# MARTFŰ VÁROS
# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
# 2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

a helyi építési szabályzat módosítása
(jóváhagyandó munkarész)

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelő tartalommal
(16. § (4) bek.)

egyszerűsített eljárásban
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont ba) alpont)

munkaszám: F-2503

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

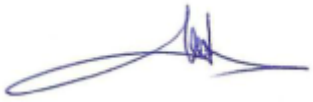
Szolnok, 2026. február 23.

**MARFŰ VÁROS**
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**
**2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:
Farka Renáta Judit okl. építészmérnök,
városép. okl. szakmérnök
TT1 16-0025



**MARFŰ VÁROS**
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**
**2024. ÉVI 2. 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 ……. 13.

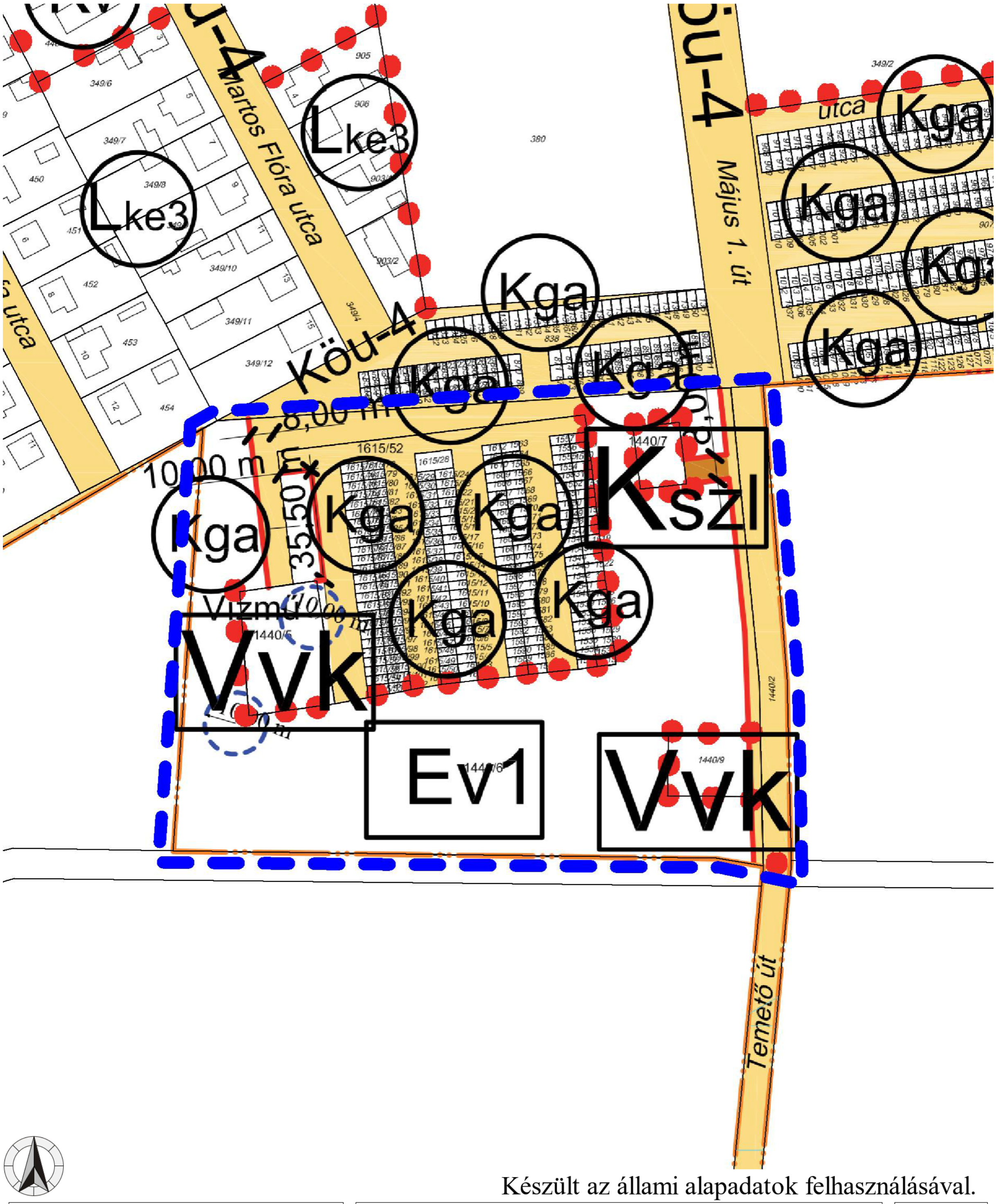
## 1. A módosítandó (hatályos) helyi építési szabályozás

A hatályos helyi építési szabályzatot – és az annak mellékletét képező szabályozási tervet –Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete állapítja meg.

