



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
módosítására

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. szeptember 25-i ülésére

Előkészítette: Petrovics-Varga Melinda

Véleményező: Valamennyi bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Az előterjesztést látta: jegyző

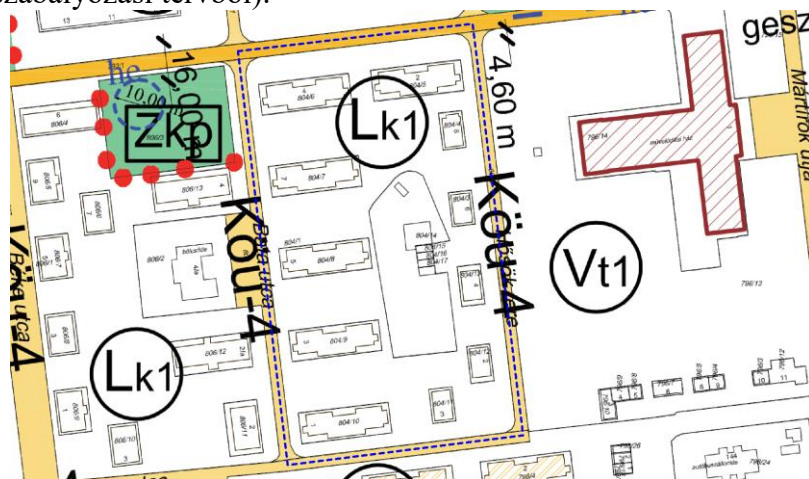
Tisztelt Képviselő-testület!

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

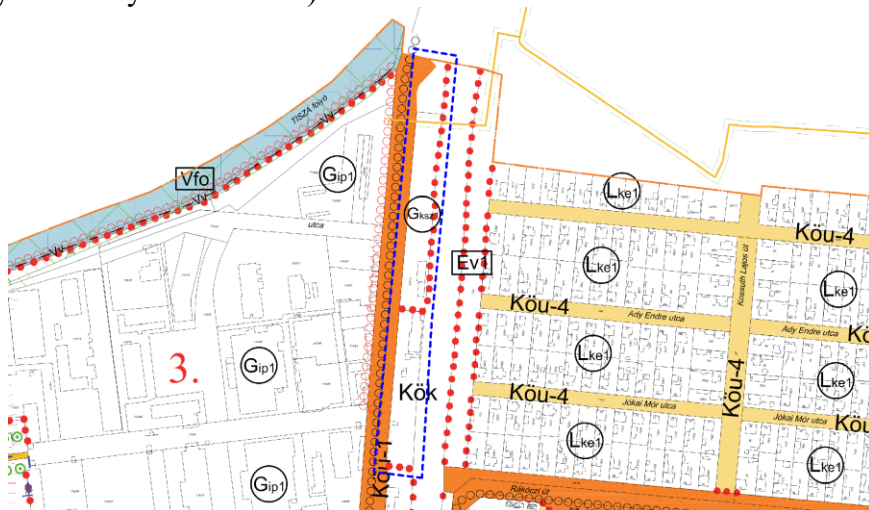
A 2025. május 29.-i képviselő-testületi ülésen nem került sor a településszerkezeti terv módosítására és a helyi építési szabályzat enélkül jogszerűen nem lett volna módosítható –, a Képviselő-testület 105/2025. (VI. 12.) számú határozatában a jogszerűség helyreállítása érdekében újabb rendezési eljárás megindításáról döntött, a rendezési célok módosítása nélkül.

A változatlan rendezési célok:

1. Az 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 2. rendezési cél a martfűi, 343/12 helyrajzi számú földrészlet egészét is magába foglaló területegységre 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, Gkszl1 jelű építési övezetet együttesen) kék szaggatott vonal határolja (részlet a hatályos szabályozási tervből):



A jelen esetben a 419R 69. § (1) a) pontjában foglaltak alapján a településrendezési eszközök az ún. rövid eljárásban módosíthatóak.

A véleményezési dokumentumok elkészültek, a partnerségi egyeztetések ismételt lefolytatására nem volt szükség.

Az Állami Főépítész végső szakmai véleményét megadta, a korábbi (JN/40/00151-26/2025. iktatószámú) véleményét fenntartva a módosítás elfogadását nem ellenezte.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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 építészettről 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.

Mindezek alapján kérem a jelen előterjesztés megvitatását és a mellékelt rendeletervezet elfogadását.

Az előterjesztés mellékletei:

1. Az Állami Főépítész JN/40/00432-2/2025. iktatószámú (aktuális) végső szakmai véleménye
(*JN_40_00432_2_2025_Martf_ rövid_záró_szakmai_vélemény_aláírt.pdf*)
2. Az Állami Főépítész JN/40/00151-26/2025. iktatószámú (korábbi) végső szakmai véleménye
(*JN_40_000151_26_2025_Martfű_egyszerűsített_elj_záró_szakmai_vélemény_aláírt. pdf*)
3. MARTFŰ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA a helyi építési szabályzat módosítása (jóváhagyandó munkarész)
(*03 a HÉSZ módostása.pdf*)

Martfű, 2025. szeptember 16.

