

MARTONVÁSÁR

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása
Tárgyalásos eljárás - Munkaközi anyag
2021. augusztus

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. sz. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS MUNKAKÖZI ANYAG



Megrendelő:

Martonvásár Város Önkormányzata

Dr. Szabó Tibor polgármester
2462 Martonvásár, Budai u. 13.
Tel.: +36-22/460004

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, vzm@vzm.hu




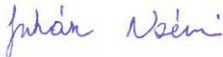





2021. augusztus

VZM 1679/21

Martonvasar_mod_210811

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	
	Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Munkatárs	Kis Anna tájrendező és kertépítő mérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	11
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	13
1. BÉKE UTCAI LAKÓPARK	14
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	14
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI.....	14
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL	15
1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	16
1.5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	20
2. 1238 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	21
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	21
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL	21
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI.....	21
2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	22
3. 056/4 HRSZ-Ú TELEK GKSZ4 ÖVEZETBE SOROLÁSA	24
3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	24
3.2. FEJLESZTÉSI CÉL	24
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI.....	24
3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	25
4. 049/18 ÉS 049/30 HRSZ-Ú TELKEK GKSZ4 ÖVEZETBE SOROLÁSA	27
4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	27
4.2. FEJLESZTÉSI CÉL	27
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI.....	27
4.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	28
5. EGYKORI TSZ-UDVAR TERÜLETÉN A BEÉPÍTETTSÉG NÖVELÉSE	29
5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	29
5.2. FEJLESZTÉSI CÉL	29
5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI.....	29
5.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	30
6. EGYÉB HÉSZ ELŐÍRÁSOK	31
7. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK.....	32
6.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	32

6.1.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	33
6.1.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	34
8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	39
7.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT	39
9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	39
10. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	40
11. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	41
12. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK	41
MELLÉKLET	42

BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

Martonvásár város hatályos településrendezési eszközeit 2014-ben hagyták jóvá, melyeket azóta többször módosítottak. A településen jelentkező új fejlesztési szándékok és az önkormányzathoz érkezett kérelmek következtében Martonvásár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 118/2021. (V.25.) és 155/2021. (VII.6.) sz határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A kérelmek alapján a módosítás 5 területet érint:

- az 1. számú módosítás célja a Béke utcától délre elhelyezkedő tervezett lakópark újragondolása, a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületek elrendezésének módosítása;
- a 2. számú módosítás során a Bajcsy-Zsilinszky út mentén, az Acer Kft. telephelye mögött lévő 1238 hrsz-ú ingatlanon lévő területen kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a telephely bővítése érdekében;
- a 3. számú módosítás célja a Budapest-Székesfehérvár vasútvonal nyomvonalától északra lévő Gks2 építésű övezetből Gks4 építési övezetbe sorolása a módosult fejlesztési szándék miatt;
- a 4. számú módosítás célja a 049/18 és 049/30 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása Gks4 építési övezetbe, a nagyobb beépíthetőség érdekében;
- az 5. számú módosítás során az egykori TSZ-udvar területén a tervezett kereskedelmi egység kialakíthatósága érdekében a beépítettség intenzitásának növelése a cél.

Martonvásár Város Önkormányzata a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése (saját szerkesztésű ábra, Forrás: Google Maps)

A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás a szerkezeti leírást, a szerkezeti tervlapot, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érinti.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. § tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök munkaközi anyaga, amelyet az **Önkormányzat kap meg előzetes véleményezés céljából.**

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

Martonvásár város településrendezési eszközei 2014-ban kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Martonvásár Város Képviselő-testületének 191/2014. (XI.25.) önkormányzati határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Martonvásár Város Képviselő-testületének többször módosított 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