A szabályozási terv módosítandó részletét az SH,1 SH2, SG3 és SH4 jelű tervlapok ábrázolják.

A szabályozási terv tervezett módosítását az SM1, SM2, SM3 és SM4 jelű tervlapok ábrázolják.

A részletes jelmagyarázatot a szabályozási terv tartalmazza.

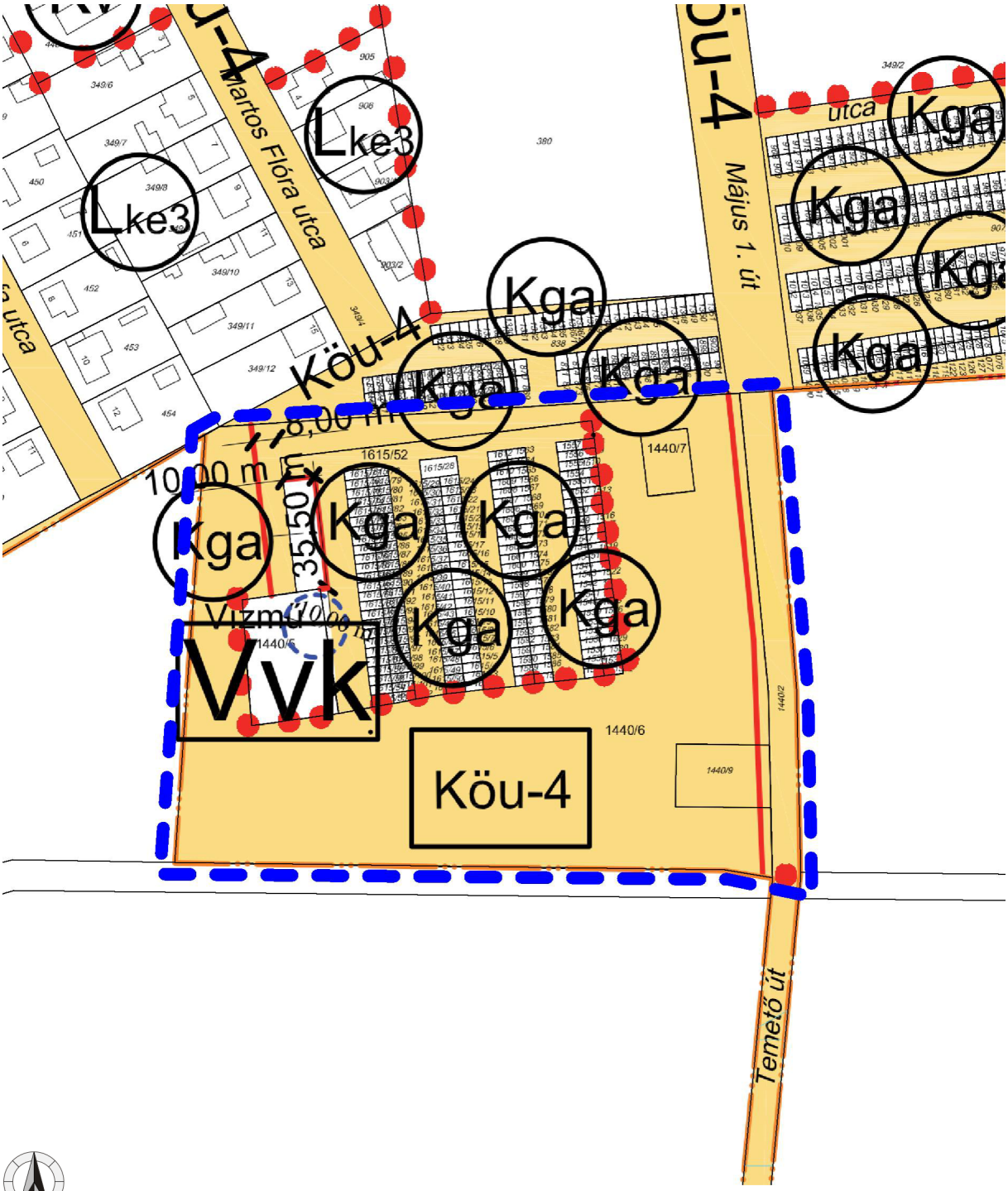



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű**<br>**TE-módosítás** | A hatályos szabályozási terv részlete<br>M = 1 : 2 000 | **SH1** |

