



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY

Dusa Zsuzsanna állami főépítész
részére

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Szolnok
Ady Endre út 33.
5000

Iktatószám: 19054/2/2025.

Tárgy: Martfű Város
településrendezési eszközei

Melléklet: -

Ügyintéző: Krenács Alexandra

Telefon: +36-56/795-032

+36-56/795-030

Hivatkozási szám: JN/40/00151-2/2025.

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Fenti hivatkozási számú megkeresésére válaszolva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján az ingatlanügyi hatóság véleményét az alábbiak szerint foglalja össze:

A Kormányrendelet 11. számú mellékletének 19. pontja értelmében a Jász- Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály a véleményezés során termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatban állapítja meg a feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. számú törvény (a továbbiakban: Tfv.) 2.§ 19. pontja alapján, a Tfv. alkalmazásában termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül. A Tfv. 1.§ (7) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel az e törvényben meghatározott termőföld fogalmának.

A fejlesztések, beruházások helyszínének meghatározásakor a barnamezős beruházásokat kell előtérbe helyezni. Törekedni kell arra, hogy az új beruházások ne érintsenek termőföldet. Amennyiben ez nem kivitelezhető abban az esetben a beruházás elsősorban átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön valósítandó meg. A termőföldet érintő fejlesztési programok esetén törekedni kell a termőfölddel való takarékos bánásmódra. A tervezett igénybevétel területét a szükséges legkisebb területre kell korlátozni. Felhívom a figyelmet, hogy a Tfv. 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontjai alapján amennyiben a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölni tervezett beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhetne, abban az esetben az ingatlanügyi hatóság a módosítás kapcsán kifogást emel. Az ingatlanügyi hatóság ugyancsak kifogást emel, amennyiben a tervezett övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Felhívom a figyelmet, hogy a Tfv. 6/B. § (3) bekezdése alapján *„a (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.”*

A Tfv. 2. § 1. pontja szerint *„átlagos minőségű termőföld: az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld”.*

Jelenleg Martfű településen átlagosnál jobb minőségűnek számít a szántó 1;2;3; a legelő 1;2;3; a rét 1;3; a fásított terület 1;2; művelési ágú és minőségi osztályú termőföld.

A megküldött módosítás kapcsán az ingatlanügyi hatóság az alábbi tájékoztatást adja:

- A módosítások a Tfv. 2.§ 19. pont szerinti termőföldet nem érintenek (kizárólag belterületi ingatlan érintett).

Fentiek alapján a módosítás ellen a termőföld mennyiségi védelme szempontjából az ingatlanügyi hatóság kifogást nem emel, és egyúttal jelzi, hogy az egyeztetető tárgyaláson nem képviselteti magát a Földhivatali Főosztály.

Szolnok, 2025. március 14.

Tisztelettel:

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

Novák Katalin
osztályvezető