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (IX. 26.) 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 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 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 1. § 16. és 17. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „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 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 ezt 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. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lkl 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.”

4. §

A Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 25. § (3a) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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.

(4) A megengedett legnagyobb beépítettség”

5. §

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

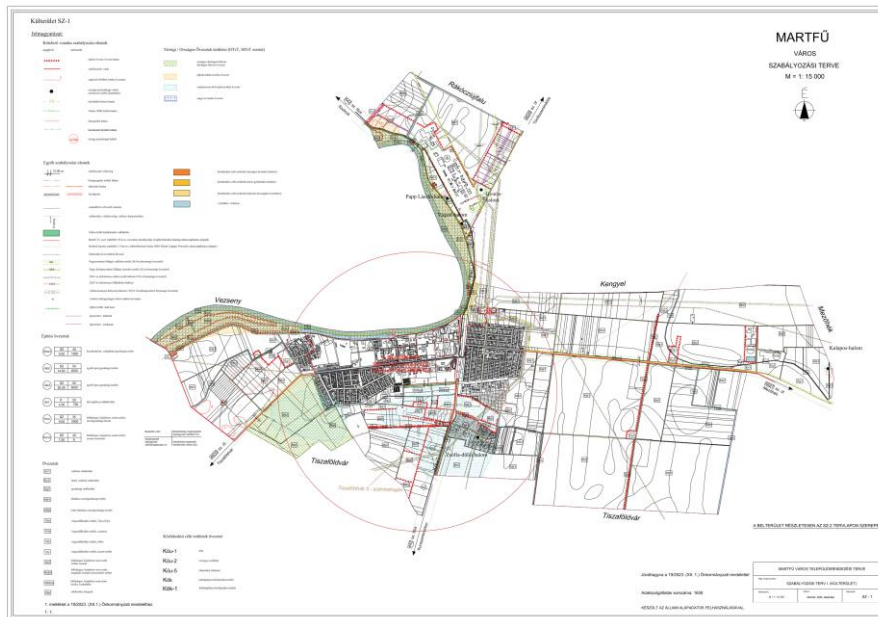
6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1_m_rendelet_terv_a módosító rendelet melléklete.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



Végső előterjesztői indokolás
Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról
szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítása

.../2025.(....) önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a 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 építészetről 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.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A fogalom magyarázat kiegészül kettő új fogalommal az Úszótelek és a Telepszerű beépítési mód fogalmával.

2. §

A közterületen elhelyezendő gépkocsi tároló és egyéb építmény elhelyezését szabályozza.

3. §

Az Lk1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások módosulnak.

4. §

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.

Az OTÉK 31. - 32. § rendelkezései:

31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2)

(3) A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is.

(4)

32. § (1) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,

2. a köztárgyak,

3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

5. a megújuló energiaforrás műtárgya – kivéve szél erőmű, szél erőmű park – amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(2) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.

(3) A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szél erőmű és a szél erőmű park kivételével – a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, – temető területét kivéve – különleges terület építési övezetben, továbbá

b) közúti és kötöttpályás közlekedési terület, közmuvelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, – temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve – különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.

OTÉK 26.§ rendelkezései:

A közúti közlekedési terület

26. § (1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

a) gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya) esetén 60 m,

b) főút esetén 40 m,

c) országos mellékút esetén 30 m,

d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,

e) kiszolgálóút esetén 12 m,

f) kiszolgálóút kialakult állapot esetén a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően,

g) kerékpárút esetén 3 m,

h) gyalogút esetén 3 m.

(3) A közlekedési terület méretét úgy kell meghatározni, hogy az a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi, gyalogosközlekedési, valamint csapadékvíz-szikkasztási igényeket ki tudja szolgálni.

(4) A közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el. Lakás – a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon elhelyezett szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

Beépítési százalékok definiálása módosul, a százalékos mértékek nem változnak.

5. §

Az 1. melléklet módosul.

6. §

Hatályba lépő rendelkezést tartalmazza.

Hatásvizsgálat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosítása

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:
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.
2. Környezeti, egészségi következményei:
A településrendezés során folyamatosan figyelembevételre kerültek az egészséges lakó- és munkakörülmények, a lakosság biztonságának általános követelményei.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása.
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.
4. A 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.
5. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A jogalkotás elmaradása esetén a tervezett beruházások és fejlesztések nem valósulhatnak meg a település területén.
6. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek változatlan formában rendelkezésre állnak.