

# MARTONVÁSÁR



## Településrendezési eszközök módosítása

Teljes eljárás - Munkaközi anyag  
2020. június

Völgvzugly Műhely Kft.



# MARTONVÁSÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA

## MUNKAKÖZI ANYAG



#### *Megbízó:*

**Martonvásár Város Önkormányzata**  
**Dr. Szabó Tibor polgármester**  
2462 Martonvásár, Budai út 13.  
Tel.: 22/460-004

#### *Tervező:*

**Völgyzugoly Műhely Kft**  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2020. június

VZM 1571/20  
Martonvasar\_mod\_200525



Aláírólap

Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259



**Bérczi Szabolcs**

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



**Varga-Végh Anna**

okl. településmérnök



Tájrendezés zöldfelület  
környezetvédelem

**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



Közlekedés

**Tóth Attila** okl. építőmérnök

(K1d-1 01-10559)

(TP-Terv Kft.)



Közműellátás

**Hanczár Emőke**, okl. építőmérnök

(MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)





## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	7
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	11
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	13
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	17
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	23
1. KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETBEN TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉNEK JELÖLÉSE	25
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	25
1.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	25
1.1.2. Meglévő állapot	25
1.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	26
1.1.4. Fejlesztési cél	26
1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	27
2. KB-TUR ÖVEZETBEN TERVEZETT SZAKKÉPZŐ KÖZPONTHOZ KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MEGTEREMTÉSE	28
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	28
2.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	28
2.1.2. Meglévő állapot	28
2.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	29
2.1.4. Fejlesztési cél	30
2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	30
3. LK-1 ÖVEZETBEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM SZABÁLYOZÁS ÚJRAGONDOLÁSA	32
3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	32
3.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	32
3.1.2. Meglévő állapot	32
3.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	32
3.1.4. Fejlesztési cél	33
3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	33
4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ÁLLATKLINIKA KIJELÖLÉSE, A TELEPÜLÉS ÉSZAKI HATÁRÁBAN	34
4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	34
4.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	34
4.1.2. Meglévő állapot	34
4.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	34
4.1.4. Fejlesztési cél	35
4.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	36
5. MÁ2 ÖVEZETBEN A 0243/10 HRSZ-Ú TERÜLETEN KÉRELMEZŐ KÉRÉSÉNEK MEGFELELŐ FUNKCIÓK ELHELYEZÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA.	37
5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	37
5.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	37
5.1.2. Meglévő állapot	37
5.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	37
5.1.4. Fejlesztési cél	38
5.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	39
6. KOSSUTH LAJOS TÉREN TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BÖLCSŐDE, TANUSZODA, PARKOLÓ ELHELYEZÉSE CÉLJÁBÓL.	40
6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	40
6.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése	40
6.1.2. Meglévő állapot	40
6.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	40
6.1.4. Fejlesztési cél	41
6.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	42
7. ERDŐHÁTI VETŐMAGÜZEM KÜLÖN ÖVEZETBE SOROLÁSA AZ ELTÉRŐ SZABÁLYOZHATÓSÁG ÉRDEKÉBEN.	43

7.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	43
7.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	43
7.1.2. Meglévő állapot .....	43
7.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	43
7.1.4. Fejlesztési cél .....	44
7.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	44
<b>8. BRUNSZVIK KASTÉLYPARK TERÜLETÉN A PARK TERÜLETÉT ÁTSZELŐ 211/1 HRSZ CSATORNA VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET BESOROLÁSÁNAK TÖRLÉSE, HELYETTE KÖZMŰSÁV JELÖLÉSE .....</b>	<b>45</b>
8.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	45
8.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	45
8.1.2. Meglévő állapot .....	45
8.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	45
8.1.4. Fejlesztési cél .....	46
8.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	46
<b>9. ESTIKE UTCA - BÉKE UTCA MENTI LAKÓ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERÜLETI KORREKCIÓJA ---</b>	<b>47</b>
9.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	47
9.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	47
9.1.2. Meglévő állapot .....	47
9.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	47
9.1.4. Fejlesztési cél .....	48
9.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	49
<b>10. FEHÉRVÁRI ÚT MENTÉN LÉVŐ LAKÓ FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYÉN GAZDASÁGI TERÜLET ÉS ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI KIJELÖLÉSE. ....</b>	<b>51</b>
10.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	51
10.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	51
10.1.2. Meglévő állapot .....	51
10.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	51
10.1.4. Fejlesztési cél .....	52
10.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	53
<b>11. ORGONA UTCA MENTÉN GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE .....</b>	<b>54</b>
11.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	54
11.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	54
11.1.2. Meglévő állapot .....	54
11.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	54
11.1.4. Fejlesztési cél .....	55
11.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	56
<b>12. BUDAI ÚTTÓL DÉLRE ELHELYEZKEDŐ TÖMBFELTÁRÁS ÚJRAGONDOLÁSA .....</b>	<b>57</b>
12.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	57
12.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	57
12.1.2. Meglévő állapot .....	57
12.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	57
12.1.4. Fejlesztési cél .....	58
12.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	59
<b>13. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - VADASPARK KIJELÖLÉSE A VASÚTTÓL ÉSZAKRA .....</b>	<b>60</b>
13.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	60
13.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	60
13.1.2. Meglévő állapot .....	60
13.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	60
13.1.4. Fejlesztési cél .....	61
13.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	61
<b>14. EGYÉB SZÜKSÉGES KORREKCIÓK ELVÉGZÉSE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON. ....</b>	<b>62</b>
<b>13. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....</b>	<b>63</b>
13.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	63
13.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	64
14.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	70
13.4. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK .....	70



<b>14. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b>	<b>71</b>
14.1. ORSZÁGOS VÉDELEM	71
14.2. RÉGÉSZET	71
<b>15. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	<b>71</b>
15.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	71
15.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	72
15.3. TÁJVÉDELMI, TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT	73
<b>16. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b>	<b>74</b>
<b>17. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT</b>	<b>74</b>
<b>18. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<b>79</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>81</b>

## I. BEVEZETŐ

### A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A város hatályos településrendezési eszközei:

- Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testületének 191/2014. (XI.25.) sz. határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

Martonvásár Város Önkormányzatának képviselő-testülete 2019 novemberében döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. Kertes mezőgazdasági övezetben telek be nem építhető részének jelölése			X	X
2. Kb-Tur övezetben tervezett szakképző központhoz kapcsolódó szabályozási környezet megteremtése	X	X	X	X
3. Lk-1 övezetben elhelyezhető lakásszám szabályozás újragondolása			X	X
4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Állatklinika kijelölése, a település északi határában	X	X	X	X
5. Má2 övezetben a 0243/10 hrsz-ú területen kérelmező kérésének megfelelő funkciók elhelyezésének biztosítása.			X	X
6. Kossuth Lajos téren településközpont terület kijelölése, bölcsőde, tanuszoda, parkoló elhelyezése céljából.	X	X	X	X
7. Erdőháti vetőmagüzem külön övezetbe sorolása az eltérő szabályozhatóság érdekében.			X	X
8. Brunszvik kastélypark területén a park területét átszelő 211/1 hrsz csatorna vízgazdálkodási terület besorolásának törlése, helyette közműsáv jelölése.		X		X
9. Estike utca - Béke utca menti lakó fejlesztési területek területi korrekciója	X	X	X	X
10. Fehérvári út mentén lévő lakó fejlesztési terület helyén gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület kijelölése.		X		X



11. Orgona utca mentén gazdasági terület kijelölése		X	X	X
12. Budai úttól délre elhelyezkedő tömbfeltárás újragondolása		X	X	X
13. Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark kijelölésre a vasúttól északra	X	X	X	X
14. Egyéb szükséges korrekciók elvégzése a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervlapon.			X	X



A módosítással érintett területek elhelyezkedése

A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal.

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárás keretén belül történik. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazzák.

A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A véleményező tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatásának összefoglalását az A. melléklet tartalmazza.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 20/2017. (VII.19.) rendeletében.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, melyet Martonvásár Város Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.**





## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA****Határozati javaslat**

Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

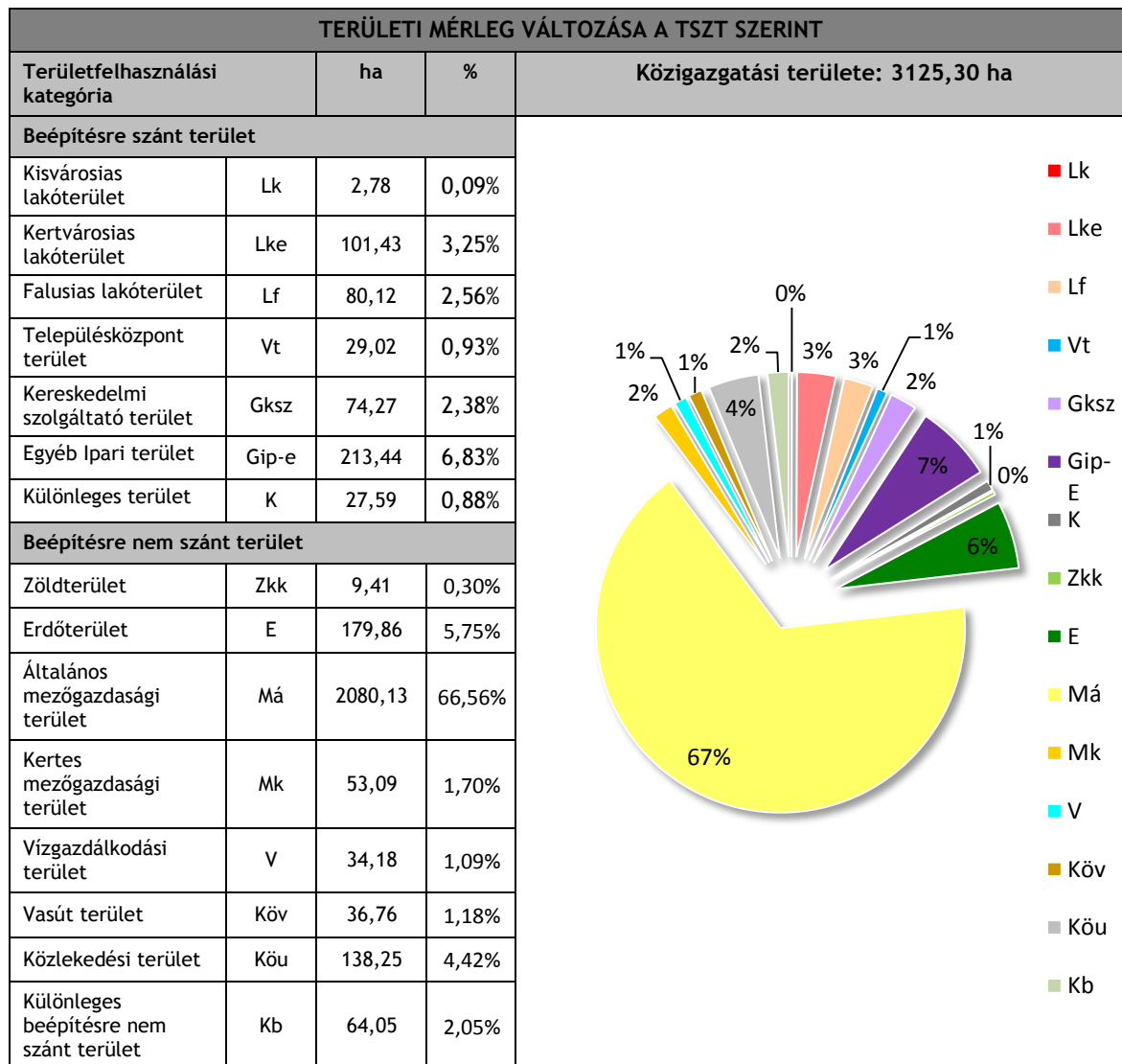
- 1) Martonvásár város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 191/2014. (XI.25.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M6 tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Parkerdő területén különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése;
  - Település északi határában különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika kijelölése;
  - Kossuth Lajos téren településközpont terület kijelölése;
  - Brunszvik Kastélypark területén vízgazdálkodási terület helyén különleges beépítésre nem szánt terület - kastélypark kijelölése
  - Béke utca mentén kertvárosias lakóterület kijelölése
  - Béke utca mentén kisvárosias lakóterület kijelölése
  - Estike utca mentén általános mezőgazdasági terület kijelölése
  - Béke utca és Szent László-patak által határolt területen zöldterület kijelölése
  - Fehérvári út mentén kereskedelmi, szolgáltató, illetve általános mezőgazdasági terület kijelölése
  - Orgona utca mentén kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése
  - Budai úttól délre elhelyezkedő tömbben zöldterület kijelölése
  - Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark kijelölése a vasúttól északra
- 3) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT) lép.
- 4) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület kijelölése	1,08	Ek	Kb-Tur
2.	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület kijelölése	0,04	Lk	Kb-Tur
3.	Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika kijelölése	0,9	Má	Kb-Áll
4.	Településközpont terület kijelölése	0,71	Zkk	Vt
5.	Különleges beépítésre nem szánt terület - kastélypark kijelölése	0,43	V	Kb-k
6.	Kertvárosias lakóterület kijelölése	3,47	Má	Lke
7.	Kisvárosias lakóterület kijelölése	1,16	Lke	Lk
8.	Általános mezőgazdasági terület kijelölése	2,59	Lke	Má
9.	Zöldterület kijelölése	0,17	Lke	Zkk
10.	Zöldterület kijelölése	0,08	Má	Zkk
11.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése	1,06	Lke	Gksz
12.	Általános mezőgazdasági terület	2,63	Lke	Má



	kijelölése			
13.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése	0,14	K-T	Gksz
14.	Zöldterület kijelölése	0,27	Lke	Zkk
15.	Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark kijelölése	3,78	Ek	Kb-Vad

5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik.



6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték								
Meglévő funkció				Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>1</sup>
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Számított érték <sup>2</sup>		Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
1. Ek	9,0	9,72		Kb-Tur	6,4	6,91	1,08	-2,81
2. Lk	1,2	0,05		Kb-Tur	6,4	0,26	0,04	0,21
3. Má	3,7	3,33		Kb-Áll	3,2	2,88	0,9	-0,45
4. Zkk	6,0	4,26		Vt	0,5	0,36	0,71	-3,91
5. V	6,0	2,58		Kb-k	6,4	2,75	0,43	0,17
6. Má	3,7	12,84		Lke	2,7	9,37	3,47	-3,47
7. Lke	2,7	3,13		Lk	1,2	1,39	1,16	-1,74
8. Lke	2,7	6,99		Má	3,7	9,58	2,59	2,59
9. Lke	2,7	0,46		Zkk	6,0	1,02	0,17	0,56
10. Má	3,7	0,30		Zkk	6,0	0,48	0,08	0,18
11. Lke	2,7	2,86		Gksz	0,4	0,42	1,06	-2,44
12. Lke	2,7	7,10		Má	3,7	9,73	2,63	2,63
13. K-t	3,0	0,43		Gksz	0,4	0,06	0,14	-0,37
14. Lke	2,7	0,73		Zkk	6,0	1,62	0,27	0,89
15. Ek	9,0	34,02		Kb-Vad	3,0	11,34	3,78	-22,68
								-30,63

7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a korábbi módosítások értékeivel korrigálva az alábbiak szerint változik:

191/2014. (XI.25.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+653,07
175/2016. (X.11.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	0
199/2016. (XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+108,88
248/2017. (XI.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-422,59
84/2018. (IV.10.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+1,26
217/2018. (XII.18.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-7,09
.../2020. (...) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-30,63
<b>Össz:</b>	<b>+302,89</b>

<sup>1</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>2</sup> A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

8) Jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Dr. Szabó Tibor  
polgármester

dr. Szabó-Schmidt Katalin  
jegyző

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Martonvásár város Önkormányzat képviselőtestületének  
.../2020. (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. 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 az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és partnerek egyetértésével a következőket rendeli el:

**1.§** A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZT-1/1,3,4,5,6-7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyébe jelen rendelet melléklete szerinti SZT-1/1,3,4,5,6-7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok lépnek.

**2.§** A HÉSZ a következő alcímmel egészül ki:

### **„19/A. A KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA**

**23/A. §** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított - mely teljes és részleges közműellátottság kötelezettsége esetén történhet a közüzemi energiaellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.”

**3.§** A HÉSZ 39.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2)Kerítés magassága - intézményi rendeltetés, továbbá Gksz, Gip, Gip-e, K-t, K-sp, K-mű, K-bü jelű építési övezetek kivételével - nem haladhatja meg az 1,8 m-t, a lábazat legfeljebb 0,6 m magas lehet.”*

**4.§** A HÉSZ 40.§ (5) bekezdés a)-c) pontok helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „a)kisvárosias lakóövezetek esetében: 5 m;*
- b) kertvárosias és falusias lakóövezetek esetében 5m, mely egyben kötelező építési vonal is;*
- c) ipari övezetek esetén 10 m;*
- d) egyéb övezet esetében 5 m.”*

**5.§** A HÉSZ 40.§ (9) bekezdésben a „hátsókert 0 méterre csökkenthető” szövegrész helyébe a ”hátsókert 3,0 méterre csökkenthető” szöveg lép.

**6.§** (1) A HÉSZ 41/A.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

*„(4a) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”*

(2) A HÉSZ 41/A.§ (6) bekezdésben szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:



	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
7	Lk2	SZ	1200	30	30	9,5	50	30

(3) A HÉSZ 41/A.§ (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

(4) A HÉSZ 41/A.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(10) Lk2 építési övezet építési telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

**7.§** (1) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(5a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként telken belül 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”

(2) A HÉSZ 42. § (11) bekezdésben szereplő táblázat 5. sor F oszlopában az „5,0” szövegrész helyébe az „5,5” szöveg lép.

(3) A HÉSZ 42.§ (11) bekezdésben szereplő táblázat 8. sor helyébe a következő sorok lépnek:

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
8	Lke6	SZ	10000	80	30	6,5	60	30
9	Lke7	SZ	800	18	30	6,5	50	30

(4) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(25a) Lke3 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

(5) A HÉSZ 42.§ (33) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(33) Lke6 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

(6) A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(34) Lke7 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.”

**8.§** A HÉSZ 43.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(7a) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakásonként 2 parkolóhely biztosítása szükséges.”

**9.§** A HÉSZ 44.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(13a) Vt2 építési övezet építési telkein uszoda építése esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.”

**10.§** A HÉSZ 45. § (5) bekezdésben szereplő táblázat 7. sor C oszlopában az „3000” szövegrész helyébe az „1500” szöveg lép és a D oszlopában az „30” szövegrész helyébe az „25” szöveg kerül.

**11.§** (1) A HÉSZ 51.§ (6) bekezdésben szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
7	K-mű5	SZ	5000	50	40	12,0	40	30

**12.§** A HÉSZ 54.§ f) pontja a következő (fc) és (fd) alpontokkal egészül ki:

„fc) Állatklinika

(Kb-áll).

fd) Vadaspark

(Kb-vad)”

**13.§** (1) A HÉSZ 59.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(15) Má3 övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó építmény;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó építmény;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetésű épület.

(16) Má3 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha);
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%.

(17) Má3 övezetben a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetésű épület (szolgálati lakás) legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el, összes alapterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t. Az övezet telkein kizárólag 1 szolgálati lakás helyezhető el.”

**14.§** (1) A HÉSZ 60.§ (5) bekezdésének d) pontjában a „max. 40 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a ”max. 25 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 60.§ (5) bekezdésének e) pontjában a „4,5 m” szövegrész helyébe a ”3,0 m” szöveg lép.

**15.§** 1) A HÉSZ 63.§ (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kb-tur1 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.”

(2) A HÉSZ 63.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(10) Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10%;
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 12,0 m;
- f) minimális zöldfelület arány 70%.”

(11) Kb-tur2 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.

