

MARTFŰ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

a helyi építési szabályzat módosítása
(jóváhagyandó munkarész)

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelő tartalommal
(16. § (4) bek.)

egyszerűsített eljárásban
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. bb) pont)

munkaszám: F-2503

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2025. szeptember 30.

MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

a helyi építési szabályzat módosítása

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:
Farka Renáta Judit okl. építészmérnök,
városép. okl. szakmérnök
TT1 16-0025



MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

a helyi építési szabályzat módosítása

Tartalomjegyzék

1. A módosítandó (hatályos) és a tervezett helyi építési szabályozás
2. A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete

1. A módosítandó (hatályos) helyi építési szabályozás

A hatályos helyi építési szabályzatot – és az annak mellékletét képező szabályozási tervet – Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete állapítja meg.

A szabályozási terv módosítandó részletét az SH,1 SH2, SG3 és SH4 jelű tervlapok ábrázolják.

A szabályozási terv tervezett módosítását az SM1, SM2, SM3 és SM4 jelű tervlapok ábrázolják.

A részletes jelmagyarázatot a szabályozási terv tartalmazza.



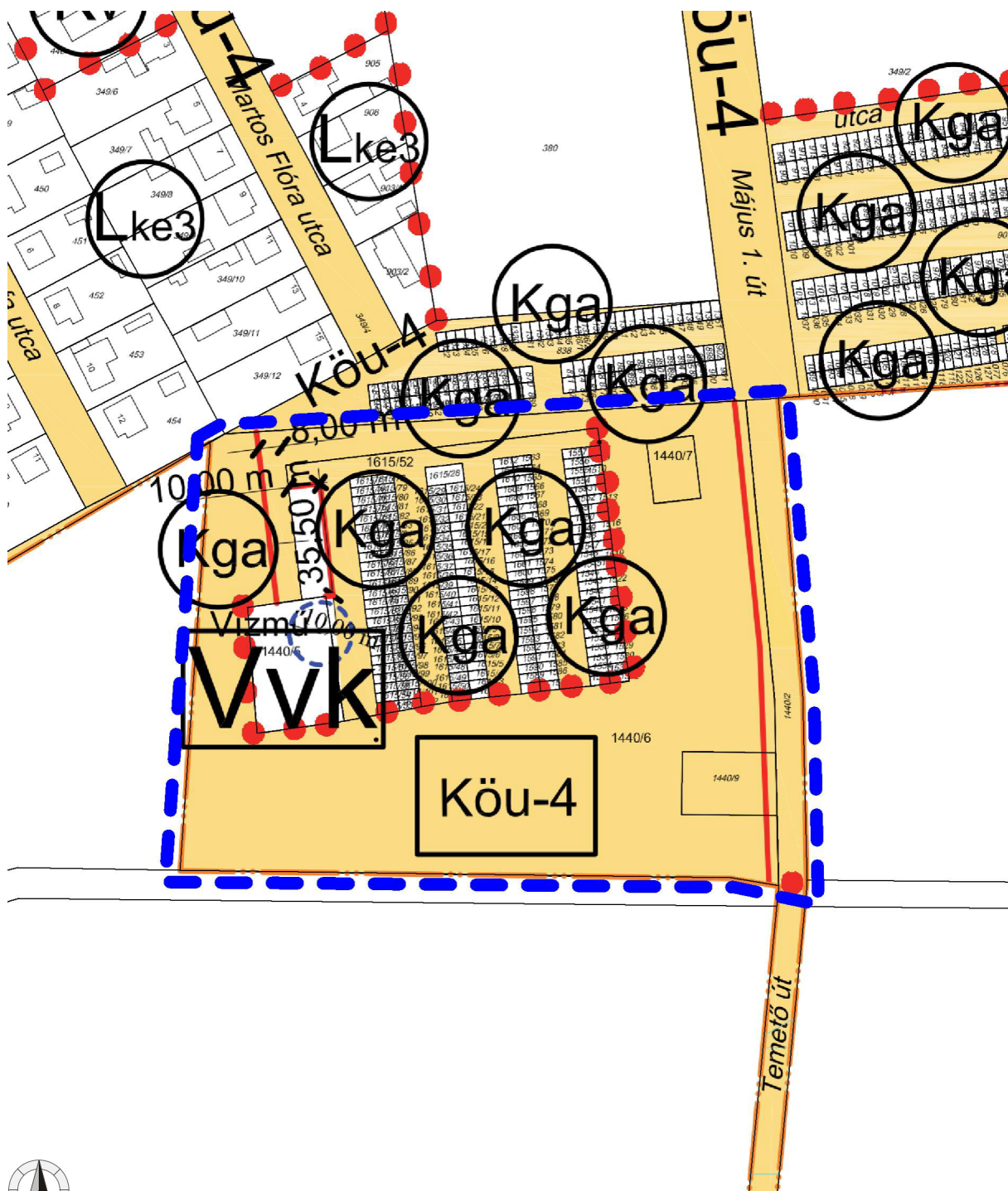
Martfű TE-módosítás

A hatályos szabályozási terv részlete
M = 1 : 2 000

SH1

- kék szaggatott vonal:
- Ev1:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
Ev1 jelű övezet,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**Martfű
TE-módosítás**

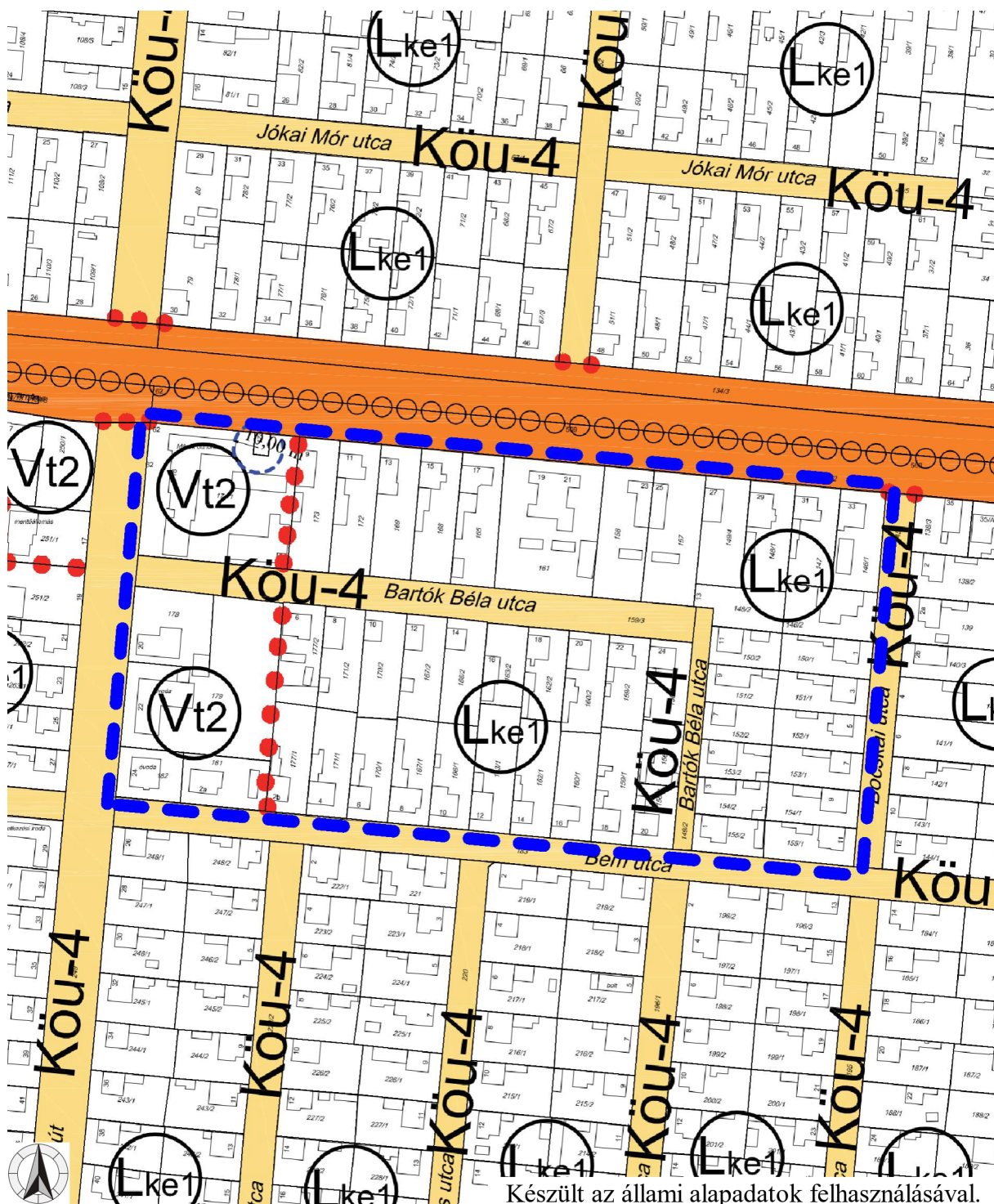
A tervezett szabályozási terv részlete
M = 1 : 2 000