Jelmagyarázat:

| | |
|---|---|
| - kék szaggatott vonal: | a rendezéssel érintett településrész, |
| - Ev1: | Ev1 jelű övezet, |
| - piros pontsor: | övezeti határ, |
| - egyéb jelek: | az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon. |

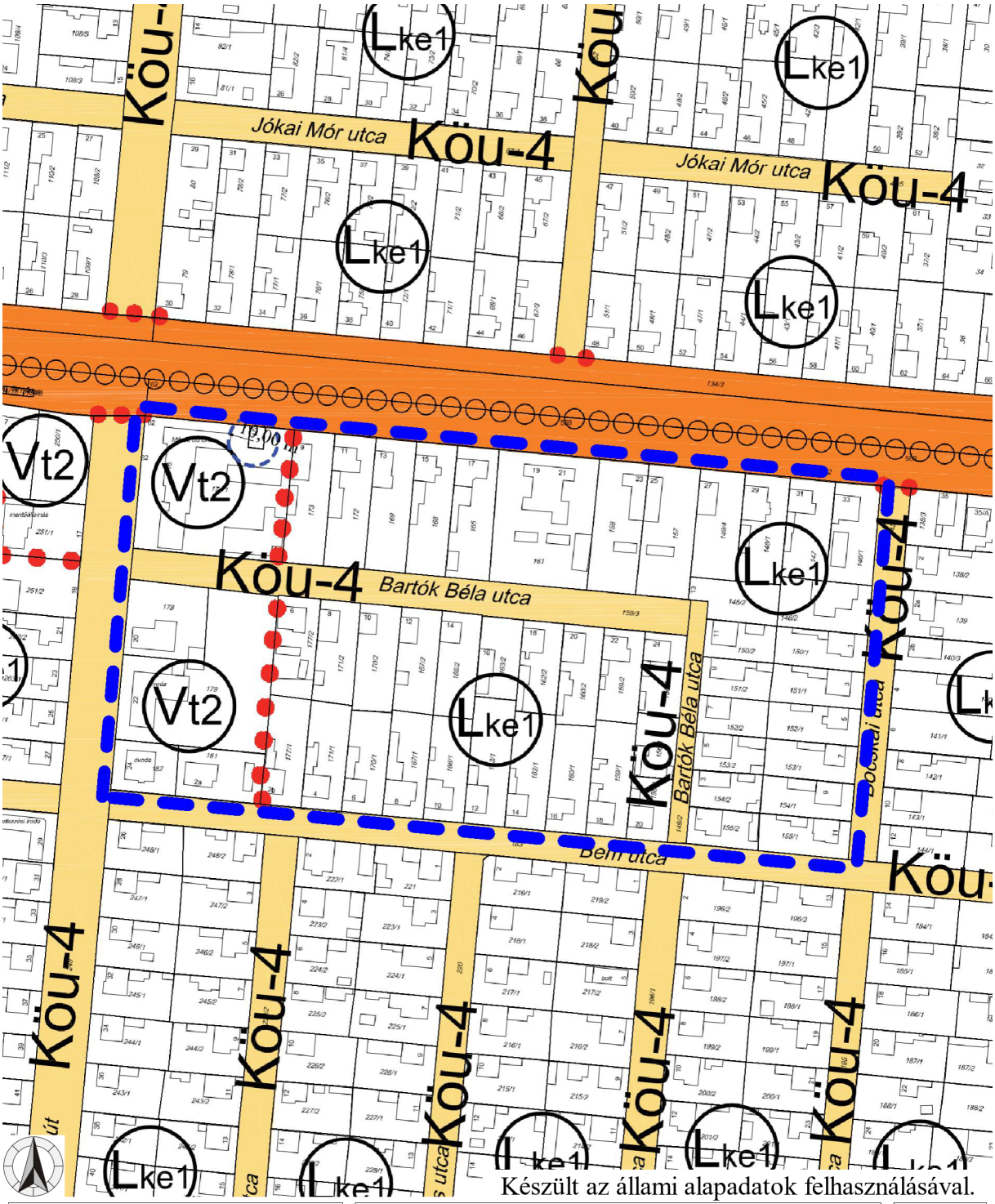



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A tervezett szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000 | **SM1** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- Köu-4: Köu-4 jelű övezet,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