(12) Kb-tur2 övezetben a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt terület nem alakítható ki.”

**16.§** A HÉSZ a következő alcímekkel egészül ki:

**„55/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ÁLLATKLINIKA**

**64/A.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika terület a Szabályozási terven Kb-áll jellel szabályozott övezet, mely az állatorvoslással kapcsolatos építmények és annak működését kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika területen elhelyezhető építmény:

- a) állatorvoslással kapcsolatos,
- b) állatorvoslást kiszolgáló
  - ba) oktatási, egészségügyi;
  - bb) kutatás-fejlesztési;
  - bc) iroda
- c) állattartó

rendeltetést tartalmazhat

(3) Kb-áll övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kb-áll övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kb-áll övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 3.000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10%;
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 7,5 m;
- f) minimális zöldfelület arány 70%

**55/B. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - VADASPARK**

**64/B.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark a Szabályozási terven Kb-vad jellel szabályozott övezet, mely az állatok bemutatásával, tartásával kapcsolatos építmények, kifutók és azok működését kiszolgáló állatkerti létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark területen elhelyezhető építmény:

- a) állattartással kapcsolatos,
- b) állattartást, bemutatást kiszolgáló
  - ba) oktatási, egészségügyi;
  - bb) iroda
- c) egyéb állatkerti

rendeltetést tartalmazhat

(3) Kb-vad övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kb-vad övezet telkein az értékes fás szárú növényzet megőrzendő.

(4) Kb-vad övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kb-vad övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- g) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;
- h) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- i) a beépítés módja szabadonálló;
- j) a beépítettség mértéke 5%;
- k) legnagyobb megengedhető épületmagasság 7,0 m;
- l) minimális zöldfelület arány 70%

(6) Kb-vad övezet telkein kizárólag földszintes épület helyezhető el.

**Záró rendelkezések**

**17.§** Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, s a következő napon hatályát veszti.

**18.§** Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 41/A.§ (7) bekezdés,
- b) 42.§ (4), (23) bekezdések,
- c) 44.§ (9), (10), (10a), (12) bekezdések.

Dr. Szabó Tibor  
polgármester

dr. Szabó-Schmidt Katalin  
jegyző

Kihirdetve:

Martonvásár, 2020.

dr. Szabó-Schmidt Katalin  
jegyző

**1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez - Szabályozási terv**





### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezett módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. Az Eljr. 16. § (4)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. Ennek megfelelően - az Eljr. 3. melléklete alapján - a településszerkezeti tervet is érintő módosítások esetében az alátámasztó munkarészek részletezettsége eltér a csupán a helyi építési szabályzatot érintő módosításoktól.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítási területenként külön-külön kerül bemutatásra a tervezési terület, a szabályozási koncepció (településszerkezeti tervet is érintő módosítás esetén a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészülve), illetve - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül viszont a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a tájrendezési javaslat, a zöldfelületi rendszer fejlesztése, a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

## 1. KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETBEN TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉNEK JELÖLÉSE

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település belterületének északnyugati határában, az M7-es gyorsforgalmi úttól északra és délre, az Orbánhegyi út mentén húzódik. A területet északról az a tordasi mezőgazdasági területek, nyugatról és délről erdőterületek, keletről pedig kertes mezőgazdasági területek határolják.

#### 1.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület közel 31,72 ha. A terület a város szőlőhegyén, az Orbánhegyen található. A területre korábban jellemző szőlőműveléssel már több ingatlanon felhagytak, a szőlő, gyümölcsös és kiskertes mezőgazdasági művelés jelentősen visszaszorult. Napjainkban a területre egyre többen költöznek ki állandó jelleggel, mely az épületállományban is változást hozott, a régi pincék, prэшázak mellett az átépítések, s az újonnan épülő, nagyobb tömegű lakóépületek egyaránt megjelentek.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*



### 1.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Mk övezetként jelöli. A kertés mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 60. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

Az Mk övezetben elhelyezhető építmények a kertészeti termelés építményei, a szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények, s az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, -tárolás, -árusítás építményei. A (6) bekezdés alapján az Mk övezet telkein lakóépület nem építhető, illetve az ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű - a környezetet nem terhelő - megoldása esetén létesíthető.

Az övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret | 1500 m <sup>2</sup>          |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség:         | 14 m                         |
| c) a beépítés módja:                                | szabadonálló                 |
| d) legnagyobb beépíthetőség:                        | 3% (max. 40 m <sup>2</sup> ) |
| e) legnagyobb épületmagasság:                       | 4,5 m                        |



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



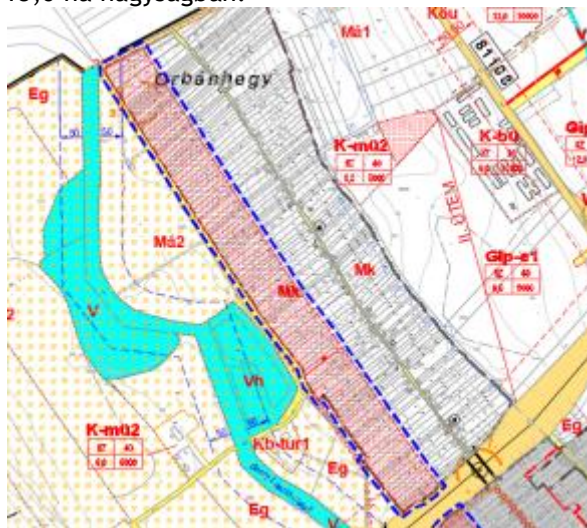
*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

### 1.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

Az elmúlt években a beépítés intenzitása a területen nőtt. A pincéket felváltották a családi házas beépítések. A fejlesztési cél a kertés mezőgazdasági területen lévő hosszú telkeken a beépítés helyének meghatározása, az újabb beépítések korlátozása.

## 1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A beépítés intenzitásának csökkentése, a lakóépületek építésének elkerülése érdekében az övezetben a legnagyobb beépíthetőség 3% marad, de az építhető épület alapterülete 40 m<sup>2</sup>-ről 25 m<sup>2</sup>-re csökken, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m-ről 3,0 m-re változik. A módosítás során a telkek nyugati határában 100 m széles sávban, telkek be nem építhető részét jelöl a Szabályozási terv összesen 15,6 ha nagyságban.





## 2.KB-TUR ÖVEZETBEN TERVEZETT SZAKKÉPZŐ KÖZPONTHOZ KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MEGTEREMTÉSE

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület (0216/4 és 0172/2 hrsz) a belterülettől északra, az Orbánhegy mellett, a Szent László-patak, az M7-es autópálya, az Orbánhegy és a vasút által határolt tömbben húzódik. A területet északról az M7-es autópálya, nyugatról a Szent László-patak, délről pedig a vasút és erdőterületek határolják. A két ingatlant a 0172/3 hrsz-ú földút választja el egymástól. A terület a Szőlőhegyi utcán keresztül, valamint az Orbánhegy nyugati határában húzódó bicikliútról közelíthető meg. A terület déli részének megközelítése a Szőlőhegyi utcából nyíló erdei úton át lehetséges.

#### 2.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett összesen 7,3 ha nagyságú terület két telken (0216/4 és 0172/2 hrsz-ú ingatlanok) helyezkedik el. A terület beépítetlen, fákkal sűrűn borított erdőterület, területén földút halad keresztül. A terület közjóléti erdőként és turisztikai területként funkcionál, középső részén, az érintett területek között földút húzódik.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



Módosítással érintett terület: helyszíni fotó

### 2.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a területet kisvárosias lakóterületként (Lk1), erdőterület - közjóléti erdőterületként (Ek), valamint különleges beépítésre nem szánt turisztikai területként (Kb-tur1) szabályozzák.

A hatályos szabályozási terv a területet Lk1 építési övezetként jelöli. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 41/A. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza.

Kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Lk1	SZ	2000	30	30	9,0	50	30

Az erdőterület - közjóléti erdőterület övezetének általános előírásait a HÉSZ 58. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A (2) bekezdés alapján az övezetben erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó, vendéglátó, oktatási, egészségügyi, szociális, kutatási, közösségi szórakoztató, kulturális, hitéleti, és sportoláshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.

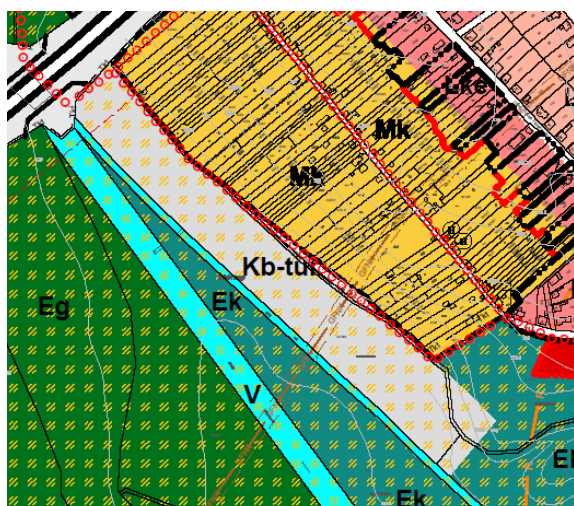
Az Ek övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:

- a) a beépíthető telek területe legalább 30.000 m<sup>2</sup> (3 ha),
- b) a beépítés módja: szabadonálló,
- c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,
- d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m.
- e) közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.

A különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület általános előírásait a HÉSZ 63.§ szabályozza. A terület elsősorban turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető építmény turisztikai, szállás jellegű, közösségi szórakoztató, kulturális, oktatási, egészségügyi, hitéleti, lakó és sport rendeltetést is tartalmazhat.

Kb-tur1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup> ;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10%;
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 7,5 m;
- f) minimális zöldfelület arány 70%



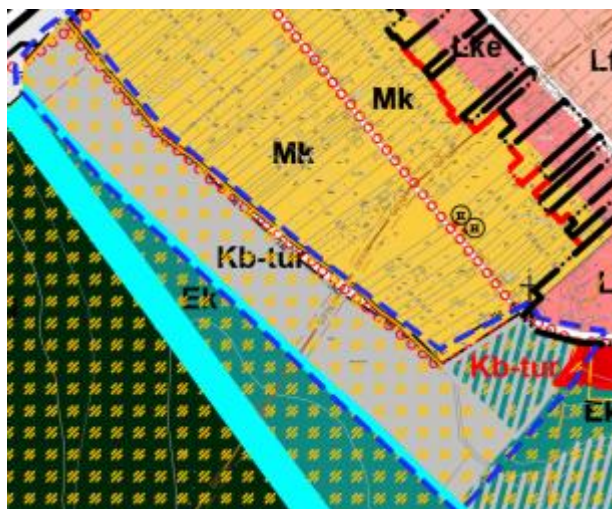
*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



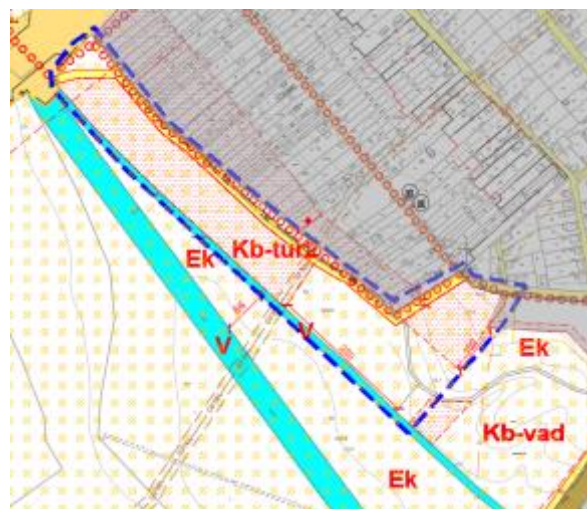
*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

#### 2.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a tervezett különleges beépítésre nem szánt turisztikai területen szakképzési központhoz kapcsolódó épületek és szolgáltatások létesítésére alkalmas terület kialakítása. A tervezett oktatási terület fő célja Martonvásáron, a fővároshoz közel, a szakképzésnek olyan mintaintézményének létrehozása, mely mind innováció, mind technika terén kimagasló szinten tud működni az országban.



*Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata*



*A tervezett szabályozási tervlap kivágata*

#### 2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változások érdekében szükségessé vált a településszerkezeti terv módosítása. A módosítás során a közjóléti erdőterület helyén különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölését javasolja a terv a közel 1 ha nagyságú területen. A terület a szakképzési központ megközelítését biztosítja.

A tervezett változásokhoz a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m;                   |
| c) a beépítés módja                        | szabadonálló;           |

- |   |         |
|---|---------|
| d) a beépítettség mértéke                 | 10%;    |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 12,0 m; |
| f) minimális zöldfelület arány            | 70%.”   |

Az övezetben a magasabb belmagassággal rendelkező tervezett intézményi épületek elhelyezését biztosítja a 12,0 m-es legnagyobb megengedhető épületmagasság, mindazonáltal, a környezetébe illeszkedő épületek elhelyezése érdekében a HÉSZ előírja, hogy az övezetben elhelyezett épület szintszáma nem haladhatja meg a 3 szintet. Meg kell jegyezni továbbá, hogy terület az Orbánhegy lábánál helyezkedik el, a környező telkekhez képest mintegy 10 méterrel lejjebb, így a magasabb épületek település- és tájképi szempontból nem emelkednek ki a környezetükből.

A Kb-tur2 építési övezetben a szabályozási tervlapon a korábban közjóléti erdőként (Ek) jelölt területen 1 ha nagyságban telek be nem építhető részét jelöl a terv, ahol a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki. Szintén telek be nem építhető részét jelöl a terv a terület északi részén, így összességében csak az Orbánhegytől délnyugatra elhelyezkedő mintegy 2,3 hektáros telekrész beépítése válik lehetővé.

Mindemellett a terület megközelítését, egy, a Szőlőhegyi úttól kezdődően 12,0 m szélességű kiszabályozott út biztosítja, mely az Orbánhegy nyugati oldalán fut tovább. Az út a területek kerékpáros megközelítését is biztosítja.



### 3. LK-1 ÖVEZETBEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM SZABÁLYOZÁS ÚJRAGONDOLÁSA

#### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

##### 3.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A 0172/2 hrsz-ú terület a város északi részén, a vasútállomástól északra helyezkedik el. A területet északról a lakóterületek és az Orbánhegy, nyugatról és délről erdőterületek, míg (dél)keletről a vasút nyomvonala határolja. A terület a Rózsa utcán keresztül érhető el.

##### 3.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület, a 0172/2 hrsz-ú telek északi oldalán, közel 1,2 ha nagyságú területen helyezkedik el. A terület jelenleg beépítetlen, bozótosodott, özönnövényekkel benőtt terület.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

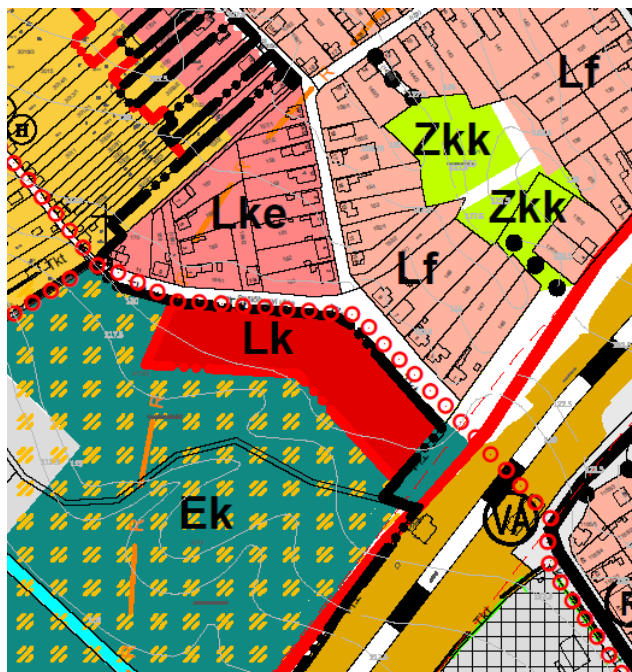
##### 3.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Lk1 építési övezetként jelöli. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 41/A. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza.

Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb bruttó 200 m<sup>2</sup> szintterületen helyezhető el. Lk1 építési övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el. Lk1 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki. Lk1 építési övezet építési telkein elhelyezett épület szintszáma nem haladhatja meg a 3 szintet.

Kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Lk1	SZ	2000	30	30	9,0	50	30



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

### 3.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A településrendezési eszközök korábbi módosítása során megfogalmazott fejlesztési cél a településre idevonzott új munkaerő és a növekvő lakóterületi igények kielégítése, a területen új, magas építészeti minőségű társasházak építése. (A terület 1,2 ha nagyságban kisvárosi megjelenésű társasházak elhelyezésére alkalmas.) Jelen módosítás során a cél a telkenkénti lakásszám-korlátozás megszüntetése, tekintettel arra, hogy a későbbiekben beépülő terület tervezett telekstruktúrája még nem ismert.

### 3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során egy olyan szabály meghatározása a cél, mely a tervezett telkek számától és méretétől függetlenül alkalmas arra, hogy megakadályozza a terület túlzott beépítettségét. Tekintettel arra, hogy a terület déli részén társasházak beépítés tervezett, így a telkenként 6 lakást várhatóan meghaladja a beépítés, így a vonatkozó rendelkezés törlése szükséges.

## 4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ÁLLATKLINIKA KIJELÖLÉSE, A TELEPÜLÉS ÉSZAKI HATÁRÁBAN

### 4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 4.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

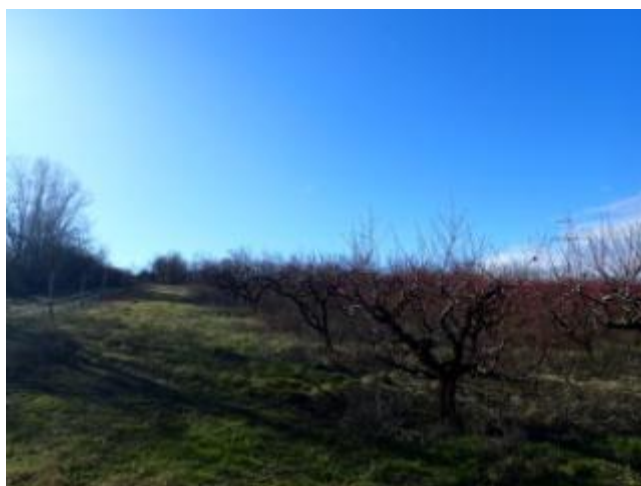
A módosítással érintett terület a település külterületén, annak északi határában három telken (0163/5, 0163/6, 0163/7), közel 0,9 ha nagyságban helyezkedik el. A területet nyugatról és délről mezőgazdasági területek, keletről a 81108 j. Gyúró bekötőút határolja. A területet a 81108 j. út irányából lehet legkönnyebben megközelíteni.

