

Papai J.



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET

Martfűi Polgármester Hivatal	
Iktatva.	Előszám:
2022 MÁJ 26.	
Szám.	
M/474-53/2022	
Előadó	Melléklet
Papai J.	

Dr. Papp Antal polgármester úr
részére

Martfű Város Önkormányzata

Martfű
Szent István tér 1.
5435

Iktatószám: JN/40/00314-2/2022.

Tárgy: Martfű város településrendezési eszközeinek készítése
- teljes eljárás - megismételt véleményezési szakasz

Melléklet: -

Ügyintéző: Vécsey Tamás
Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással „Martfű város településrendezési terv véleményezése” tárgyú, M/474-12/2022. számú levelére, 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) 38. § szerinti frásos véleményemet - a teljes eljárás véleményezési szakaszának keretében - az alábbiakban adom meg:

Martfű város a település teljes közigazgatási területére kiterjedő új településrendezési eszközöket készített, melynek során - a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján - az alábbi részterületeket érintő területfelhasználási mód változásával járó módosításokat tervezi (a vastag szedéssel kiemelt módosítások új beépítésre szánt terület kijelölését célozzák):

A. Belterületen:

1. A 343/11 hrsz.-ú ingatlant érintően kötöttpályás közlekedési területen gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése (Kök→Gksz);
2. Az 1670/20, 1670/21 és 1670/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően kertvárosias lakóterületen gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése (Lke→Gksz);
3. Az 1440/3 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges, beépítésre szánt temető terület átsorolása különleges, beépítésre nem szánt temető területbe (Kt→KbT);
4. A 810/2, 810/3, 810/4, 810/11, 810/12, 810/13, 810/14 és 1650 hrsz.-ú ingatlanokat és a 794/1 hrsz.-ú ingatlan egy részét érintően zöldterület területfelhasználás pontosítása, közpark kijelölése (Z→Zkp);
5. Töltés jelölésű terület vízgazdálkodási területbe sorolása (töltés→Vtö);

6. Az 1658/1, 1661 és 1663 hrsz.-ú ingatlanokat érintően ipari gazdasági területen különleges, beépítésre szánt rekreációs terület kijelölése (Gip→Krek);
7. A 1656 hrsz.-ú ingatlant érintően a területfelhasználás pontosítása, vízgazdálkodási csatorna terület kijelölése (V→Vcs);
8. A 1440/5, 1440/9, 349/52, 349/18 és 1454/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a területfelhasználás pontosítása, vízgazdálkodási vízműkút terület kijelölése (V→Vvk);

B. Külterületen:

1. A 05/15, 05/16, 05/17 és 05/18 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen ipari, gazdasági terület kijelölése (Má→Gip);
2. A 011/23, 011/2, 011/24 és 011/16 hrsz.-ú ingatlanokat érintően ipari gazdasági területen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Gip→Má);
3. A 012 és 011/12 hrsz.-ú ingatlanokat érintően ipari gazdasági területen különleges, beépítésre szánt szennyvíztisztító kijelölése (Gip→Kszv);
4. A 09/28 és 09/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintően ipari gazdasági területen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Gip→Má);
5. A 032 és 031 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése (Má→Gksz);
6. A 0126 és 0122/2 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 03/1 hrsz.-ú ingatlan b' alrészletét érintően vízgazdálkodási területen ártéri mezőgazdasági terület kijelölése (V→Má);
7. A 014, 0121, 0122/1, 0122/3 és 0127 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 03/1 hrsz.-ú ingatlan a' alrészletét érintően vízgazdálkodási területen ártéri gazdasági erdőterület kijelölése (V→Eg);
8. A 03/4 és 03/5 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a területfelhasználás pontosítása, vízgazdálkodási üzemi terület kijelölése (V→Vü);
9. A 044, 046, 052/2, 057/1 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 047 egy részét érintően gazdasági ipari területen különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése (Gip→Kmű);
10. A 054, 050, 086/12 és 0113/66 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület kijelölése (Má→Eg);
11. A kertés mezőgazdasági területek átsorolása hétvégiházás üdülőterületbe (Mk→Üh);
12. A 090/4, 090/5, 090/6, 090/7, 090/8 és 090/9 hrsz.-ú ingatlanokat érintően gazdasági erdő területen különleges, beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítási terület kijelölése (Eg→KbEn);
13. A 096 hrsz.-ú ingatlant érintően gazdasági erdő területen általános mezőgazdasági terület kijelölése (Eg→Má);
14. A 094 hrsz.-ú ingatlant érintően különleges, beépítésre szánt temető terület átsorolása különleges, beépítésre nem szánt temető területbe (Kt→KbT);
15. A 097 és 099/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintően településközpont vegyes területen különleges beépítésre nem szánt szabadidős terület kijelölése (Vt→KbSza);
16. A 09/23, 09/24, 09/25, 09/13, 09/14, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21 és 09/22 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen gazdasági iparterület kijelölése (Má→Gip);
17. A 0120 hrsz.-ú ingatlant érintően töltés jelölésű terület vízgazdálkodási területbe sorolása (töltés→Vtö);
18. A 02 hrsz.-ú ingatlant érintően a területfelhasználás pontosítása, vízgazdálkodási folyó terület kijelölése (V→Vfo);

19. A csatornák vízgazdálkodási csatorna területbe sorolása (V→Vcs);
20. A 068/48 hrsz.-ú ingatlant érintően általános mezőgazdasági területen közlekedési terület kijelölése (Má→Köu);
21. A 0124/6 és 0124/5 hrsz.-ú ingatlanokat érintően általános mezőgazdasági területen vízgazdálkodási üzemi terület kijelölése (Má→Vü);
22. A 055 hrsz.-ú ingatlan a' alrészletét érintően általános mezőgazdasági területen védelmi erdőterület kijelölése (Má→Ev);

A megkereső levélben megfogalmazottak szerint a településrendezési eszközök készítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a Rendelet előírásainak figyelembevételével készül. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam. (Hivatkozás: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.). 60. § (10) bekezdés és OTÉK 121. § (2) bekezdés.)

