
MAROSLELE KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025



Egyszerűsített eljárás keretein belül

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68 §. (1) bekezdése b) pontja ba) alpontja alapján

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
III. TERVIRATOK

2025. MÁJUS HÓ

MAROSLELE KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025

CÍMLAP

MEGRENDELŐ: **MAROSLELE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**
6921 Maroslele, Szabadság tér 1.
Képviselő: Drimba Tibor polgármester

TERVEZŐ:

Településtervezés	 Bartók Erika Éva	településtervező, TT-06/0067
-------------------	---	---------------------------------

2025. MÁJUS HÓ

MAROSLELE KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	4
Helyi Építési Szabályrendelet módosító rendelete	5-6
1. melléklettel	7
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
1. Megalapozó vizsgálat	9-11
1.1. Előzmények	
1.2. Módosítási ügy részletezése	
1.2.1. Településhálózati összefüggések	
1.2.2. Tervezési feladat	
1.2.3. Épített környezet vizsgálata	
1.2.3.1. Területhasználat vizsgálata	
1.2.3.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok (termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok)	
1.2.3.1.2. Beépítésre nem szánt területek	
1.2.3.1.3. Funkció vizsgálat	
1.2.3.2. A telekstruktúra vizsgálata	
1.2.3.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.2.3.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat	
1.2.4. Az épített környezet értékei (régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület)	
1.2.5. A hatályban lévő településrendezési eszközök	
2. Alátámasztó javaslat	12-13
2.1. Településrendezési javaslatok (beépítésre nem szánt területek: mezőgazdasági terület)	
2.2. Szabályozási koncepció	
III. TERVIRATOK	14-15
• 42/2025. (III.25.) KT határozata a TRE módosításról a főépítész feljegyzéssel együtt	

MAROSLELE KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2025. MÁJUS HÓ

**Maroslele Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (.....) számú rendelete
a Maroslele Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
11/2006. (V.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A rendelet módosítás célja, hogy Maroslele Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az építés helyi rendjének szabályozásával, új építési övezet kialakításával támogassa a fejlesztési igények megvalósíthatóságát, ezáltal elősegítse a település fejlődését.

[2] Maroslele Községi Önkormányzat 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 és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Országos Vízügyi Igazgatóság; Alsó-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság Vízügyi és Vízügyűjtő-Gazdálkodási Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1.; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1; Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály; Csongrád-Csanád Vármegyei Rendőrfőkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Szegedi Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Csongrád-Csanád Vármegye Önkormányzata véleményének kikérésével –az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Maroslele Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2006. (V.25.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:

ad) Köu-3 mezőgazdasági dűlőút

2. §

A Maroslele Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2006. (V.25.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) A Köu-3 jelű mezőgazdasági dűlőút: min. 3,0 m szélességű közlekedési terület. A 13. § (6) bekezdése a Köu-3 jelű övezetben figyelmen kívül hagyható.

3. §

Maroslele Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2006. (V.25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

4. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Drimba Tibor
polgármester

dr. Dóka Tímea
jegyző

Kihirdetve: Maroslele, 2025.....

dr. Dóka Tímea
jegyző

Egybeszerkesztett tervlap

Készült az E-tér-ből kapott állami adatszolgáltatás alapján.

MAROSLELE KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2025. MÁJUS HÓ

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Előzmények

Maroslele Község Képviselő-testülete 11/2006. (V.25.) önkormányzati rendelettel fogadta el a település Építési Szabályzatát (a HÉSZ-t) Az eltelt 19 év alatt többször döntöttek a településrendezési eszközök módosításáról, amelyek egybeszerkesztése 2024 év elején megtörtént a korábbi változtatásokkal, majd a 2024 évi módosítás is beillesztésre kerültek.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrt.**); a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései alapján az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) tartalmazza.

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 78.§ (1a) bekezdés bevezető része és c) pontja szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az **OTÉK** településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával került sor.