#### 4.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület három ingatlanon, közel 0,9 ha nagyságú területen fekszik. A területen jelenleg gyümölcsös található.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 4.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

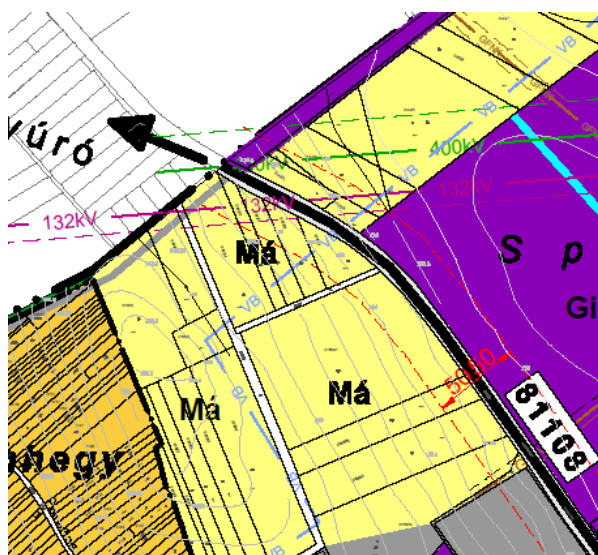
A hatályos településrendezési eszközök a területet általános mezőgazdasági területként, Má1 övezetként szabályozzák. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. Ezek alapján a terület elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

Má1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

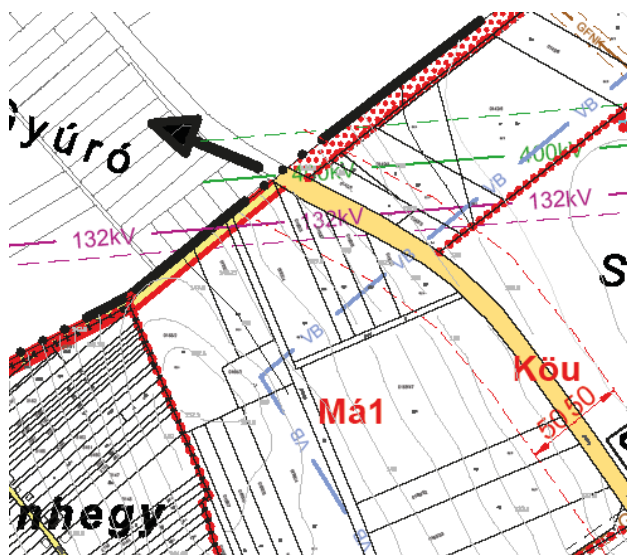


	A	B	C
1		Szántó	Szőlő, gyümölcs
2	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	2 ha
3	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség	80 m	50 m
4	Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
5	Legnagyobb beépíthetőség	1,5% (max. 1500 m <sup>2</sup> )	3% (max. 1000 m <sup>2</sup> )
6	Legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m
7	Közművesítettség mértéke	részleges	részleges

A hatályos HÉSZ alapján Má1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű lehet. A (7) bekezdés alapján Má1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető. Má1 övezetben birtokközpont abban az esetben alakítható ki, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m<sup>2</sup>) és a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15 % lehet.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata

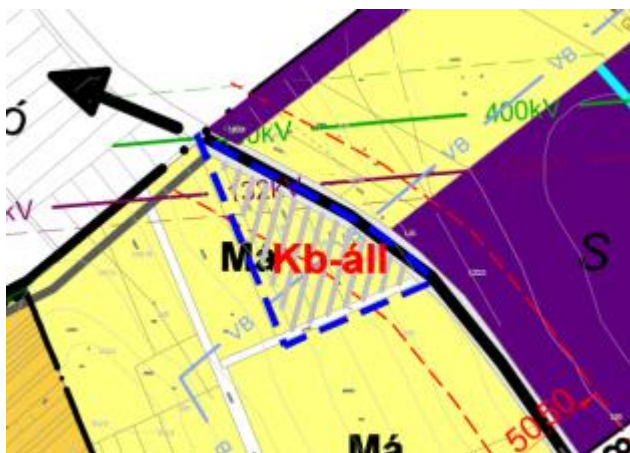


Hatályos szabályozási tervlap kivágata

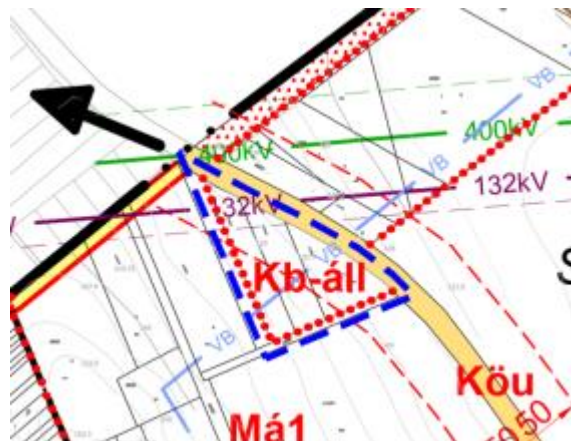
#### 4.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A 0163/5, 0163/6, 0163/7 hrsz-ú ingatlanokon 900 m<sup>2</sup> alapterületű állatklinika létesítése tervezett. A klinika alkalmas lesz az odaérkező lovak belgyógyászati, sebészeti és szaporodás-biológiai betegségeinek gyógykezelésére járó- és „fekvő” betegellátás keretében. A kétszintesre tervezett klinika alsó szintjén a beteg lovak istállója, a kezelő- és képalkotó diagnosztikai helyiségek, valamint a műtő helyezkedne el, míg az épület második szintjén a laboratórium, kiszolgálóhelyiségek, ügyeleti szobák és irodák kapnának helyet.

A módosítás célja nem csak a régió beteg lovainak gyógykezelése, de az ország és Közép-Kelet Európa belgyógyászati megbetegedésben szenvedő állatokat kezelése.



Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap kivágata

#### 4.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv módosítása vált szükségessé. A módosítás során különleges beépítésre nem szánt állatklinika terület kerül kijelölésre, 0,9 ha nagyságban.

A módosítás célja a település külterületén a 81108 j. összekötő út mentén 0,3 hektáron állatklinika létesítése. A megvalósítás érdekében a területen így Kb-áll övezet kerül kijelölésre 0,9 ha nagyságban.

Az Kb-áll övezet telkein a módosítás során az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei, így a következőképp alakulnak:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 3.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 30 m;                  |
| c) a beépítés módja                        | szabadonálló;          |
| d) a beépítettség mértéke                  | 10%;                   |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 7,5 m;                 |
| f) minimális zöldfelület arány             | 70%                    |

## 5. MÁ2 ÖVEZETBEN A 0243/10 HRSZ-Ú TERÜLETEN KÉRELMEZŐ KÉRÉSÉNEK MEGFELELŐ FUNKCIÓK ELHELYEZÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA.

### 5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 5.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület Martonvásár közigazgatási területének déli határában egy telken (0243/10), közel 1,2 ha nagyságú területen helyezkedik el. A terület nyugatról és délről mezőgazdasági területekkel, keletről a Szent László-patak vonalával, északról lakóterületekkel határos.

#### 5.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a Szent László-patak mentén, közel 1,2 ha nagyságú területen fekszik. A terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

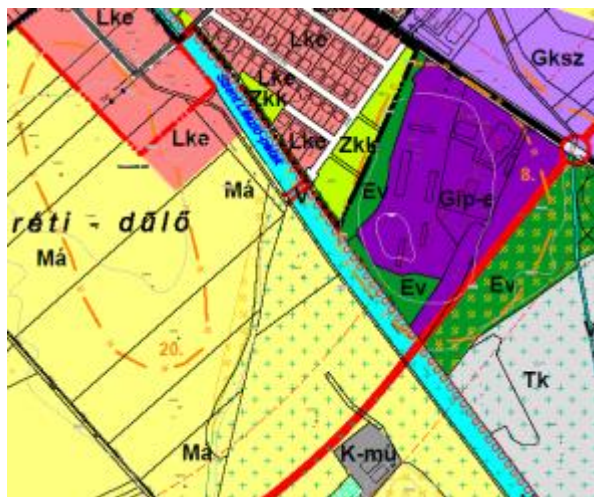


Módosítással érintett területről készült fotók

#### 5.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a területet általános mezőgazdasági területként, Má2 övezetként szabályozzák. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. Ezek alapján a terület elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület. Az 59. § (14) bekezdése alapján Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a területen csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.





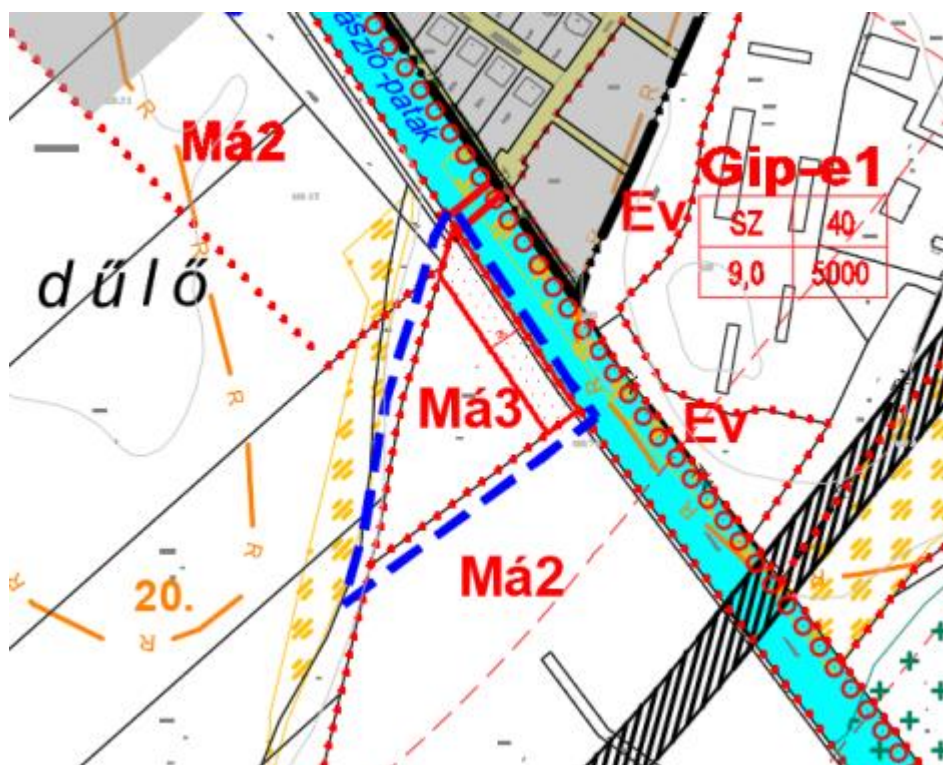
*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

#### 5.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A település belterületének déli határában, a Szent László-patak mentén már megjelentek lakóterületi fejlesztési igények és gazdasági telephelyek. A település belterületéhez közel eső területen major elhelyezésének lehetőségére érkezett kérelem.



*A tervezett szabályozási tervlap kivágata*

## 5.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás célja a település külterületén a Szent László-patak mentén 1,2 hektáron a kérelmező által kért használat megteremtésének lehetősége. A megvalósítás érdekében a területen így Má3 övezet kerül kijelölésre 1,2 ha nagyságban.

Má3 övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó

Má3 övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m magasságú épület helyezhető el. Az övezetben a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetésű épület (szolgálati lakás) legfeljebb a megengedett legnagyobb beépíttség 50%-án helyezhető el, összes alapterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t. Az övezet telkein kizárólag 1 szolgálati lakás helyezhető el.” A hatályos terveken a 0243/10 hrsz ingatlan az ökológiai hálózat magterület övezetének része, viszont a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által küldött adatszolgáltatás alapján az ökológiai folyosó övezete pontosításra került, melynek következtében az övezetbe a módosítással érintett terület már nem tartozik bele. (Az ökológiai hálózat övezeti lehatárolásának alakulását a 13.2. *Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.)

Mindemellett a szomszédos vízfolyás védelme érdekében a Szent László-pataktól mért 25 m-es sávban telek be nem építhető részét jelöl a terv. Ebben a 25 méter széles sávban épület nem helyezhető el, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzése kötelező, burkolt felület nem alakítható ki.



## 6. KOSSUTH LAJOS TÉREN TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET KIJELÖLÉSE, BÖLCSŐDE, TANUSZODA, PARKOLÓ ELHELYEZÉSE CÉLJÁBÓL.

### 6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 6.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település belterületén, a Kossuth téren helyezkedik el. A park területét délről a Jókai Mór utca, északról a Széchenyi István utca, keletről a Váci Mihály utca határolja. A területtől északra a Martonvásári Szent László Katolikus Óvoda épülete található.

#### 6.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület egy ingatlanon, közel 0,7 ha nagyságú területen fekszik. A terület beépítetlen, gyepes terület, északi oldalán játszótér található.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*

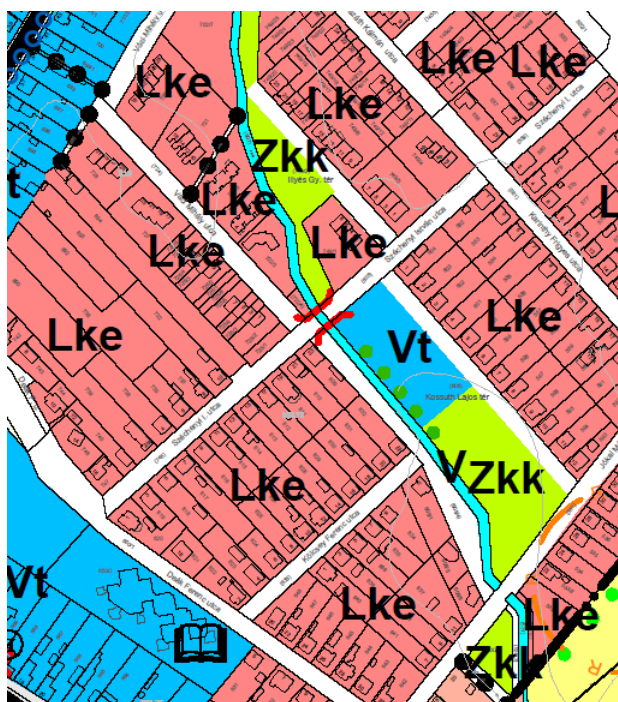


*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 6.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Zkk2 övezetként jelöli. A zöldterület övezetének általános előírásait a HÉSZ 55. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A hatályos HÉSZ alapján Zkk2 övezetben a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű műtárgyai, s az ahhoz kapcsolódó épületek elhelyezhetők, egyéb épület nem helyezhető el. (A hatályos HÉSZ készítése során önkormányzati szándékként jelent meg a terület déli részén naperőművet elhelyezni.)





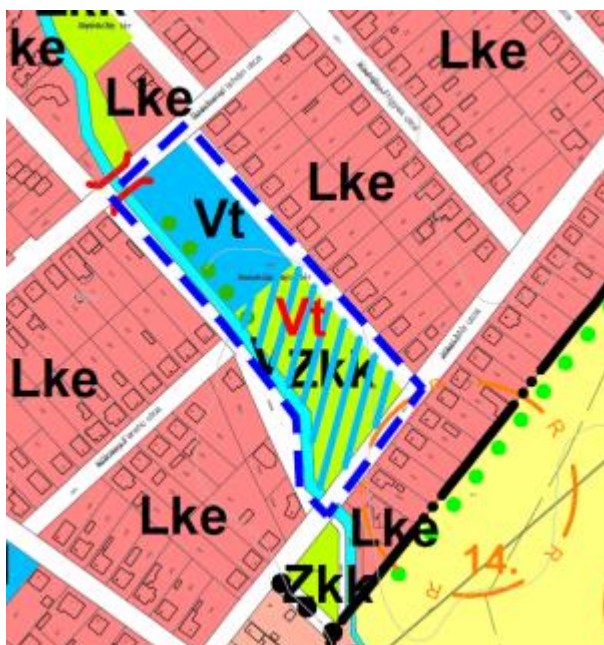
Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-1A)

#### 6.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a település központjához, intézményeihez közel, a Kossuth Lajos téren 0,71 ha nagyságban településközpont terület kijelölése, mely területen bölcsőde, tanuszoda és parkoló elhelyezésére kerülhet sor.



Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



Tervezett szabályozási tervlap kivágata

## 6.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása egyaránt szükségessé vált. A Kossuth Lajos téren lévő zöldterület 0,71 ha nagyságú terület településközpont területbe (Vt) sorolását javasolja a terv.

A tervezett módosítás során a terület Vt2 építési övezetbe kerül, így a Kossuth Lajos tér északi oldalán érvényes előírásai kerülnek kiterjesztésre a tér teljes területére. A tervezett funkciók megvalósulása végett Vt2 építési övezet építési telkein uszoda építése esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter. Az építési övezet területén lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Vt2	SZ	2000	30	40	6,0	30	40

## 7. ERDŐHÁTI VETŐMAGÜZEM KÜLÖN ÖVEZETBE SOROLÁSA AZ ELTÉRŐ SZABÁLYOZHATÓSÁG ÉRDEKÉBEN.

### 7.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 7.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település északkeleti részén, Erdőhát területén helyezkedik el. Délről gazdasági, északról mezőgazdasági területek határolják.

#### 7.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A terület öt telken (093/36, 093/86-89 hrsz), összesen közel 87480 m<sup>2</sup>-en helyezkedik el. A területen jelenleg vetőmag szaporítással és forgalmazással foglalkozó vállalkozás működik, mely évente mintegy 4-5000 tonna hibridkukorica és kalászos gabona vetőmagot állít elő.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 7.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területeket Kmü2 építési övezetként szabályozza. A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 51. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza.

Az övezetben elhelyezhető épületekről a (2) bekezdése rendelkezik. A (9) bekezdés alapján a Kmü2 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

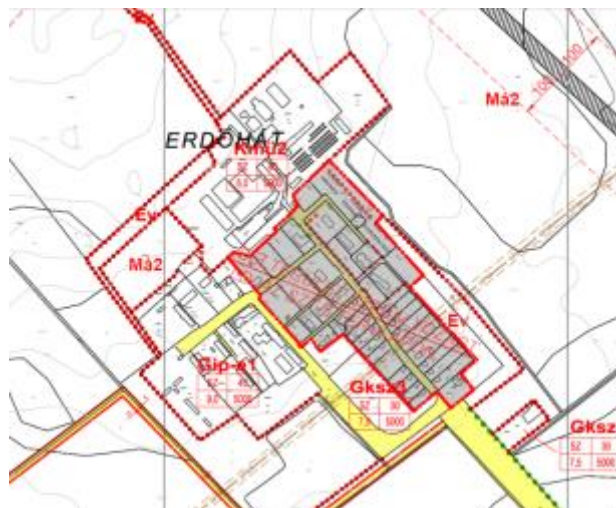
A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:



Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Kmü2	SZ	5 000	50	40	6,0	40	30



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

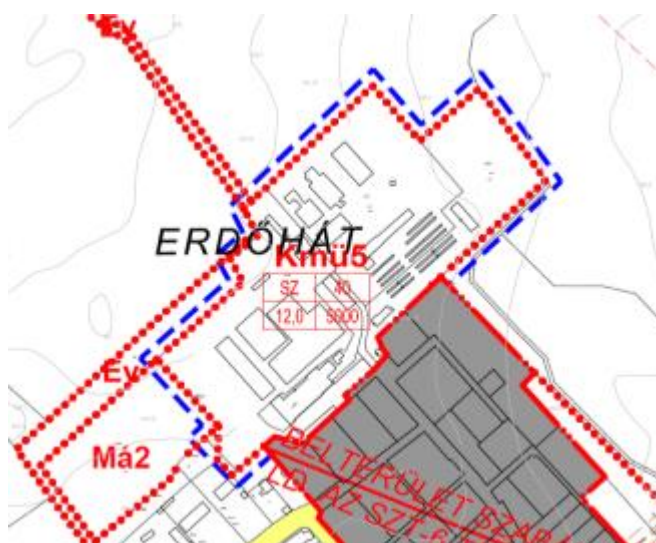
#### 7.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a vetőmagüzem külön övezetbe sorolása, az eltérő szabályozhatóság érdekében.

#### 7.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé.

A helyi építési szabályzat a módosítás során a területet Kmü5 építési övezetbe sorolja, mely övezetben 40%-os legnagyobb beépítettség mellett, magasabb épületek elhelyezésére van lehetőség: a legnagyobb épületmagasság 12,0 m



Tervezett szabályozási tervlap kivágata

2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
6	Kmü5	SZ	5000	80	40	12,0	40	30

## 8. BRUNSZVIK KASTÉLYPARK TERÜLETÉN A PARK TERÜLETÉT ÁTSZELŐ 211/1 HRSZ CSATORNA VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET BESOROLÁSÁNAK TÖRLÉSE, HELYETTE KÖZMŰSÁV JELÖLÉSE

### 8.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 8.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település központjában, a műemléki és természetvédelmi szempontból értékes kastélypark területén található. A csatorna az MTA Agrártudományi Kutatóközpont tervezett épületegyüttese szomszédságában helyezkedik el.