I. Környezeti vizsgálat

A környezeti értékelés szükségességéről az állami főépítési hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) JN/22/00111-2/2016. számú levelében adta meg véleményét.

1. A benyújtott környezeti vizsgálat és értékelés mind felépítésében, mind tartalmában megfelel az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak.
2. A környezeti értékelés 60-63. oldalán a településrendezési terv változtatásainak felsorolása tartalmaz nem releváns módosításokat is, ezért annak felülvizsgálata szükséges.
3. A Rendelet 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 Rendelet 21. alcímben foglalt partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályai szerint – meg kell határoznia a partnerségi egyeztetés szabályait, melyeket érvényesíteni kell az eljárás valamennyi szakaszában.

1. Tájékoztatom, hogy a Rendelet 38. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a véleményezési szakasz során a polgármester az elkészült tervezetet a partnerekkel a Rendelet 29/A. §-ban rögzítettek szerint véleményeztetni. 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.

2. Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a *településfejlesztéssel, településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 10/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelete a Rendelet előírásaival összhangban tartalmazza a partnerségi egyeztetés szabályait.
3. A város 2019-ben már véleményeztette az új településrendezési eszközeinek tervezetét, a jelenlegi eljárásban benyújtott tervezet a korábban véleményezett dokumentációhoz képest jelentős változásokat tartalmaz, így a véleményezést – beleértve a partnerségi egyeztetést is – teljes körűen, újra le kell folytatni.
4. Tekintettel a *veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról* szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. §-ában foglaltakra, a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható. Elektronikus útnak a szakasz (2) bekezdésében foglaltak tekinthetők.
5. A Rendelet 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 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: JogsR.) meghatározott megfelelő minősítésű, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti.

A kötelező alátámasztó munkarészeket, illetve azok aktualizálását csak a hivatkozott kormányrendeletben meghatározott, arra jogosult szakági tervezők készíthetik el.

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 módosítást készítő településtervező, valamint szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

IV. Megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat

Általánosságban megállapítható, hogy a településrendezési eszközök készítését alátámasztó dokumentumok részletezettsége a Rendelet által előírt formai és tartalmi követelményeknek megfelel.

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. Továbbá újonnan beépítésre szánt terület kijelölése esetén az ÖrvR. 14. melléklet 1.2. pontja alapján a település régészeti örökségének felmérése terepbejárással kell, hogy kiegészüljön.

A benyújtott Örökségvédelmi hatástanulmány tartalomjegyzéke követi az ÖrvR. 14. mellékletében meghatározott tartalmat.

1. A benyújtott Örökségvédelmi hatástanulmány olyan részt is tartalmaz, amely szorosan nem kötődik a települési örökséghez (természeti adottság). Mindezek figyelembevételével javasolt a hatástanulmány átdolgozása úgy, hogy a tárgy szempontjából érdektelen részek mellőzésével az örökségvédelem szempontjából fontos részek megfelelő hangsúlyt kaphassanak.

A fentiek figyelembevételével javaslom az anyag rész felülvizsgálatát.

Megalapozó vizsgálat

A Rendelet 3/A. § (1) és (2) bekezdései értelmében a korábban készült megalapozó vizsgálat – meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

2. A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra. Jelen esetben a koncepcióhoz készült megalapozó vizsgálatot a stratégia kidolgozásakor egy teljesen megújult megalapozó vizsgálat váltotta fel, de a településrendezési eszközök kidolgozása közvetlenül követi a településfejlesztési dokumentumokat, így nem szükséges az önkormányzati főépítész tartalmát meghatározó feljegyzése.
3. A stratégiához készített megalapozó vizsgálatot a Kormányhivatal JN/40/00016-2/2021. számú levelével véleményezte, a véleményben megfogalmazottak figyelembevételével a megalapozó vizsgálat kiegészítése, javítása megtörtént.
4. Tekintettel arra, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Terv az Országos Területrendezési Tervvel összhangban készült, mind a térségi területfelhasználási kategóriáknak, mind az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei térbeli rendjének, mind az országos térségi övezeteknek a vizsgálatát a megyei területrendezési terv mellékletei alapján kell elvégezni. A várost érintő országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények felsorolása kiegészítendő a tervezett térségi kikötővel.

5. A megalapozó vizsgálat 3.1.3. pontjában a területfelhasználási változtatások, fejlesztések – jelen településrendezési terv készítése kapcsán történő – felülvizsgálata, valamint a fejezet részletezése szükséges.