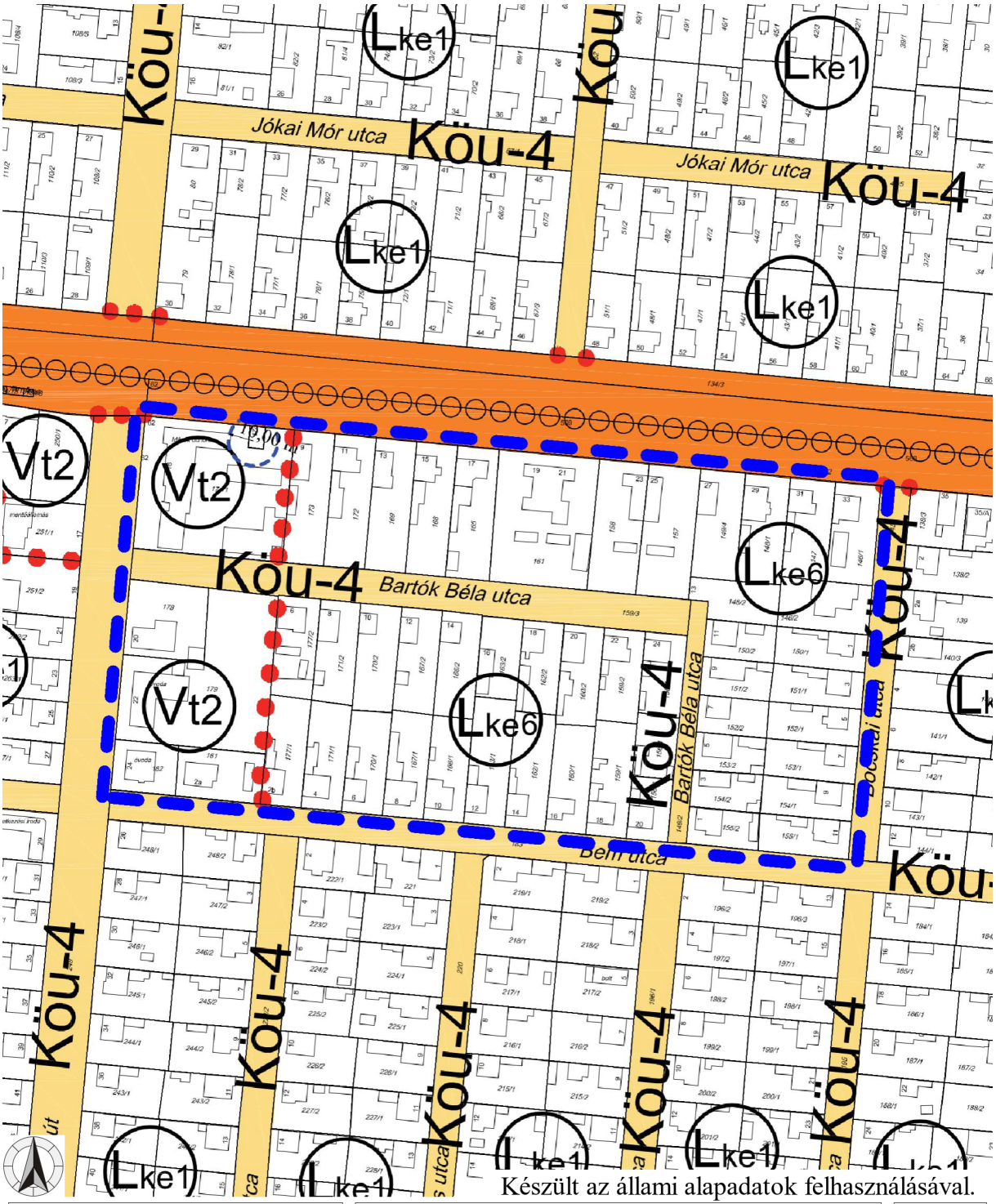



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A hatályos szabályozási terv részlete M = 1 : 2 500 | **SH2** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- Lke1: Lke1 jelű építési övezet,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

