

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 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; Mezőhék 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. §-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) állatól, 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 közművesítettség előírt mértéke: teljes.
 - i) Az építési övezetben nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
 - ia) közműpótló műtárgy,
 - ib) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ic) állatól, 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.


Dr. Papp Antal
polgármester




Szász Éva
jegyző

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 építészetről 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.

Kötelező vonalas szabványos elemek

megjelölés

tervezési

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

Térkép / Országos Övezeti Terület (OTRT, MTTI szerinti)

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

Egyéb szabványos elemek

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

Építési övezetek

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

Kötelező elvi területi övezet

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

területi

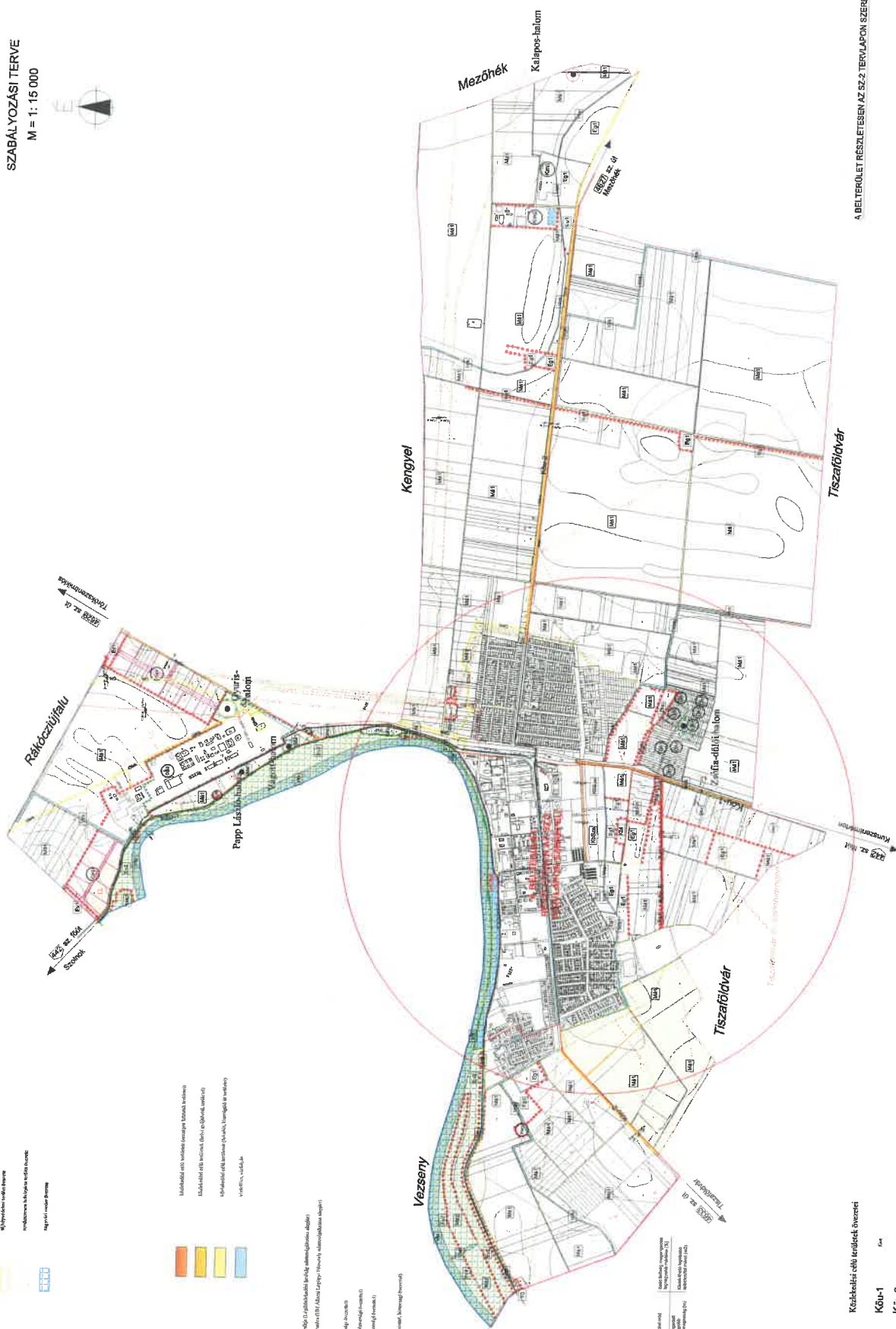
területi

MARTFŰ

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

M = 1 : 15 000



A BELTERÜLET RÉSZLETESEN AZ SZ-2 TERÜLETEN SZEREPÉL

MARTFŰ VÁROS TELEPÜLÉSÉNEK KÖZTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KÖZTERÜLET)	
Alkalmazás	SZ-2 - 1
Méret	1:15 000
Dátum	2023. évi. december
Alkalmazás	SZ-2 - 1

