



KÖZÉP-TISZA-VIDÉKI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOLNOK



IGAZGATÓ

Dátum:
2026. 02. 18.

Ügyiratszám:
KP-030944-
002/2026.

Előadó:
Tar Gergő

Hiv. szám:
JN/40/00076-
2/2026

Irányítás:
Pallagi Linda

**Tárgy: Martfű, településrendezési eszközei módosításához vízügyi
állásfoglalás**

Melléklet: -

Dusa Zsuzsanna Úrhölgy

állami főépítész

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

Szolnok

Kossuth Lajos út 2.
5000

Tisztelt Dusa Zsuzsanna Úrhölgy!

A JN/40/00076-2/2026. iktatószámú levelében kérte a Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság véleményét az alábbi ügyben:

Martfű Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása érdekében 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 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában foglaltak alapján a szakasz (2) bekezdés c) pontja szerinti záró szakasz lefolytatását kezdeményezte.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 97/2025. (V. 29.) határozatával döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról. A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás szerint történik, melynek záró szakaszában egyeztető tárgyalást hívott össze. A tárgyalás lefolytatásához kéri a módosításokat tartalmazó dokumentáció véleményezését, illetve véleményünk megadását.

A vízügyi állásfoglalást az alábbiakban adjuk meg:

A tervezett módosítás tárgya a benyújtott dokumentumok alapján:

1. módosítási cél: a martfűi 1440/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása „Kszl” jelű, különleges szennyvíz leürítő terület építési övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe. (Kszl → KÖu-4) Az 1440/8 hrsz.-ú ingatlan átsorolása „Ev1” jelű, védelmi célú erdőterület övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe (Ev1 → KÖu-4). Az 1440/9 hrsz.-ú ingatlan átsorolása „Vvk” jelű, vízgazdálkodási vízműkút terület övezetből „KÖu-4” jelű, közúti közlekedési terület övezetbe (Vvk → KÖu-4).
2. módosítási cél: a martfűi Bartók Béla úttal szomszédos „Lke1” jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt településrészek építési szabályozásának módosítása, – az előírt 5,0 m-es előkert helyett kialakult

állapot szerinti állapot érdekében – egy új „Lke6” jelű, szintén kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő besorolás által (Lke1 → Lke6).

3. módosítási cél: „Vt1” jelű, településközpont vegyes terület építési övezetre vonatkozó helyi építési előírások módosítása úgy, hogy 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 legyenek.
4. módosítási cél: a martfűi 791/13 és 794/1 hrsz.-ú ingatlanok „Lk1” jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt részeinek egy új „Vt3” jelű, településközpont vegyes terület építési övezetbe történő átsorolása és a vonatkozó építési szabályok megállapítása. Az új szabályozás kizárja a lakó rendeltetés létesítésének lehetőségét és figyelembe veszi az úszótelkes telekszerkezetet (Lk1 → Vt3).
5. módosítási cél: martfűi 798/25 hrsz.-ú ingatlan „Lk1” jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt része és a szomszédos „Vt1” jelű, településközpont vegyes terület építési övezet közötti, hiányzó övezeti határvonal pótlása a településszerkezeti tervvel összhangban.

Mindezekon túl a dokumentáció kiterjed:

6. Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítása úgy, hogy a 18. §-ában a „18. § (1) Lk1 jelölésű építési övezet:” szövegrész helyébe a „18. § (1) Lke1 jelölésű építési övezet:” szöveg lép.

A tervezett módosítással kapcsolatosan az alábbi megállapítást tesszük:

- Martfű közigazgatási területe érintett a Tisza folyó nagyvízi medrével. A nagyvízi medret, illetve az árvízvédelmi töltések mentett oldali lábvonalától mért 110 m-es sávot érintő fejlesztéseknél a 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet *(a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról)* előírásai az irányadók.
- Az árvízvédelmi töltés létesítménnyel történő megközelítésénél, illetve keresztezésénél a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet *(a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról)* előírásait be kell tartani.
- Az árvízvédelmi töltés környezetében végzett munkák esetében a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet előírásait kell figyelembe venni, különös tekintettel a 23. §-ra, mely kimondja, hogy „az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonyági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.”
- Az árvízvédelmi töltés védősávjainak (a töltés lábvonalaitól számított 10-10 m) használatánál a 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet *(a vizek és a közcélú vízilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról)* előírásait kell figyelembe

venni, különös tekintettel a 7. § (1) – ben foglaltakra: „a fenntartási feladatok ellátása és az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltésen, valamint a töltés lábvonaltól, annak mindkét oldalán számított 10-10 méteres védősávon (töltésmenti sávon) belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné.”

