



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: JN/40/00009-18/2021.

Tárgy: Jászboldogháza község településrendezési eszközeinek
módosítása tárgyalásos eljárás keretében

Melléklet: jelenléti ív

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Jegyzőkönyv

Készült: 2021. január 21-én, 10:00 órakor a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal 5000 Szolnok, Kossuth Lajos u. 6-8. I. emeleti 103. számú tárgyalótermében.

Tárgy: Jászboldogháza község településrendezési eszközeinek módosítása *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) 42. § szerinti egyeztető tárgyalás.

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Dusa Zsuzsanna, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, állami főépítész:

Köszönti a megjelenteket és az egyeztető tárgyalást megnyitja.

Bejelenti, hogy a tárgyalásról hangfelvétel, valamint nem szó szerinti jegyzőkönyv készül, mely az állami főépítész végső szakmai véleményével együtt – az egyeztető tárgyalást követő 8 napon belül – megküldésre kerül a település részére.

Ezután átadja a szót Vécsey Tamásnak.

Vécsey Tamás, JNSZ Megyei Kormányhivatal terület- és településrendezési feladatkört ellátó ügyintéző:

Elmondja, hogy Jászboldogháza Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását tervezi a település külterületén. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítás Jászboldogháza külterületén a 0278/4 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási módjának megváltoztatását – általános mezőgazdasági terület helyett különleges, beépítésre szánt állattartó telep terület kijelölése) és ezzel összefüggésben a 0278/1 hrsz.-ú ingatlan egy részén véderdő kijelölését tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdésében foglaltak figyelembevételével az országos főépítész megkeresése is megtörtént – 2021. január 12-én – véleménye kikérése céljából. A hivatkozott szakasz értelmében az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

A településrendezési eszközök módosítása az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történhet.

Jászboldogháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 83/2020. (IX. 30.) határozatával döntött településrendezési eszközeinek módosításáról, majd 84/2020. (IX. 30.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítással érintett területet. Mindezek alapján a Rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében az egyeztetés a tárgyalásos eljárás szabályai szerint kerül megtartásra.

A módosítással összefüggésben az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, az egyeztetés lezárásáról szóló jegyzőkönyvet tartalmazza a véleményezésre megküldött dokumentáció. A korábban elhangzottak alapján a partnerségi rendelet módosítása szükséges.

Megállapítja, hogy a dokumentációt készítő településtervező jogosultsága megfelelő.

A Rendelet 42. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a Rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek meghívása megtörtént.

Elmondja, hogy a beérkezett államigazgatási szervi vélemények alapján a véleményt küldők többsége a módosítással egyetért.

A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság felhívja a figyelmet, hogy a tervezett beruházás területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, közvetlenül szomszédos olyan területtel, ami része az ökológiai hálózat magterületének, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, valamint különleges madárvédelmi terület. A megvalósítás során ezekre különös tekintettel kell lenni. A véderdő, valamint a többszintes növényzet kialakítása esetén javasolja a mellékletben szereplő honos fajták alkalmazását.

A Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya szintén a terület természetvédelmi érintettségére hívja fel a figyelmet.

A KÖTIVIZIG felhívja a figyelmet arra, hogy a 0278/1 hrsz.-ú ingatlanon található kutakra tekintettel a megvalósításkor a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A beérkezett vélemények egy másolati példányát átadja a településtervezőnek.

A továbbiakban ismerteti az állami főépítési hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal), a véleményezésre megküldött dokumentációval kapcsolatos szakmai véleményét:

- A módosításokhoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában a Kormányhivatal 2020. november 12-én, JN/40/00092-2/2020 számon adott véleményt. A Képviselő-testület – a beérkezett vélemények figyelembevételével – úgy döntött, hogy nem készített környezeti vizsgálatot és értékelést.
- Tájékoztatom, hogy az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján ebben az esetben településrendezési szerződés köthető a cél megvalósítójával. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Rendelet 7. melléklete szabályozza.
- Az alátámasztó munkarész dokumentumban több esetben is azonos és indokolatlanul terjengős tartalommal jelennek meg munkarészek. Szükséges a tartalom racionalizálása, csak a releváns információkat tartalmazó dokumentumok, dokumentumrészek szerepeltetése.
- Az alátámasztó munkarészben megjelennek a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) „Má” jelű övezetre és „Ká” jelű építési övezetre vonatkozó előírásai. Azonban a hatályosként megjelölt szöveg tartalmaz olyan rendelkezéseket is, amelyeket a község településképi rendelete már hatályon kívül helyezett. Ezzel összefüggésben meg kell jegyezni, hogy a település honlapján, valamint a Nemzeti Jogszabálytár portálon eltérő tartalommal szerepel a HÉSZ.
- Az alátámasztó munkarész 29. oldalán téves az a megállapítás, miszerint a településen nincs védett helyi épített érték. A község településképi rendeletének figyelembevételével javítás szükséges.
- A munkarész 32. oldalán elírás szerepel a megyei területrendezési terv számában, valamint téves megjelölés az országos területrendezési tervvel kapcsolatban.
- A 3. *Magasabbrendű tervekkel való összhang* fejezetben következetesen csak a 0278/4 hrsz.-ú ingatlan területét mutatja módosítási területként mind a térségi területfelhasználási kategóriák, mind az infrastruktúra, mind a térségi övezetekkel való összevetés esetén. Így aztán téves megállapításokat tartalmaz a munkarész:
 - módosítási terület nem csak a mezőgazdasági térség területét, hanem a települési térség területét is érinti,
 - az országos térségi övezetek közül az ökológiai hálózat magterületének övezete is érinti.