A település bevételeinek növelése céljaként, egy magán befektetés támogatása érdekében szükséges a helyi építési szabályzat módosítása. A változtatási eljárás lebonyolításához Maroslele Község Önkormányzat Képviselő-testülete 42/2025. (III.25.) ökt. határozattal az érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Elj. 68. § (1) bekezdés b) pontja ba) alpontja szerint, ezért a módosítás eljárása egyszerűsített tud lenni.

1.2. Módosítási ügy részletezése

Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítási feladat

1.2.1. Településhálózati összefüggések

Tervezési terület/Célterület:

Maroslele, Külterület 0243/12-13 hrsz-ú ingatlanok és a 0241/1 hrsz.-ú dűlőút

Tervezési terület/
Célterület

A vizsgált földrészlet Hódmezővásárhelyet Makóval összekötő, 4414 jelű országos mellékúttól északkeletre a Makói-főcsatorna északnyugati telekhatárához közel helyezkedik el.



1.2.2. Tervezési feladat

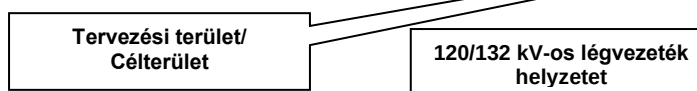
Maroslele, Külterület 0243/13 hrsz.-ú telkét az ingatlan tulajdonosa fel szeretné osztani több kisebb telekre, amelyhez szükséges a 0243/12 hrsz.-ú telek dűlőúttá nyilvánítása a 0241/1 hrsz.-ú dűlőúttal való összekötéssel együtt. Az eredeti, 0243/11 hrsz.-ú telek felosztását 2024-ben kérvényezték a Földhivatalnál. A telekalakítással jött létre a 0243/12 és a 0243/13 hrsz.-ú telek. Azonban a 0243/12 hrsz.-ú telek művelési ágának megváltoztatásához – szántóból kivett úttá való nyilvánításához – a HÉSZ módosítása szükséges. A 0243/12 hrsz.-ú telek jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolását meg kell változtatni, át kell tenni közlekedési területbe. A dűlőutakra vonatkozólag nincs konkrét előírás a HÉSZ-ben, ezért egy új alövezettel kell szabályzatot kiegészíteni. Az új alövezeti jelet is be kell illeszteni a külterületi szabályozási tervbe úgy, hogy a 0241/1 hrsz.-ú dűlőúttal is egyesíteni kell „kötelező megszüntető jel” alkalmazásával.

1.2.3. Épített környezet vizsgálata

1.2.3.1. Területhasználat vizsgálata

A 0243/12 és a 0243/13 hrsz.-ú telkek és környezetük mezőgazdasági művelés alatt álló, beépítetlen ingatlanok.

A terület délnyugati határától cca. 5 m-re halad északnyugati-délkeleti irányú a Makó–Hódmezővásárhely 120/132 kV-os nagy-feszültségű légvezeték.



A 0241/1 hrsz.-ú telek mezőgazdasági dűlőút.

↑ Fotó Google Maps-ről

1.2.3.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok (termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok)

A 0243/12 hrsz.-ú telek szántó művelési ágú, közel $\frac{1}{4}$ részben „2”-es és $\frac{3}{4}$ részben „3”-as minőségi osztályokba sorolt ingatlan. A 0243/13 hrsz.-ú telek „3”-as minőségű osztályú szántó terület. A 0241/1 hrsz.-ú ingatlan kivett saját használatú út.

1.2.3.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A tervezési feladat csak szabályozást érintő területhasználat módosítást határoz meg: mezőgazdasági területből közlekedési területbe kell átsorolni a kiemelt fejlesztési területeket.