SM1

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Köu-4:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
Köu-4 jelű övezet,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.



**Martfű
TE-módosítás**

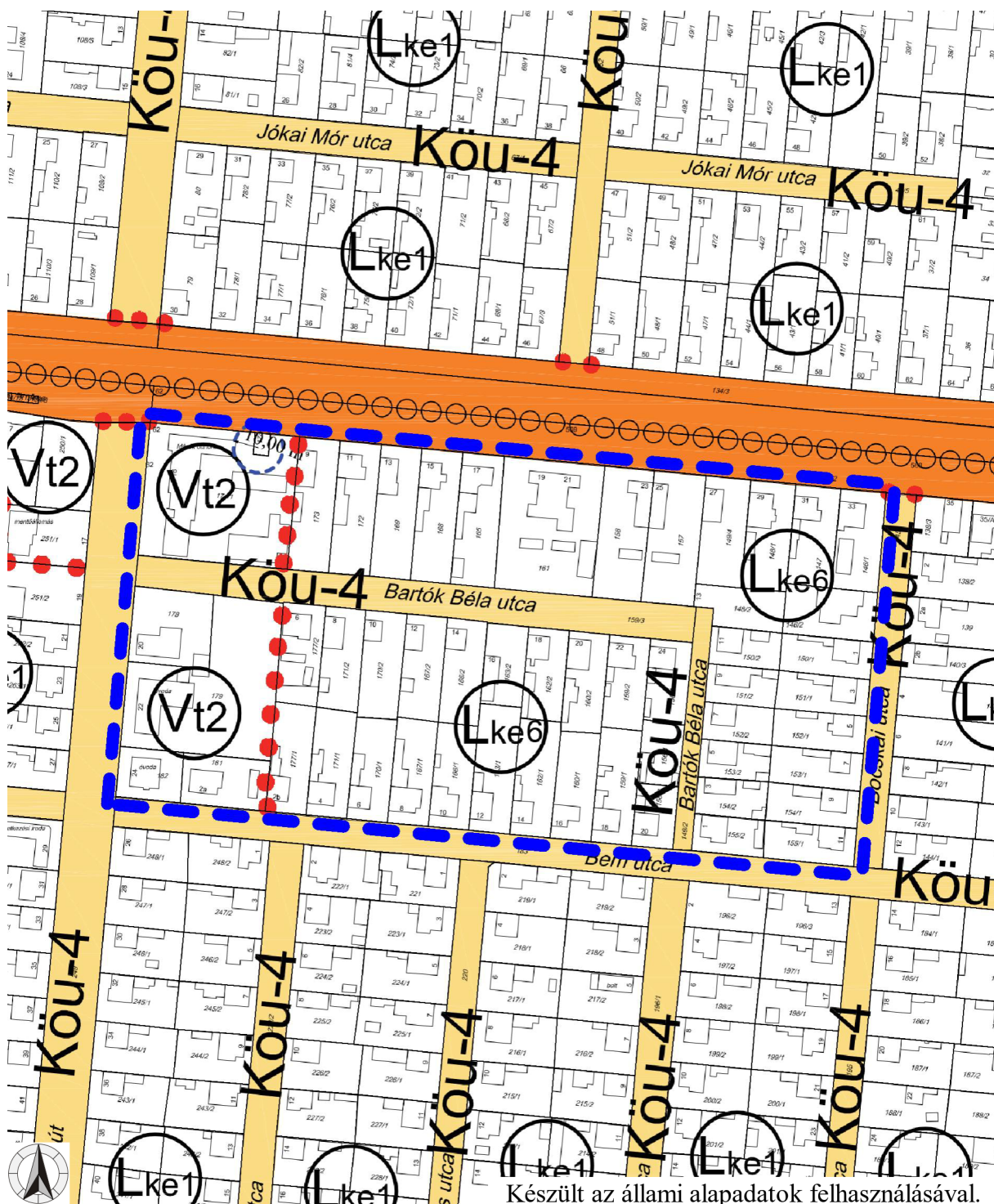
**A hatályos szabályozási terv részlete
M = 1 : 2 500**