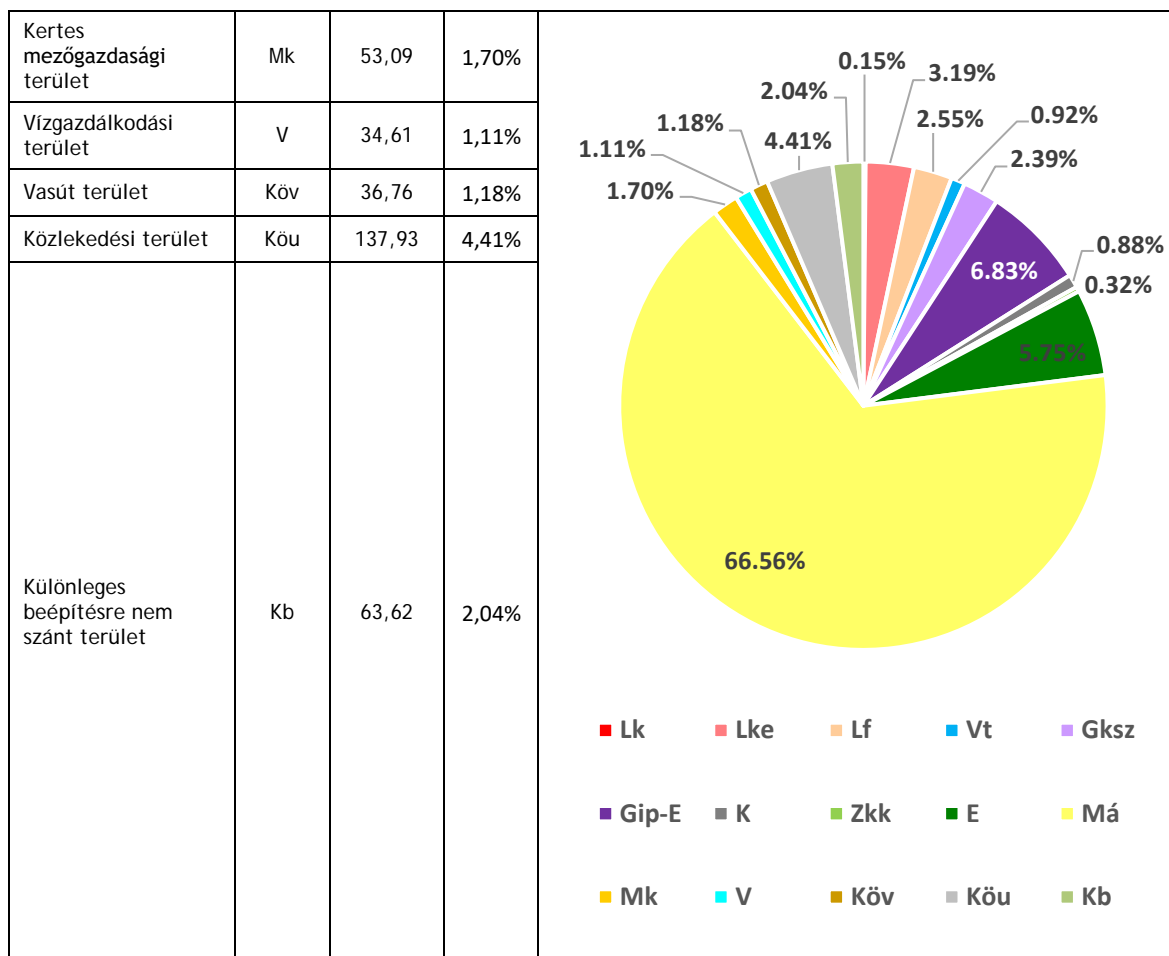
Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2014. (IX.25.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Kisvárosias lakóterület kijelölése a belterület déli határában a Szent László-patak mellett*
 - *Zöldterület bővítése a Béke utca mentén, a tervezett lakóterület mellett*
 - *Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Bajcsy-Zsilinszky út mentén*
- 3) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M7) lép.
- 4) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat		Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	<i>Zöldterület bővítése</i>	0,07	Lke	Zkk
2.	<i>Kisvárosias lakóterület kijelölése</i>	0,08	Zkk	Lk
3.	<i>Kisvárosias lakóterület kijelölése</i>	1,74	Lke	Lk
4.	<i>Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése</i>	0,31	Lf	Gksz

