



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Dr. Papp Antal polgármester úr
részére

Martfű Város Önkormányzata

Martfű
Szent István tér 1.
5435

Iktatószám: JN/40/00076-26/2026.

Tárgy: Martfű város településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében – záró szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Pallagi Linda

Telefon: 56/523-916

Tisztelt Polgármester Úr!

Martfű Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek módosítása érdekében 2026. február 5-én a településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó dokumentumok tervezetének az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltésével *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 68. § (1) bekezdés *b) pont* **ba)** alpontjában foglaltak alapján a szakasz (2) bekezdés *c) pontja* **szerinti záró szakasz lefolytatását kezdeményezte.** A 419R. 68. § (2) bekezdés *d) pontjának* megfelelő **záró szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

A településrendezési eszközök módosításának 2026. február 23-án benyújtott, javított tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

A 419R. 67. § (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (V. 29.) határozatával döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról, a módosításokkal érintett településrészeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, egyúttal elfogadta a települési önkormányzati főépítész 2025. április 21-én kelt, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló feljegyzéseit (továbbiakban: feljegyzések).

Mindezek alapján a **419R. 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában** foglaltakra hivatkozva, Martfű város településrendezési eszközeinek módosítása **egyszerűsített eljárás** szerint történik.

A tervezett változtatások – a beküldött dokumentáció szerint – egyaránt érintik a településszerkezeti tervet (1. és 4. módosítási célok által), a helyi építési szabályzatot, valamint a szabályozási tervet.

Tárgyi módosítások során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

A tervezett módosítás tárgya a benyújtott dokumentumok alapján:

1. módosítási cél: a martfűi 1440/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása „Kszl” jelű, különleges szennyvíz leürítő terület építési övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe (Kszl→ KÖu-4). Az 1440/8 és 1440/2 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása „Ev1” jelű, védelmi célú erdőterület övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe (Ev1→ KÖu-4). Az 1440/9 és 1440/2 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása „Vvk” jelű, vízgazdálkodási vízműkút terület övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe (Vvk→ KÖu-4), szabályozási vonal korrekciójával kiegészítve.
2. módosítási cél: a martfűi Bartók Béla úttal szomszédos „Lke1” jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt településrészek építési szabályozásának módosítása, – az előírt 5,0 m-es előkert helyett kialakult állapot szerinti állapot érdekében – egy új „Lke6” jelű, szintén kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő besorolás által (Lke1→Lke6).
3. módosítási cél: „Vt1” jelű, településközpont vegyes terület építési övezetre vonatkozó helyi építési előírások módosítása úgy, hogy a köztérmények esetén előírt gépjármű-várakozóhelyek legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók legyenek.
4. módosítási cél: a martfűi 791/13 és 794/1 hrsz.-ú ingatlanok „Lk1” jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt részeinek egy új „Vt3” jelű, településközpont vegyes terület építési övezetbe történő átsorolása és a vonatkozó építési szabályok megállapítása. Az új szabályozás kizárja a lakó rendeltetés létesítésének lehetőségét és figyelembe veszi az úszótelkes teleszervezetet (Lk1→Vt3).
5. módosítási cél: a martfűi 798/25 hrsz.-ú ingatlan „Lk1” jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt része és a szomszédos „Vt1” jelű, településközpont vegyes terület építési övezet közötti, hiányzó övezeti határvonal pótlása a településszerkezeti tervvel összhangban.

Mindezekon túl a dokumentáció kiterjed:

6. Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítása úgy, hogy a 18. §-ában a „18. § (1) Lk1 jelölésű építési övezet:” szövegrész helyébe a „18. § (1) Lke1 jelölésű építési övezet:” szöveg lép.

A benyújtott dokumentáció a 419R. 66. § (8) bekezdés és a 67. § (1) bekezdés előírásainak megfelelő, így az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei

Kormányhivatal (továbbiakban: állami főépítész) záró szakmai véleménye kiadásának nincs akadálya.

A településrendezési eszköz módosítása tartalmában – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdés alapján – *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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R.) tartalmi követelményeinek figyelembe vételével történik.