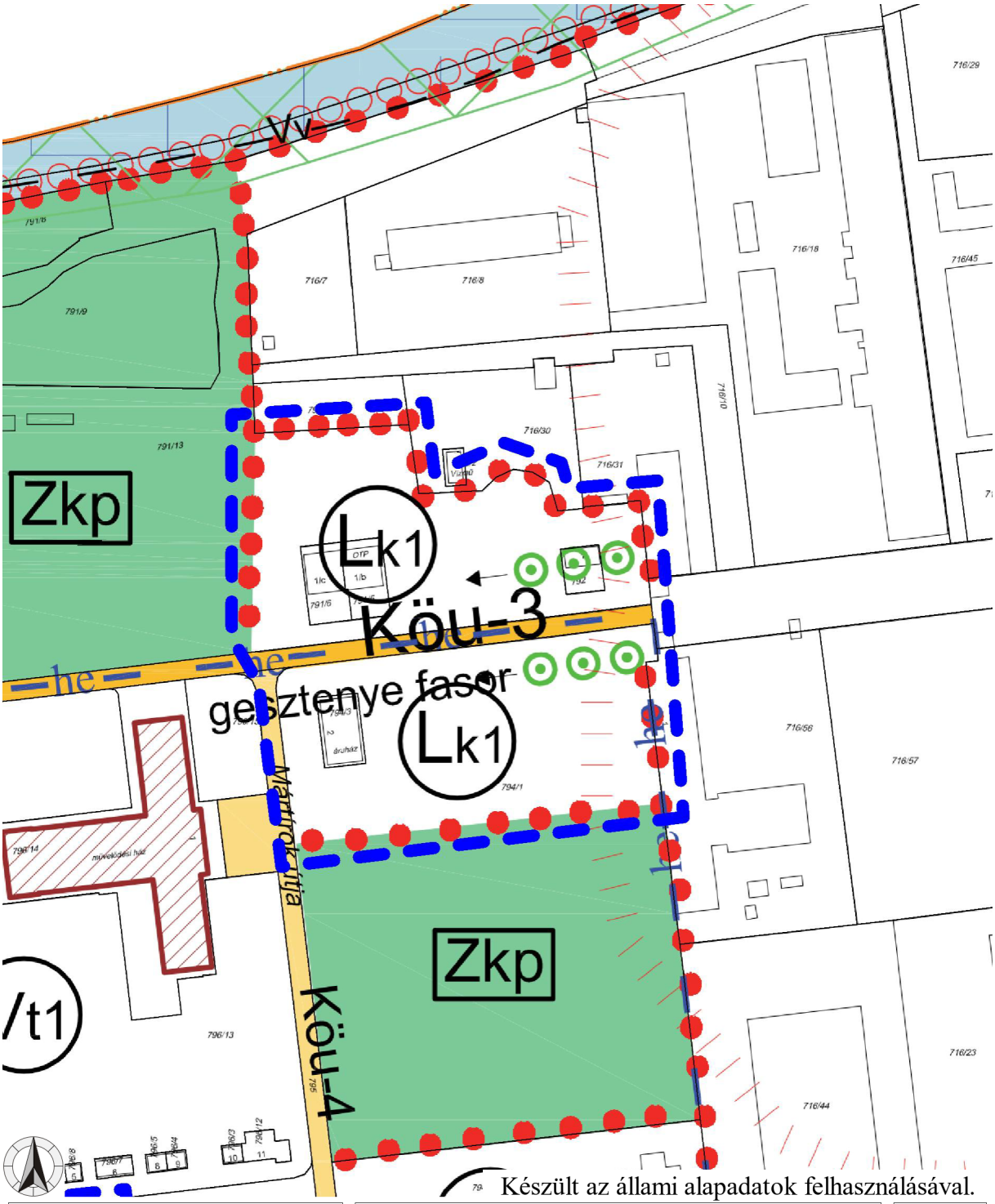



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A tervezett szabályozási terv részlete M = 1 : 2 500 | **SM2** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- Lke6: Lke6 jelű építési övezet,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.




Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A hatályos szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000 | **SH3** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- Lk1: Lk1 jelű építési övezet,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