#### 8.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 211/1 hrsz-ú csatorna a kastélyparkban található tó vízvezetésére szolgál, s a Szent László-patakba torkollik. A 0,4 ha területű csatorna a kastélypark déli részét osztja két részre.

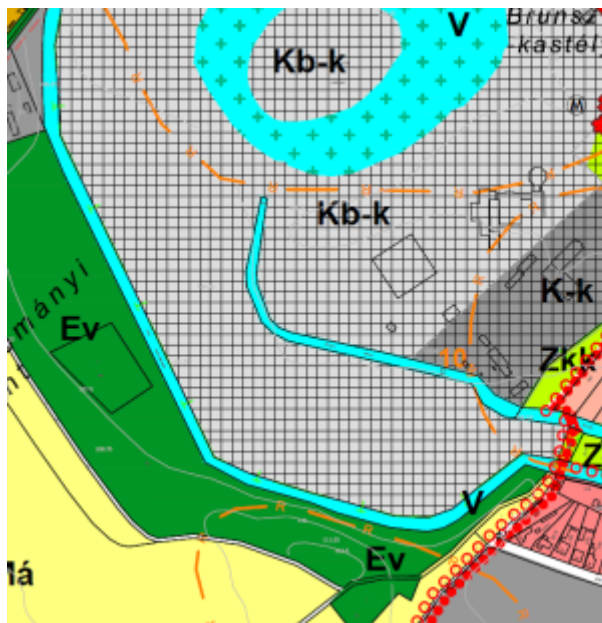


*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*

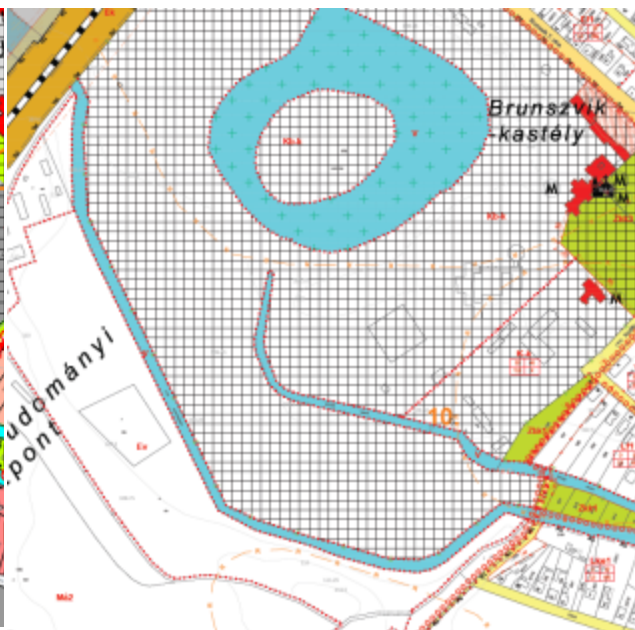
#### 8.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet V övezetként szabályozza. A vízgazdálkodási terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 61. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza. Az övezetbe az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik.





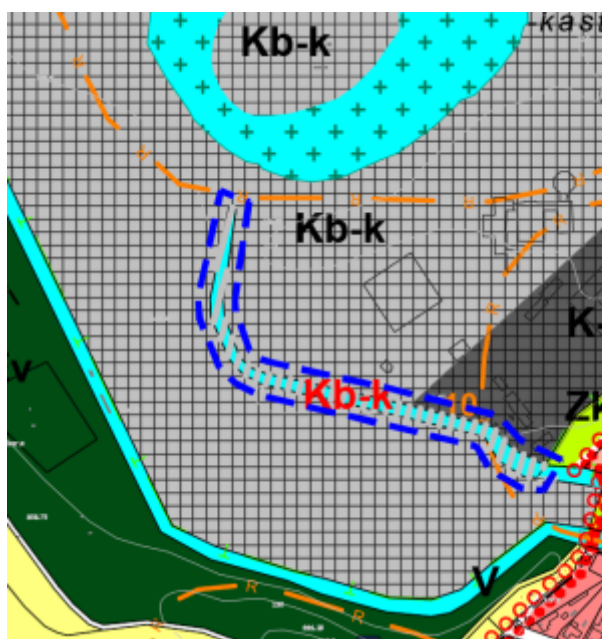
*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

#### 8.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A cél a Brunsvík kastélypark területén a park területét átszelő 211/1 hrsz csatorna vízgazdálkodási terület besorolásának törlése annak érdekében, hogy a kastélypark egésze egységes területként legyen kezelhető.



*Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata*



*Tervezett szabályozási tervlap kivágata*

#### 8.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A csatorna területét a szomszédos területekhez igazodva különleges beépítésre nem szánt kastélypark területként jelöli a terv, közműsávként meghatározva. Így lehetőség nyílik a kastélypark területének egységes kezelésére.

A csatorna területének besorolását illetően az Önkormányzat előzetesen egyeztetett az illetékes hatósággal, mely a változtatást abban az esetben tudja elfogadni, ha a szabályozási terv módosítását és a telekalakítást követően az érintett csatorna önálló alrészletként kerül kialakításra.

## 9. ESTIKE UTCA - BÉKE UTCA MENTI LAKÓ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERÜLETI KORREKCIÓJA

### 9.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 9.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A terület a település déli részén, a belterület határában, a Szent László-patak és a Béke utca által határolt területen helyezkedik el. A tervezési területet nyugat felől a Béke utcai lakóterületek, északról a Szent László-patak, míg dél-délnyugat felől mezőgazdasági területek határolják.

#### 9.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési terület 10 telken (0243/23, 0243/7, 0243/8, 0243/9, 0243/17, 0243/18, 0243/19, 0234/20, 0243/33, 0243/35, hrsz) helyezkedik el. A módosítással érintett terület közel 8,8 ha nagyságú. A terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági területként funkcionál.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 9.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területeket kertvárosias lakóterületként (Lke3) és általános mezőgazdasági területként (Má2) szabályozza.



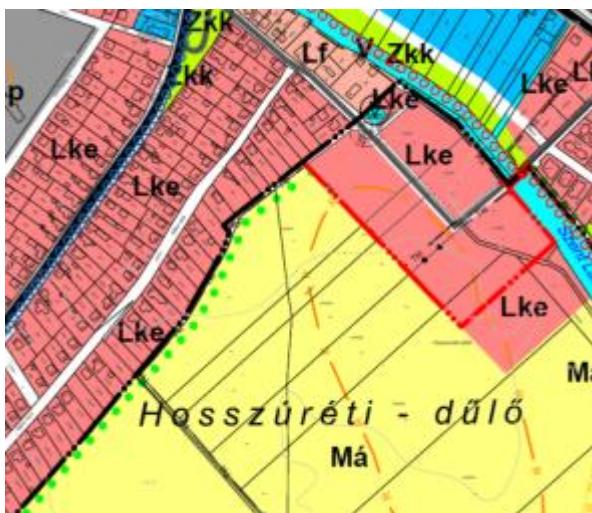
A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(11) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetben legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
5	Lke3	SZ	800	18	30	5,0	50	30

Lke3 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető. Az építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el, továbbá állattartó épület nem helyezhető el.

Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. Ezek alapján a terület elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület. Az 59. § (14) bekezdése alapján Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a területen csak a növénytermesztés célját szolgáló főlíásátor létesíthető.



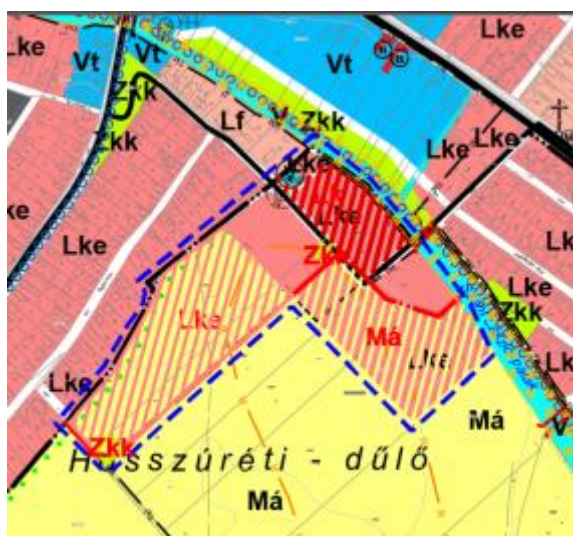
Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

#### 9.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A területen a lakóterületi fejlesztési szándékok területi kiterjedése módosult, a korábban a patak mentén déli irányban kijelölt távlati fejlesztési területbeépülése a jövőben nem várható, a település nem szándékozik ebbe az irányba terjeszkedni. Ennek következtében a fejlesztési területeket a Béke utca mentén már megvalósult lakóterületekkel párhuzamosan jelöl ki a terv. A módosított szándékok következtében lehetőség nyílik egy, a városi szövethez jobban alkalmazkodó lakóterületi fejlesztés megvalósítására.

Tervezett településszerkezeti tervlap  
kivágata

Tervezett szabályozási tervlap kivágata

## 9.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a lakóterületi korrekció következtében kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági területek „cserélnek helyet”, így a lakóterületek a településszerkezethez jobban alkalmazkodó módon, a Fehérvári úti tengellyel párhuzamosan kerülnek kijelölésre. Az újonnan tervezett lakó területek közepén egy, a lakóterületekhez kapcsolódó közpark kialakulása tervezett a 243/18 hrsz-ú területen.

A „területcsere” következtében egy 7 ha nagyságú, egybefüggő lakó fejlesztési terület jön létre, melyen kisvárosi jellegű sorházas és társasházas beépítés tervezett. A terület beépítési dinamikája, eltérő beépítési intenzitása érdekében 3 különböző építési övezetet különböztet meg a szabályozási terv.

A terület északi részén a kisvárosias jelleg és egy lehetséges alközpont kialakulása érdekében a terület északi sarkában Lk2 építési övezet került kijelölésre. Az építési övezetben az telekalakítási és beépítési előírásokat a következők:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lk2	SZ	1200	30	30	9,5	50	30

A kisvárosias központot déli és nyugati irányból kétszintes beépítést lehetővé tevő kertvárosias lakóövezetek határolják. Lke7 építési övezetben az telekalakítási és beépítési előírásokat a következők:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke7	SZ	800	18	30	6,5	50	30

A Béke utca mentén kialakult 3,5 ha nagyságú területen a szomszédos területekhez igazodva alacsonyabb épületmagasság kialakítására lehetőséget adó építési övezetet jelöl a terv. Az Lke3 építési övezetben a módosítás során az építményének legnagyobb épületmagassága 5,5 m. Az Lke3 építési övezetben az telekalakítási és beépítési előírásokat a következők:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke3	SZ	800	18	30	5,5	50	30

A lakó fejlesztési terület közepén, valamint az északi és nyugati határában 3 db, összesen 0,25 ha nagyságú közkert kerül kijelölésre, mely az új lakóterületekre betelepülő lakosság zöldfelületi igényét hivatott kiszolgálni.



## 10. FEHÉRVÁRI ÚT MENTÉN LÉVŐ LAKÓ FEJLESZTÉSI TERÜLET HELYÉN GAZDASÁGI TERÜLET ÉS ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI KIJELÖLÉSE.

### 10.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 10.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A terület a település délnyugati határánál a Fehérvári út (7-es főút) déli oldalán helyezkedik el. A területet délről és nyugatról mezőgazdasági területek, északnyugatról a 7-es főút, míg északkeletről a Móra köz határolja, mely mentén családi házas lakóterületek helyezkednek el.

#### 10.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési területet a 0235/2-3, 0235/49-50, és 0240/22 hrsz-ú telkek alkotják. A módosítással érintett terület közel 3,7 ha. A terület jelenleg mezőgazdasági területként működik, melyen szántóföldek helyezkednek el.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

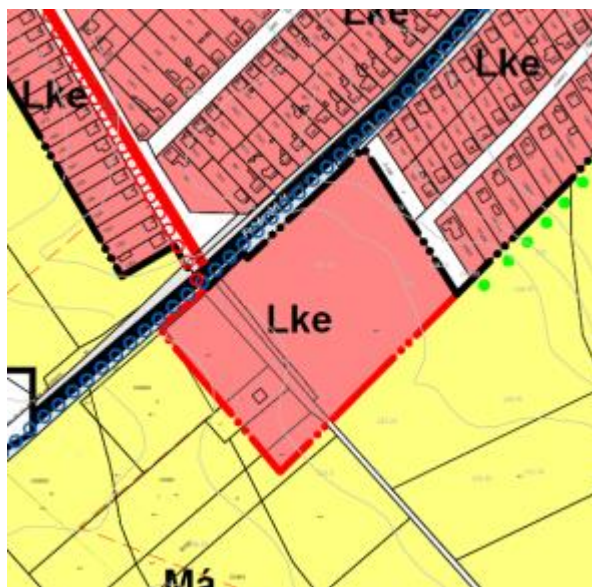
#### 10.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a telektömböt Lke1 és Lke3 építési övezetként szabályozza. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza.

A hatályos HÉSZ alapján Lke övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lke1, Lke1*	O	800	16	30	5,0	50	30
5	Lke3	SZ	800	18	30	5,0	50	30



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



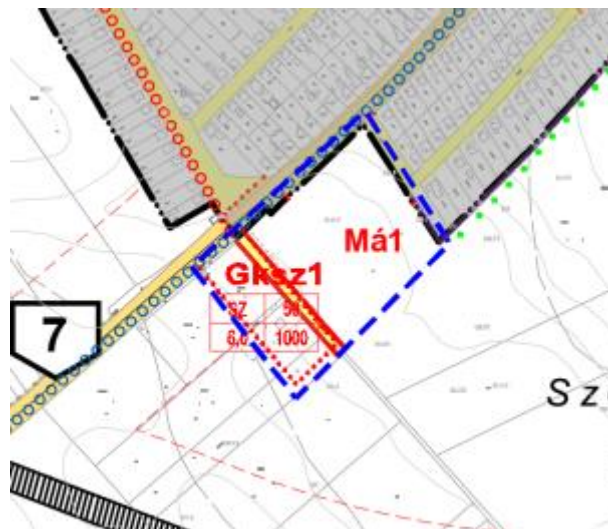
Hatályos szabályozási tervlap kivágata

#### 10.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A területen a lakóterületi fejlesztési szándékok a jövőben nem reálisak, a város lakóterületi terjeszkedése a 9. pontban részletezettek szerint várható. Így az önkormányzat nem szándékozik ezen területen lakóterületet kijelölni. Ennek következtében a módosítással érintett területen a településrendezési eszközök „visszalépnek”, a lakóterület helyett általános mezőgazdasági terület és kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre.



Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



Tervezett szabályozási tervlap kivágata

## 10.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A megváltozott fejlesztési szándékok következtében a közel 3,7 ha nagyságú fejlesztési területen 2,63 ha nagyságban általános mezőgazdasági terület és 1,06 ha nagyságban kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre.

Az újonnan kijelölt általános mezőgazdasági területen (Má1) az építmény-elhelyezés feltételei a szomszédos mezőgazdasági területekhez igazodnak.

Az újonnan kijelölt kereskedelmi, szolgáltató területen (Gkszt) a telekalakítás és építmény-elhelyezés feltételei a következőképp alakulnak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gkszt	SZ	1000	25	50	6,0	20	50



## 11. ORGONA UTCA MENTÉN GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE

### 11.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 11.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A terület a település belterületének keleti oldalán, az Orgona utca és a Pusztai József utca mentén helyezkedik el. A területet északról és keletről gazdasági épületek, délről lakóépületek, nyugatról a település temetője határolják.

#### 11.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A tervezési területet a 1247 és 1248 hrsz-ú telkek alkotják. A két telek összterülete 0,3 ha, a módosítással érintett területrész közel 0,14 ha. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, üresen áll.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

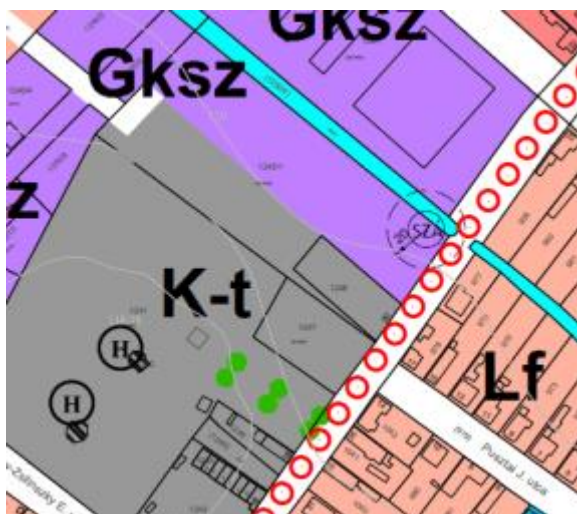
#### 11.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet K-t építési övezetként szabályozza. A különleges terület - temető övezetének általános előírásait a HÉSZ 49. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza.

A hatályos HÉSZ alapján az övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. A (4) és (6) bekezdés alapján különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető, továbbá harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
1	K-t	SZ	K	K	10	5,0	40	10



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

#### 11.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

Az ingatlanon a fejlesztési cél egy tűzoltószertár kialakítása, amihez a jelenlegi szabályzási környezet nem biztosít lehetőséget.



Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



Tervezett szabályozási tervlap kivágata



## 11.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az új fejlesztési szándékok következtében a közel 0,14 ha nagyságú területen kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre. A módosítás során a kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó szabályok (Gks4) a hatályos előírásokhoz képest módosulnak. A kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re csökken, a kialakítható legkisebb telekszélesség pedig 30 m-ről 25 m-re változik. Ennek következtében a telekalakítás és építmény-elhelyezés feltételei a következőképp alakulnak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gks4	SZ	1500	25	50	7,5	20	50

## 12. BUDAI ÚTTÓL DÉLRE ELHELYEZKEDŐ TÖMBFELTÁRÁS ÚJRAORGANIZÁLÁSA

### 12.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 12.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A terület a település belterületén, Martonvásár központjában, a Deák Ferenc utca - Budai út - Váci Mihály utca - Széchenyi István utca által határolt tömbben helyezkedik el.

#### 12.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület egy közel 1,7 ha nagyságú területen fekszik. A tömbbelső határán földszintes és tetőtér beépítéses családi házak találhatók. A Váci Mihály utca mentén eltérő sorházas beépítés figyelhető meg. A tömbbelső kihasználatlan, kiskertes illetve szántóföldi művelés jellemzi. Megközelítése nem megoldott.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 12.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

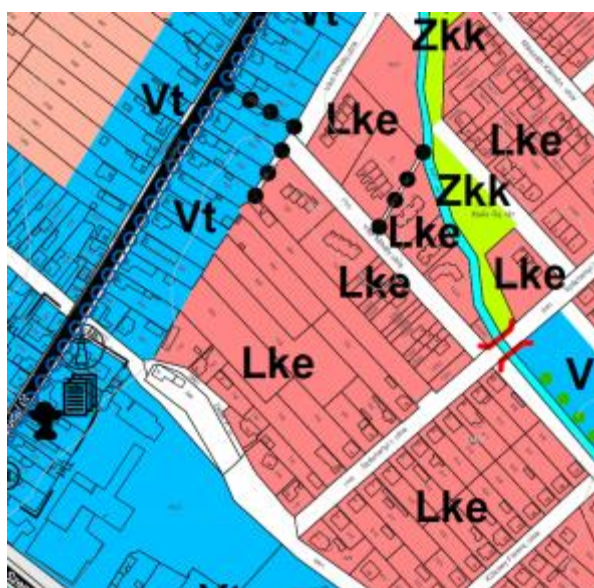
A hatályos szabályozási terv a területet Lke6 építési övezetként jelöli. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A (9) bekezdés

szerint az építési telkeken 2 vagy több lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből rendeltetési egységenként legalább 20 m<sup>2</sup> kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

A kertvárosias lakóterület terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
1	Lke6	Z	350	10	30	5,0	50	30

Az építési övezetben a beépítési mód zárt sorú. Hézagosan zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épülettömegek között legalább 6,0-es épülethézagot kell biztosítani.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

#### 12.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A település központjához közel eső területen egyre nagyobb az igény a telkek megosztására, tömbbelső feltárására, új utcák nyitására. A fejlesztési cél a tömbbelső megközelíthetőségének lehetővé tétele, új, a XXI. század igényeinek megfelelő telekméretű társasházak megépítésének biztosítása.





Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



Tervezett szabályozási tervlap kivágata

## 12.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A módosítás során a tömbbelső vonatkozó Lke6 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke6	SZ	10000	10	30	6,5	60	30

A módosítás során az építési övezet újragondolása volt szükséges, hiszen a korábban tervezett sorházas beépítés helyett nagytelkes, többszintes társasházak építésének lehetőségében gondolkodik az önkormányzat. Az Lke6 építési övezetben így zárt sorú beépítési mód helyett szabadonálló, 5,0 m-es legnagyobb épületmagasság 6,5 m-ig került meghatározásra, és 350 m<sup>2</sup>-ről 1 ha-ra nőtt a legkisebb kialakítható telekméret.

A szabályozási koncepció alapja, hogy kb. 1,4 ha nagyságú területen sorházas beépítés valósítható meg. Ennek érdekében lehetőséget kell biztosítani a telkek újraosztására, hogy a terület számára optimális beépítés megvalósulhasson. A belső területrészt megközelítését a Budai út menti 692 hrsz-ú telek és a Váci Mihály utcáról nyíló 729 hrsz-ú telkek folytatásában kijelölt közlekedési terület biztosítja. (A beruházás pontos tervei még nem készültek el, így az önkormányzat az út nyomvonalára csupán javaslatot ad, azt nem kívánja kiszabályozni. Ennek következtében a szabályozási terv a telek belső úthálózatát nem ábrázolja.) A terület déli részén elhelyezkedő közteret a Váci Mihály utca irányából, a 726/6 hrsz-ú telken keresztül lehet megközelíteni, mely ingatlant a szabályozási terv közterületként jelöl.

## 13. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - VADASPARK KIJELÖLÉSE A VASÚTTÓL ÉSZAKRA

### 13.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 13.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A terület a település belterületének nyugati határában, a vasúttól északra helyezkedik el. Északról, keletről és nyugatról erdőterületek, délről a vasút nyomvonala határolja.

#### 13.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 3,7 ha nagyságú tervezési területet a 0212 hrsz-ú telken helyezkedik el. A terület jelenleg beépítetlen erdőterület.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

#### 13.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

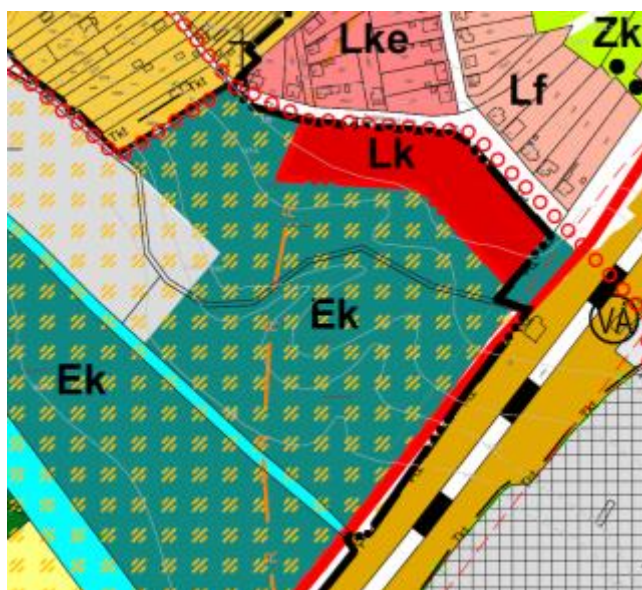
A hatályos településrendezési eszközök a területet erdőterület - közzóléti erdőterületként (Ek), szabályozzák.

Az erdőterület - közzóléti erdőterület övezetének általános előírásait a HÉSZ 58. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A (2) bekezdés alapján az övezetben erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó, vendéglátó, oktatási, egészségügyi, szociális, kutatási, közösségi szórakoztató, kulturális, hitéleti, és sportoláshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.

Az Ek övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:

- |  |  |
|--|--|
| a) a beépíthető telek területe legalább    | 30.000 m <sup>2</sup> (3 ha),  |
| b) a beépítés módja:                       | szabadonálló,  |
| c) a beépítés mértéke legfeljebb:          | 5 %,   |
| d) a megengedett maximális épületmagasság: | 4,5 m.   |
| e) közművesítettség mértéke:               | legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közütemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett. |





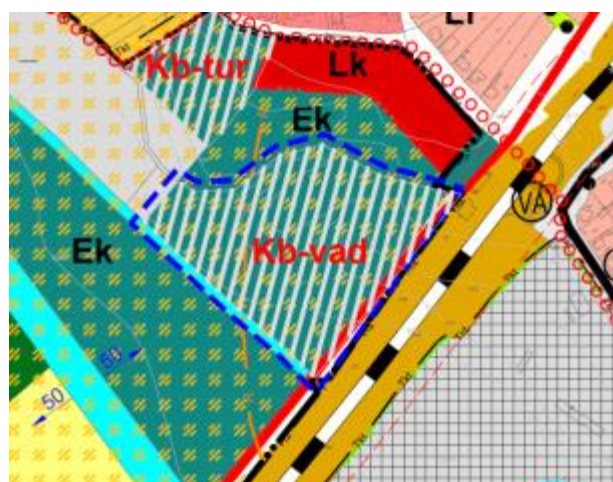
*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



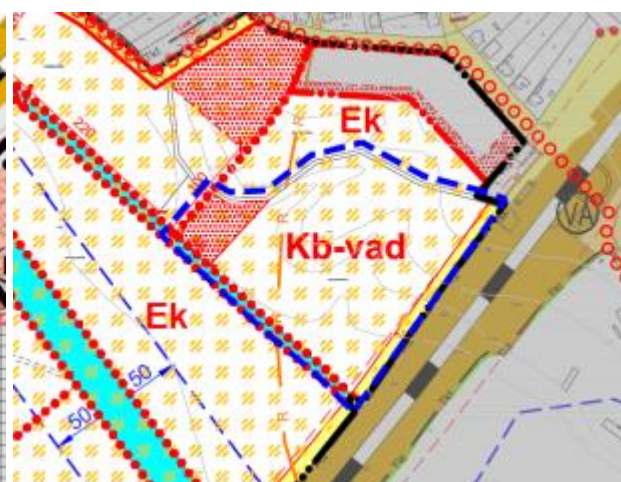
*Hatályos szabályozási tervlap kivágata*

#### 13.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

Az ingatlanon a fejlesztési cél 3,7 ha nagyságú területen vadaspark elhelyezéséhez kapcsolódó szabályozási környezet megteremtése.



*Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata*



*Tervezett szabályozási tervlap kivágata*

#### 13.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változások érdekében szükségessé vált a településszerkezeti terv és a helyi építési szabály módosítása. A módosítás során a közjóléti erdőterület helyén különleges beépítésre nem szánt vadaspark és állatkert kijelölését javasolja a terv a közel 3,7 ha nagyságú területen.

A tervezett változásokhoz a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. Kb-vad övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m;                   |
| c) a beépítés módja                        | szabadonálló;           |
| d) a beépítettség mértéke                  | 5%;                     |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 7,0 m;                  |
| f) minimális zöldfelület arány             | 70%."                   |



Az övezetben az állattartó épületek miatt 7,0 m a legnagyobb megengedhető épületmagasság, azonban a HÉSZ előírja, hogy az övezetben kizárólag földszintes épület helyezhető el.

A Kb-vad övezetben a szabályozási tervlapon a korábban közjóléti erdőként (Ek) jelölt területen a HÉSZ rögzíti, hogy a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő.

## **14. EGYÉB SZÜKSÉGES KORREKCIÓK ELVÉGZÉSE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON.**

A helyi építési szabályzat hatályba lépése óta eltelt években az építésügyi munka során több olyan esetre derült fény, mely szükségessé tette a helyi építési szabályzat bizonyos előírásainak korrigálását, kiegészítését.

A HÉSZ normaszövegének módosítása az alábbi tématerületeket érinti:

- Beépítési mód, építési hely szabályainak pontosítása fekvőtelek esetében
- Kerítésmagasság pontosítása
- alternatív energiaforrások lehetőségének biztosítása

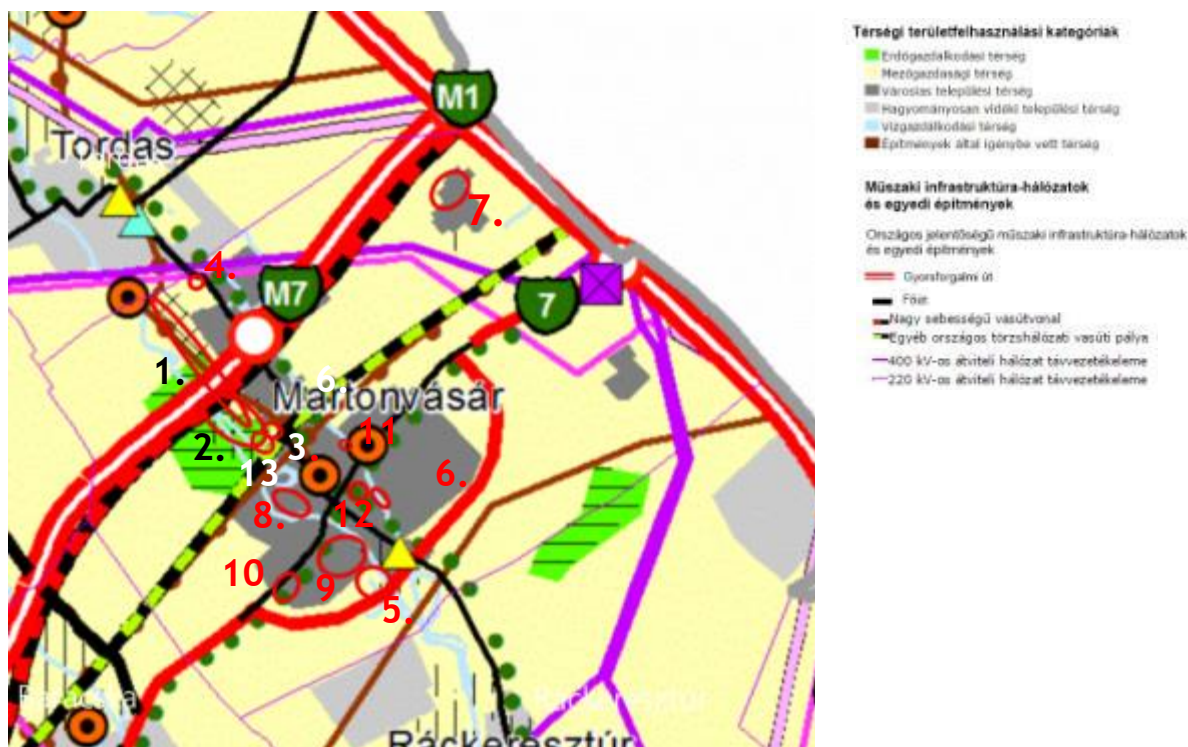
Továbbá a helyi építési szabályzat településközpont terület építési övezetére vonatkozó egyes előírásai életszerűtlennek bizonyultak, ezáltal a HÉSZ Vt1 övezetére vonatkozó előírásai közül a 44.§ (9), (10), (10a) bekezdések törlésre kerülnek.

## 13. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). Martonvásár területét az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), valamint Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) érinti. További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és lehatárolásukat tehát az MATrT és az MvM rendelet együtt tartalmazza.

### 13.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelöléséről a MATrT 11.§ rendelkezik, az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az FMTrT tartalmazza. Az FMTrT szerkezeti tervlapja Martonvásár közigazgatási területét mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és települési térség területfelhasználási kategóriákba sorolja.



Az FMTrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- városias települési térség,
- hagyományosan vidéki települési térség, (Az MaTrT a városias és a hagyományosan vidéki települési térség helyett egységesen települési térséget határoz meg, ennek megfelelően az arra vonatkozó előírások vonatkoznak Martonvásár területére.)
- vízgazdálkodási térség,
- építmények által igénybe vett térség.

Az FMTrT térségi **szerkezeti tervlapja** a módosítással érintett területeket erdőgazdálkodási, mezőgazdasági térségbe, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákról:

*„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*

*a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;”*

Martonvásár területén a 2. és a 3. sz. módosítás területei érintik a térség területét. A térségre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolását lásd a 14.2. Országos övezetek ismertetése c. fejezetben az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete pontokban.

*b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;*

Martonvásár területén az 1., a 4., és az 5. sz. módosítás területei érintik a térség területét.

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben szereplő terület (ha)	Megfelelés
<b>Mezőgazdasági térség</b>	2190,16	1642,62 (75%)	2133,71 (97,42%)	✓

*c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;*

*d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;*

## 13.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Országos övezet megnevezése	Területi lehatárolás rendelkezésre állása (Igen/Nem)	Martonvásár érintettsége (Igen/Nem)	Módosítási területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen	Igen
ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Igen	Nem	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen	Igen	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen MvM rendelet alapján	Igen	Nem
erdők övezete	Igen	Igen	Igen
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen MvM rendelet alapján	Igen	Nem

tájképvédelmi terület övezete	Igen MvM rendelet alapján	Igen	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Igen	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen MvM rendelet alapján	Igen	Igen
nagyvízi meder övezete	Igen MvM rendelet alapján	Nem	Nem
VTT-tározók övezete	Igen MvM rendelet alapján	Nem	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Igen	Nem	Nem

### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

*MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

*(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

*a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá*

*b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*

*(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.*

*(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

Az övezet területén jelen módosítás során új beépítésre szánt terület, új bányatelek nem kerül kijelölésre. Az ökológiai folyosó övezetének területe a 2. és a 13. számú módosítás területét érinti. A 2. sz. módosítási területen mindössze új különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kerül kijelölésre, amelyen a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl, így a természeti értékek védelme továbbra is biztosított. A 13. sz. módosítási területen különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület kijelölése történik, ami az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes. A vadaspark területén legfeljebb 5%-ban teszi lehetővé a HÉSZ az épület-elhelyezést, így jelentős beépítés nem várható. A vadasparkban - jellegére való tekintettel - jelentős burkolt felületek, épületek nem kerülnek elhelyezésre, a faállomány nagy részét megőrzik.

Az ökológiai folyosó övezetének lehatárolása a város településrendezési eszközeinek 2014-es felülvizsgálata óta történt módosítások során több esetben változott, kisebb korrekciók történtek a tényleges területhasználatokhoz igazodás céljából. Jelen módosítás készítése során a Tervezők



felvették a kapcsolatot a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal, aki megküldte az ökológiai hálózat övezetinek jelenleg nyilvántartott, hatályos lehatárolását. Ezen adatszolgáltatás azonban jelentős mértékben eltért a város hatályos településrendezési eszközeiben szereplő lehatárolástól, így a Tervezők felvették a kapcsolatot az Igazgatósággal, akinek válaszlevelét jelen dokumentáció B. melléklete tartalmazza. Az Igazgatóság válaszlevelében kifejtette, hogy az ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását jelen módosításhoz Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről a 2018. évi CXXXIX. törvényben (MaTrT) szereplő adatok alapján küldte meg. Az Igazgatóság kijelentette továbbá, hogy a korábbi településrendezési eszközök módosítási folyamata során történt korrekciókhoz továbbra is hozzájárul, így megküldött egy új, e korábbi korrekciókat tartalmazó lehatárolást. Martonvásár településrendezési eszközeiben e lehatárolás szerepeltetése szükséges ezentúl, jelen módosítás tervlapjain is e lehatárolás szerepel. (Fontos változás, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata és az azóta történt módosítások során a Brunszvik-kastély parkja nem szerepelt magterület övezetként, ám a Nemzeti Park Igazgatóság felhívta a figyelmet, hogy a park területe soha sem került ki a magterület övezetéből, így ezentúl annak részeként kerül ábrázolásra a településrendezési eszközökben.) A hatályos településrendezési eszközökben, az MaTrT-ben és a jelen módosításban szereplő lehatárolások összehasonlítását az alábbi ábrák szemléltetik.



*Martonvásár hatályos településrendezési eszközeiben szereplő lehatárolás*



*Az ökológiai hálózat övezeteinek MaTrT-ben szereplő lehatárolása*



*Az ökológiai hálózat övezeteinek jelenlegi lehatárolása*

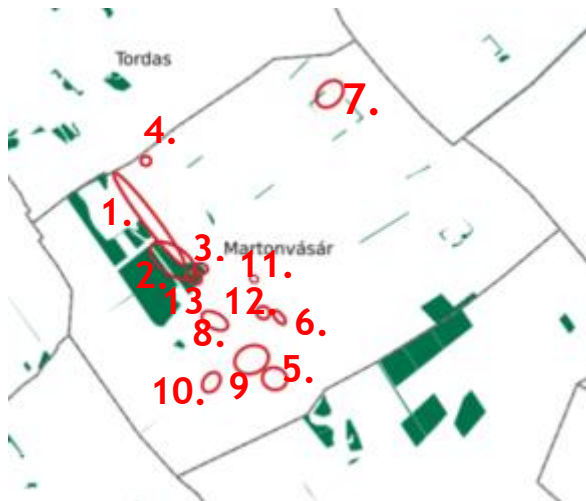
**Erdők övezete**

MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A módosítások közül a 2., 3. és a 13. sz. módosítási terület érintik az övezet területét.

Az erdők övezetének területét a településszerkezeti terv 95,03%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja. A hatályos településrendezési eszközökben a 2-3. és 13. sz. módosítási területek (különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, és a tőle keletre fekvő kisvárosias lakóterület) részét képezik az erdők övezetének, azonban az országos erdészeti nyilvántartás (az Országos Erdőállomány Adattár) nem tartja nyilván ezt a területet erdőként. E terület Martonvásár településrendezési eszközeinek 2017. évi módosításával párhuzamosan az erdészeti nyilvántartásból törlésre került, az erdők övezetének lehatárolása során azonban ezt a törlést még nem vették figyelembe.



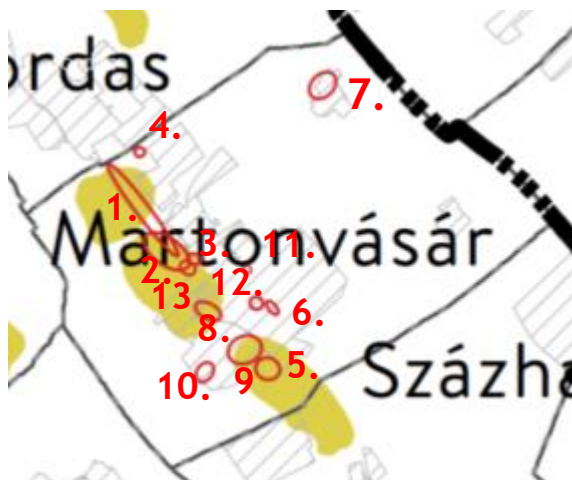
Erdők övezetének terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
150,45	142,93 (95%)	142,97 (95,03%)	√

**Tájképvédelmi terület övezete**

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni.

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,





*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tájképvédelmi terület övezetének előírásai a településrendezési eszközök módosítása során betartásra kerültek. Az övezet az 1., 2., 3., 5., 8. és a 13. sz. módosítási területet érinti.