A Tisza folyót, a nagyvízi medrét, illetve árvízvédelmi fővédvonalait érintő beruházásoknál (tervezett utak, hidak, keresztező közművek, stb.) már a tervezés korai szakaszába be kell vonni a KÖTIVIZIG-et.

- A 3., 4. és 5. sz. módosítással érintett ingatlanok területei a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet által megállapított országos övezetek 4. melléklete alapján bele esnek a vízminőség-védelmi területek övezetébe.
- Nyilvántartásunk szerint a tervezett módosítások érintik a Martfű települési vízbázisa kijelölt védőidomának felszíni vetületét. A 2026. július 31. napjáig hatályos védőidom kijelölő határozat Tisza/1424 vksz. alatt és 36600/1804-8/2016. számon található meg. Mivel a kijelölt védőidomnak felszíni metszete nincs, csak rétegbeli védőidoma, a tervezett módosítások valószínűsíthetően nem fogják negatívan érinteni a felszín alatti vizeket.

A védőterületekre vonatkozó előírásokat és korlátozásokat általánosságban a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

Tárgyi vízbázis védőterületére vonatkozó előírásokat és korlátozásokat a fentebb megemlített védőidom kijelölő határozat tartalmazza.

A védőidom kijelölő határozat kiadása ügyében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szervezet a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya tud érdemben nyilatkozni.

- A módosításokkal érintett ingatlanokon felszín alatti vizet termeltető kút nincs a nyilvántartásunk szerint. Azonban az 1. sz. módosítással érintett Martfű 1440/8 hrsz.-ú ingatlan melletti **1440/5 hrsz.-ú ingatlanon található az 5. sz. 315 m-es (K-22) és a 7. sz. 266,3 m-es (B-26) vízműkutak. Tárgyi kutak Tisza/1424 vksz.-on rendelkeznek vízjogi üzemeltetési engedéllyel. A tervezett fejlesztések nem érinthetik a kutak belső 10 m sugarú védőterületét. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírása értelmében, a kútfejtől mért 10 m sugarú kör területét szabadon kell hagyni a kivitelezések során. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete alapján a kút kijelölt belső védőterületén belül mindenféle tevékenység végzése tilos!**

Amennyiben a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan felszín alatti víztestet érintő tevékenységet kívánnak megvalósítani és/vagy igénybe venni (pl. kút létesítése, meglevő kút használata) a Településrendezési eszközök módosításánál a következő - felszín alatti vizek védelmére vonatkozó - hatályos jogszabályokat kell figyelembe venni:

- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről

- 101/2007. (XII. 23.) KvVM rendelet a felszín alatti vízkészletekbe történő beavatkozás és a vízkútfúrás szakmai követelményeiről
 - 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról
- Új beépítésre szánt területek kijelölésénél, a belvízzel veszélyeztetett, rendszeresen elöntésre kerülő területeket figyelembe kell venni, elkerülve a későbbi belvízkárokat, illetve a jelentős költséggel történő vízkárelhárítást. A beépítésre szánt területek kialakításánál a belterületi csapadékvíz-elvezetést rendszerszemléletben, a már kiépült csatornahálózathoz kapcsolódva, a **települési vízkárelhárítási tervvel** összhangban kell kialakítani. A felszíni vízelvezető rendszerek tervezésénél a könnyen, gazdaságosan karbantartható rendszereket kell előtérbe helyezni, azaz a nyílt gravitációs rendszereket kell preferálni (minél kevesebb átemelővel és zárt vezetékekkel). A tervezés során a szabályozatlan lefolyás megszüntetésére, a belterületi vízviisszatartás elősegítésére kell törekedni, előtérbe helyezve a csapadékvízzel történő tudatos gazdálkodást.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy a települési vízkárelhárítási tervet a vizek kártételei elleni védekezés szabályairól szóló 232/1996. (XII. 26.) Korm. rendelet alapján rendszeresen, évenként felül kell vizsgálni és december 10-ig meg kell küldeni Igazgatóságunk részére. A változásokat elsősorban a védekezésben résztvevő személyek, elérhetőségek, és a rendelkezésre álló erőforrások vonatkozásában minden módosításkor szükséges a KÖTIVIZIG részére megküldeni.
 - A csapadékvíz elvezető rendszerek fejlesztésénél, a rendszerekben lévő lehetséges tartalékokat kihasználva (mint pl. provizórikus tározás, időszakos árasztás, előürítés, átemelők kapcsolási szintjének összehangolása, beszivárgás növelése drénezéssel, szikkasztó árkos rendszerekkel) jó üzemrendű hálózatok kialakítására kell törekedni.
 - A belterületi vízrendezés tervezésénél a KÖTIVIZIG állásfoglalását (befogadói nyilatkozatát) be kell szerezni azoknál a külterületi befogadóknál, melyek elsősorban csapadékvízzel terheltek, hogy a Víz Keretirányelvben megfogalmazott célok teljesíthetők legyenek.
 - A településrendezési tervnek illeszkednie kell a települést érintő vízhasznosítási, vízrendezési- és belvízvédelmi fejlesztésekhez, illetve a meglévő csapadékvíz elvezető hálózathoz.

