



## JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Dusa Zsuzsanna állami főépítész  
részére

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda

Szolnok  
Kossuth Lajos út 2.  
5000

Iktatószám: 19069/2/2024.

Tárgy: Kunmadaras Nagyközség  
településrendezési eszközei

Melléklet: -

Ügyintéző: Krenács Alexandra

Telefon: +36-56/795-032

+36-56/795-030

Hivatkozási szám: JN/40/00174-2/2024.

**Tisztelt Állami Főépítész Asszony!**

Fenti hivatkozási számú megkeresésére válaszolva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 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 ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: Inyvt.) meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az Inyvt. 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld.”

Jelenleg Kunmadaras településen átlagosnál jobb minőségűnek számít a szántó 1;2;3; a legelő 1;2; a rét 1;2; a fásított terület 1; a gyümölcsös 1; a nádas 2; kert 2; a szőlő 1; művelési ágú és minőségi osztályú termőföld.

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


- Az érintett 042/18 hrsz-ú földrészlet az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján művelés alól kivett.

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, 2024. március 26.

Tisztelettel:

Dr. Berki Attila főispán nevében és  
megbízásából kiadmányozó:

  
Dr. Bánfi Zsuzsanna  
főosztályvezető