Az 1. sz. módosítás során kijelölésre kerülő telek be nem építhető részével a területen egy egységesebb utcakép alakulhat ki, az újabb beépítések településképi szempontból nem megfelelő helyre kerülésének megakadályozásával.

A 2. sz. módosítás során tervezett szakképző központ területén a tervezett megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m-ben került meghatározásra, ami egy tájképi szempontból meghatározó építési paraméter. A terület adottságait figyelembe véve megállapítható, hogy a szomszédos Orbánhegynél jóval alacsonyabb térszínen helyezkedik el, illetve minden oldalról erdő öleli körbe. E tényezőkre való tekintettel a 12,0 m-es épületmagasság és a tervezett fejlesztések a tájképi értékeket nem veszélyeztetik.

A 3. sz. módosítás során mindössze az elhelyezhető lakásszám változik a HÉSZ-ben, aminek a tájképi egységre nincs hatása.

Az 5. sz. módosítási területen a terület jelenlegi jellegéhez igazodóan mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó funkció elhelyezését teszi lehetővé az építési szabályzat alacsony beépítési intenzitással, így a tájképi értékek sérülésével szintén nem kell számolni.

A 8. sz. módosítási területen mindössze közműsáv kijelölése történik egy árok területén, ami csupán jogi kategória, tájképi vonzata nincsen.

A 13. sz. módosítási területen különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület kerül kijelölésre. A vadaspark területén legfeljebb 5%-ban teszi lehetővé a HÉSZ az épület-elhelyezést, így jelentős beépítés nem várható. A vadasparkban - jellegére való tekintettel - jelentős burkolt felületek, épületek nem kerülnek elhelyezésre, az értékes faállomány nagy részét megőrzik.

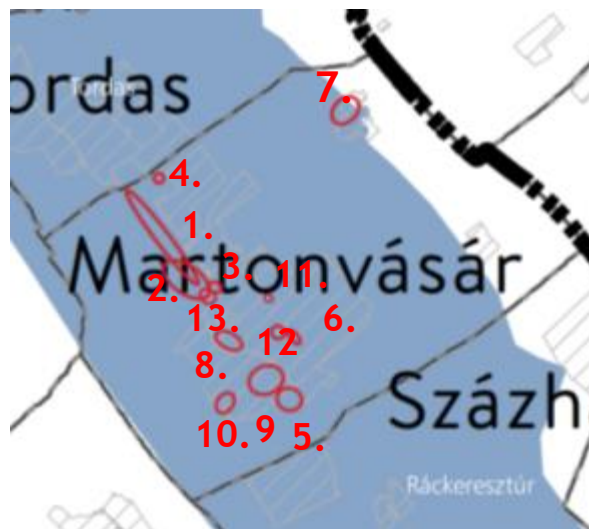
#### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

A miniszteri rendelet 5. §. (1)-(4) bekezdése rendelkezik a vízminőség-védelmi terület övezete terület övezetéről, mely közül (1)-(3) bekezdések előírásai vonatkoznak a módosítási területekre:

**5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.





Az övezet a 7. sz. módosítás kivételével valamennyi módosítási területet érinti. A hatályos HÉSZ a vizek védelmére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

**14.§ (1)** A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

**25.§ (2)** A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

A módosítással érintett területek egyikén sem tervezett bányászati tevékenység.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó intézkedéseket, előírásokat a 18. *Környezeti hatások és feltételek* c. fejezet mutatja be részletesen.

### 14.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a FMTrT melléklete tartalmazza, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig a területrendezésért felelős miniszter rendelete tartalmazza.

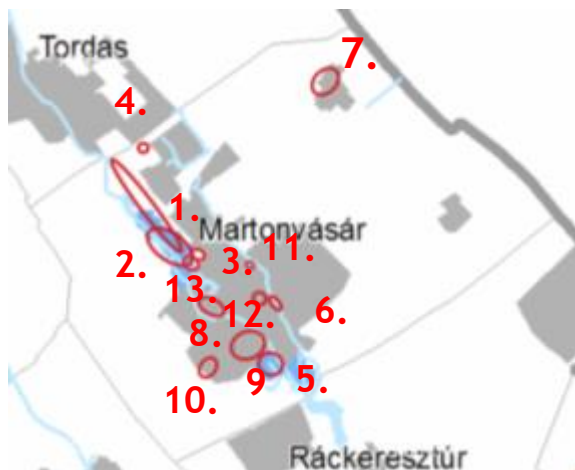
Megyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége (Igen/Nem)	Módosítási területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem	Nem
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Igen
tanyás területek övezete	-	-
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem

#### *Rendszeresen belvízjárta terület*

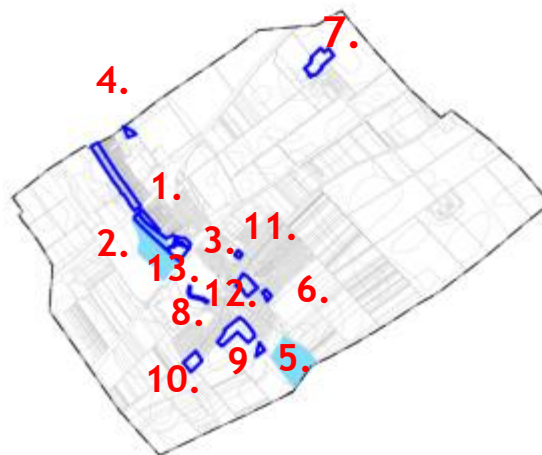
MvM rendelet 9. §-a rendelkezik a rendszeresen belvízjárta terület övezetéről, amely előírások közül az (1) bekezdés előírásai vonatkoznak a módosítási területekre:

**9. § (1)** A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során pontosított övezet a módosítással érintett területek közül a 2. sz. módosítást érinti. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a módosítás az övezet előírásainak megfelel.



Az FMTrT övezeti tervlapja



A rendszeresen belvízjárta terület településrendezési eszközökben pontosított területe

### 13.4. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

Martonvásár közigazgatási területét érintő meglévő és tervezett műszaki infrastruktúraelemek a következők:

Meglévő elemek

- M7-es autópálya
- 7. sz. főút
- észak-kelet dél-nyugat irányú mellékút (81108 j. mellékút és 6204 j. mellékút),
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya Budapest (I. kerület, Déli pu.- Székesfehérvár - Nagykanizsa - Murakeresztúr (Horvátország).
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték (Litér - Martonvásár)
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték (Százhalombatta - Martonvásár)
- 120 kV-os átviteli hálózat távvezeték (Százhalombatta - Inota)
- 2 darab térségi szénhidrogén-szállító vezeték
- országos jelentőségű kerékpárút (Tata-Etyek-Ercsi)
- Térségi jelentőségű kerékpárút (Budapest - Érd - Velence)

Tervezett elemek

- Nagysebességű vasútvonal ((Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna)

Meglévő elemek

A módosítások az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatokra nincsenek hatással, csupán néhány kisebb területfelhasználási korrekciót jelentenek, mely a közlekedési- és közmű infrastruktúra hálózatok változtatását, bővítését nem igényli.

## 14. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

### 14.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A módosítással érintett területeken országos illetve helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy nem található.

### 14.2. RÉGÉSZET

A módosítással érintett területeket a következő régészeti lelőhelyek érintik:

Régészeti terület sorszáma	Név	Helyrajzszám	Érintett módosítás száma
4.	<i>Belterület, Orbánhegy II.</i>	144/2, 145/2, 145/3 + 122-172; 0172/1-2; 0212; 1166-1216; 1220-1221	3.
20.	Hosszúréti-dűlő	0243/7-10, 17-20, 0243/31-32	9.

A régészeti lelőhelyek feltárását a beruházások megkezdését megelőzően a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell elvégezni.

## 15. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 15.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítása során jelentősebb tájszerkezeti, illetve tájhasználati változásról a 2. sz., a 6. sz. és a 9. sz. módosítás esetében beszélhetünk.

A 2. sz. módosítási területen új különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése történik. A módosítás tájszerkezeti változást várhatóan nem eredményez majd, mivel egy meglévő turisztikai területhez kapcsolódóan kerül kijelölésre. A beépítési intenzitás nem változik, és a területen fekvő erdőterületen a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl, így a jelenlegi területhasználat, az erdő megőrzése biztosított.

A 4. sz. módosítási területen egy állatklinika kialakítása tervezett. E funkció elhelyezésével a jelenlegihez képest egy teljesen eltérő területhasználat jelenik meg a martonvásári tájban. A

tervezett fejlesztés területe azonban mindössze ~9000 m<sup>2</sup>-es területet vesz igénybe, az 1 ha-t sem éri el a beruházás, így jelentős, tájszerkezet-alakító hatása nem lesz a fejlesztésnek.

Az 5. sz. módosítási területen a terület tulajdonosa mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek elhelyezését kéri, mivel jelenleg csupán fóliasátor helyezhető el a területen a hatályos HÉSZ előírásai alapján. A területen alacsony beépítési intenzitással jelennek majd meg a módosítás hatására új, mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek, ám a tájszerkezetben e módosítás sem eredményez jelentős változást. Meg kell említeni, hogy a módosítási területtől délre is található egy mezőgazdasági telephely, tőle keletre, a Szent László-patak túloldalán pedig ipari terület fekszik, így a terület jelenleg sem zavarás mentes.

A 9. sz. módosítási területen tervezett új lakóterületi fejlesztés és a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztés megszüntetése jelentős tájszerkezeti változást jelent. E módosítást tájszerkezeti-tájhasználati szempontból nem vizsgálhatjuk a 10. sz. módosítás nélkül, ahol szintén lakóterületi fejlesztési terület megszüntetése és új gazdasági terület kijelölése történik. A két területen összességében nagyobb területen szűnik meg a lakóterületi fejlesztési terület, mint amekkora területen kijelölésre kerül, így összességében a lakóterületi fejlesztési területekből visszalépés és azok átcsoportosítása, racionalizálása történik. A Szent László-patak menti lakóterületi fejlesztési terület megszüntetése többek között a vízfolyás védelmét is célozza, hiszen attól eltávolodva, a Béke utcai lakóterületek déli oldalához csatlakozva jön létre új lakóterület. A 10. sz. módosítási területen történő gazdasági terület kijelölése pedig azt a településrendezési elvet szolgálja, hogy a kereskedelmi-gazdasági funkciók a település szélén, ne pedig a település központjában kerüljenek elhelyezésre.

## 15.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Az alábbi fejezetben Martonvásár város közigazgatási területét, azon belül is a tervezési területeteket érintő természetvédelmi területeket vesszük számba.

### Nemzetközi védelem

Nemzetközi védelem alatt álló területek Martonvásár területét nem érintik.

### Országos védelem

A település közigazgatási területén található országosan védett természeti terület a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület. Az országos védelem alatt álló Martonvásári-park Természetvédelmi Terület a kastélypark területe. A védett terület 36 ha nagyságú. A Természetvédelmi Területet a 8. sz. módosítást érinti, a Szent László-patak kastélyparkot átszelő mellékágának vízgazdálkodási területbe sorolása megszűnik, közműsáv kerül kijelölésre a területén. E módosítás a természeti értékek védelmét nem befolyásolja, megőrzésük továbbra is biztosított.

### Ökológiai hálózat

Martonvásár közigazgatási területét érinti az ökológiai Hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete. Az ökológiai hálózat magterületéhez a Szent László-patak települési szakasza déli részének nagy része, valamint a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület tartozik. Az ökológiai folyosó övezetéhez a Szent László-patak északi szakasza menti területek és a déli szakasz menti területek egy része sorolható. Az ökológiai hálózat övezeteinek részletes ismertetését, területüket érintő módosításokat a 14.2. *Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.

### Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

#### MTA kutatóintézet és parkja

A helyi jelentőségű természetvédelmi területet a 8. sz. módosítás érinti, a Szent László-patak kastélyparkot átszelő területe vízgazdálkodási területbe sorolása megszűnik, közműsáv kerül kijelölésre a területén. E módosítás a természeti értékek védelmét nem befolyásolja, megőrzésük továbbra is biztosított.

### 15.3. TÁJVÉDELMI, TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

A jelen módosítás tárgyát képző területek közül a területek csak egy részének van tájképi vonatkozása, a fennmaradó módosítások a martonvásári tájképet nem befolyásolják. Az MATrT tájképvédelmi övezetével érintett módosítási területek esetében azok tájképi vonatkozásait a 14.2. *Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.

A tájképvédelmi övezettel nem érintett, azonban a tájban új elemként megjelenő területhasználat a 4. sz. módosítási területen tervezett állatklinika. A terület különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kerül, ahol legfeljebb 10%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m magasságú épület helyezhető el. E terület a megközelítését biztosító 81108 sz. közútnál magasabb térszínen fekszik, az út túloldalán a terep süllyed, így az új állatklinika területére északkelet felől nyílik majd rálátás, az alacsony intenzitású beépítés azonban tájképi konfliktust nem eredményez majd.



## 16. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 2. módosítási terület

**Kb-Tur övezetben tervezett szakképző központhoz kapcsolódó szabályozási környezet megteremtése**

Az Orbánhegy településrészen tervezett szakképző központ feltáró útja a 81108 j. Gyúró bekötőúttól kezdődően a 0170/2, majd északi irányban a 0172/3 helyrajzi számú ingatlanok mentén épül ki. A szabályozás 6 méter széles burkolat kiépítését teszi lehetővé, ahol a várható nagyarányú kerékpáros forgalom kiszolgálására kerékpáros nyom kijelölése lehetséges. A szabályozás 12 méter szélességben történik.

### 9. módosítási terület

**Estike utca-Béke utca menti lakó fejlesztési területek területi korrekciója**

A tervezett lakóterületi fejlesztés a Béke utca és a Szent László utca között vezetett, részben meglévő közúti területeket felhasználó úttal lehetséges. A tervezett feltáró út a Szent László útról nyugati irányban a 0243/9 helyrajzi számú ingatlan területén indul, majd a 0243/19 és 0243/20 helyrajzi számú ingatlanok területén egyenes szakasszal halad 0243/22 helyrajzi számú útig. Innen a meglévő út tengelyét követve halad a Béke utcáig. A feltáró út megvalósíthatósága érdekében 16 méter széles közúti terület kerül kiszabályozásra az Estike utca meghosszabbításával, a Béke utcával párhuzamosan meglévő ingatlanok területéből, illetve a 0243/22 helyrajzi számú ingatlan területe is 16 méter szélességűre kerül korrigálásra.

### 12. módosítási terület

**Budai úttól délre elhelyezkedő tömbfeltárás újragondolása**

A tervezett lakópark a Budai útról közelíthető meg, 6 méter széles burkolatú úton. Az út jobb oldalán 1,50 m széles járda, a bal oldalon merőleges parkolóhelyek húzódnak. A lakópark közepén elhelyezkedő közpark körül 5,50 méter széles az út burkolata. Az út és a házak között 1,50 méter szélességű járda került betervezésre. Az útfelület és a közpark között merőleges parkolóhelyek kerültek kialakításra. A parkolóhelyek egymás mellett 4 db gépjármű elhelyezését teszik lehetővé, a parkolóhelyek között 2,50 m széles zöldfelülettel. Az alkalmazott csomóponti lekerekítőívek 6 méter sugarúak, melyek lehetővé teszik kisteherautók és a kukásautó kanyarodó mozgásait.

## 17. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### *Vízellátás*

A vízellátást szolgáló hálózatot és létesítményeket a Fejérvíz Zrt. Bicskei Üzemművelőisége üzemelteti. A vízellátást a településen elszórva létesített 7 db vízműkútról biztosítják

Martonvásár központi vízműtelepe a Bajcsy-Zsilinszky Endre út és a vasút találkozásánál üzemel, ahol 2 db 100 m<sup>3</sup>-es térszíni tározó és egy 500 m<sup>3</sup>-es hidroglóbusz található. A térszíni tározók jelenleg üzemben kívül vannak, a település vízellátó hálózatában a víznyomást a hidroglóbuszban tárolt víz szintje határozza meg. A hálózati rendszerben a víznyomás megfelelő, víznyomás problémák nincsenek.

A 2020-as év során tervezik felújítani a központi településrésztől független hálózatokként üzemelő Kismarton és Erdőhát vízellátó rendszereit, aminek kapcsán a hálózatfejlesztésen túl elbontják Kismarton 100 m<sup>3</sup>-es hidroglóbuszát, valamint az Erdőhát kutakat további víztisztító technológiával látják el. Tervben van még a központi településrész keleti oldalán a Damjanich utca Gábor Áron utcai szakaszánál üzemelő vízműkút arzénmentesítő berendezéssel történő felszerelése.

### *Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés*

A vízellátáshoz hasonlóan a szennyvízelvezető hálózatot is a Fejérvíz Zrt. Bicskei Üzemművelőisége üzemelteti. Martonvásár a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik, ezért a keletkező szennyvizek kezelése fontos.

A szennyvízcsatorna hálózattal összegyűjtött szennyvíz a települést déli irányba hagyják el Ráckeresztúr irányába, majd a regionális szennyvíztisztító telepről tisztítva a Szent László-patakba kerül.

### *Csapadékvíz elvezetés*

Martonvásár a Mezőföld Váli-víz síkján helyezkedik el. A terület fő vízfolyása a Szent László-patak, amelynek Beloiannisz térségében a térség másik jelentősebb vízfolyása, a Váli-víz, majd végül a Duna a befogadója.

A település átfogó csapadékvíz elvezetési tervvel rendelkezik, aminek megvalósítása folyamatban van.

### *Energiaellátás*

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia ellátáson kívül a földgáz áll rendelkezésre, amely segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja főleg, bár a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével ebben változás állhat be.

A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

### *Villamosenergia ellátás*

A település ellátásának fő bázisa a Baracska területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel történik.

### *Földgázellátás*

Martonvásár földgázhálózatának üzemeltetője a NKM Földgázhálózati Földgázelosztó Kft. A földgázellátás bázisa a Kápolnásnyéki MOL nagynyomású gázátadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amiből kiinduló nagyközép-nyomású vezeték képezi Martonvásár ellátásának gerincét.

### *Egyéb energiaellátás*

Martonvásár vezetékes energiaellátottsága ellenére a termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

### *Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség*

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Martonvásár területén éves szinten 1900 körüli a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az esztétikai igényesség is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves

energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

Az ország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei is kötelezik a településeket, hogy energiaellátásukba jelentősebb mértékben vegyék igénybe a megújuló energiahordozókat.

#### *Vezetékes hírközlés*

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es számú Bicske primer központ Martonvásár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is így történhet meg.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

#### *Vezeték nélküli hírközlési létesítmények*

A távközlési ellátottságot, az internet használat lehetőségét lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Martonvásár területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékes nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone, Digi) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

#### *Közműfejlesztési javaslat*

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek (pl.: vízmű kutak), továbbá azokat, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Fontos megemlíteni, hogy új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A felhasznált energiában a megújuló energiahordozók előírt arányát az adott éven belül kell teljesíteni.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

**2. módosítási terület****Kb-Tur övezetben tervezett szakképző központhoz kapcsolódó szabályozási környezet megteremtése**

A jelenleg még beépítetlen telkek teljes közműellátása szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek közelében jelenleg nem üzemel helyi közműhálózat, viszont a telket keresztezi egy regionális jelentőségű nagyközép-nyomású földgázvezeték. A terület közműellátása gazdaságosan csak a Szőlőhegyi utca irányából építhető ki, de ehhez a Szőlőhegyi utca közművezetékeit is várhatóan fel kell bővíteni, mert a több mint 6 ha-os területen elhelyezhető szakképző központ közműigénye várhatóan meghaladja a rendelkezésre álló kapacitásokat.

A terület megengedett teljes beépülése esetén 90 m<sup>3</sup>/nap vízigény, 85 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvíz, 100 nm<sup>3</sup>/h földgázigény, valamint 750 kW villamos energiafogyasztás jelentkezne.

