



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/40/00432-2/2025.

Tárgy: Martfű város településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárás keretében – végső szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Sávai Lilla

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással „Kérelem záró véleményezési eljárás lefolytatására” tárgyú, M/152-42/2025. számú, Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltött levelére (továbbiakban: E-TÉR), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 69. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelő **záró szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

A településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését a JN/40/00151-26/2025. iktatószámú véleményben foglaltakat fenntartása mellett javaslom.

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete 105/2025. (VI. 12.) önkormányzati határozatával döntött a településrendezési eszközök 2024. évi 2. módosításának ismételt lefolytatásáról, annak érdekében, hogy azok elfogadása a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően történjen.

Az egyeztetési dokumentáció az alábbi módosításokat tartalmazza:

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 a szerkezeti terv leírását és szerkezeti tervlapokat, valamint helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti.

A tárgyi módosításokat az önkormányzat egyszerűsített eljárásban lefolytatta, a JN/40/00151-26/2025. iktatószámú állami főépítési záró szakmai vélemény kiadására 2025. március 28-án sor került. Ezt követően az Önkormányzat a helyi építési szabályzat módosítását nem a jogszabályban meghatározottak szerint fogadta el. A magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleléshez a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatot a megfelelő sorrendben szükséges elfogadni. Az eljárás jogszerűsége érdekében az Önkormányzat megkereste az Állami Főépítészti Irodát.

A 419R. 69. § (1) bekezdés *a*) pontjában foglaltak alapján a tervezet egyeztetése rövid eljárás szabályai szerint történik.

A záró szakmai vélemény alapját az E-TÉR-be 2025. szeptember 2-án feltöltött dokumentáció képezi.

A JN/40/00151-26/2025. iktatószámú véleményben foglaltakat fenntartom, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését az abban foglaltak alapján javaslom.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat módosítását.

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

A 419R. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre. A szakasz (2) bekezdése alapján a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre. A jogszerűség ellenőrzésére és biztosítására a 419R. 73. § (1) bekezdésében és a 74. §-ban foglaltakat alkalmazni kell. Kérem Polgármester Úr szíves közreműködését a jogszabályban rögzítettek végrehajtása érdekében.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervek – településrendezési eszköz – módosításához, amelyet az önkormányzati határozat és rendelet elfogadásánál figyelembe kell venni.

Az állami főépítészti 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 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.

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