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

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A TSZT SZERINT				
Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási területe: 3125,30 ha
Beépítésre szánt terület				
Kisvárosias lakóterület	Lk	4,6	0,15%	
Kertvárosias lakóterület	Lke	99,62	3,19%	
Falusias lakóterület	Lf	79,81	2,55%	
Településközpont terület	Vt	28,85	0,92%	
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	74,58	2,39%	
Egyéb Ipari terület	Gip-e	213,44	6,83%	
Különleges terület	K	27,59	0,88%	
Beépítésre nem szánt terület				
Zöldterület	Zkk	9,98	0,32%	
Erdőterület	E	179,86	5,75%	
Általános mezőgazdasági terület	Má	2080,13	66,56%	



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

Hatályos területfelhasználás		Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
1.	Zöldterület - közkert	6	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,08	-0,38
2.	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület - közkert	6	0,07	0,23
3.	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kisvárosias lakóterület	1,2	1,74	-2,61
4.	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,31	-0,62
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:						-3.38

7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának 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
20/2021.(II.9) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-28,10
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-3,38
Össz:	+302,05

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (...) 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 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

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

2.§ A HÉSZ 34.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

3.§ A HÉSZ 41/A.§ (6) bekezdésben szereplő táblázat 4. sor D oszlopában az „30” szövegrész helyébe az „25” szöveg lép, és a 4. sor G oszlopában az „50” szövegrész helyébe az „30” szöveg kerül.

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

„(11) Lk2 építési övezet építési telkein négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m²-t.

(12) Lk2 építési övezet építési telkein legfeljebb 12 lakás helyezhető el.”

5.§ A HÉSZ 42.§ (11) bekezdésben szereplő táblázat 9. sor D oszlopában az „18” szövegrész helyébe az „16” szöveg lép és a F oszlopában az „6,5” szövegrész helyébe az „5,5” szöveg kerül.

6.§ A HÉSZ 42.§ (34) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(34) Lke7 építési övezet építési telkein 1000 m² meghaladó telken kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200 m²-t.”

7.§ A HÉSZ 42.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(35) Lke7 építési övezetben saroktelek esetén a telek közterülethez csatlakozó hosszabbik oldala mentén az előkert építési határvonal 2,0 m.”

8.§ A HÉSZ 44.§ (8) bekezdésben szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
10	Vt8	Z	800	14	65	7,5	10	65

9. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Záró rendelkezések

10. § A rendelet 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT-1/5/B tervlapja az érintett ingatlan-tulajdonosokkal megkötött az ingatlanokra vonatkozó megállapodások megkötését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszíti a rendelet 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT-1/5/A tervlapja.

11. § Hatályát veszti a HÉSZ
a) 41/A. §(4a);
b) 42. § (5a);
c) 43.§ (7a) bekezdések.

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

Martonvásár, 2021.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. BÉKE UTCAI LAKÓPARK

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 1. számú módosítással érintett terület (0243/3, /7, /8, /9, /16, /17, /18, /22, /23, /24 hrsz), a település déli részén, a belterület határában, a Szent László-patak és a Béke utca által határolt területen helyezkedik el. A területhez közel két forgalmas út található, nyugatra a 7-es számú főút, (Fehérvári út), északra pedig a Szent László út. A módosítással érintett területtől délre mezőgazdasági területek, északról lakóterületek találhatók.

A módosítással érintett telkek területe közel 7,5 ha, összesen 75832,2 m². A terület beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági területként hasznosítják.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps)



A módosítással érintett terület (Forrás saját fotók)

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a területet kisvárosias és kertvárosias lakóterületbe, illetve zöldterületbe sorolja.

