



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1. Tel: 56/450-222; Fax: 56/450-853

E-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

**a Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII.1.) önkormányzati rendelet 2.
módosításának jóváhagyásáról**

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. május 29-i ülésére

Előkészítette: Petrovics-Varga Melinda

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat) vonatkozó rendelkezése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol.

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, illetve a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve módosíttatja a településrendezési terveit, melyek közül a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása önkormányzati rendelettel hagyandó jóvá.

Az Állami Főépítész a véleményezési eljárás lefolytatását követően végső szakmai véleményt adott az elkészített rendezési terv módosításáról, melyet nem kifogásolt, az általa kért javítások a terveken átvezetésre kerültek.

Tervdokumentáció – melynek része Martfű város Helyi Építési Szabályzata és szabályozási terve – eljárási és szakmai szempontból alkalmas jóváhagyásra.

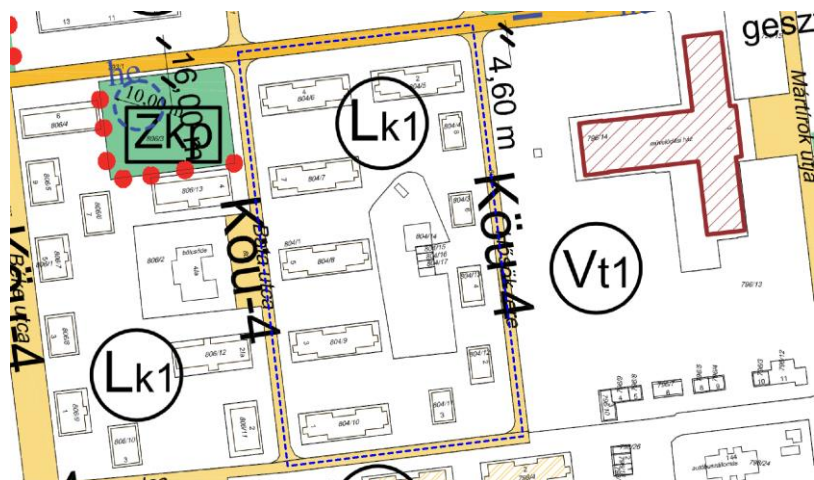
A rendelet módosítását a település fejlesztési elképzeléseinek és a módosítással érintett lakótömb lakásfejlesztéseinek biztosítása indokolta, illetve a Képviselő-testületi határozattal megerősített módosítási igény érvényesítése.

A rendelet módosítás hatályba léptető rendelkezése a Jat. vonatkozó előírásai alapján került meghatározásra.

Dr. Balla Péter martfűi lakos kérelmére Martfű város Képviselő-testülete 184/2024.(XI.28.) számú határozatában döntött a hatályos településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításáról.

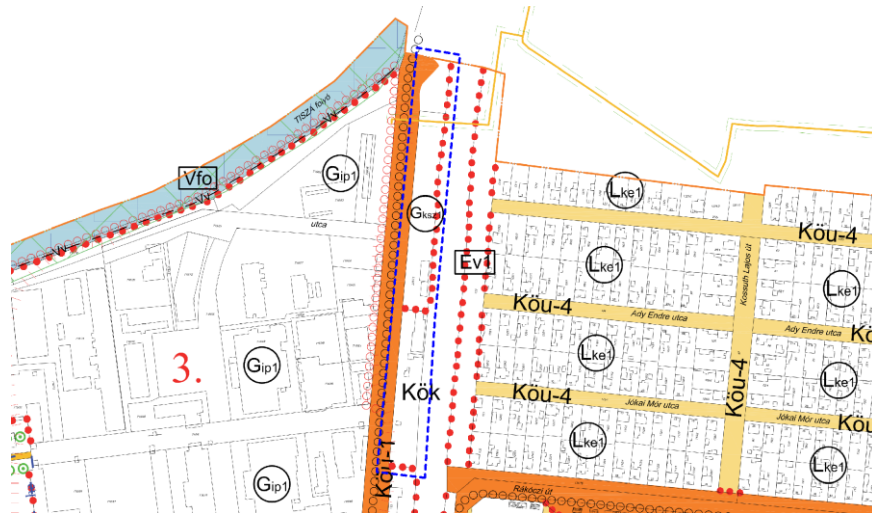
1. rendezési cél a martfűi, 804/6 helyrajzi számú földrészletet is magába foglaló telektömbre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a 804/6 helyrajzi számú földrészlet beépíthetősége a jelenlegi 50 %-ról 70 %-ra növekedjen.