Alátámasztó javaslat

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

6. Az Alátámasztó javaslat fejezeteinek számozása több helyen hibás, ennek felülvizsgálata és javítása szükséges.
7. Az alátámasztó javaslat 2.1.1. pontjában a különleges beépítésre szánt területek, valamint a 2.1.2. pontjában a különleges beépítésre nem szánt területek esetében a felsorolás felülvizsgálata és javítása szükséges (Kszl, Kben).
8. A 2.1.3. pontban a szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek felsorolása kiegészítendő a meglévő vasútvonallal, illetve a 220 kV-os távvezeték törlendő a listából.
9. A 3.2. pontban az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra-hálózat és infrastruktúra egyedi építményeinek felsorolása javítandó, tekintettel arra, hogy a várost tervezett főút, meglévő mellékút érinti, viszont 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték és térségi szerepű összekötő út nem.
10. A dokumentáció 28. oldalán a tervezett területfelhasználás (V/Eg, V/Má) jelek javítása szükséges.
11. A 4.1.1. fejezet több esetben is olyan javaslatot fogalmaz meg (védőfásítás, védő-elválasztó növénytelepítés) melyek a településrendezési eszközök tervezetében nem, vagy nem megfelelően jelennek meg. Szükséges a munkarészek közötti összhang megteremtése.
12. A 4.1.3.2. pontban az „Ex lege védett művi értékek” felsorolása felülvizsgálandó, tekintettel arra, hogy a megjelölt elemeket sem országos (műemléki), sem helyi helyi jogszabály művi érékként nem védi.
13. A 4.1.4 pontban (Biológiai aktivitásérték változása) szereplő táblázat több területfelhasználáshoz kapcsolódóan is (ipari gazdasági területek, beépítésre szánt különleges területek, különleges beépítésre nem szánt területek) nem megfelelő értékmutatóval számol. Javítás szükséges.
14. A 82. oldal megállapítása szerint a szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, melyen belül lakóépület – egy későbbi megállapítás szerint lakó-, üdülő, kereskedelmi-szolgáltatási célú, ipari gazdasági, településközponti vegyes és különleges övezetbe tartozó építmény – nem helyezhető el. A településrendezési eszközök tervezetén a védőtávolság nincs pontosan feltüntetve, a szennyvíztelep 300 m-es védőtávolságán belül kertvárosias lakóterületek, gazdasági, valamint különleges területek is találhatóak. A javaslatban megjelölt követelmény és a tervezett területfelhasználási rend összhangjának megteremtése szükséges.

15. A településrendezési eszközök tervlapjai – a VK-4 jelű tervlappal összhangban – jelölik a belvíz által veszélyeztetett területeket. A jelölés alapján a belvíz által veszélyeztetett területek lefedik a teljes közigazgatási területet és annak 500 m-es környezetét. Az alátámasztó javaslat 84. és 90. oldalain tett – a belvízzel veszélyeztetett területekkel összefüggő – megállapítások és a településrendezési eszközök tervezete közötti összefüggések felülvizsgálata szükséges.
16. A külterületi 1. és 16. számú módosítás újonnan beépítésre szánt terület kijelölését (Gip) célozza. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési terv 6. § (8) bekezdése értelmében – tekintettel arra, hogy Martfű a térszervező városok övezetébe esik – a 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. A Rendelet 7. melléklete értelmében a telepítési tanulmánytervnek része a beépítési terv, melyet a Rendelet 3. melléklete értelmében az alátámasztó javaslatok között kell dokumentálni. Mindezek alapján az Alátámasztó javaslatok kiegészítése szükséges.

V. Településrendezési eszközök tervezete

Hivatkozva az Étv. 2. § 29. pontjában, valamint a Rendelet 3. § (4) bekezdésének 2016. december 30-tól hatályos előírásaiban foglaltakra, a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: kézikönyv) és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül. Ezen összhangot vizsgáló munkarész pótlása szükséges.

Mind a településszerkezeti tervlapon és leírásban, mind a szabályozási tervlapokon, helyi építési szabályzatban szükséges a területfelhasználási egységek, valamint építési övezetek, övezetek megnevezését egységesen a Rendelet mellékleteinek megfelelően rögzíteni.

A. Településszerkezeti terv

Határozattervezet

1. A határozattervezet szövegezésében a „meghozza” kifejezés helyett a „jóváhagyja” (a településszerkezeti tervet) kifejezés alkalmazása javasolt. Az egyes mellékletek pontokba rendezése átláthatóvá tennék a határozatot.
2. A határozattervezetben szükséges rendelkezni a jelenleg hatályos településszerkezeti tervet jóváhagyó 14/2006. (IV. 27.) Képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezéséről.

Szerkezeti tervlap

3. A településszerkezeti tervlapokon a határozattervezettel összhangban szükséges feltüntetni, hogy a határozatnak a tervlap melyik melléklete.
4. A területfelhasználási módok jelölése a jelmagyarázatban külön tünteti fel a belterületi, külön a külterületi egységeket. A szétválasztás nem indokolt, javasolt az egységes jelmagyarázat használata.

5. A tervlapok jelmagyarázatát a Rendelet 6. melléklet figyelembevételével pontosítani szükséges. Kiegészítés szükséges a tájvédelmi körzet, bányatelek, kötőtpályás közlekedés (TSZ-2) és a tervezett belterületi határ jelölésével összefüggésben.
6. A közművek esetében a jelentős, területfelhasználást befolyásoló, illetve védőtávolságot igénylő elemek jelölése szükséges, ennek megfelelően transzformátortelepek feltüntetése felülvizsgálatra javasolt, a 22 kV-os vezeték esetében a tervezett belterületbe vonással érintett területen keresztül haladó nyomvonal feltüntetése szükséges
7. A területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezet feltüntetését nem írja elő a Rendelet. Tekintettel arra, hogy nem az övezet területével, hanem a vízvédelemmel érintett területekkel kapcsolatban fogalmazznak meg követelményeket a területrendezési tervek, az övezet jelölésének mellőzése javasolt.
8. A „beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa” jelölést a Rendelet nem írja elő, mellőzése javasolt.
9. A termálvízkút jele csak színezésében tér el a vízműkút jelétől, ez ellentmond a Rendelet 6. mellékletében foglaltaknak, a termálkút jelének megváltoztatása szükséges. A TSZ-1 tervlap a belterület vonatkozásában nem tüntet fel egyes pontszerű jeleket, amik a TSZ-2 tervlapon szerepelnek. Szükséges a szerkezeti tervlapok egységessé kidolgozása.
10. Egyes, vélhetőleg közlekedési infrastruktúra nyomvonalas jelek nem szerepelnek a jelmagyarázatban, de a terv alkalmazza azokat. Szükséges a jelmagyarázat és a tervlapok egységességének biztosítása.
11. A belvízzel veszélyeztetett terület határának jele a település közigazgatási területét mintegy 500 m-es sávban körbeveszi. Ez zavaró a tervlap értelmezését tekintve, javítás szükséges.
12. Tekintettel arra, hogy a jelmagyarázat – a Rendelet 6. mellékletével összhangban – a területfelhasználási egységeket színes kitöltéssel és a területfelhasználási mód betűjelének együttes alkalmazásával jelöli, minden területfelhasználási egység esetében fel kell tüntetni a betűjelet is.
13. A TSZ-1 tervlap a Temető út déli szakaszát gazdasági erdőterületbe sorolja, ennek megfelelően szükséges a TSZ-2 tervlap javítása.
14. A TST-1 tervlap a 041/1 hrsz.-ú földrészlet északi sávjában gazdasági erdőterületet jelöl, javasolt a besorolás felülvizsgálata, figyelembe véve azt, hogy a területet a területrendezési tervek nem sorolják erdők övezetébe.
15. A 818/12 hrsz.-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító telep védőtávolságának jelölése javítandó.
16. A 0110 hrsz.-ú ingatlan területét a TSZ-1 tervlap vízgazdálkodási (Vcs) területként határozza meg, a TSZ-2 tervlap kertvárosi lakóterületbe sorolja, javítás szükséges.