SH2

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Lke1:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
Lke1 jelű építési övezet,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Martfű
TE-módosítás

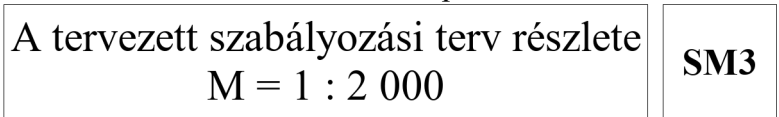
A tervezett szabályozási terv részlete
M = 1 : 2 500

SM2

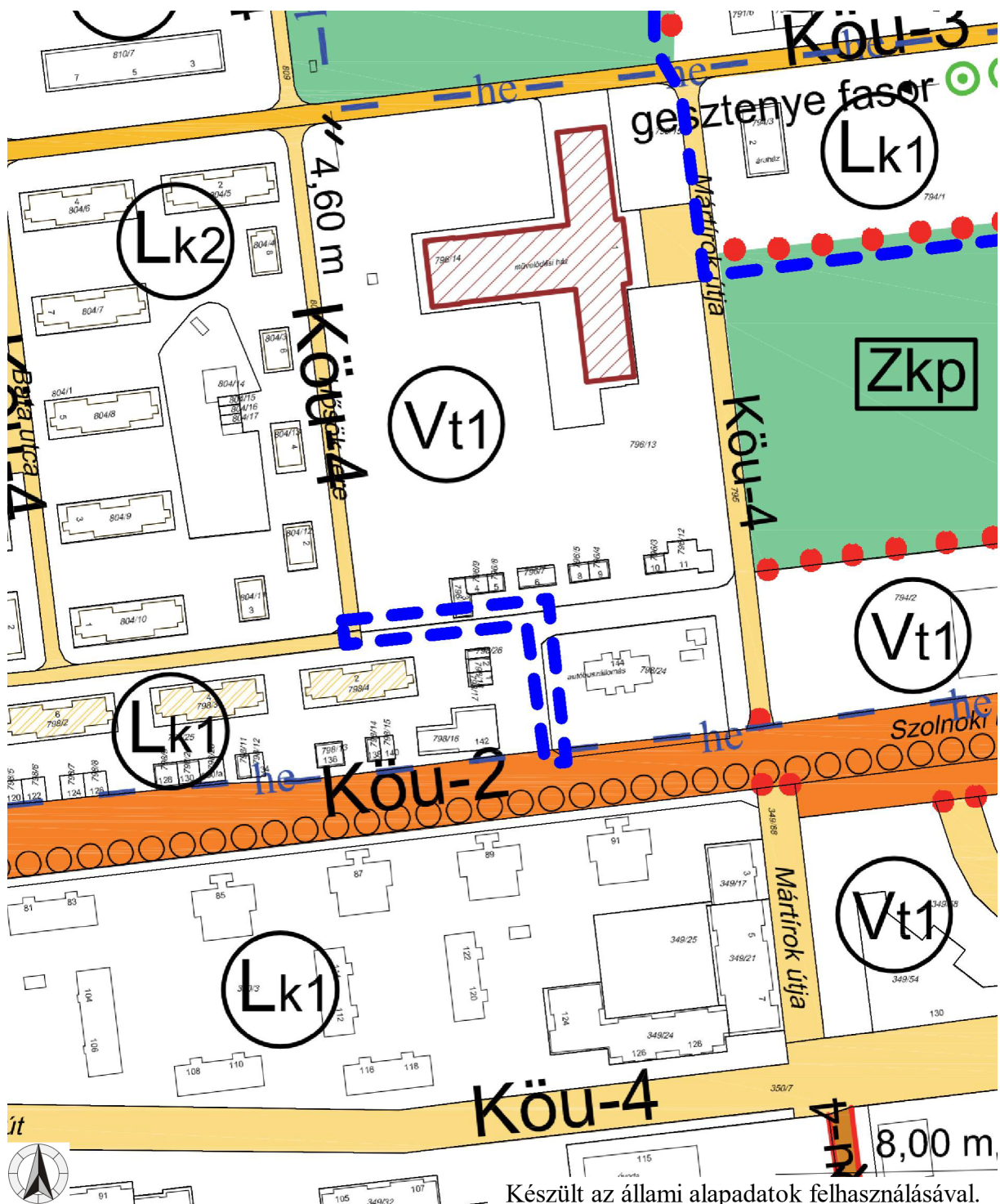
Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Lke6:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
Lke6 jelű építési övezet,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.