Az eljárásban 2026. február 18-án egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melyen a településrendezési eszközt érintő, jogszabályon alapuló hiányosságok miatt a terv átdolgozásának és kiegészítésének szükségessége merült fel, ezért az állami főépítész JN/40/00076-23/2026. iktatószámú levelében 20 napos határidőt biztosított az Önkormányzatnak a JN/40/00076-22/2026. iktatószámú jegyzőkönyvben (továbbiakban: Jegyzőkönyv) foglaltak szerint módosított tervezet megküldésére.

A Jegyzőkönyvben rögzítettek alapján a tervező átdolgozta az egyeztetési dokumentációt, melyet az Önkormányzat 2026. február 23-án megküldött az állami főépítész részére.

Jelen véleményemet a 2026. február 23-án benyújtott, javított dokumentációra alapoztam.

I. Környezeti vizsgálat

A módosításokhoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában az állami főépítész 2025. október 15-én, JN/40/00474-2/2025. számon adott véleményt. A Képviselő-testület 262/2025. (XI. 27.) határozatában úgy döntött, hogy nem készíttet környezeti vizsgálatot és értékelést.

II. Alátámasztó munkarészek

A véleményezésre benyújtott alátámasztó javaslat, valamint megalapozó vizsgálat tartalmában megfelel a vonatkozó feljegyzésekben részletezett tartalomnak. A Jegyzőkönyvben foglaltak alapján az észrevételek átvezetése megtörtént.

III. Területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény a 27. § (3) bekezdés c) pontja alapján nyilatkozom, hogy a módosítási terület vonatkozásában a településrendezési eszközök módosításának tervezete összhangban van a hatályos területrendezési tervekkel.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása sem szükséges, a növekmény értékét a határozattervezet 5. melléklete rögzíti.

IV. Örökségvédelmi hatástanulmány

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése értelmében nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha a rendezés alá vont területre tíz évnél nem régebbi az örökségvédelmi hatástanulmány, továbbá, ha az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi

szempontból nem érintett.

Martfű város teljes közigazgatási területére vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány 2023. októberében készült, azaz tíz évnél nem régebbi.

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 2026. február 13-án kelt JN/46/00108-2/2026. iktatószámú véleménye értelmében nem szükséges új hatástanulmány készítése.

V. Határozattervezet és mellékletei

A Jegyzőkönyvben foglaltak alapján az észrevételek átvezetése megtörtént.

VI. Rendelettervezet és melléklete

A Jegyzőkönyvben foglaltak alapján az észrevételek átvezetése megtörtént.

A településrendezési eszköz módosításának 2026. február 23-án benyújtott, javított tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor az állami főépítész záró szakmai véleményét figyelembe kell venni. A 419R. 67. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat a településtervezési eszköz – elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Az állami főépítész a településrendezési eszközök egyeztetése során a 419R. előírásai alapján ad véleményt, illetve a 419R. 73. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik**, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül **kezdeményezi** a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419R. 74. §-a értelmében, a záró szakmai vélemény közzétételétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

A 419R. 72. § (1) bekezdés b) pontjának **megfelelően a polgármester a rendezési tervet (településrendezési eszközöket) legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre**. Akadályoztatás esetén az elfogadott dokumentumok érintettek részére történő megküldéséről intézkedik.

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, többek között:

- A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a Nemzeti Jogszabálytárban **egységes szerkezetű szöveggel** közzé kell tenni valamennyi, 2013. június 30. után kihirdetett és a lekérdezés napján hatályos, önkormányzati rendeletnek – ideértve a 2013. június 30. után kihirdetett önkormányzati rendelettel megváltoztatott önkormányzati rendeletet is – **a lekérdezés napján hatályos szövegét, és a lekérdezés napját megelőző, illetve követő egy-egy időállapotát.**
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. § és 12/B. § értelmében **módosító rendelkezés és hatályon kívül helyező rendelkezés** a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, valamint **a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti, ezzel együtt módosító jogszabály az utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.**

Felhívom szíves figyelmét a Méptv. 229. § (3)-(4) bekezdések rendelkezéseire:

- Azon településeknek, amelyek a 314R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a 314R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a 314R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.
- A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a 419R. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szolnok, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

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

Dusa Zsuzsanna
állami főépítész