17. A tervlapokon a helyi jelentőségű védett értéket, a helyi védelemre javasolt értéket, a helyi értékvédelmi területet, és a helyi értékvédelemre javasolt területet a településképi arculati kézikönyv és a településképvédelmi rendelet alapján kell feltüntetni.

Szerkezeti terv leírása

18. A szerkezeti terv leírása felépítésében megfelel a Rendelet 4. melléklet vonatkozó előírásainak.
19. A szerkezeti terv leírásának 1.2. pontjában megnevezett „az óvárostól délre” tervezett belterületi határ módosítás nem aktuális tekintettel arra, hogy a terület belterületbe vonása megtörtént. A tiszaföldvári úttól délre tervezett belterületbe vonás mellett vizsgálni szükséges, hogy a 097, 098 és 099/7 hrsz.-ú földrészleteket érintő tervezett út kijelölése jár-e tervezett belterületbe vonással – tekintettel arra, hogy az SZ-2 jelű tervlap, mint belterületi szabályozási terv tartalmazza a tervezett utat.
20. A leírás 1.3. pontjában a külterületi beépítésre szánt területek felsorolása kiegészítendő a hétvégiházak üdülőterülettel, továbbá szüktelen a területfelhasználási egységek csoportosítása aszerint, hogy a tervezet előtt mi volt a területfelhasználási módjuk.
21. Tekintettel arra, hogy a tervezett területfelhasználási változások egy része új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, az Étv. 8. § (2a) bekezdés értelmében a tervezet végső véleményezési szakaszában a Kormányhivatal a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.
22. A szerkezeti terv tervezete a város belterületén lévő „garázstelkeket” kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, azzal hogy a garázstelkek esetében a közművesíthettség mértéke részleges. A garázstelkek, mint úszótelkek gazdasági területbe sorolása nem megfelelő, sem a funkciót, sem az OTÉK 2. számú melléklet szerinti építési használatának megengedett felső határértékeit tekintve. Szükséges a tervezett területfelhasználás felülvizsgálata.
23. A leírás 7. Környezetvédelem fejezete a helyi építésre vonatkozó sajátos szabályozórendszer kialakítása cím alatt a különböző területhasználatok találkozásánál, egymás zavarását elkerülendő fásítás előírását javasolja. A Rendelet 11. § (1) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket. Mindezek alapján szükséges a szerkezeti terv és a helyi építési szabályzat összhangjának megteremtése.
24. A 8. Védőterületek és védőtávolságok fejezet megállapítás szerint a szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolságán belül lakó-, üdülő, kereskedelmi-szolgáltatói célú, ipari gazdasági, településközponti vegyes és különleges övezetbe tartozó építmény nem helyezhető el. Mindezek alapján javasolt a

szennyvíztisztító telep környezetét érintően a tervezett területfelhasználási módok felülvizsgálata.

Változások (beavatkozások és ütemezések)

25. A szerkezeti terv 3. mellékletét képező, a területfelhasználási beavatkozásokat térképi részletekkel bemutató fejezetben a településszerkezeti változások esetében – az összefoglaló táblázatban – a V/Eg, V/Má jelek javítása szükséges. (Amennyiben a fejezetek tagolva lennének, egyszerűbben lehetne rájuk hivatkozni, és a módosítások során is egyértelmű lenne a változások behatárolása.)

Területi mérleg

26. A település területi mérlege – figyelembe véve a Változások munkarészben szerepeltetett területi adatokat – nem teljes mértékben tükrözi a hatályos településrendezési tervhez képest történő változásokat.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása

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

- A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
 - a 2019. március 15-e előtt indult településrendezési eszköz készítése, módosítása során az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT'03);
 - a 2019. március 15-e után indult településrendezési eszköz készítése, módosítása során a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), valamint a Trtv. végrehajtására kiadott *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
 - a 2020. május 15-e előtt indult településrendezési eszköz készítése, módosítása során a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlésnek a *Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervéről* szóló 18/2004. (XI. 9.) számú rendelete.
 - a 2020. május 15-e után indult településrendezési eszköz készítése, módosítása során a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlésnek a *Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervéről* szóló 3/2020. (V. 13.) számú rendelete (MTrT).
- A 2019. március 15-e előtt indult településrendezési eszközök készítése esetében a települési önkormányzat választhat, hogy a Trtv. és az MvM rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos OTrT'03 térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A véleményezésre benyújtott dokumentációból megállapítottam, hogy az önkormányzat az OTrT, az MvM rendelet, valamint az MTrT előírásait veszi figyelembe.
- 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.