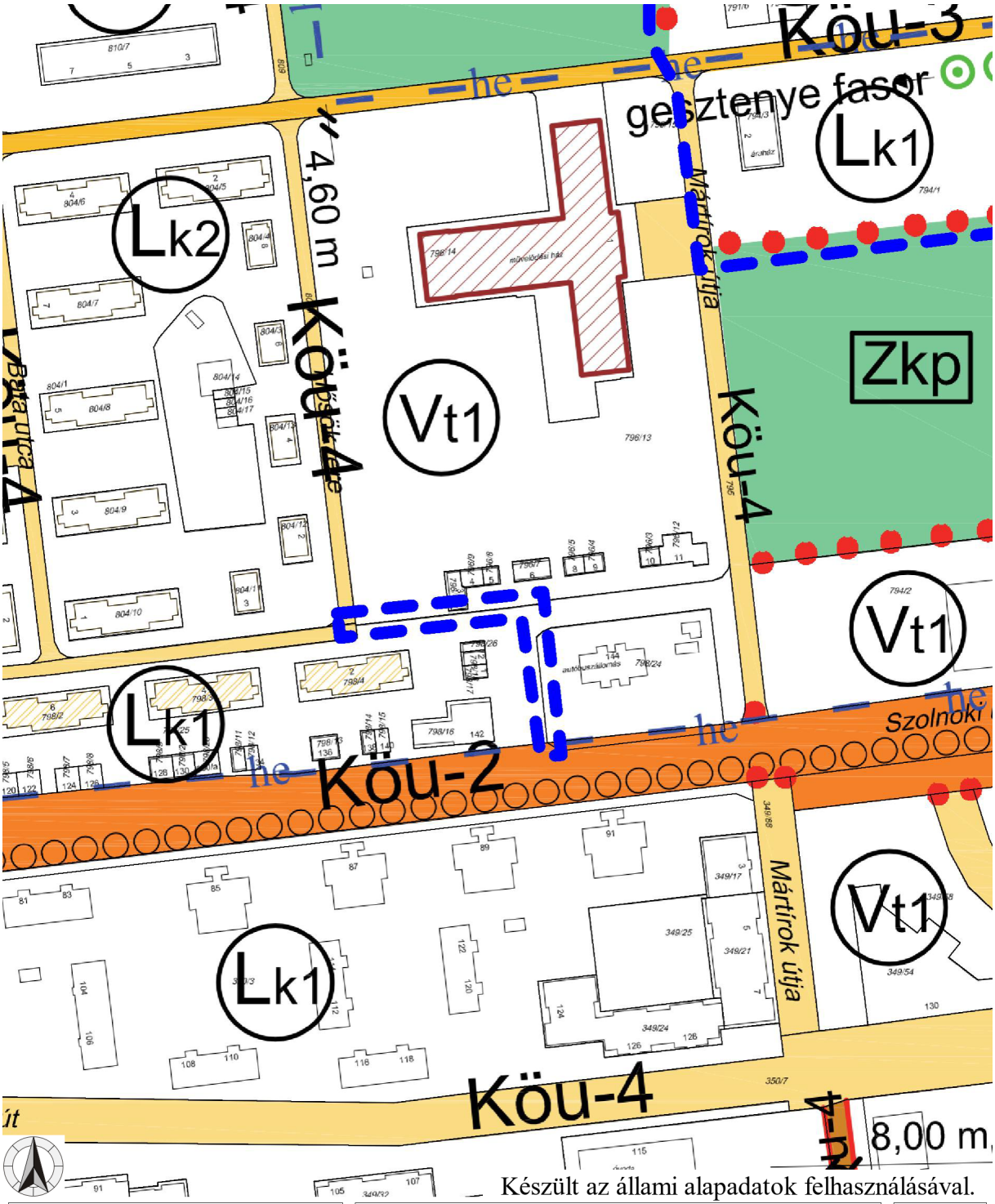



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A tervezett szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000 | **SM3** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- Vt3: Vt3 jelű építési övezet,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