A módosítással érintett területet a jelenleg hatályos szabályozási terv Lk2, Lke3, Lke7, Zkk és Má2 övezetként szabályozza. A kisvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 41/A. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza, az Lk2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	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

SZ - szabadonálló beépítés

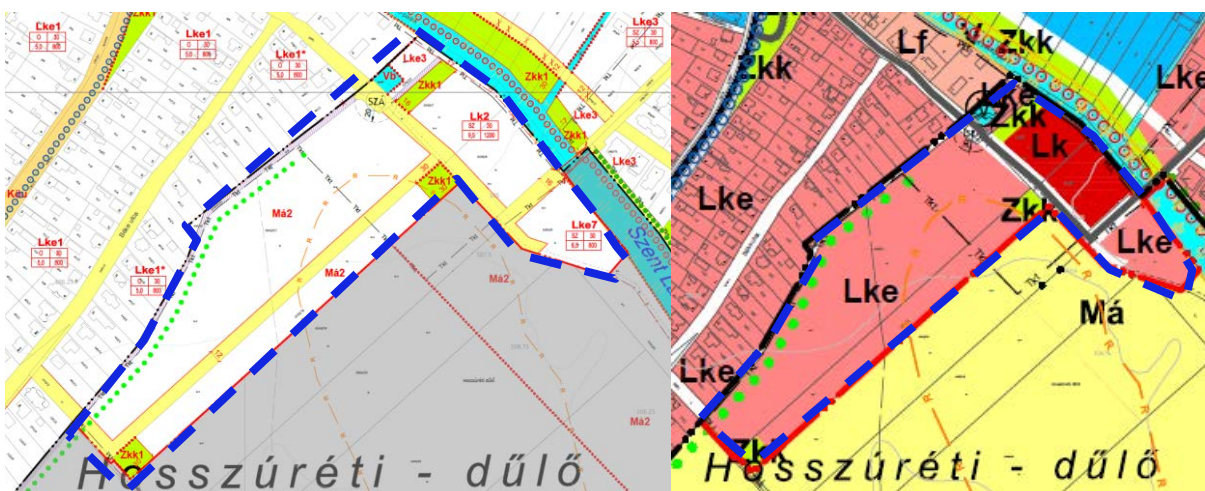
A kertvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza, az Lke3 és Lke7 építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	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
Lke7	SZ	800	18	30	6,5	50	30

SZ - szabadonálló beépítés

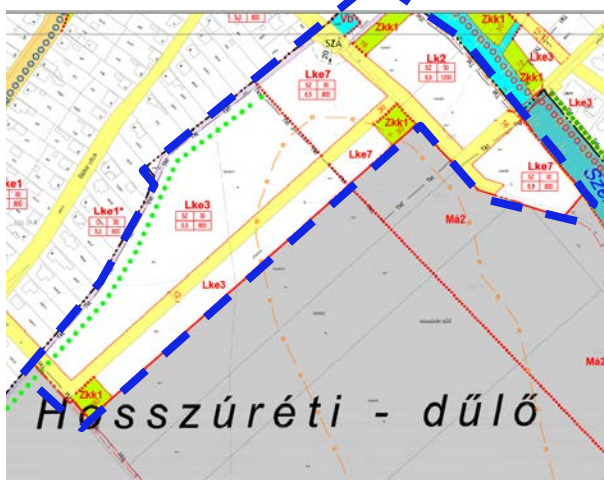
A zöldterület (közkert) általános előírásait a HÉSZ 55. § (1)-(2a) bekezdése tartalmazza, a Zkk1 övezet beépítési előírásait az 55. § (3)-(4) bekezdése határozza meg, mely alapján az övezetben pihenést és testedzést szolgáló építmény és a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény helyezhető el. A Zkk1 övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

Az általános mezőgazdálkodási terület általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza, Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészteléken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3, SZT1_5/A)- kivágat

Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) kivágat



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3, SZT1_5/B)- kivágat

Martonvásár Város képviselő-testülete 2021. februárjában elfogadott egy késleltetett hatályba lépésű szabályozási tervlapot is (SZT-5/B), mely alapján 0243/17 és 0243/18 hrsz-ú telkek Lke3 és Lke7 építési övezetbe kerültek.

A 2020. október 15-én tartott államigazgatási egyeztetésen a lakóterületek kiszabályozása kapcsán ellenvetés nem érkezett, így a területre a SZT-5/B tervlap alapján jelenleg is van építési jog, csupán azt késleltetve léptetik hatályba a tulajdonosokkal történő településrendezési szerződés alapján.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél Béke utcától délre elhelyezkedő tervezett lakóterület újragondolása. A területre tervezett beépítési koncepció módosult, így a tervezett beépítési terv megvalósíthatósága érdekében az úthálózat és a lakóterületek elhelyezkedésének módosítására van szükség.