27. A Trtv. 22. § rendelkezése értelmében a településrendezési tervek készítése, módosítása során a térségi övezetek által érintett területeket a Trtv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. Az adatszolgáltatás szabályait 2019. június 04-től *a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési tervtartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól* szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet tartalmazza.

Egyúttal tájékoztatom, hogy a jogszabály az állami főépítési hatáskörében eljáró Kormányhivatalt nem sorolja az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek közé.

28. Új beépítésre szánt területek kijelölése csak a Trtv. 12. § előírásainak figyelembevételével történhet. A Trtv. 12. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozhatja a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. Tekintettel arra, hogy a település északi részén a **Rákócziújfaluvál határos területrészen tervezett ipari gazdasági terület kijelölés a közigazgatási határig tart, szükséges a kijelölés indoklása.**
29. A tervezett új beépítésre szánt területek mérete 68,12 ha, így a Trtv. 12 § (3) bekezdése értelmében a gazdasági területek után 2,29 ha zöldterület vagy véderdő, az üdülőterület után 1,12 ha zöldterület kijelölése szükséges. A településrendezési eszközök tervezete nem tartalmazza új zöldterület kijelölését, így a tervezet **nem felel meg a Trtv. 12. § (3) bekezdés előírásainak.**
30. Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek vizsgálatát tartalmazó részben az országos elemek felsorolása kiegészítendő a tervezett főúttal, törölni szükséges a 220 kV-os távvezetékét. A térségi elemek felsorolása kiegészítendő a meglévő mellékúttal, törölni szükséges a térségi szerepkörű összekötő utat, illetve javítani szükséges a tervezett térségi kerékpárutat.
31. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetével összefüggésben meg kell jegyezni, hogy a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatai alapján a település területét érinti a Tiszaföldvár II. – szénhidrogén bányatelek, ezt szükséges a szerkezeti tervlapon is ábrázolni.
32. A város területét érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete. A korábban kertés mezőgazdasági területek hétvégiházás üdülőterületbe sorolása új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az MvM rendelet 9. §-a

értelmében a rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

33. Az MTrT 8-9. §-ai tartalmazzák az ártéri tájgazdálkodás övezetével érintett területekre vonatkozó előírásokat. Az MTrT 8. § (4) bekezdése értelmében a térségi szerkezeti tervben szereplő kikötő területét beépítésre nem szánt különleges területbe kell sorolni. A szakasz (7) bekezdése értelmében a nagyvízi meder területén csak olyan erdőterület jelölhető ki, ahol új épület nem létesíthető. Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök tervezete nem jelöl ki a kikötő részére különleges beépítésre nem szánt területet, illetve az ártéri erdőterületek megengedett legnagyobb beépíthetősége 0,5 % (OTÉK 28. § (4) bekezdés a) pont) a tervezet javítása szükséges.
34. Az MTrT a várost a térszervező városok övezetébe sorolja, mint egyéb térszervező város. Az MTrT 6. §-a az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben tartalmaz előírásokat, ezek vizsgálatát a dokumentáció nem tartalmazza. Kiegészítés szükséges.
35. Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja értelmében a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja. Szükséges a döntés csatolása a záró szakmai véleményezési dokumentációhoz.

A fentiek figyelembevételével a településszerkezeti terv 5. mellékletét képező "A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA" munkarész javítása és kiegészítése szükséges.

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 és a területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény (továbbiakban: Tftv.) 18. § (3) bekezdés c) pont szerinti összhang igazolásához külön nyilatkozatot adok, melynek során figyelembe veszem *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés d) pont szerinti megyei főépítési véleményt.

Biológiai aktivitásérték számítás

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek 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 *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Új Rendelet) alapján kell elkészíteni.

36. A számítást ismertető táblázat több területfelhasználáshoz kapcsolódóan is (ipari gazdasági területek, beépítésre szánt különleges területek, különleges beépítésre nem szánt területek) nem megfelelő értékmutatóval számol. Az Új Rendelet 18. § (8)-(9) bekezdései értelmében a megadott értékmutatóktól való eltérés csak az ott meghatározott esetekben és módon történhet. A számításban nincs igazolva az eltérés jogossága, szükséges az Új Rendelet 9. melléklete szerint javítani a számítást. A területi adatok esetében a véleményemben megfogalmazottak szerint javított területi mérleget kell alapul venni.

A fentiek alapján **nem igazolt** az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti követelménynek való megfelelés.

B. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Rendelettervezet

1. *A jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. §-a tartalmazza a jogalkotás alapvető követelményeit, ennek megfelelően a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, illetve normatív tartalommal nem rendelkezik. A jogalkotás alapelveit a jogszabálytervezet teljes szövegében érvényesíteni kell.
2. A rendlettervezet bevezető részében véleményezőik felsorolásában a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály, a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály megnevezése javítandó, a felsorolás kiegészítendő a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály megjelölésével.
3. *A jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 70. § (1) bekezdése értelmében a felhatalmazás alapján kiadott jogszabály tervezetében alkalmazott fogalom a felhatalmazó rendelkezést tartalmazó jogszabályban értelmezett fogalomtól eltérően nem értelmezhető, és az értelmező rendelkezés nem ismételtető meg, ennek megfelelően az értelmező rendelkezések felülvizsgálata szükséges.
4. A rendlettervezet 2. § rendelkezései alapján a 2 különálló szabályozási terv lenne a HÉSZ melléklete. A szabályozási terv egy dokumentum, mely belterületi része a jobb értelmezhetőség miatt nagyobb méretarányban külön kerül bemutatásra. Valószínűleg a Loclex használata miatt kerülne a szabályozás így bevezetésre, azonban ez nem összeegyeztethető sem az Étv. sem a Rendelet előírásaival. Javasolt a külterületi szabályozási terv és a belterületi szabályozási terv-részlet 1

mellékletként való megjelölése a rendeletben, és egy dokumentumként feltölteni a 2 tervlapot, megjelölve, hogy azok az 1.1 és 1.2 mellékletek.