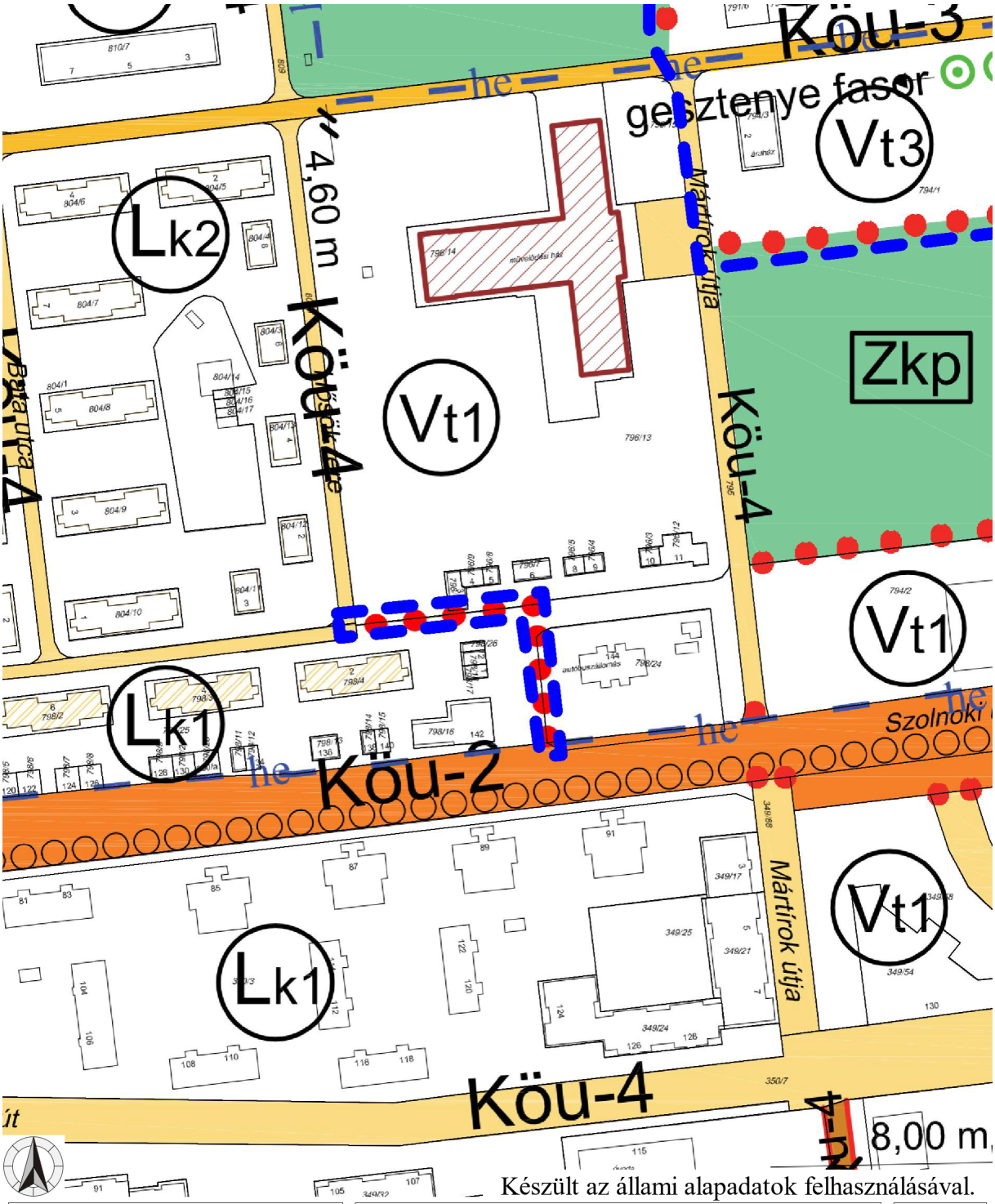



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A hatályos szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000 | **SH4** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.




Készült az állami alapadatok felhasználásával.

| | | |
|---|---|---|
| **Martfű TE-módosítás** | A tervezett szabályozási terv részlete M = 1 : 2 000 | **SM4** |

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal: a rendezéssel érintett településrész,
- piros pontsor: övezeti határ,
- egyéb jelek: az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon.

## 2. A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete

**Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**...../2026. (.....) önkormányzati rendelete**

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

[1] Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az aktuális települési igényeknek való megfelelés és további fejlesztések előkészítése céljából módosítja a helyi építési szabályzatot.
[2] Martfű Város Önkormányzatának 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. § (l) bekezdés l. pontjában, a magyar építészetről 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 Főépítészi 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; Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat; Kengyel Községi Önkormányzat; Mezőhék Község Önkormányzata; Rákócziújfalu Községi Önkormányzat; Tiszaföldvár Város Önkormányzata; Vezseny Községi Önkormányzat és a lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek véleményének kikérésével, valamint Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023. (VI. 2.) rendeletében biztosított véleményezési jogkörben eljáró, a településen lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek, a településen működő és székhellyel, telephellyel, ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetek, településen működő egyházi közösségek, Civil Kerekasztal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 18. §-ában a „18. § (1) Lk1 jelölésű építési övezet:” szövegrész helyébe a „18. § (1) Lke1 jelölésű építési övezet:” szöveg lép.