A fejlesztési cél egy egybefüggő lakópark létrehozása, melyen a kisvárosi jellegű sorházas és 12 lakásos társasházas beépítés megjelenése mellett a kertvárosi földszintes családi házas lakóterületek kialakítása is biztosított.

1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Béke utcai lakópark területén módosul a beruházási szándék, mely az úthálózat és ennek következtében a kertvárosias lakóterületek és a kisvárosias lakóterületek elhelyezkedésének módosításával jár.

A területre tervezett beépítési mód és épületmagasság differenciáltsága miatt 3 különböző építési övezet kijelölése javasolt a szabályozási terven.

A Szent László utcával párhuzamosan, közel 2,9 ha nagyságú területen kisvárosias lakóterület (Lk2) kijelölése javasolt. A kisvárosias jelleg, a magasabb beépíthetőség és épületmagasság egy lehetséges alközpont kialakítását biztosítja.

Az építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások módosítása az alábbiak szerint javasolt:



Lk-2 építési övezet a módosítással érintett területen

Építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lk2	SZ	1200	30 25	30	9,5	50 30	30

SZ - szabadonálló

A fejlesztési célok bemutatásánál szereplő beépítés kialakítása érdekében az Lk2 építési övezetében a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m-ről 25 m-re, a minimális zöldfelület aránya 50%-ról 30%-ra csökken. A területen 12 lakásos épületek elhelyezését tervezik, így az építési övezet rendelkezései kiegészülnek azzal az előírással, hogy négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m², de telkenként legfeljebb 12 lakás helyezhető el.

A Béke utcával párhuzamosan húzódó 1,3 ha nagyságú területen a szomszédos területekhez igazodó Lke1 építési övezet kerül kijelölésre.

Az Lke1 építési övezetben a legnagyobb épületmagasság 5,0 m.

Az Lke1 építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a HÉSZ 42.§ (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület (lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű, sport) és további egy melléképület helyezhető el. Emellett az építési övezet 2 lakó rendeltetési egység elhelyezésére ad lehetőséget.



Lke-1 építési övezet a módosítással érintett területen

A hatályos helyi építési szabályzatban szereplő Lke1 építési övezet paraméterei a tervezett beruházáshoz megfelelnek, azok módosítására nincs szükség.

Az Lke1 építési övezetben az telekalakítási és beépítési előírások - változatlanul - a következők:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke1	O	800	16	30	5,0	50	30

O - oldalhatáron álló

Az új lakóparkot feltáró 12 m széles út déli oldalán a tervezett szabadonálló, földszintes lakóépületek elhelyezhetősége érdekében az Lke7 építési övezet fenntartása javasolt a szabályozási tervben, a beépítési paraméterek kisebb korrekciójával.

A Béke utcával párhuzamos út mentén elhelyezkedő saroktelkek két előkerttel rendelkeznek, s mivel a keresztutcák utcafrontjánál 5,0 m előkert az irányadó, így a másik út esetén ennek csökkentése javasolt.

Ennek értelmében az új telektömbök kialakításánál az épületek vonalának folytonosságát biztosítva és az előkertek méretéből adódó problémák elkerülése érdekében saroktelkek esetében javasolt a következőkkel kiegészíteni a helyi építési szabályzatot:



Lke-7 építési övezet a módosítással érintett területen

„saroktelkek esetén a telek közterülethez csatlakozó hosszabbik oldala mentén az előkerti építési határvonal 2,0 m.”

Az övezetben kialakítható telekosztás lehetőséget ad nagyobb telkek kialakítására is. Ezeken a telkeken a helyi építési szabályzatban javasolt kettőnél több rendeltetési egység lehetőségének biztosítása.

Ezek alapján az Lke7 építési övezetben javasolt előírni, hogy az 1000 m² meghaladó építési telkeken kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200 m²-t.