5. Tekintettel arra, hogy a magánút nem szükség szerint közterület, így a rendelettervezet 3. § (2) bekezdés rendelkezése felülvizsgálandó, illetve a tervezet más szerkezeti egységében szerepeltetése javasolt.
6. *A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése értelmében a törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Szükséges a rendelettervezet településképp védelmével összefüggő rendelkezéseinek felülvizsgálata, szükség esetén törlése.*
7. A rendelettervezet 5. § (8) bekezdést javaslom felülvizsgálni, jelen formájában az egylakásos lakóépülethez szükséges gépkocsi elhelyezésre is (telken belüli parkolóhely) vonatkozik. A szakasz (8) és (9) bekezdéseiben kialakítandó fásított parkolók megvalósítására vonatkozó előírások a kötelezettre és a teljesítés eseteire, határidejére vonatkozóan pontosítandók, illetve kiegészítendők.
8. A tervezet 6. § (2) bekezdésével összefüggésben felhívom a szíves figyelmet arra, hogy a város területén nincs nemzeti park terület.
9. A rendelettervezet 8. § (9) bekezdése a tervezet 7. § rendelkezését ismétli meg, javítás szükséges.
10. A 9. § rendelkezései nem a felhatalmazó rendelkezések által szabályozott tárgykörbe tartoznak, jellemzően nem az építéshez, hanem az üzemeltetéshez kapcsolódnak, felülvizsgálatuk, szükség esetén törlésük javasolt.
11. A 10. § rendelkezése a belvízzel veszélyeztetett területekre vonatkozik. Az alátámasztó javaslat, valamint a szabályozási terv (SZ-1) szerint is a teljes település ebbe a területbe tartozik. Javasolt a rendelkezés felülvizsgálata, indokolt esetben pontosítása.
12. A 11. és 12. § rendelkezései nem a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat tartalmaznak, így nem lehet a 6. alcím alá sorolni. A rendelettervezet szerkezeti egységének (egységeinek) felülvizsgálata szükséges. Javasolt a 11. § egyes rendelkezéseit a 14. § rendelkezései között szerepeltetni.
13. A 11. § (5) bekezdése a tervezett parkoló kialakításával összefüggésben arról rendelkezik, hogy a megvalósításhoz szükséges ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Sem a szerkezeti, sem a szabályozási tervek nem jelölnék tervezett parkolót, és a szabályozási terv nem jelöli az érintett ingatlanok esetében az elővásárlási joggal érintett területet.
14. A 14. § (1) bekezdése – felhatalmazás nélkül – az építésügyi eljárásokra vonatkozóan határoz meg követelményt, illetve olyan feltételekhez köti az illeszkedés értelmezését (szabálytalanul megépített épület) aminek megítélése kizárólag az építésügyi építésfelügyeleti hatóság feladatkörébe tartozik. Javítás szükséges.

15. A 14. szakasz (4) bekezdése az előkertre (építési hely határ) vonatkozóan állapít meg olyan szabályt, ami az előkerti határvonalat kötelező építési vonalként értelmezi. A rendelkezés felülvizsgálata javasolt, valóban az-e a szándéka az Önkormányzatnak, hogy az előkert határa egyben kötelező építési vonal is legyen, illetve pontosítás szükséges - a (7) bekezdésre is vonatkoztatva - abban az értelemben, hogy a rendelkezés a telken elhelyezendő összes épületre, építményre vonatkozik-e. A szakasz (5) bekezdése az oldalkert tekintetében határoz meg hasonló előírást, ami kizárja azt, hogy oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott területen - az építési helyen belül - épület szabadon állóan elhelyezhető legyen.
16. A tervezet az épületmagassági követelményeket az épületnek nem minősülő építményekre (melléképítmények, műtárgyak) is alkalmazza, ami ellentétes az OTÉK 1. számú melléklet 33. pontjában foglaltaknak.
17. A rendelettervezet 14. § (9)-(10) bekezdések rendelkezéseit javaslom az érintett (lakó, üdülő) építési övezetek részletes előírásai között szerepeltetni.
18. A 14. § (12) bekezdése olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyekre vonatkozóan a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 143. § (4) bekezdés d) pontja ad felhatalmazást, ennek megfelelően azt nem a helyi építési szabályzatban kell szabályozni.
19. A rendelettervezet szövegében a térségi övezetekre való hivatkozás esetén a területrendezési tervekben alkalmazott fogalom használata szükséges.
20. Az építési övezetek, övezetek megnevezése esetében mind a szabályozási terven, mind a helyi építési szabályzatban egységesen a Rendeletben meghatározottakat kell alkalmazni.
21. A rendelettervezet 17. § e) pontja úgy rendelkezik, hogy az Lk1 jelű építési övezetben a meglévő épületek magastetővel történő átépítése esetén az épületmagasság meghaladhatja a 12,5 m-t. Az OTÉK 2. számú melléklete értelmében a kisvárosias lakóterületen a beépítési magasság (Martfű esetében épületmagasság) nem haladhatja meg a 12,5 m-t. Javasolt az építési övezeti besorolás (szükség esetén a területfelhasználási mód) megváltoztatása, vagy az OTÉK-ban meghatározottaktól megengedőbb követelményeket megállapításának kezdeményezése a szükséges körülmények fennállása esetén, megfelelő indoklással alátámasztott dokumentáció csatolásával.
22. Az IRM rendelet bekezdések alkalmazására vonatkozó előírásainak nem felelnek meg azok a rendelkezések, amelyek egy területfelhasználási egységen belül több - számjellel megkülönböztetett - építési övezetet, övezetet határoznak meg. Az IRM rendelet 46. § (1) bekezdése értelmében a bekezdést pontokra kell tagolni, ha a bekezdésbe foglalt mondat felsorolást tartalmaz, a felsorolás bármely két eleme között azonos logikai kapcsolat áll fenn, és ez a jogszabály áttekinthetőségét elősegíti. Ennek megfelelően a rendelettervezet II. Részletes övezeti előírások fejezete rendelkezéseinek tagolása felülvizsgálandó. A rendelettervezet 18. § 15. pontja a fogalommeghatározás szerinti „lakózóná”-ra hivatkozik. A tervezet

értelmező rendelkezései a lakózónát nem tartalmazzák, a rendelettervezet sem alkalmazza máshol, javítás szükséges.