1.2.3.1.3. Funkció vizsgálat

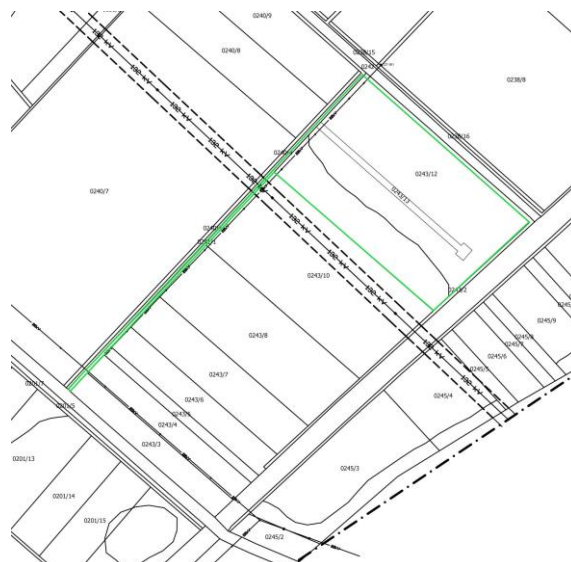
A vizsgált földrészek beépítetlen területek, csak a területhasználata határozza meg azokat, különleges funkciója nincs.

1.2.3.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.2.3.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

1.2.3.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

hrsz-ok	telek területe m2	tulajdonos
0241/1	3163	önkormányzat
0243/12	9.0856	magán
0243/13	4630	magán
Összesen	9.8649	