Az Lke7 építési övezetben az telekalakítási és beépítési előírások módosítása az alábbiak szerint javasolt:

Építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke7	SZ	800	18 16	30	6,5 5,5	50	30

SZ – szabadonálló

A fejlesztési célban szereplő beépítés kialakítása érdekében az Lke7 építési övezetében a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m-ről 16 m-re, az építmények legnagyobb épületmagassága 6,5 m-ről 5,5 m-re csökken.

A módosítással érintett terület északi és nyugati határában módosulnak a kijelölt zöldterületek, a módosítást követően 2 db, összesen 0,21 ha nagyságú közkert kerül kijelölésre, mely az új lakóterületekre betelepülő lakosság zöldfelületi igényét hivatott kiszolgálni.

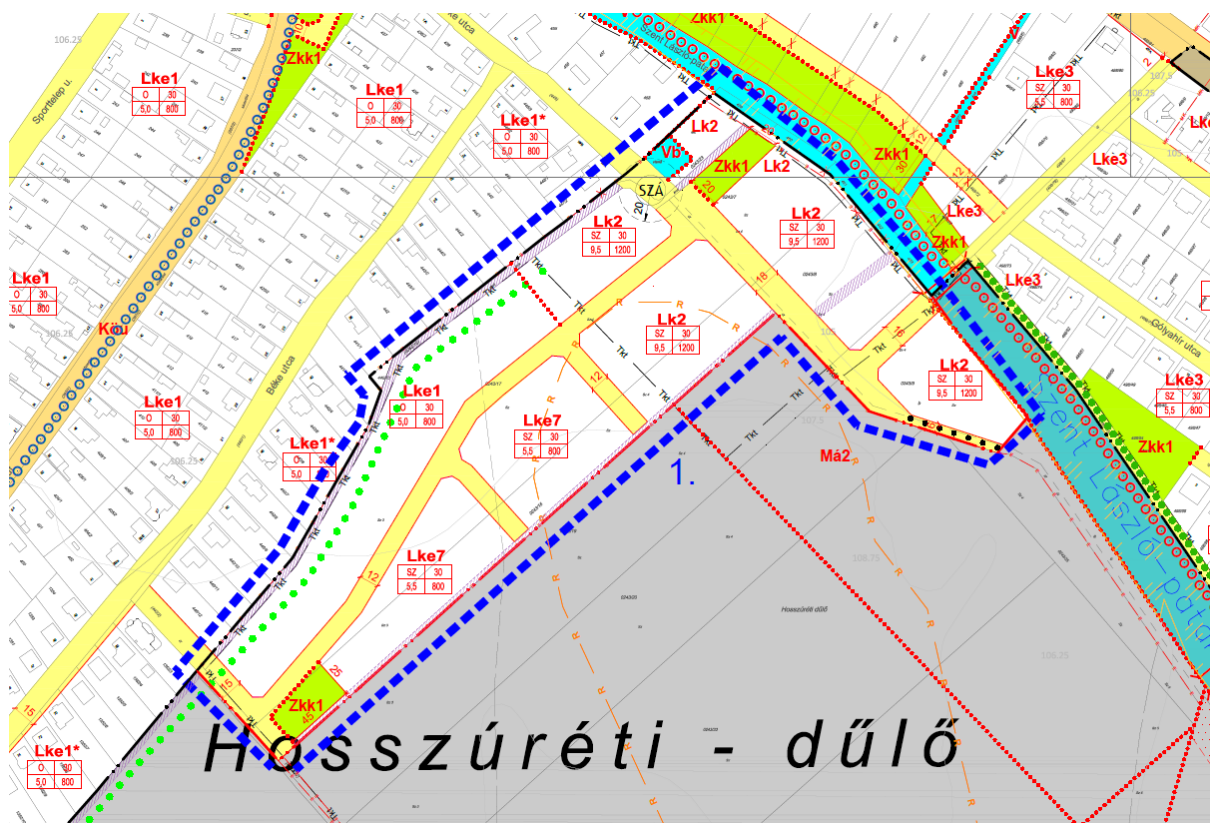


Zkk1 övezet a módosítással érintett területen

A szabályozási terv módosítása következtében egy 6,7 ha nagyságú, egybefüggő lakóterület jön létre, melyen a kisvárosi jellegű sorházas és társasházas beépítés megjelenése mellett a kertvárosias földszintes családi házas lakóterületek kialakítása is biztosított.