A rendezés alá vont településrészt (telektömböt) kék szaggatott vonal határolja (részlet a hatályos szabályozási tervből):



2. A rendezési cél a martfűi, 343/12 helyrajzi számú földrészlet egészét is magába foglaló terület egységre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a 343/12 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szabályok lehetővé tegyék annak egy esetleges, későbbi, közlekedési, illetve parkosítási célú fejlesztését.

A rendezés alá vont településrészt (a 343/12 helyrajzi számú földrészletet és a részben átfedő, Gkszl jelű építési övezetet együttesen) kék szaggatott vonal határolja (részlet a hatályos szabályozási tervből):



A településrendezési eszköz 2024. évi 2. módosítása folyamatban van.

Mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem, a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.). 68. § (1) bb) pontja alapján egyszerűsített - azaz egyszerűbb és gyorsabb - eljárásban módosítható.

A véleményezési dokumentumok elkészültek, a partnerségi egyeztetések mind a helyi partnerségi rendelet, mind a 419R. szerint lefolytatásra kerültek. A helyi és az E-TÉR-ben lefolytatott partnerségi egyeztetést a képviselő-testület a 21/2025. (II.27.) „kt.” sz. határozatával lezárta.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. § szerint - figyelembe véve a környezetért felelős államigazgatási szervek véleményét -, Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 20/2025. (II.27.) „kt.” sz. határozatával döntött arról, hogy e módosítások esetén környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A 419R. 67. § előírásai szerint az Állami főépítész az egyeztető tárgyalást megtartotta. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott, és az Állami főépítész által hiánypótlásként kért pontosítások, javítások a dokumentációban átvezetésre kerültek. Az Állami főépítész végső szakmai véleményét megadta, a módosítás elfogadását nem ellenezte.

Mindezek alapján kérem a fenti előterjesztés megvitatását és a mellékelt rendelet-tervezet elfogadását.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotó számára előírja, hogy az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével mérje fel a szabályozás várható következményeit a meghatározott szempontok alapján.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen:

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
- környezeti és egészségi követelményeit,
- adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezett módosítása lehetőséget ad arra, hogy tervezett fejlesztések megvalósulhassanak a település területén, illetve lehetőség legyen az érintett lakóterületen a lakások komfortosabb átalakítására. A tervezett módosításnak közvetlen, önkormányzatot érintő költségvetési hatása nincsen.

Környezeti és egészségi követelmények:

A településrendezés során folyamatosan figyelembevételre kerültek az egészséges lakó- és munkakörülmények, a lakosság biztonságának általános követelményei.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet módosítását a település honlapján ismertetni kell a város polgáraival, illetve az alaprendelettel egységes szerkezetbe kell foglalni és meg kell küldeni a Lechner Tudásközpontnak az E-TÉR felületen keresztül. Egyéb adminisztratív hatása nincs.

Jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, illetve 2023. október 1-től a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény rögzíti a helyi önkormányzatok építésügyi feladatait. Ezen feladatok közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása, illetve szükség szerinti módosítása. A jogszabály jogharmonizációban áll a magasabb szintű jogszabályokkal, melyek általános érvényű előírásai érvényesek.

Jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradása esetén a tervezett beruházások és fejlesztések nem valósulhatnak meg a település területén.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek változatlan formában rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a javaslat megtárgyalását és az alábbi rendelet- tervezet elfogadását.