23. A rendelettervezet 18. § (2) és (3) bekezdéseinek 14. pontja az érintett bekezdés a) pontjára hivatkozik. A hivatkozás javítása szükséges, tekintettel arra, hogy az IRM rendelet 48. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a bekezdés pontjait a tervezet arab sorszámokkal jelöli.
24. Felhívom szíves figyelmét, hogy a Május 1. úttól nyugati, illetve keleti irányban található garázsok területének Gks2 övezetbe sorolása – kialakult megengedett legnagyobb beépítettség, illetve kialakult legkisebb zöldfelület tekintetében – ellentmond az OTÉK 19. §-ában és 2. mellékletében foglaltakkal. A tervezett szabályozás sem az elhelyezhető funkciók tekintetében, sem egyéb paraméterek tekintetében nem veszi figyelembe a kialakult helyzetet, valójában a hatályos szabályozást viszi tovább. A tervezett előírások nem teszik lehetővé egy esetlegesen elbontott garázs helyén új garázs építését, továbbá a 20. § (3) bekezdés c) és l) pontjai ellentmondanak egymásnak. Szükséges a szabályozás felülvizsgálata, javasolt a terület különleges, beépítésre szánt területként történő meghatározása.
25. A rendelettervezet 21. § (3) bekezdése a Gip2 építési övezet esetében a „szomszédos lakótelkek” védelme érdekében ír elő kötelező védőfásítást. A Gip2 építési övezet a szabályozási tervlapok tanúsága szerint nem szomszédos sehol sem lakóterülettel, így a rendelkezés nem alkalmazható. A kötelező védőfásítást – tekintettel arra, hogy nem telkekre, hanem építési övezetre értelmezhető a rendelkezés – javasolt a szabályozási tervlapokon szerepeltetni.
26. A rendelettervezet 21. § (4) bekezdése a Gip3 építési övezet előírásai tartalmazza. A megengedett legnagyobb épületmagasság 70 m-ben történő meghatározása – tekintettel a hatályos 16 m-es szabályozásra – túlzónak tűnik. A beépítési mód és a megengedett legnagyobb építménymagasság figyelembevételével javasolt a kialakítható legkisebb telekméret megnövelése. Felhívom a szíves figyelmet arra, hogy az Étv. 19. § (4) bekezdése azon épületek esetében, melyeknek legmagasabb pontja meghaladja a 65 m-t, az engedélyezési eljárások tekintetében külön szabályokat határoz meg.
27. A rendelettervezet a Kszv1 jelű építési övezet kapcsán megállapítja, hogy az építési övezetben elhelyezhetőek a megújuló energia előállításához szükséges építmények, műtárgyak. A véleményezésre benyújtott dokumentációban nincs indokolva, hogy ennél az építési övezetnél miért tartja az Önkormányzat szükségesnek ezt a rendelkezést. Az OTÉK 32. § (1) bekezdés előírásainak figyelembevételével javasolt a rendelkezés felülvizsgálata, vagy az alátámasztó munkarész kiegészítése.
28. A rendelettervezet 24. § (1) bekezdésében megjelölt építési övezet megjelölés hibás, javítás szükséges. A szakasz (4) bekezdése a szabályozási terven jelölt védőfásításra hivatkozik, úgy, hogy a terv ilyen jelölést nem tartalmaz. Szükséges a munkarészek közötti összhang biztosít.
29. A rendelettervezet 26. §-a a zöldterületeket szabályozza. A város északi részén a Gesztenye sor és a Tisza folyó közötti zöldterületbe sorolt területen meglévő

garázssorok állnak, a tervezett szabályozás nem ad javaslatot a garázsokra. Így az valószínűsíthető, hogy a meglévő garázsok (mind ezen a területen, mind a Gks2 építési övezet területén) folyamatos megszüntetése a cél, városi fejlődéssel együtt járó, növekedő gépkocsi-szám mellett a megszűnő garázsok pótlására nem ad megoldást a településrendezési eszközök tervezete. Javasolt a közlekedési rendszer és a közterületek kialakításának felülvizsgálata, új gépkocsi elhelyezési lehetőségek biztosításával.

30. A 27. § (4) bekezdése Ev1 jelű övezetet határoz meg, a szabályozási tervek Ev jelet alkalmaznak. Javasolt az összhang biztosítása.
31. A 28. § (2) bekezdése Mál jelű övezetet határoz meg, az SZ-2 jelű szabályozási tervlap Mál jelet alkalmaz. Javasolt az összhang megteremtése.
32. A Rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével szükséges a rendelettervezet 31. §-ának javítása.
33. Az egész rendelettervezet rendelkezéseinek felülvizsgálata szükséges különös figyelemmel az építmény, épület, műtárgy fogalmakra, valamint az ezekhez kapcsolódó szabályozásokra (épületmagasság, a maximális épületmagassághoz tartozó minimális telekméret). Ezen felül az előírások IRM rendelettel, az OTÉK-kal, illetve saját magával és a szabályozási tervvel való összhangját is meg kell teremteni.

