



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/40/00151-26/2025.

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

Melléklet: -

Ügyintéző: Sávai Lilla
Telefon: 56/523-917

Tisztelt Polgármester Úr!

Martfű Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek módosítása érdekében 2025. március 6-án a településrendezési eszközeik módosításához kapcsolódó dokumentumok tervezetének hiánytalan megküldésével *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes 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 *bb)* 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 2025. március 24-én benyújtott, és 2025. március 26-án pontosított tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

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

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 184/2024. (XI. 28.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközei módosításáról, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról. A 419R. 59. § (4) szerint a településterv módosítása a településterv módosítását tartalmazó képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.

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

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

A tervezett módosítás tárgya a benyújtott dokumentumok alapján:

1. *A 804/6 hrsz.-ú földrészletet magába foglaló telektömbre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása: a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének változtatása 50%-ról 60%-ra;*
2. *A 343/12 hrsz.-ú földrészletet magába foglaló telektömbre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása: rendeltetés bővítése közlekedési és parkosítási céllal [Gksz és Köu → Kök].*

A tervezett módosítás érinti a szerkezeti tervet és leírást, valamint helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt. A benyújtott dokumentáció a 419R. 66. § (8) bekezdés és a 67. § (1) bekezdés előírásainak megfelelő, így az állami főépítész hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) záró szakmai véleménye kiadásának nincs akadálya.

A településrendezési eszközök módosítása – *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. § (1) bekezdés b) pont alapján – *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete és mellékletei, 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 figyelembevételével történhet.

Az eljárásban 2025. március 18-án egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melyen a településrendezési eszközöket érintő, jogszabályon alapuló hiányosságok miatt a terv átdolgozásának és kiegészítésének szükségessége merült fel, ezért a Kormányhivatal JN/40/00151-23/2025. számú levelében 20 napos határidőt biztosított az Önkormányzatnak a JN/40/00151-22/2025. számú jegyzőkönyvben (továbbiakban: Jegyzőkönyv) foglaltak szerint módosított tervezetet megküldésére.

A jegyzőkönyvben és a tájékoztató levélben rögzítettek alapján a tervező átdolgozta az egyeztetési dokumentációt, melyet az Önkormányzat a „Martfű város településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyú, M/152-33/2025. számú levelével együtt 2025. március 24-én megküldött – melyet 2025. március 26-án pontosított – a Kormányhivatal részére.

Jelen véleményemet a 2025. március 24-én benyújtott és 2025. március 26-án pontosított dokumentációra alapoztam.

Környezeti vizsgálat

A módosításokhoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában a Kormányhivatal 2025. január 17-én, JN/40/00008-2/2025. számon adott véleményt. A Képviselő-testület – a beérkezett vélemények figyelembevételével – 20/2024. (II. 27.) határozatában úgy döntött, hogy nem készített környezeti vizsgálatot és értékelést.

Megalapozó vizsgálat

A Jegyzőkönyvben foglaltak alapján az észrevételek átvezetése megtörtént.

Alátámasztó javaslat

A Jegyzőkönyvben foglaltak alapján az észrevételek átvezetése megtörtént.

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. A település rendelkezik 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal.

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (továbbiakban: Örökségvédelmi hatóság) 2024. november 13-án kelt JN/46/00256-2/2024. iktatószámú véleményében a településrendezési eszközök módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelt.

Határozattervezet és szerkezeti terv

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete 175/2023. (XI. 30.) számú határozatával (továbbiakban: Alaphatározat) fogadta el a településszerkezeti terv leírását és szerkezeti tervét. A véleményezési dokumentáció tartalmazza a szerkezeti terv tervezett módosítását (továbbiakban: határozattervezet). A határozattervezetre vonatkozó észrevételek a következők:

1. A határozattervezetet és mellékletei megfelelnek a hatályos jogszabályi előírásoknak.

Rendelettervezet és szabályozási terv

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete 19/2023. (XII. 1.) számú rendeletével (továbbiakban: HÉSZ) fogadta el helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A véleményezési dokumentáció tartalmazza az HÉSZ tervezett módosítását (továbbiakban: rendelettervezet). A rendelettervezetre vonatkozó észrevételek a következők:

1. A rendelettervezet megfelel a jogszabályi előírásoknak.

A településrendezési eszközök 2025. március 24-én benyújtott, és 2025. március 26-án pontosított tervezetének Képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 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 településterv – településrendezési eszköz – elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró kormányhivatal az integrált településfejlesztési stratégia, településfejlesztési koncepció és 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 felülvizsgálati 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 E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél 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**

Felhívom szíves figyelmét a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3)-(4) bekezdések rendelkezéseire:

- Azon településeknek, amelyek 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 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