a rendezéssel érintett településrész,
Vt3 jelű építési övezet,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

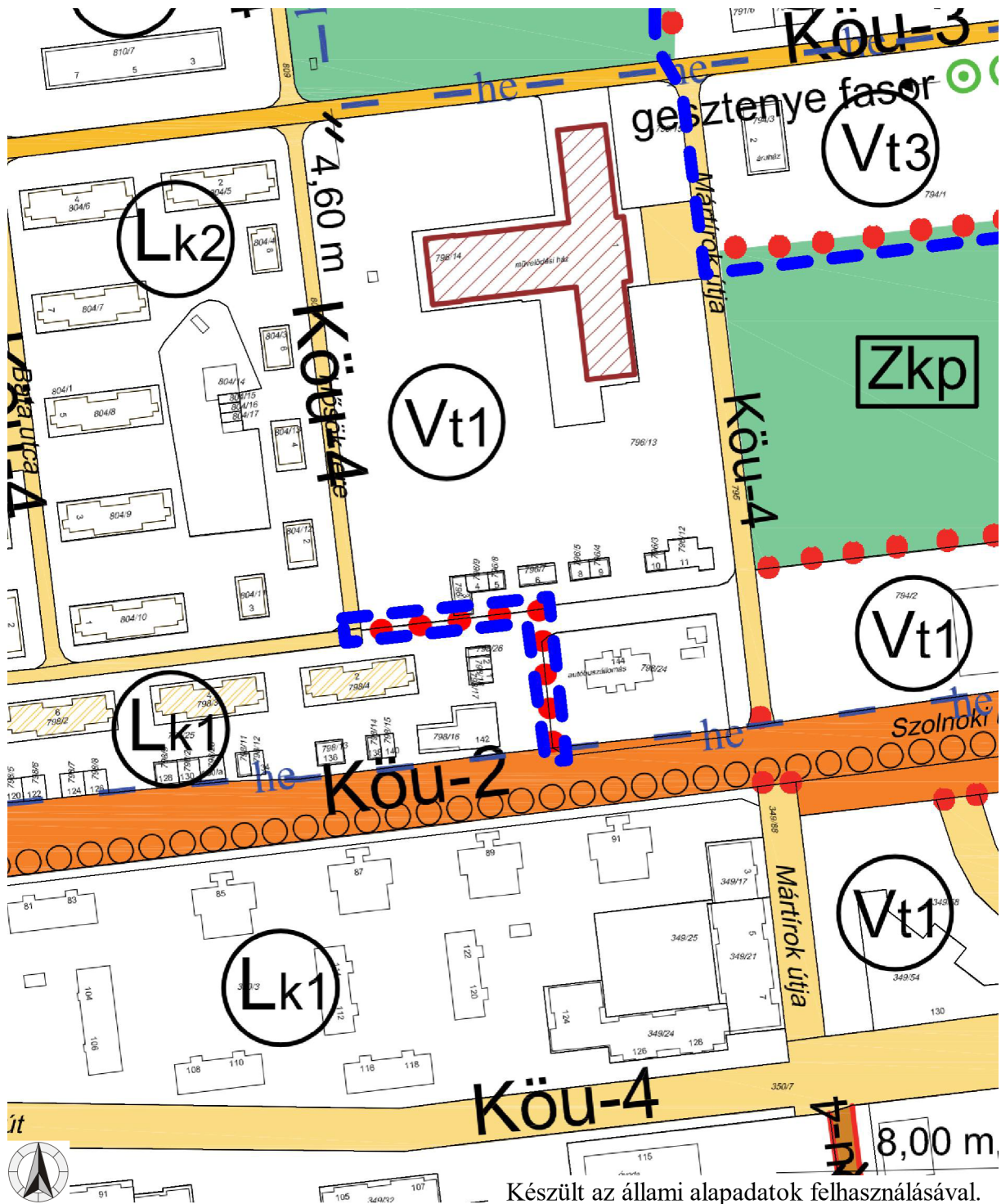


Martfű TE-módosítás	Készült az állami alapadatok felhasználásával. A hatályos szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000	SH4
--	---	-------------------

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.



**Martfű
TE-módosítás**

A tervezett szabályozási terv részlete
M = 1 : 2 000

SM4

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- piros pontsor:
- egyéb jelek:

a rendezéssel érintett településrész,
övezeti határ,
az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

2. A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) önkormányzati rendelete

a Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete az aktuális települési igényeknek való megfelelés és további fejlesztések előkészítése céljából módosítja a helyi építési szabályzatot.

[2] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés I. pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Rákócziújfalu Község Önkormányzata; Mezőhék Község Önkormányzata; Tiszaöldvár Város Önkormányzata; Kengyel Község Önkormányzata; Vezseny Község Önkormányzata; továbbá Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023. (VI. 2.) önkormányzati rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a településen lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek, a településen működő és székhellyel, telephellyel, ingatlanulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetek, a településen működő egyházi közösségek, Civil kerekasztal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 18. §-ában a „18. § (1) Lk1 jelölésű építési övezet:” szövegrész helyébe a „18. § (1) Lke1 jelölésű építési övezet:” szöveg lép.

2. § A R. 18. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Lke6 jelölésű építési övezet: előírásai:

- a) Területfelhasználási mód: kertvárosias lakóterület.
- b) Az építési övezetben a lakás rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdés a), b), c), e) pontjában felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület maximum 8 fő együttes elhelyezésével.
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 m².
- d) Az építési övezetben előírt beépítési mód: oldalhatáron álló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 méter.
- g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség legkisebb mértéke teljes.
- h) Az építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 50 %.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j) Az építési övezetben az előkert legkisebb mérete: kialakult.
- k) Az építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete: 6,00 méter.
- l) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb mérete: 4,50 méter.
- m) Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével, a lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főépület épületmagasságát meg nem haladó épületmagassággal helyezhető el.
- n) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- o) Az építési övezetben a következő melléképítmények nem helyezhetők el:
 - oa) közműpótló műtárgy,
 - ob) épülettől különálló kirakatszekrény,
 - oc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- p) Lakóterületen lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.”

3. § A R. 19. § (1) bekezdés n) pontjában a „Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.” szövegrész helyébe az „A közintézmények esetén előírt gépjármű-várakozóhelyek legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Lakó rendeltetési egységenként 1 parkolóhely létesítése szükséges.” szöveg lép.