Szabályozási tervlap

34. A szabályozási tervlapokon a Rendelet 6. melléklet 2. pontjában foglaltak szerinti szükséges feltüntetni az egyes szabályozási elemek, védelmek, korlátozások, kötelezettségek jelölését, így azok felülvizsgálata szükséges.
35. A belvízzel veszélyeztetett terület határának jele a település közigazgatási területét mintegy 500 m-es sávban körbeveszi. Ez zavaró a tervlap értelmezését tekintve, javítás szükséges.
36. A területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezet feltüntetését nem írja elő a Rendelet. Tekintettel arra nem az övezet területével, hanem a vízvédelemmel érintett területekkel kapcsolatban fogalmaznak meg követelményeket a területrendezési tervek, az övezet jelölésének mellőzése javasolt.
37. A TSZ-1 tervlap a Temető út déli szakaszát gazdasági erdőterületbe sorolja, ennek megfelelően szükséges az SZ-2 tervlap javítása, kiegészítése.
38. A 818/12 hrsz.-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztító telep védőtávolságának jelölése javítandó.
39. A tervlapokon a helyi jelentőségű védett értéket, a helyi védelemre javasolt értéket, a helyi értékvédelmi területet, és a helyi értékvédelemre javasolt területet a településképi arculati kézikönyv és a településképvédelmi rendelet alapján kell feltüntetni.

40. A szerkezeti terven a Szolnoki út déli sávja (382/1, 707, 779 hrsz.) lakóterületbe sorolt, ezzel szemben a szabályozási tervek az ingatlanokat Köu-2 övezetbe sorolják. Szükséges a szerkezeti és szabályozási tervek közötti összhang megteremtése.
41. Az egymás melletti övezetek, építési övezetek határát a Rendelet 6. melléklete szerinti jellel kell jelölni. A szabályozási terveken több esetben is hiányoznak ezek a jelek, akkor is, amikor az övezeteket, építési övezeteket nem közlekedési terület választja el egymástól.
42. A jelmagyarázatnak megfelelően szükséges a bányatelek jelölése a tervlapokon.
43. A jelmagyarázatnak megfelelően szükséges a tájvédelmi körzet és a Natura2000-es területek jelölése a tervlapokon, úgy, hogy megfelelően láthatóak legyenek.
44. Minden egyes övezet, építési övezet esetében szükséges a terület betűjelét feltüntetni a tervlapokon.
45. Az SZ-2 tervlap a 1440/7 hrsz.-ú ingatlant Vvk jelű övezetbe sorolja, ez nincs összhangban a szerkezeti tervlappal. Javítás szükséges.
46. A város belterületén egyes Köu-4 besorolású közlekedési területek szélessége alig haladja meg a 4 m-t. Az alátámasztó munkarész közlekedési fejezete nem foglalkozik ezzel az adottsággal, így a szabályozási terven is a meglévő állapot rögzítése és „konzerválása” történik. Javasolt az érintett területek közlekedési rendszerének vizsgálata és szabályozási elemekkel az megfelelő útszélesség biztosítása.
47. A Május 1. úttól nyugati, illetve keleti irányban található garázsok területének Gks2 övezetbe sorolása kapcsán kérem, szíveskedjen figyelembe venni a rendelettervezetre vonatkozó 24. észrevételem.
48. A Tisza folyó mellett, a 714/2-4 hrsz.-ú ingatlanok esetében javasolt külön építési övezet meghatározása tekintettel arra, hogy a terület nagyvízi meder területére esik.
49. Az 519/13 hrsz.-ú ingatlant a szabályozási terv Lke-3 építési övezetbe sorolja. A telek geometriája erősen korlátozza a beépíthetőséget, ezért javasolt a tervezett szabályozás felülvizsgálata, pontosítása.
50. A 1658/1 hrsz.-ú ingatlan területét tervezett kiszolgáló út érinti. A tervezett út és a belterület határ között fennmaradó terület kisebb, mint a Krok építési övezetre előírt minimális telekméret, így az utak kialakítása akadályba ütközik. Javasolt az építési övezeti előírások felülvizsgálata.
51. A belterület délnyugati részéhez kapcsolódóan belterületbe vonást tervez az önkormányzat. A tervezett belterületen (a 0109 hrsz.-ú ingatlan egy részén) a hatályos szabályozási terv is kertvárosias lakóterületet jelöl úgy, hogy szabályozási vonalakkal megtörtént az utak területének kijelölése is. Tekintettel arra, hogy az Étv. 2. § 22. pontja értelmében a telekcsoport újraosztása egy telekre nem értelmezhető, szükséges a telektömbök szabályozási vonalakkal történő kijelölése. Ez teszi lehetővé azt, hogy későbbiekben telekalakítási eljárások után megindulhasson a

terület rendeltetésnek megfelelő használata. A tömbök kialakítását javasoljuk telepítési tanulmányterv részeként készülő beépítési terv alapján elkészíteni.

Amennyiben Rendelet 38. §-ának megfelelő véleményezés során eltérő vélemények érkeznek be – a Rendelet 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 Rendelet 39. § (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével lezárul.

Az eljárás végső szakmai véleményezési szakaszában záró szakmai vélemény a Rendelet 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 megyei főépítész nyilatkozata a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 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, továbbá
 - a kiértékelés alapján – beleértve a **partnerségi egyeztetés** szerintiüket is – elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés, továbbá
 - az új, beépítése szánt terület kijelölésével összefüggésben hozott – Étv. 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti – képviselő-testületi döntés megküldése.

Szolnok, 2022. május „25.”

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró Dr. Katona Károly
főnökségi nevében és megbízásából:



Handwritten signature in blue ink.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.05.25 08:32:44
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dusa Zsuzsanna