Jóváhagyva a 19/2023. (XII. 1.) Önkormányzati rendelethez

Alkalmazás dátuma: 2023.12.15

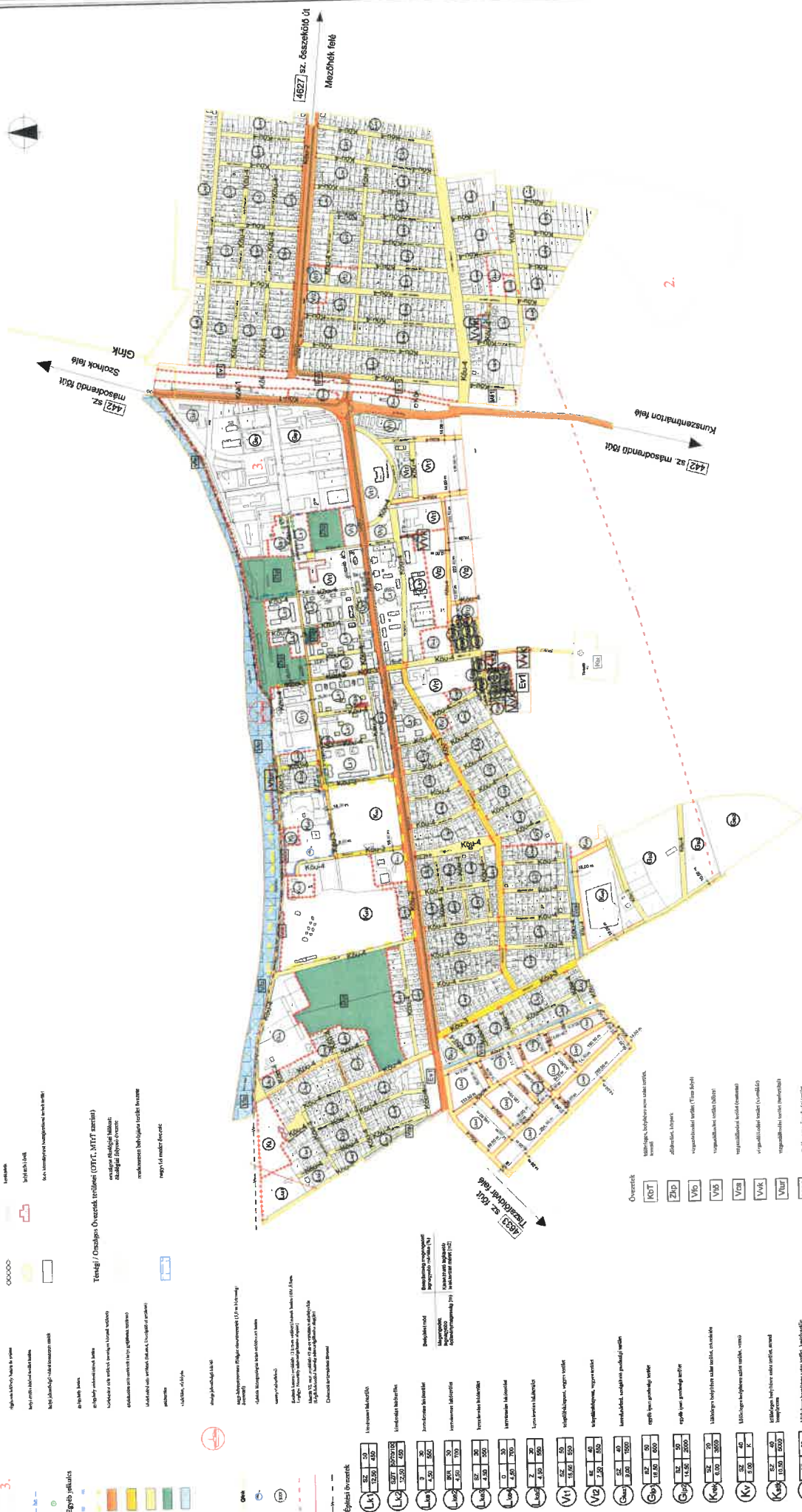
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MARTFÜ

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

M = 1:6 000

[illegible]

2023.09.19. 12:00:00. (XII. 1.) Önkormányzat

Adatszolgáltatás sorozama: 1658

Készült az államalapadatok felfedezésével.

... melléklet a 19/2023. (XII. 1.) Önkormányzati rendelethez

1.2