

MARTFŰ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

a helyi építési szabályzat módosítása
(jóváhagyandó munkarész)

rövid eljárásban

(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bek. a) pont)

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelő tartalommal
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (1) és (3) bekezdés,
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés)

munkaszám: ev-2501

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2025. szeptember 10.

**MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:

Gutman József okl. építészmérnök, városép. okl. szakmérnök
É1, TT1 16-0062



**MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása

Tartalomjegyzék

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | A módosítandó (hatályos) és a tervezett helyi építési szabályozás | 4. |
| 2. | A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete | 5. |

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.

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 céljából módosítja a helyi építési szabályzatot.

[2] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről 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 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; Rákócziújfalú Község Önkormányzata; Mezőhek Község Önkormányzata; Tiszaföldvár 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.) 1. §-a 16. és 17. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

17. Telepszerű beépítési mód: tömbtelekből és úszótelekből vagy úszótelekekből álló településszerkezeti egységre alkalmazható beépítési mód, ahol

- a) az úszótelek építési határvonalai megegyeznek az úszótelek telekhatáraival,
- b) az egyes úszótelekek 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 R. 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. § Közterületen

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

3. § A R. 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § (1) Az Lk1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) A kisvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül 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 is elhelyezhető.

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. § A R. 25. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. § A R. 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A megengedett legnagyobb beépítettség

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

b) a Kök-1 jelű övezetben: 10 %.”

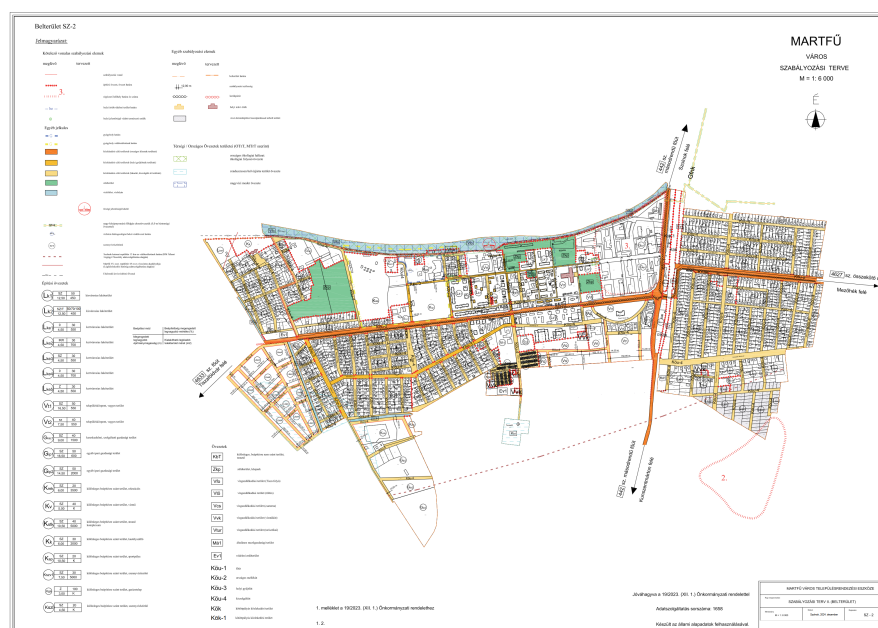
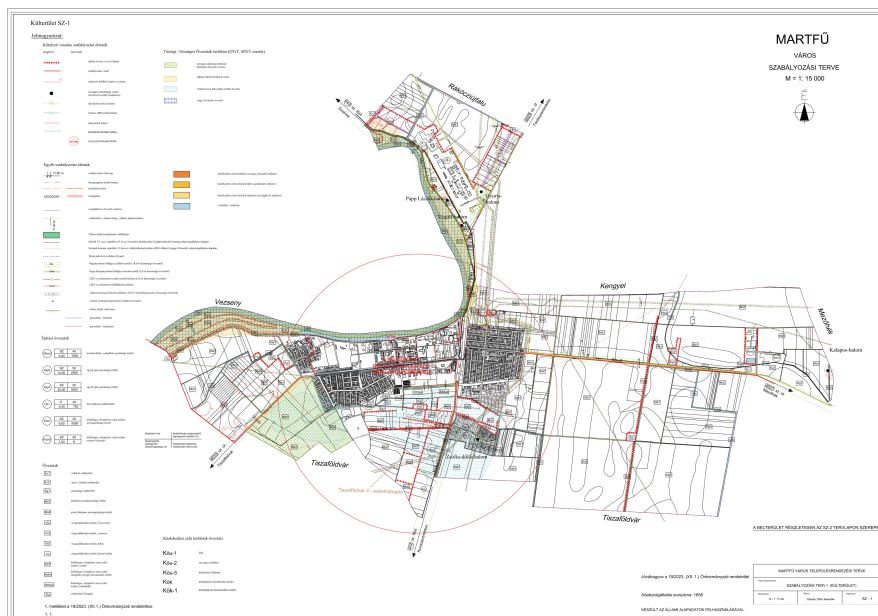
6. § A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

7. § Ez a rendelet napján lép hatályba.

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

Dr. Papp Antal
polgármester

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



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