Ennek megfelelően a területrendezési tervekkel való összhang igazolása kiegészítendő mind a térségi területfelhasználási kategóriák, mind a magterület övezetére vonatkozó követelmények vizsgálatával.

- A tájképvédelmi övezet vizsgálata nem terjed ki a településképi rendeletben megállapítandó – a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradását, valamint a tájba illesztést biztosító – településképi követelmények vizsgálatára.
- A tanyás területek övezete esetén nem igazolt, hogy a HÉSZ, illetve a településképi rendelet tartalmaz olyan előírásokat, amelyek az érintett területek esetén a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítését, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzését biztosítják.

- A dokumentáció az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben megfelel a Trtv. 12. § előírásainak.
- A *Biológiai aktivitásérték számítás* alcím a két – egyébként egymáshoz kapcsolódó – területet külön vizsgálja. A 0278/4 hrsz.-ú terület változás utáni állapotát felületminőséggel, míg a 0278/1 hrsz.-ú terület változás utáni állapotát területfelhasználás alapon. Tekintettel arra, hogy a „Ká” építési övezetet (állattartó telep) sem az OTÉK, sem a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: ÖTM rendelet) külön nem nevesíti, az építési övezet területe a területfelhasználás alapú számítás esetében vagy 1,5 értékkel (Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület), vagy az előírt minimális zöldfelületet figyelembe véve arányosított értékkel (1,125) számítandó. Mindezek figyelembevételével a számítás felülvizsgálandó. A keletkező biológiai aktivitás érték növekmény a Rendelet 16. § (8) bekezdésben foglaltak szerint használható fel a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig. Az ÖTM rendelet 5. § előírásai alapján, amennyiben egy terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással került meghatározásra, úgy a későbbiek során e terület aktivitásértékét a differenciált számítással megállapított értékkel kell figyelembe venni.
- Az Örökségvédelmi hatástanulmány bevezetése szerint a település teljes területére több mint 10 éve készült örökségvédelmi hatástanulmány. A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdés értelmében a rendezés alá vont területre örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, ha a legutóbbi hatástanulmány tíz évnél régebbi. A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklete határozza meg az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmát. A véleményezésre benyújtott hatástanulmány – a bevezetésben rögzítettek értelmében – a módosítással érintett területre készült. A település régészeti örökségének felmérése valóban ezzel a területrésszel foglalkozik, azonban a helyi építészeti örökség települési értékléptéke nincs összhangban a község településképi rendeletében foglaltakkal. Szükséges a dokumentum javítása.
- A településszerkezeti terv módosításáról szóló határozattervezet (továbbiakban: Hat.) megjelölésében szükséges feltüntetni azt, hogy a Hat. a 149/2009. (XII. 18.) határozat módosítása.
- A 149/2009. (XII. 18.) határozat (továbbiakban: Alaphatározat) korábban nem mellékletként tartalmazta a szerkezeti terv leírást, valamint településszerkezeti tervlapokat. Azt kell biztosítani, hogy a módosítás eredményeként az említett dokumentumok az Alaphatározat mellékletei legyenek, ezért a Hat.-hoz a módosításokat is tartalmazó, egybeszerkesztett leírást és tervlapokat (TSZ-1, TSZ-2) kell mellékelni (1. melléklet: Településszerkezeti terv leírás; 2. melléklet: TSZ-1 jelű Településszerkezeti terv I. tervlap; 3. melléklet: TSZ-2 jelű Településszerkezeti terv II. tervlap). A Hat.-ban arról kell rendelkezni, hogy az Alaphatározat kiegészül a Hat. 1. melléklete szerinti 1. melléklettel, hasonlóképpen a további mellékletekkel. Ebben az esetben nincs szükség a módosító leírás és a módosító tervlapok mellékelésére (csak a már egybeszerkesztett leírás és tervlapok kerülnek mellékletként a Hat.-hoz). A mellékleteken fel kell tüntetni, hogy azok egyrészt a Hat., másrészt az Alaphatározat mellékletei.
- A Hat. 1. melléklete a településszerkezeti terv leírását módosítja. A leírás 2. pontja kiegészítendő a Kü területet érintő változás megjelölésével (Kü → Ev).
- A Hat. 2. melléklete a TSZ-1 jelű Településszerkezeti tervlapot módosítja. A módosító tervlap a változó területfelhasználások tekintetében nem a hatályos szerkezeti tervi