A településfejlesztési koncepció és a település fejlesztés tervezése során kérjük a következőket figyelembe venni:

- Az 1995. évi LVII. törvény 4.§ (1) pontjában rögzíti a települési önkormányzat vízgazdálkodással összefüggő feladatait, amely értelmében a település önkormányzata gondoskodik a helyi vízrendezésről, ár- és belvízelvezetésről a települési vízkárelhárítás ellátásáról és a csapadékvízzel történő gazdálkodásról. Új beépítésre szánt területek kijelölésénél, a belvízzel veszélyeztetett, rendszeresen elöntésre kerülő területeket figyelembe kell venni, elkerülve a későbbi belvízkárokat, illetve a jelentős költséggel történő vízkárelhárítást. A beépítésre szánt területek kialakításánál a belterületi csapadékvíz-elvezetést rendszerszemléletben, a már kiépült csatornahálózathoz kapcsolódva, a települési vízkárelhárítási tervvel összhangban kell kialakítani.
- A településrendezési tervnek illeszkednie kell a települést érintő vízhasznosítási, vízrendezési- és belvízvédelmi fejlesztésekhez, az ITVT-hez (Integrált. Települési Vízgazdálkodási Terv) illetve a meglévő csapadékvíz elvezető hálózathoz.
- A mélyfekvésű lefolyástalan területet újonnan művelésbe nem lehet bevonni, ill. a meglévőket javasolt művelés alól kivonni és rét-legelőként hasznosítani, vagy tűrni e területeken a belvízi elöntést és a termés kiesést.

- A belvizes területeket figyelembe kell venni a közigazgatási határok korrekciójánál, valamint a lakóterületek kialakításánál, elkerülve a későbbi belvízkárokat, ill. a jelentős költséggel történő belvízkár elhárítást.
- A belterületi csapadékvíz elvezetést rendszerszemléletben, a már kiépült csatornahálózathoz kapcsolódva, a belvízvédelmi tervvel összhangban kell kidolgozni.
- A településfejlesztés során figyelembe kell venni a csapadékvíz-gazdálkodás szempontrendszerét, továbbá össze kell hangolni a felszíni vízlevezető rendszerek üzemeltetésével.
- A felszíni vizeket terhelő, közérdek mértékét meghaladó, használt víz (pl. termásvíz bevezetés) terhelések csökkentésére való törekvés, a VKI-ben megfogalmazott célok elérésének érdekében.
- A hosszú száraz (aszályos) időszakban a vízhiány elleni védekezés, a vízkészletek optimális szétosztása, az öntözés, míg csapadékos időszakban a belvízvédekezés kerül előtérbe. A belvízelvezetés mellett egyre nagyobb teret kap a belvízhasznosítás, vizes élőhelyek vízellátása, belvízviisszatartás-, tározás.

Be kell tartani az alábbi jogszabályok előírásait:

- 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 30/2008. KvVM rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról.
- 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról.

A fentieket figyelembe véve, a módosítás vízvédelmi, vízgazdálkodási érdeket nem sért.

Martfű város településrendezési eszközei tervezett módosítása ellen kifogást nem emelünk, a módosításhoz hozzájárulunk.

Martfű város településrendezési eszközei módosítási eljárásának további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Tájékoztatjuk Tisztelt Címet, hogy Igazgatóságunk jelen ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Lovas Attila igazgató nevében és megbízásából kiadmányozó:




Katona Péter Gergő
 Vízvédelmi és Vízgyűjtő-gazdálkodási
 osztályvezető