Az előterjesztés mellékletei:

- 1., Az Állami főépítész végső szakmai véleménye
- 2., Államigazgatási szervek szakmai véleménye
- 3., **„MARTFÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA** megalapozó vizsgálat a helyi építési szabályzat módosításához
- 4., **MARTFÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA** alátámasztó javaslat a helyi építési szabályzat módosításához

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (V. 30.) önkormányzati rendelete

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

[1] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete az aktuális önkormányzati és építettői igényeknek való megfelelés céljából módosítja a helyi építési szabályzat egyes előírásait.

[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 1. 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 Főépítészeti 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 Útügyi 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 Útügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Rákócziújfalú Község Önkormányzata; Mezőhek 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, ingatlantulajdonnal 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 1. §-a a következő 16. és 17. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„16. Úszótelek: önálló helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet, aminek esetleges másik úszótelken kívül csak a befogadó tömbtelekkel van közös határvonala.

17. Telepszerű beépítési mód: olyan, tömbtelekből és úszótelekből vagy úszótelkekből álló településszerkezeti egységre alkalmazható beépítési mód, ahol
- a) az úszótelek építési határvonalai megegyeznek az úszótelek telekhatáraival,
 - b) az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége – az építési övezeti előírásoknak megfelelően – elérheti a 100 %-ot, azzal, hogy azok egymás beépíthetőségét nem korlátozzák, és az építési övezetben megengedett beépíthetőséget a teljes tömbtelek vonatkozásában kell igazolni.”

2. §

A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

Közterületen:

- a) gépkocsi tároló (garázs) csak az azt megengedő övezeti előírás esetén létesíthető,
- b) egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.”

3. §

A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

(1) Lk1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) A kisvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 12. § (2) a), b), c), e), f) pontban felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret 450 m². További úszótelek nem alakítható ki, építési telek tömbtelek rovására nem alakítható ki.
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága 12,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 30 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kisvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- h) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- i) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából helyezhető el.
- k) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - la) közműpótló műtárgy
 - lb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - lc) állat ól, állatkifutó
 - ld) trágyatároló, komposztáló
 - le) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló
- m) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- n) Gépjármű elhelyezés új telekalakításnál saját telken belül biztosítandó, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges.

(2) Az Lk2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) Területfelhasználási mód: kisvárosias lakóterület.
- b) A rendeltetésre vonatkozó előírások: az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető önálló garázs és az OTÉK 12. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület, az OTÉK 31-32. §-a, a hatályos jogszabályok idevágó előírásai valamint az alábbiakban foglaltak figyelembevételével.
- c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret 450 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: 70 %,
 - ed) egyéb telek esetén: 50 %.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága 12,50 méter.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke
 - ga) tömbtelek és a tömbtelken belüli úszótelkek együttes területére vonatkozóan: 30 %,
 - gb) kizárólag gépkocsi-tároló elhelyezésére szolgáló úszótelek esetén: 0 %,
 - gc) egyéb úszótelek esetén: 10 %,
 - gd) egyéb telek esetén: 30 %.
- h) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség előírt mértéke: teljes.
- i) Az építési övezetben nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
 - ia) közműpótló műtárgy,
 - ib) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ic) állat-ól, állatkifutó,
 - id) trágyatároló, komposztáló,
 - ie) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló.
- j) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- k) Az építési övezetben lakás önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A személygépkocsi elhelyezése a tömbtelek tulajdonosának hozzájárulásával a tömbtelken is biztosítható.”

4. §

(1) A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Kök-1 jelű övezetben az OTÉK 26. §-ában megjelölt létesítmények helyezhetők el az OTÉK 31-32. §-a és a hatályos jogszabályok idevágó előírásai figyelembevételével.”

(2) A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

- a) a Kök , Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4 és Köu-5 jelű övezetben: 5 %,
- b) a Kök-1 jelű övezetben: 10 %.”

5. §

A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Hatályát veszti a Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 1. § 10. pontja.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Martfű, 2024. május 9.

Dr. Papp Antal
polgármester

Látta: Szász Éva jegyző