4. § A R. 19. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Vt3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Területfelhasználási mód: településközpont vegyes terület.
- b) Az építési övezetben
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató,
 - bb) nevelési, oktatási,
 - bc) kulturális és
 - bd) sport rendeltetésű épület helyezhető el.
- c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret
- cq) kizárólag gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló úszótelek esetén: 18 m²,

- cb) egyéb úszótelek esetén: 180 m²,
- cc) egyéb telek esetén: 550 m².
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja
- da) tömbtelek és úszótelek esetén: telepszerű,
- db) egyéb telek esetén: szabadon álló,
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke.
- ea) tömbtelek és a tömbtelken belüli úszótelkek együttes területére vonatkozóan: 50 %,
- eb) kizárólag gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló úszótelek esetén: 100 %,
- ec) egyéb úszótelek esetén: 80 %,
- ed) egyéb telek esetén: 50 %
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 méter.
- g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Az építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
- ha) tömbtelek és a tömbtelken belüli úszótelkek együttes területére vonatkozóan: 30 %,
- hb) kizárólag gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló úszótelek esetén: 0 %,
- hc) egyéb úszótelek esetén: 10 %,
- hd) egyéb telek esetén: 30 %.
- i) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség előírt mértéke: teljes.
- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k) Az építési övezetben az előkert legkisebb mérete
- ka) tömbtelek esetén: 5 méter,
- kb) úszótelek esetén: 0 méter,
- kc) egyéb telek esetén: 5 méter.
- l) Az építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete: 0 méter.
- m) Az építési övezetben melléképület nem helyezhető el.
- n) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- o) Az építési övezetben a következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- oa) közműpótló műtárgy,
- ob) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- oc) ól, állatkifutó,
- od) trágyatároló, komposztáló,
- oe) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló.
- p) A személygépkocsi elhelyezése a tömbtelek tulajdonosának hozzájárulásával a tömbtelken is biztosítható.”

5. § A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

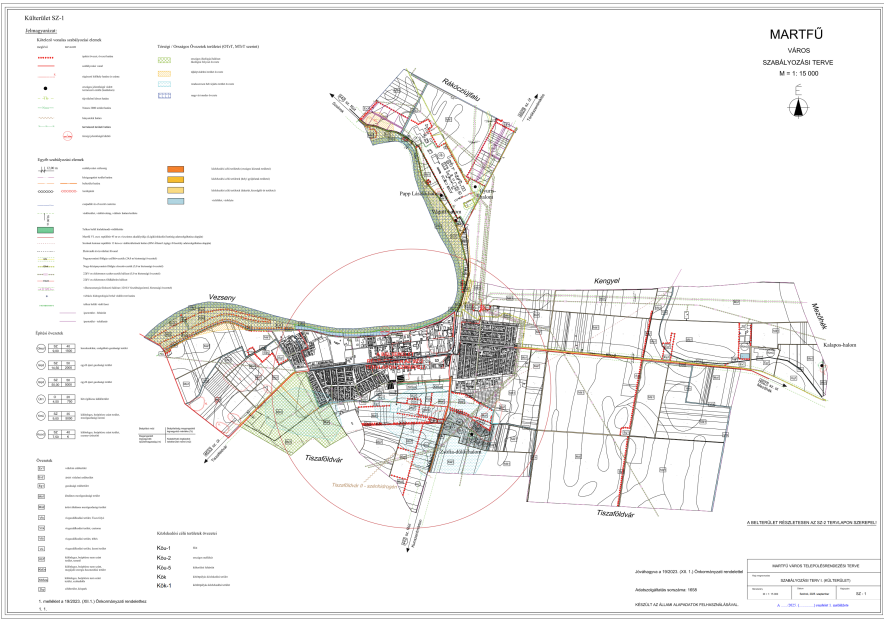
6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kelt: Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025.-i ülésén.

polgármester

jegyző

a/2025. (.....) önkormányzati rendelet 1. melléklete



A mellékletet az „a módosító rendelet melléklete.pdf” állomány tartalmazza.