Tapasztalataink szerint a tervezés távlatáig várhatóan ezeknek az igénynek mindössze 20 százaléka jelentkezik.

A területet keresztező nagyközép-nyomású földgázvezeték kiváltása műszakilag bár megoldható, de célszerűbb inkább a kötelező 70%-os zöldfelületet úgy kijelölni, hogy a gázvezeték és a biztonsági övezete zöldterületbe essen. A tervezett módosítás során így a gázvezeték védőövezete területén telkek be nem építhető részét jelöl a Szabályozási terv.

A tervezési területen belül az előírások szerinti tűzcsapok felszerelése szükséges.

**3. módosítási terület****Lk-1 övezetben elhelyezhető lakásszám szabályozás újragondolása.**

A jelenleg is beépítésre szánt telkek teljes közműellátása szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek előtt már jelenleg is rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

A terület megengedett teljes beépülése esetén 30 m<sup>3</sup>/nap vízigény, 27 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvíz, 40 nm<sup>3</sup>/h földgázigény, valamint 285 kW villamos energiafogyasztás jelentkezne.

Tapasztalataink szerint a tervezés távlatáig várhatóan ezeknek az igénynek mindössze 20 százaléka jelentkezik.

**4. módosítási terület****Különleges beépítésre nem szánt terület - Állatklinika kijelölése, a település északi határában**

A jelenleg még beépítetlen telkek ivóvízellátása, szennyvízelvezetése és villamosenergia ellátása szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek közelében jelenleg nem üzemel helyi közműhálózat. A terület közműellátása gazdaságosan inkább Tordas irányából lenne megoldható, amit segít az is, hogy azonos a két település szolgáltatója.

A terület megengedett teljes beépülése esetén 7 m<sup>3</sup>/nap vízigény, 6 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvíz, valamint 100 kW villamos energiafogyasztás jelentkezne.

Tapasztalataink szerint a tervezés távlatáig várhatóan ezeknek az igénynek mindössze 20 százaléka jelentkezik.

A terület északi sarka fölött halad át egy nagyfeszültségű szabadvezeték, aminek a kiváltása nem szükséges, de az épületet célszerű a biztonsági sávon kívül elhelyezni.

A tervezési terület előtt halad el a Tordas és Gyúró települések szennyvizeit szállító nyomott vezeték, amire csatlakozva meg lehetne spórolni a szennyvízelvezetés kiépítésének a költségeit. Ennek a lehetőségét a továbbtervezés során célszerű megvizsgálni.

A tervezési terület közelében az előírások szerint tűzcsapot kell felszerelni.

**5. módosítási terület****Má2 övezetben 0243/10 hrsz-ú területen kérelmező kérésének megfelelő funkciók elhelyezésének biztosítása.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt telkeken a tervezett funkciók okán a teljes közműellátás kiépítése szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek közelében a Szent László-patak keleti oldalánál rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

A terület megengedett teljes beépülése esetén 4 m<sup>3</sup>/nap vízigény, 3,5 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvíz, 5 nm<sup>3</sup>/h földgázigény, valamint 40 kW villamos energiafogyasztás jelentkezne.



Tapasztalataink szerint a tervezés távlatáig várhatóan ezeknek az igénynek mindössze 20 százaléka jelentkezik.

#### **6. módosítási terület**

**Kossuth Lajos téren településközpont terület kijelölése, bölcsőde, tanuszoda, parkoló elhelyezése céljából.**

A jelenleg még beépítésre nem szánt telkek teljes közműellátása szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek előtt már jelenleg is rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

A terület megengedett teljes beépülése esetén 16 m<sup>3</sup>/nap vízigény, 15 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvíz, 20 nm<sup>3</sup>/h földgázigény, valamint 150 kW villamos energiafogyasztás jelentkezik. A fenti értékeken felül a medence kötelező teljes vízcseréje idején a vízigény drasztikusan megnövekszik.

Tapasztalataink szerint a tervezés távlatáig várhatóan ezeknek az igénynek mindössze 20 százaléka jelentkezik.

A tervezett uszoda kapcsán számolni kell az uszoda töltését és leeresztését biztosító vezetékek elhelyezésével is. A Széchenyi István utcai NA 150-es ivóvízvezeték a medence töltéséhez elméletileg elég lehet, erről a szolgáltató dönt majd. A leeresztéshez viszont a szennyvízcsatorna semmiképpen sem használható, mert - a folyadék mennyiségen túl - a klóros víz a szennyvíztisztítás technológiát is kritikusan befolyásolná. A medence időszakonként kötelező leeresztése csak a közeli vízfolyás medrébe történhet, de élő vízfolyásba is csak a meghatározott bevezetési határértékek betartásával (hígítás) lehetséges ezt elvégezni.

A tervezési terület keleti oldalánál haladnak a települési földgáz és szennyvízhálózat egyes elemei, amelyeknek a kiváltása bár nem lehetetlen, de akár a tervezett funkciókhoz előírt parkolókapacitást is lehet a közműnyomvonalak fölött kialakítani. A tervezési terület közepén üzemelő 22 kV-os légvezetékét mindenképpen ki kell váltani, amit célszerű egy, a lakótelkek oldalán fektetett földkábelrel megoldani.

#### **8. módosítási terület**

**Brunszvik kastélypark területén a park területét átszelő 211/1 hrsz csatorna vízgazdálkodási terület besorolásának törlése, helyette közműsáv jelölése.**

A jelenleg vízgazdálkodási területbe tartozó telek átminősítése vízjogi engedélyezési terv alapján történhet meg.

#### **9. módosítási terület**

**Estike utca-Béke utca menti lakó fejlesztési területek területi korrekciója**

A jelenleg még beépítésre szánt telkeknek tervezett mezőgazdasági funkcióba átsorolását követően már nem szükséges közműellátást biztosítani.

## 18. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az alábbi fejezetben azokat a módosításokat ismertetjük, amelyek a környezeti elemekre hatást fejthetnek ki, a lehetséges hatásokat környezeti elemenként vizsgálva.

### Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelem, talajvédelem

A település egyetlen jelentős felszíni vízfolyása a Szent László-patak, amelynek védelmét Martonvásár településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosításai kiemelten kezelték, kezelik. Jelen módosítás során több módosítási terület is a vízfolyás környezetében, illetve közvetlenül a partja mentén fekszik, így a vízfolyás védelmét célzó intézkedésekkel mindenképp szükséges foglalkozni. A vízfolyás védelmét szolgálja a 9. sz. módosítás esetében, hogy a lakó fejlesztési területet a vízfolyás partjáról attól távolabbra, már beépített lakóterületekhez csatlakozóan tervezi kialakítani az önkormányzat. A vízfolyás mentén így továbbra is biztosított a jelenlegi területhasználat fennmaradása, a mezőgazdasági művelés. Fontos azonban, hogy a patak menti pufferzóna továbbra is fennmaradjon, a művelt területek és a vízfolyás között egy átmeneti zóna védelmet nyújtson a pataknek.

Az 5. sz. módosítási terület szintén a Szent László-patak partján helyezkedik el, ahol a terület tulajdonosa mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek elhelyezését tervezi. A vízfolyás védelme érdekében a partja mentén 25 m széles sávban a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl ki, így a vízpart beépítetlen állapota továbbra is biztosított.

A 8. sz. módosítási terület a kastélyparkban található tó vízvezetését szolgáló csatorna telke, amelynek befogadója a Szent László-patak. A módosítás során mindössze közműsáv kerül kijelölésre a csatorna területén, ami a vízfolyás vízminőségére a későbbiekben sem lesz hatással.

A város északi részén, az autópálya és a tordasi településhatár között fekvő vízmű területhez tartozó vízbázis védőidomok érintik a 4. sz. módosítási területet. A hidrogeológiai érintettség miatt az állatklinika kialakítása, majd későbbi üzemelése során a vízbázis, valamint a talajok védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. Fontos a talaj és ezáltal a felszín alatti és közvetve a felszíni vizek szennyeződésének elkerülése, a kivitelezés során kiemelt figyelem fordítása a szennyeződött talaj és a keletkező hulladékok elszállítására.

A 6. sz. módosítási területen uszoda kialakítása tervezett. E beruházás vízminőség-védelmi szempontból kiemelt jelentőségű, a tervezett uszoda kapcsán számolni kell az uszoda töltésével és leeresztésével. A medence időszakonként kötelező leeresztése csak a közeli vízfolyás medrébe történhet, de élő vízfolyásba is csak a meghatározott bevezetési határértékek betartásával (hígítás) lehetséges ezt elvégezni. (Részletesebb leírást lásd a 17. *Közműfejlesztési javaslat* c. fejezetben.)

Fontos kiemelni továbbá, hogy a fejlesztési területek nagy részén teljes közművesítettséget ír elő a HÉSZ, ami a talajok és a vizek védelmét egyaránt elősegíti, meggátolja a szennyvizek talajba jutását.

### Levegőminőség-védelem

A településrendezési eszközök módosítása során a javasolt szakképző központ (2. sz. módosítás), az állatklinika területe (4. sz. módosítás) és a Béke utca menti lakóterületi fejlesztések (9. sz. módosítás) valószínűsíthető forgalomnövekedéssel járnak majd. A fenti módosítások közül a szakképző központ és a Béke utca menti lakóterületek jelentősebb forgalmat, az állatklinika - szomszédos tordasi és gyúrói forgalomhoz képest - kevésbé jelentős forgalmat generál majd.

### Zaj- és rezgés elleni védelem

A zaj elleni védelemről a hatályos HÉSZ 18.§-a rendelkezik. A településrendezési eszközöknek az ott előírtakon túl nem áll módjukban több eszközzel szolgálni a zaj- és rezgés elleni védelmet. Konkrét intézkedések, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet előírásinak való megfelelés az építés, kivitelezés során tehetőek.

A módosítások zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem jelentenek kockázatot a város lakóterületeire (és lakosságára), hiszen a módosítások többségének célja a meglévő területhasználatához illeszkedő területfelhasználás illetve építési övezet kijelölése. Kivételt jelentenek ez alól az újonnan kiszabályozott lakóterületek és a különleges beépítésre nem szánt területek, amelyek zajvédelmi szempontból nem hordoznak jelentős kockázatot.

**Környezeti vizsgálat**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Martonvásár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.

**MELLÉKLETEK**



## A. MELLÉKLET - AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

VÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	ÉSZREVÉTEL
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK				
1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	X		Tájékoztat a Martonvásárt érintő országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemeiről és egyedi építményekről, a települést érintő országos és megyei, valamint az egyedileg meghatározott övezetekről egyaránt. Továbbá tájékoztat az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos szabályokról is. A kormányrendeletben előírt módon kéri papíralapon és digitális adathordozón is (*.pdf formátumban) benyújtani a véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesítve.
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	X		Tájékoztat, hogy a Főosztály a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában a KR. 38. paragrafus (1) bekezdésének b) pontja alapján részt kíván venni. A tervdokumentációt CD-lemezen is kéri
3.	Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	X		<p>Martonvásár Város közigazgatási területén az alábbi, táj- és természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek találhatóak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének magterület és ökológiai folyosó övezete</li> <li>az MTrT. által megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezete is érinti a település közigazgatási területét</li> <li>Martonvásári-park Természetvédelmi Terület országos jelentőségű védett természeti terület. A védett természeti értékekre, területekre vonatkozóan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai az irányadóak</li> </ul> <p>Az illetékes minisztériumi főosztály a teteles felülvizsgálatot követően kidolgozta az érintett jogszabályok módosításának tervezetét, amit 2020</p>

				<p>februárjában kaptak meg véleményezésre. A jogszabály-tervezetben többek között a Martonvásári-park TT védettségét fenntartó 61/2007. (X. 18.) KvVM rendelet módosítása is szerepelt, olyan értelemben, hogy a védettség a 174, 175, 176, 211/1, 211/2, 218 hrsz-okra vonatkozzon, de hogy a tervezet jóváhagyására mikor kerül sor, az egyelőre nem ismeretes.</p> <p>A településrendezési eszközök módosítására irányuló véleményezési eljárásban a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében <b>részt kíván venni</b>. A kidolgozásra kerülő véleményezési dokumentációt digitális formátumban kéri megküldeni az Igazgatóság számára.</p>
4. 4.a	<p>Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</p> <p>Területi Vízügyi Hatóság</p>			
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság			
6.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	X		<p>A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása alapján a település közigazgatási területe belvízvédelmi övezetet, rendszeresen belvízjárta terület övezetét nem érinti. Az Igazgatóság vagyonkezelésében van a Szent László-patak és a Martonvásári-vízfolyás bizonyos szelvények közötti szakasza.</p> <p>A település közigazgatási területén a projekten belül az alábbi beruházások kivitelezése van folyamatban:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mederrendezés a Szent László-patak 16+404-17+278 km szelvényei között</li> <li>▪ arborétum duzzasztó rekonstrukciója a Szent László-patak 17+574 km szelvényében</li> <li>▪ új átereszt építése a Szent László-patak 16+791 km szelvényében</li> </ul> <p>Martonvásár területét vízminőség-védelmi terület övezete érinti. A város a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.</p> <p>A település területe a Duna részvízgyűjtőn, az 1-9 Közép-Duna vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységeken foglal helyet.</p> <p>A Brunszvik-kastélyparkban a park területét átszelő 211/1. hrsz-ú csatorna vízgazdálkodási terült besorolásának törlése, helyette közműsáv jelölése megnevezésű módosítással <b>nem értenek egyet és nem járulnak hozzá</b>.</p>
7.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi	X		<p>A Fejér megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleményében kéri, hogy a tervek feleljenek meg az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló</p>

	Igazgatóság Hatósági Osztály			<p>54/2014. (XII.5.) BM rendeletben, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvényben is a törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendeletben foglalt követelményeknek.</p> <p>Továbbá jelzi, hogy figyelembe kell venni az alábbi pontokat, mint befolyásoló tényező:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló BM rendelet módosításáról szóló rendelet 1. mellékletében meghatározottakat, mely szerint <b>Martonvásár a II. katasztrófavédelmi osztályba</b> került besorolásra.</li> <li>a települések ár- és belvíz alapon történő besorolásáról szóló rendelet a várost nem sorolja veszélyeztettségi kategóriába, azonban javasolja figyelembe venni a felszíni vízelvezetés szabályozását az anyagi javak védelme érdekében.</li> <li>amennyiben belterületbe vonásra is sor kerül, el kell készíteni a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó tervet.</li> </ul> <p>Fel kell tüntetni a településszerkezeti tervben a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek megvalósítását, jelentős változását, megszüntetését, illetve azok veszélyességi övezeti határait is: a településen a küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem: Aszfalt Hungária Kft.</p>
8.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	X		A terv véleményezési eljárásában továbbra is részt kíván venni.
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály			
10.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság			
11.	Légügyi Hivatal			
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály			
13.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási	X		Felhívja a figyelmet, amennyiben az autópálya, vasút vagy víziút területét érinti a felülvizsgálat a 314/2012. (XI.8.8) Kormányrendelet 9. melléklete szerint hatósága a véleményezési eljárásban nem rendelkezik hatáskörrel. Amennyiben a módosítás

	<p><b>Hivatala</b></p> <p><b>Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály</b></p> <p><b>Ütügyi Osztály</b></p>			<p>egyéb gyorsforgalmi úthálózati elemet vagy szintbeni közúti-vasúti átjárót is érint a 9. melléklet 12. pontja értelmében a véleményezésre Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik hatáskörrel. Vasúti pályahálózatot vagy víziutat érintő esetében a 9. melléklet 13. pontja értelmében a véleményezésre a közlekedésért felelős miniszter rendelkezik hatáskörrel. Amennyiben nem érinti a fenti területeket akkor a tervmódosítás véleményezésében részt kíván venni, és kéri, hogy annak közlekedési alátámasztó munkarészét (lehetőleg kinyomtatott formában) küldjék meg részére.</p>
14.	<p><b>Miniszterelnökség</b></p> <p><b>Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter</b></p>			
5.	<p><b>Fejér Megyei Kormányhivatal</b></p> <p><b>Székesfehérvári Járási Hivatala</b></p> <p><b>Hatósági Főosztály</b></p> <p><b>Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b></p>	X		<p>Tájékoztat, hogy a közhiteles nyilvántartás alapján a településrendezési eszközök módosításával az alábbi területek örökségvédelmi szempontból érintettek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az Orbánhegytől nyugatra húzódó különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezetben tervezett szakképző központhoz kapcsolódó szabályozási környezet megteremtése a 0172/4 helyrajzi számú ingatlanon érinti a 22027 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet</li> <li>• a kisvárosias lakóterület övezetben elhelyezhető lakásszám szabályozás újragondolása a 0172/4 helyrajzi számú ingatlanon érinti a 22027 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet</li> <li>• a Brunsvik-kastélyparkban a park területét átszelő 211/1 helyrajzi számú csatorna vízgazdálkodási terület besorolásának törlése, helyette közműsáv jelölése érinti a 86365 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet, valamint a 1719 törzsszámú (22250) azonosító számú Brunsvik-Habsburg-Drehet kastély ex-lege műemléki környezetét</li> <li>• az Estike utca - Béke utca menti lakó fejlesztési területek áthelyezése érinti a 86385 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet.</li> </ul> <p>A Kötv. 85/A. paragrafus (1) bekezdése alapján a rendezés alá vont területekre örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, ennek régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni. Felhívja a figyelmet miszerint a régészeti bejárás csak a Kormányhivatalnak tett bejelentés után kezdhető meg.</p> <p>A véleményezési dokumentációt, benne a</p>



				<p>megalapozó vizsgálat részeként az örökségvédelmi hatástanulmányt, elektronikus adathordozón kéri a Hivatal részére megküldeni.</p>
16.	<p>Fejér Megyei Kormányhivatal</p> <p>Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály</p> <p>Földhivatali osztály</p>	X		<p>Tájékoztat, miszerint Martonvásár településen átlagosnál jobb minőségű a 2. minőségi osztályú gyümölcsös, a 2. minőségi osztályú kert, az 1-2. minőségi osztályú szántó, a 3. minőségi osztályú szőlő, a 2. minőségi osztályú legelő és a 3. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld. A törvényben előírtak alapján, a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célokra kijelölni.</p> <p>A tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Az eljárás 3/C. paragrafus értelmében az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indoklása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.</p> <p>Partnerségi rendeletet kell alkotni az egyeztetési eljárást megelőzően, mert az abban foglaltakat lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményezést már az előzetes tájékoztatási szakaszban is el kell végezni.</p> <p>A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.</p> <p>A kormányrendeletben előírt módon kéri papíralapon és digitális adathordozón is (*.pdf formátumban) benyújtani a véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesítve.</p>
17.a.	<p>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</p>			
18.	<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala</p>	X		<p>Tájékoztat, miszerint a település közigazgatási területén honvédelmi és katonai célú terület övezetében tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlan nem tart nyilván. A véleményezési dokumentációra elektronikus formában tart igényt.</p>
19.	<p>Fejér Megyei Rendőrfőkapitányság</p>		X	<p>A Fejér Megyei Rendőrfőkapitányság a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben kifogást nem emel, észrevétele nincs. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni. A későbbiekben esetlegesen megküldésre kerülő dokumentációkat elektronikus formában kérjük elküldeni.</p>

20.	Veszprém Megyei Kormányhivatal  Hatósági Főosztály Bányászati Osztály			
21.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	X		<p>Indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.</p> <p>A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a A Hatóság és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai ajánlást készített a hírközlési szakági tervezők számára. „A Módszertani útmutató a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez” című dokumentum a Hatóság és Magyar Mérnöki Kamara honlapján is hozzáférhető.</p> <p>Továbbá hogy folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítása melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is. Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, iktatószámunk válaszlevelükön történő feltüntetésével és a hírközlési szakági munkarészek csatolásával (papír alapon, elektronikus adathordozón vagy interneten elérhetővé téve).</p>
22.	Országos Atomenergia Hivatal			
23.	Budapest Főváros Kormányhivatala			
SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZATOK				
24.	Kajászó Község Önkormányzata			
25.	Tordas Község Önkormányzata	X		
26.	Tárnok Nagyközség Önkormányzata			
27.	Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata	X		
28.	Ráckeresztúr Község Önkormányzata	X		<p>Felhívja a figyelmet, miszerint Martonvásár hatályos településszerkezeti tervében ábrázolt tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonal az Ország Szerkezeti Tervében és a 2020. március 29-én hatályba lépett új Fejér megye Szerkezeti tervében szereplő nyomvonaltól eltérően</p>

				szerepel. Mely nyomvonal nem illeszkedik Ráczkeresztúr településszerkezeti tervében szereplő nyomvonalhoz, így kéri ennek módosítását az eljárás során. A véleményezési tervet <b>digitális adathordozón</b> kéri részükre megküldeni.
29.	Baracska Község Önkormányzata			
MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT				
30.	Fejér megyei Önkormányzat			
	Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.		X	

## B. MELLÉKLET - A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG LEVELE AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETINEK LEHATÁROLÁSÁRÓL



*Kérjük, válaszában hivatkozzon  
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☎ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/209-1168  
E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dinpi.hu](http://www.dinpi.hu)  
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Ül.sz.: DINPI/2141-3/2020.  
Ü.int.: Vrabély Panni  
Tárgy: Martonvásár országos ökológiai hálózati  
lehatárolására vonatkozóan tájékoztatás kérése  
Hiv.sz.: -  
Melléklet: átnézeti térképek

Ronyecz Zsófia,  
részére

[ronyecz@vzm.hu](mailto:ronyecz@vzm.hu)

Tisztelt Ronyecz Zsófia!

