értékelés szükségességéről az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) JN/40/00396-2/2022. számú levelében adta meg véleményét.

Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022. (VII. 11.) határozatában úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. A véleményezésre megküldött dokumentáció tartalmazza ezen eljárás során keletkezett valamennyi véleményt, és a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozott döntést is.

## **II. Partnerségi egyeztetés**

Kunmadaras Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 11/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete tartalmazza a partnerségi egyeztetés szabályait (továbbiakban: Szabályzat).

Az Önkormányzat a Szabályzatnak, valamint a Rendelet 29. és 29/A. § előírásainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetést a terviratokhoz csatolt 181/2022. (VII. 11.) határozatával zárta le.

### III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A kötelező alátámasztó munkarészeket (beleértve a dokumentált szakági munkarészeket is), illetve azok aktualizálását csak *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: JogsR.) 14. §-ában és 1. mellékletében meghatározott, arra jogosult szakági tervezők készíthetik el.

A JogsR. 14. § (5) bekezdése értelmében a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza legalább egy eredeti példányon a tervező saját kezű aláírását.

A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy tárgyi módosítást készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

### IV. Településrendezési eszközök módosítása

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő **államigazgatási szervek, partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek.** Az észrevételeket az egyeztető tárgyalásra megküldték, melyek a tárgyalás jegyzőkönyvével együtt megküldésre kerülnek az Önkormányzat részére.

A tárgyalásos eljárás meghívója 2022. szeptember 29-én megküldésre került az érintett államigazgatási szervek és önkormányzatok részére.

Kunmadaras nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban – az épített környezet védelme szempontjából – az alábbi jogszabályokon alapuló észrevételeket teszem:

1. A 2022. szeptember 26-án beérkezett dokumentációra vonatkozóan a településrendezési eszközökkel és az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos – az egyeztető tárgyalás során tett – észrevételeimet a JN/40/00555-19/2022. iktatószámú jegyzőkönyv tartalmazza.
2. A településrendezési eszközök – tárgyalásos eljárásrend szerint történő – módosítása során, a 2022. október 7-én megtartott – online – egyeztető tárgyaláson az államigazgatási szervek részéről nem merült fel olyan jogszabályon alapuló észrevétel, kifogás, mely alapján a záró szakmai vélemény kiadásnak akadálya lenne.
3. A főépítési feljegyzés alapján nem szükséges örökségvédelmi hatástanulmány készítése vonatkozásában tekintettel arra, hogy az 2015-ban készült a településfejlesztési koncepcióhoz. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály 2022. október 3-án kelt JN/46/00787-4/2022 számú tájékoztatásában nyilatkozott arról, hogy a tervezési területen régészeti lelőhelyek és műemlékek nyilvántartási adatai alapján jelen ismeretek alapján nyilvántartott régészeti lelőhely **nem található, a módosítás ellen nem emelnek kifogást.**
4. Az alátámasztó munkarészben igazolt a magasabb szintű terveknek való megfelelés. A módosítás nem változtatja meg az országos, illetve térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét. **A településrendezési eszközök módosításának tervezete összhangban van a területrendezési tervekkel.**

## A. Településszerkezeti terv

5. A határozattervezetbe szükséges visszaépíteni a 3. mellékletében szereplő „4. Kunmadaras nagyközség településszerkezeti tervének „II. Változások, II.1. Beavatkozások” fejezete az alábbiakkal egészül ki” részt. Ezen felül a határozattervezet 5. mellékletét képezi a területrendezési tervvel való összhang vizsgálata. A fentiek értelmében mind a 3. mind az 5. melléklet elfogadásáról szükséges rendelkezni. Tekintettel arra, hogy a határozattervezet az Alaphatározat módosítása érdekében Képviselő-testület elé, így javasoljuk a 25/2021. (III. 04.) Polgármesteri határozat 5. mellékletével kiegészülő anyagrész cseréjéről rendelkezni.
6. A határozattervezet 4. mellékletében (III. Kunmadaras területi mérlege) szükséges a területi mérleg teljes táblázatának felülvizsgálata és javítása, ugyanis az *új terv terület* oszlopában az összesen beépítésre szánt területének (1027,40 [helyesen 1027,39]) és a beépítésre nem szánt területének (14328,03) összege nem adja ki a település teljes igazgatási területének összegét (15355,42). A beépítésre nem szánt terület esetében a *hatályos terv terület* oszlopában az „*általános mezőgazdasági terület, gye*” sorában a megadott – nem változó – érték javítandó [helyesen 3706,57]. A *Kb-En megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület* sorában az *új terv terület* oszlopában hiányos érték szerepel, ennek pótlása szükséges [helyesen 127,87].
7. A határozattervezetben szereplő 5. melléklet tárgyalásra beérkezett mellékletét szükséges változatlan tartalommal beemelni.
8. A határozattervezet 6. mellékletében szereplő „V. Biológiai aktivitásérték számítás” számítása pontatlan. A BIA értéket az új Rendelet 9. melléklet 1. pontjában foglalt értékmutatók alkalmazásával került kiszámításra.
9. A Rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz legkorábban a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

## B. Helyi Építési Szabályzat

10. A HÉSZ módosításáról szóló rendelettervezet (továbbiakban: rendelettervezet) bevezető részében a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 55. § (1) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet megalkotják. A fentiek alapján a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezések között szükséges megjelölni a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontját is.
11. A rendelettervezet bevezető részében a véleményezők felsorolásában a Jász-Nagykun-Szolnok Megye Önkormányzata megnevezés javítandó.
12. A rendelettervezet 1. §-ban szükségtelen rövid megjelölés alkalmazása (a továbbiakban: HÉSZ) tekintettel arra, hogy azt a későbbiek során nem kerül alkalmazásra.

**A településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését véleményekben megfogalmazott javítások átvezetése után javaslom.**

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

Az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a Rendelet előírásai alapján ad véleményt, illetve a Rendelet 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz kapcsán jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a** településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

A fentieken túl az alábbiakról tájékoztatom:

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

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

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

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

Felhívom szíves figyelmét az Étv. 60. § (9), (11) és (12) bekezdései 2021. július 1-jét követő, alábbi rendelkezéseire:

- Azon településeknek, amelyek a Rendelet tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a Rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.
- A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során az új Rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint – a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével – csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.
- A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új Rendelet szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható.

Szolnok, 2022. október „12.”

Tisztelettel:  
Dr. Dóczy Attila főispán  
népében és megbízásából kiadmányozó:  
Dusa Zsuzsanna  
állami főépítész



HE