**2. §** A R. 18. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Lke6 jelölésű építési övezet: előírásai:

a) Területfelhasználási mód: kertvárosias lakóterület.

b) Az építési övezetben a lakás rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdés a), b), c), e) pontjában felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület maximum 8 fő együttes elhelyezésével.

c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 $m^2$.

d) Az építési övezetben előírt beépítési mód: oldalhatáron álló.

e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 méter.

g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség legkisebb mértéke teljes.

h) Az építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 50 %.

i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.

j) Az építési övezetben az előkert legkisebb mérete: kialakult.

k) Az építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete: 6,00 méter.

l) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb mérete: 4,50 méter.

m) Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével, a lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főépület épületmagasságát meg nem haladó épületmagassággal helyezhető el.

n) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

o) Az építési övezetben a következő melléképítmények nem helyezhetők el:

oa) közműpótló műtárgy,

ob) épülettől különálló kirakatszekrény,

oc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

p) Lakóterületen lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.”

**3. §** A R. 19. § (1) bekezdés n) pontjában a „Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.” szövegrész helyébe az „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. Lakó rendeltetési egységenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.” szöveg lép.

**4. §** A R. 19. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Vt3 jelű építési övezet előírásai:

a) Területfelhasználási mód: településközpont vegyes terület.

b) Az építési övezetben

ba) kereskedelmi, szolgáltató,

bb) nevelési, oktatási,

bc) kulturális és

bd) sport rendeltetésű épület helyezhető el.

c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret

ca) úszótelek esetén: 180 $m^2$,
cb) egyéb telek esetén: 550 $m^2$.
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) úszótelek esetén: 80 %,
ec) egyéb telek esetén: 50 %
f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,50 méter.
g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
h) Az építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
ha) tömbtelek és a tömbtelken belüli úszótelkek együttes területére vonatkozóan: 30 %,
hb) úszótelek esetén: 10 %,
hc) egyéb telek esetén: 30 %.
i) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség előírt mértéke: teljes.
j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.
k) Az építési övezetben az előkert legkisebb mérete
ka) tömbtelek esetén: 5 méter,
kb) úszótelek esetén: 0 méter,
kc) egyéb telek esetén: 5 méter.
l) Az építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete: 0 méter.
m) Az építési övezetben melléképület nem helyezhető el.
n) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
o) Az építési övezetben a következő melléképítmények nem helyezhetők el:
oa) közműpótló műtárgy,
ob) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
oc) ól, állatkifutó,
od) trágyatároló, komposztáló,
oe) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló.
p) A személygépkocsi elhelyezése a tömbtelek tulajdonosának hozzájárulásával a tömbtelken, felszíni parkoló kiépítésével is biztosítható.”

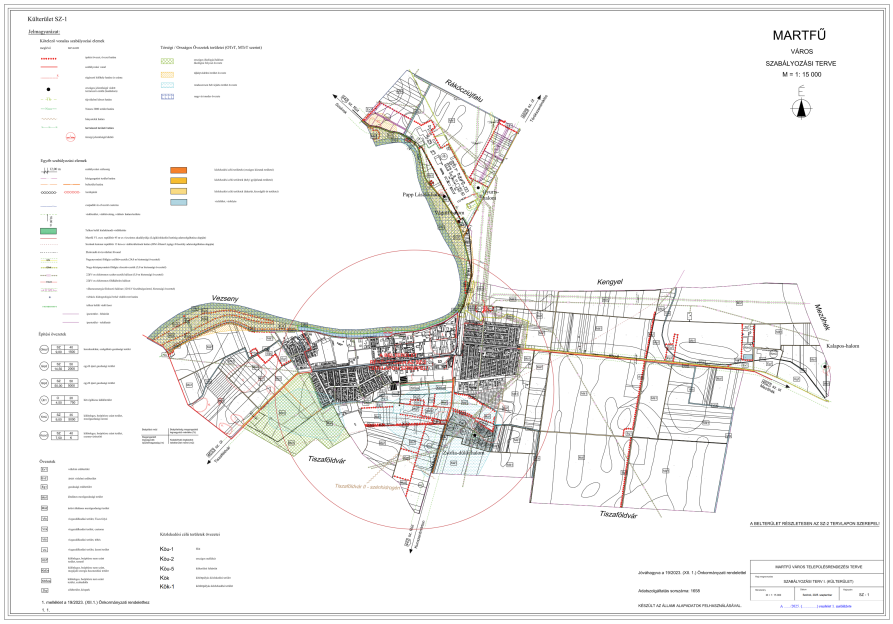
**5. §** A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**6. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kelt**:** Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. ….....……-i ülésén.

polgármester jegyző

1. melléklet a ...../2026. (.....) önkormányzati rendelethez







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