- jelölést alkalmazza, nem pontos a tervezéssel érintett terület megjelölése, hiányoznak vonalas jelek (ökológiai (zöld) folyosó övezetének határa; kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa), illetve egyes vonalas jelek elhelyezkedése pontosan nem állapítható meg (Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület határa; beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa). A tervlap javítása, kiegészítése szükséges.
- A településszerkezeti tervlapon fel kell tüntetni az adatszolgáltatás számát.
 - A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról szóló rendelettervezet (továbbiakban: MódR.) bevezető részében a véleményezők felsorolása tartalmazza a BFKH Népegészségügyi Főosztályát, de a Rendelet 28/B. §-a értelmében csak érintettség esetén kell a véleményezésbe bevonni.
 - A megalapozó munkarészben több helyen említésre került, hogy a 0278/4 hrsz.-ú terület különleges, beépítésre szánt állattartó telep terület területfelhasználási egységbe sorolásának egyik indoka a 0278/1 hrsz.-ú ingatlanon meglévő állattartó telep bővítése. Amennyiben az újonnan beépítésre szánt területre egy új építési övezet (Kü*) kerül bevezetésre, az akadály lehet a két ingatlan esetleges összevonásának.
 - Amennyiben jelen módosítás előtt elfogadott korábbi módosítás eredményeként, a HÉSZ-ben mellékletként szerepelnek a szabályozási tervlapok, akkor – a MódR.-ben a szabályozási terv módosításáról kell rendelkezni.
 - Ellenkező esetben – a településszerkezeti tervnél már említett módon – a MódR. mellékleteként a módosításokat is tartalmazó, egybeszerkesztett tervlapokat (SZ-1, SZ-2) kell csatolni, és rendelkezni kell arról, hogy a HÉSZ kiegészül az 1. melléklet szerinti 1. melléklettel, valamint a 2. melléklet szerinti 2. melléklettel. A MódR. 1. és 2. §-ának együttes alkalmazása nem lehetséges.
 - A MódR. 3. §-ában beiktatandó új, (3a) bekezdés táblázatában javítani szükséges az építési övezet jelét.
 - Ugyanezen bekezdés a) pontjában az szerepel, hogy a Ká* jelű építési övezetben „az új állattartó építmények korszerű technológiával létesíthetők”. Javasolt a rendelkezés felülvizsgálata, tekintettel arra, hogy a meghatározás (korszerű technológia) nem egyértelmű, illetve ha kiterjed anyaghasználatra is, akkor a helyi építési szabályzatban nem is határozható meg ilyen követelmény. Továbbá indokolt annak vizsgálata, hogy a korszerű technológiák mennyire felelnek meg a tájképvédelmi övezetre megfogalmazott követelményeknek. Mindezek alapján javasolt a rendelkezés mellőzése.
 - Az újonnan bevetendő Ká* építési övezet miatt a HÉSZ 3. § (1) bekezdés 3. pontjának módosítása is szükséges.
 - A MódR. 1. melléklete a szabályozási tervet módosítja. A módosító tervlapról hiányoznak vonalas jelek (ökológiai (zöld) folyosó övezetének határa; kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa; építési övezet, övezet határa), illetve a módosítási területtől délre a hatályos tervtől eltérő övezet (V) jelenik meg. A tervlap javítása, kiegészítése szükséges, továbbá rendelkezni kell a hatályos tervlap jelmagyarázatának kiegészítéséről is.
 - A szabályozási tervet módosító tervlapon fel kell tüntetni az adatszolgáltatás számát.
 - Általános észrevételként megfontolásra javasolt a tervezett szabályozás felülvizsgálata, a háromszintű növényzet helyén védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése, az újonnan beépítésre szánt terület Ká építési övezetbe sorolása, és a 0278/1 hrsz.-ú ingatlan teljes területének Ká építési övezetben tartása.

- A tervezett változtatás jelenleg összhangban van a településképi rendelettel, de az elhangzottak alapján - a HÉSZ módosítás elfogadását megelőzően - szükség lehet a településképvédelmi rendelet módosítására.

Kiszelovics Ildikó településtervező:

Megköszöni az észrevételeket, azokat elfogadja, a településrendezési eszközök tervezetében a szükséges kiegészítéseket, javításokat megteszi. Elmondja, hogy a 0278/4 hrsz.-ú ingatlan tervezett szabályozása összhangban van a beruházói elképzelésekkel, nincs szándék a két ingatlan összevonására.

Dusa Zsuzsanna:

Megállapítja, hogy a véleményezésre benyújtott dokumentáció jelentős átdolgozása szükséges, ezért az a záró szakmai vélemény megszerzése érdekében újra be kell nyújtani a Kormányhivatal részére.

További kérdés, észrevétel hiányában megköszöni a jelenlévők részvételét és az egyeztető tárgyalást bezárja.

k.m.f.