Martonvásár Város közigazgatási területén az országos ökológiai hálózat övezetének lehatárolására vonatkozó megkeresésével kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk:

Levelünkhöz csatoljuk Martonvásár közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MTt.) által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének lehatárolását a hatályos állapot szerint.

Ehhez képest az övezetet érintően kismértékű (összesen 1,8 ha területű) pontosításokra került sor a korábbi években (2016-ban a Kővári-tanya területén, 2017-ben a Rózsa utca mellett). Ezen pontosításokra minden esetben Igazgatóságunkkal egyeztetett módon, a településrendezési eszközök adott módosítására irányuló államigazgatási eljárás keretében került sor. Mindezekkel szemben természetesen továbbra sem emelünk kifogást, egy átnézeti térképet az így kialakult pontosított lehatárolásról is csatolunk levelünkhöz.

A Martonvásári kastélypark területe mindig része volt az országos ökológiai hálózat övezetének, és ebben az MTt. 2018-évi hatálybalépése után sem következett be változás. (Egyébként Fejér megye több településén okozott már gondot, hogy Fejér Megye Területrendezési Terve a települési térséget tömör színnel jelöli, és ha „alatta” ökológiai hálózati érintettség is van, azt a települési térség kitakarja, a tervanyagot tartalmazó pdf-állományban az egyes rétegek sem kapcsolhatók ki-be, hogy az átfedés láthatóvá váljon. Ezt a problémát egyébként többször is jeleztük a Fejér Megyei Közgyűlés felé.) A kastélypark területének a hálózathoz való kivételének szándékáról nem találtunk megkeresést Igazgatóságunkon. Az országos ökológiai hálózat Martonvásár közigazgatási területét érintő lehatárolásáról 2016, 2017. és 2018. években is szolgáltatunk adatot, ezen alkalmakkor nem jelezték, hogy eltérést tapasztaltak a térségi övezet kiterjedését illetően. Megítélésünk szerint a kastélypark megalapozottan képezi részét az ökológiai hálózatnak, történeti kertként idős faegyedei és nagyobb kiterjedésű, összefüggő zöldfelülete révén ellát ökológiai funkciót, táplálkozó, pihenő és fészkelő helye számos madárfajnak.

Az M7 autópálya és a Székesfehérvár-Kelenföld vasútvonal helyrajzi számainak a hálózathoz való kivételével szemben nem emelünk kifogást.



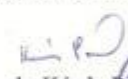
Megkeresésükben írták, hogy megkezdődött a Város településrendezési eszközeinek soron következő módosítása, amelynek tervezési munkálatait Önök végzik, ennek során az övezet kiterjedésének tisztázására is sor kerülhet.

Adatszolgáltatásunkat és állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 9. sz. melléklete, alapján adtuk meg.

Budapest, 2020. április 22.

Üdvözlettel:

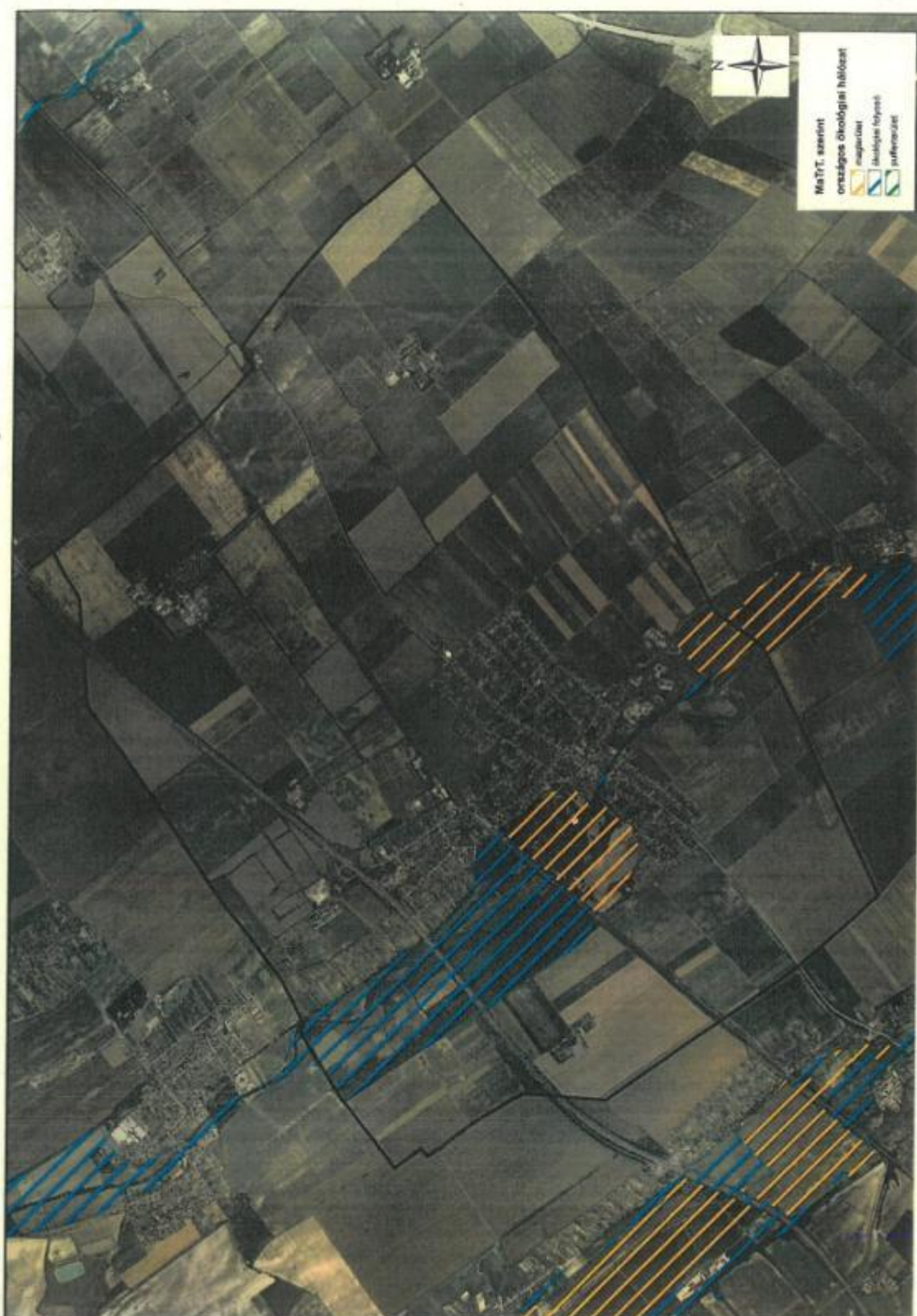
Füri András  
igazgató megbízásából

  
dr. Kézdy Péter  
szakmai igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett ("HKP" – ronyecz@vzm.hu)  
Irártár







## C. MELLÉKLET - BEÉPÍTÉSI TERVEK

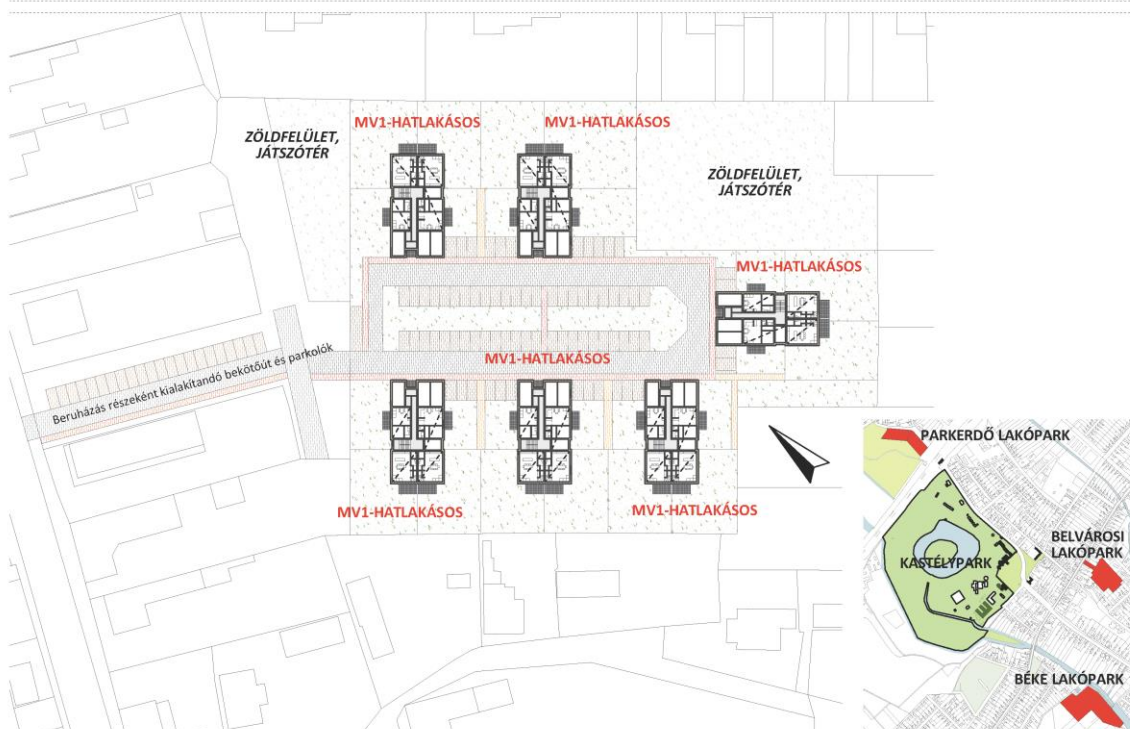
### PARKERDŐ LAKÓPARK

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!) Javasolt átgondolni, hogy a félig erdősült területen érdemes-e lakóterületet kialakítani.



### BELVÁROSI LAKÓPARK

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)





## BÉKE LAKÓPARK

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)



## "MV1" - HATLAKÁSOS TÁRSASHÁZ

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)

**LAKÁS 1.**  
Belső kétszintes, kertkapcsolatos  
Nappali + 4 hálószoba  
**94,25 m<sup>2</sup>**  
+11,25 m<sup>2</sup> terasz

**LAKÁS 2.**  
Belső kétszintes, kertkapcsolatos  
Nappali + 3 hálószoba  
**83,79 m<sup>2</sup>**  
+11,25 m<sup>2</sup> terasz

**LAKÁS 3.**  
Kertkapcsolatos  
Nappali + 2 hálószoba  
**54,15 m<sup>2</sup>**  
+9,00 m<sup>2</sup> terasz

**LAKÁS 4.**  
Kertkapcsolatos  
Nappali + 1 hálószoba  
**32,20 m<sup>2</sup>**  
+9,00 m<sup>2</sup> terasz

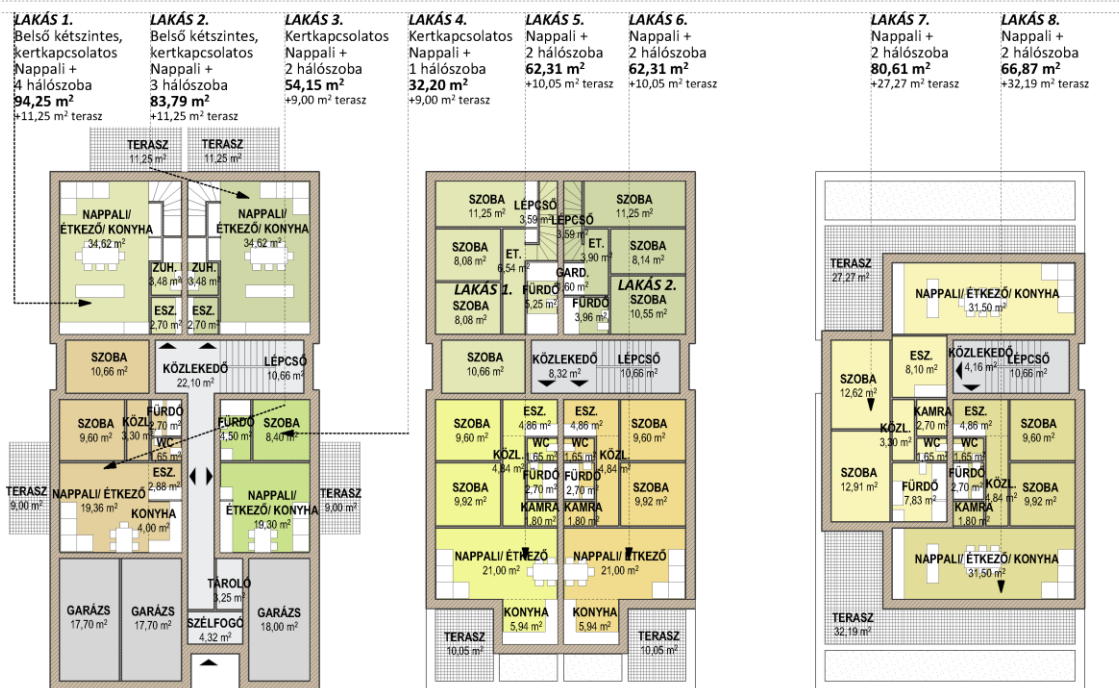
**LAKÁS 5.**  
Nappali + 2 hálószoba  
**62,31 m<sup>2</sup>**  
+10,05 m<sup>2</sup> terasz

**LAKÁS 6.**  
Nappali + 2 hálószoba  
**62,31 m<sup>2</sup>**  
+10,05 m<sup>2</sup> terasz

Garázs: 3 db / Földszinti közös terület: 40,33 m<sup>2</sup> / I. Emeleti közös terület: 18,98 m<sup>2</sup>

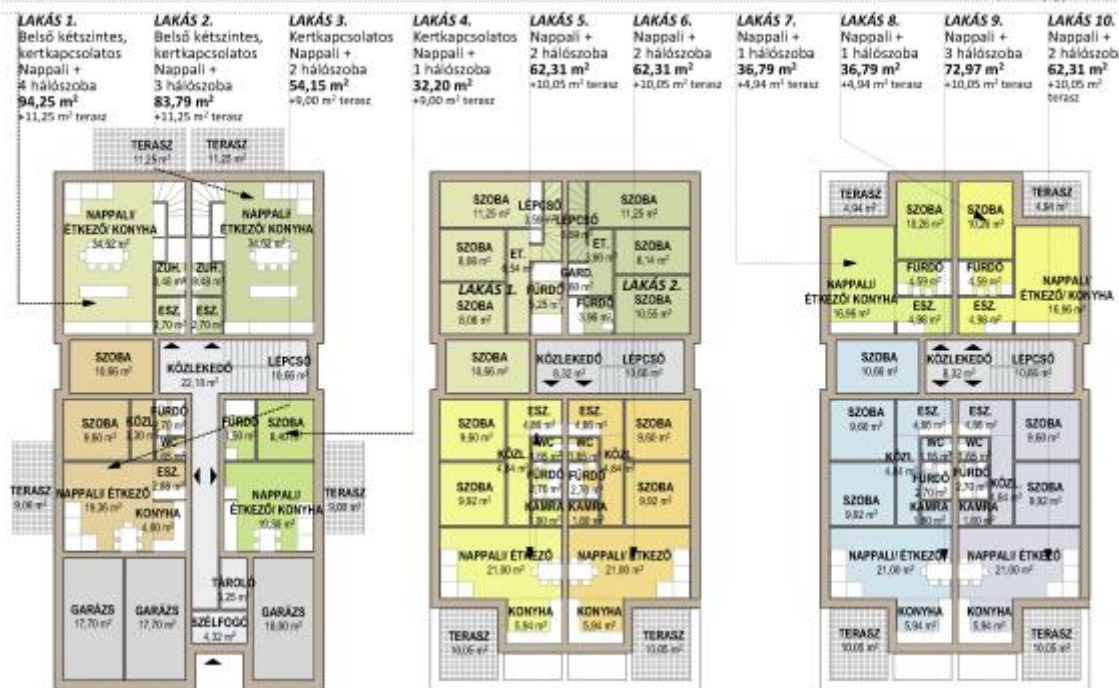
### "MV2" - NYOLCLAKÁSOS TÁRSASHÁZ

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)



### "MV3" - TÍZLAKÁSOS TÁRSASHÁZ

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)



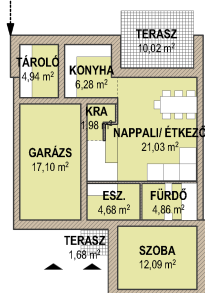
## "MV SORHÁZAK"

Terv: Horváth Bálint (Minden jog fenntartva!)

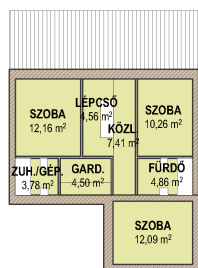
### SORHÁZ 1.

Földszint + Emelet,  
kertkapcsolat  
Nappali +  
4 hálószoba (ebből 1 a földszinten)  
**132,58 m<sup>2</sup>**  
+10,02+1,68 m<sup>2</sup> terasz

#### FÖLDSZINT



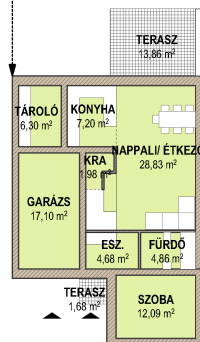
#### EMELET



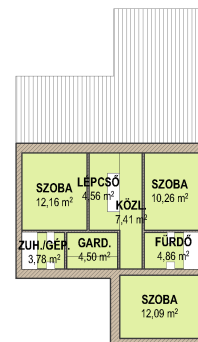
### SORHÁZ 2.

Földszint + Emelet,  
kertkapcsolat  
Nappali +  
4 hálószoba (ebből 1 a földszinten)  
**142,66 m<sup>2</sup>**  
+13,86+1,68 m<sup>2</sup> terasz

#### FÖLDSZINT



#### EMELET



#### FŐBB PARAMÉTEREK/ SZEMPONTOK/ ELŐNYÖK:

- Egy ház "telekszélessége": 9,00 m
- 1 zárt garázs, az előkertben parkoló +1 autónak
- A garázson, tárolón keresztül megközelíthető a saját kert
- A földszinten is van hálószoba