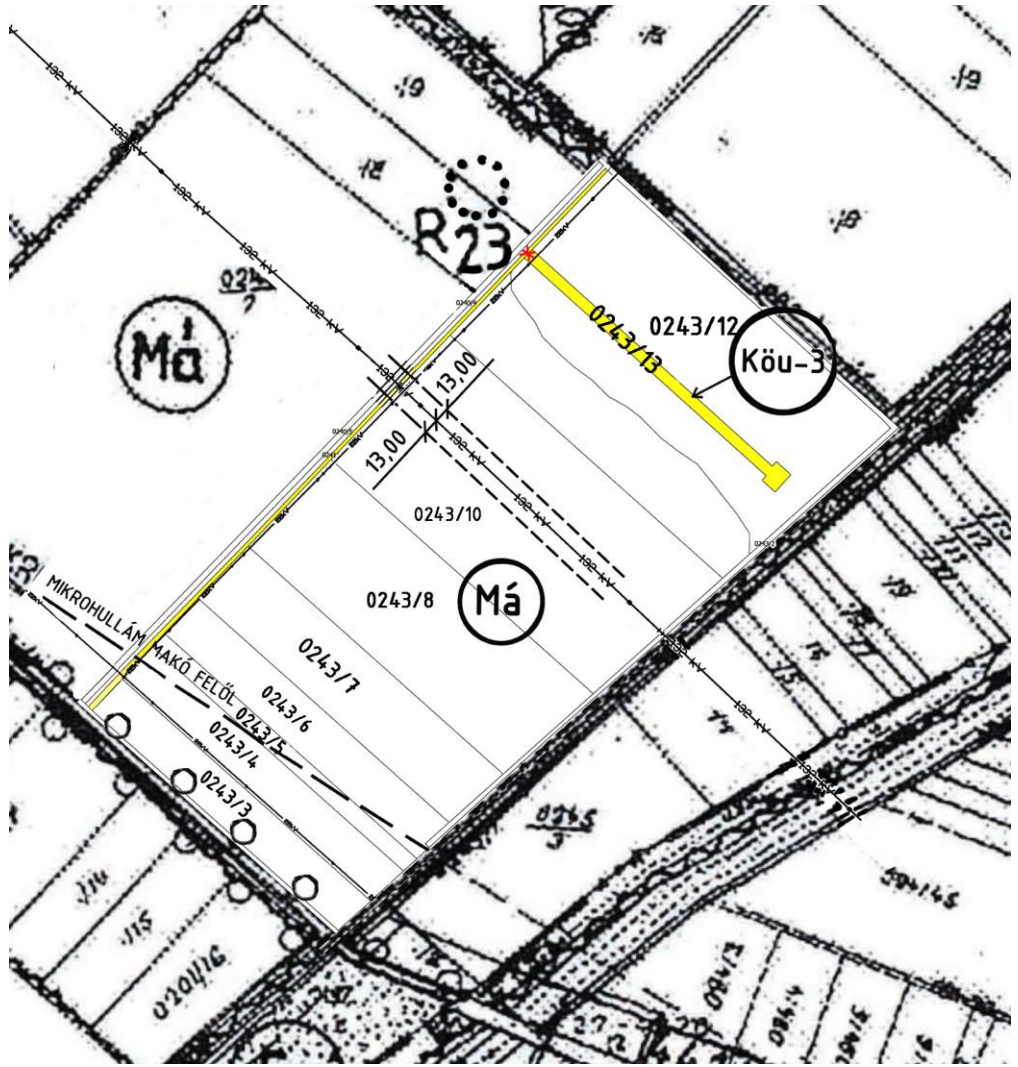
Földhivatali alaptérkép részlete →

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.1. **Településrendezési javaslatok** (beépítésre nem szánt területek: mezőgazdasági terület)
A beépítésre nem szánt területeken belül mezőgazdasági övezetben helyezkedik el a módosítással érintett, 0243/13 hrsz.-ú telek. A területhasználati változtatás csak a szabályozási tervet érinti: kiszolgáló úttá váló ingatlan közúti közlekedési útterületbe kerül át.

2.2. Szabályozási koncepció

2.2.1. Szabályozási terv változásai

Hatályos külterületi szabályozási tervrészlet	Tervezett külterületi szabályozási terv részlete
	
ÚJ JELEK 2025-től  KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET  KÜLTERÜLETI DÜLŐUTAK ÖVEZETI JELE  KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL Az E-tér-ből kapott, állami adatszolgáltatás földhivatali térképe szerint a vizsgált telkek és a környezetükben történt telekalakítási változások felszerkesztésre kerültek a külterületi szabályozási tervre. A 0243/13 hrsz.-ú ingatlan és a 0241/1 hrsz.-ú dűlőút sárgított kiemelésre került, tovább felillesztésre került az új, közúti közlekedési terület alövezeti jele. Az említett ingatlanok csatlakozási telekhatárszakaszára bekerült a telekhatárt kötelezően megszüntető jel. A módosításhoz kapcsolódó új jelek, amelyek felkerülnek a szabályozási tervre	

2.2.2. Szabályozás szöveges változásai

Rendeltetési övezetek

3. §

(3) A **beépítésre nem szánt területek** általános jellege szerint:

a) **Közlekedési és közmű terület**

aa) Közúti közlekedési terület (**Köu1**) állami közút átmenő forgalommal

ab) K9özúti közlekedési terület (**Köu2**) önkormányzati tulajdonú gyűjtőút

ac) Közúti közlekedési terület önkormányzati vagy magántulajdonú kiszolgáló út (jelölés nélkül).

ad) Köu-3 mezőgazdasági dűlőút

I. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek előírásai

Közlekedési területek

12. §

(1) A **Kö** jelű közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. §-a tartalmazza.

(2) A **Köu-1** jelű területeken a szabályozási tervlapokon is feltüntetett védőtávolságok biztosítása szükséges:

a) a tervezett M43-as út mindkét oldalán 100-100 m

b) a 4414 és a 4416 sz. összekötő út külterületi szakaszán: 50-50 m

c) a 4413 sz. bekötő út külterületi szakaszán: 50-50 m, külterületi oldalán 50 m

d) a **Köu-2** övezetbe tartozó gyűjtő utakat a keresztaszelvények szerinti keresztmetszettel kell kialakítani.

(3) A szabályozási terven külön nem jelölt Köu övezetbe tartozó lakóutcákat, kiszolgáló utakat, a keresztaszelvények szerint kell kialakítani és fásítani.

(4) A Köu-3 jelű mezőgazdasági dűlőút: min. 3,0 m szélességű közlekedési terület. A 13. § (6) bekezdése a Köu-3 jelű övezetben figyelmen kívül hagyható.

Az alábbi jogszabályra hivatkozik a javasolt előírás:

13. §

(6) A dűlőutak és a csatornák egyik oldalán kell fasorokat és cserjéket telepíteni. Telepítésre ajánlottak a következő fajok: fűz (*Salix alba*), tölgy (*Quercus robur*), ezüst hárs (*Tilia argentea*), fehér nyár (*Populus alba*).

MAROSLELE KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2025

III. TERVIRATOK

2025. MÁJUS HÓ