A beépítés ütemezhetősége érdekében a II. ütemmel érintett lakóterületeken az építési jogok biztosítása az érintett ingatlan-tulajdonosokkal megkötött, az ingatlanokra vonatkozó megállapodások (település-rendezési szerződés) megkötését követően javasolt.

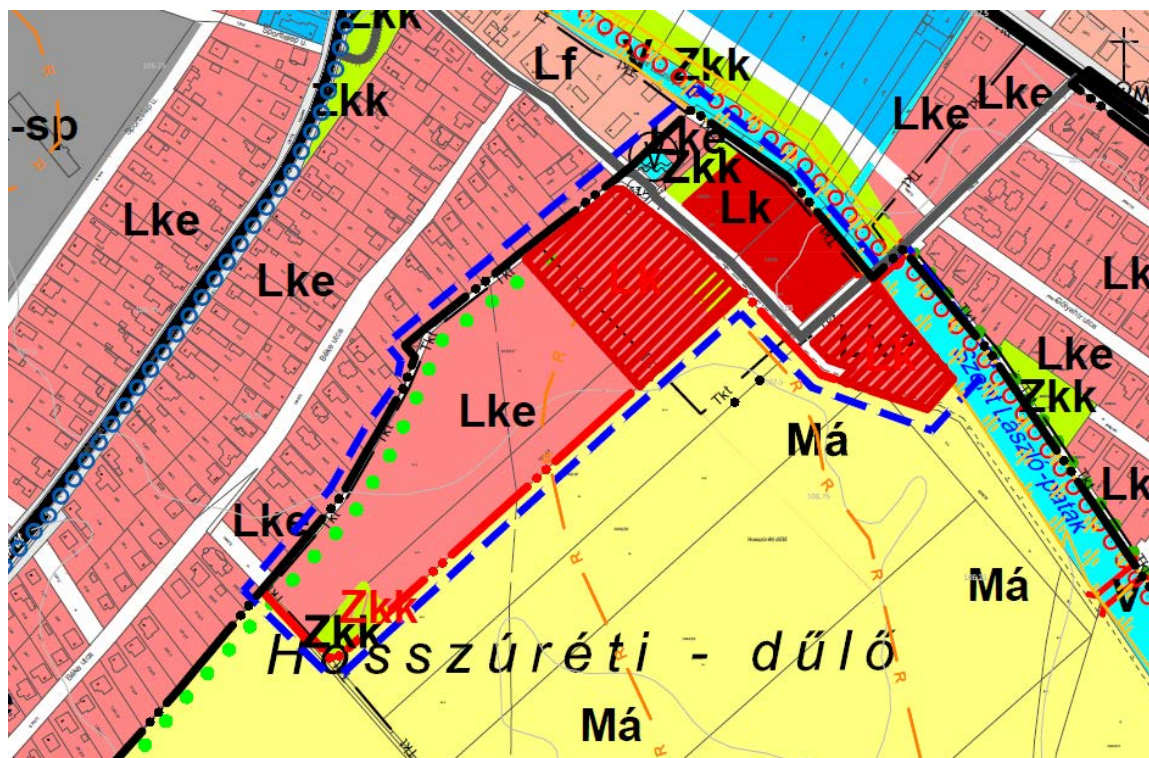
A közműhálózati elemek elvezetésére a 0243/18 hrsz-ú telek déli határában, továbbá a 0243/8 hrsz-ú telket keresztüljelve közműsáv kerül kijelölésre.



Tervezett szabályozási tervlap kivágata

A településszerkezeti terv módosítása során a Béke utcával párhuzamosan és a Szent László-pataktól délre további kisvárosias lakóterületek kerülnek kijelölésre összesen 1,74 ha nagyságban.





Tervezett településszerkezeti terv kivágata

A terület délkeleti részén fekvő zöldterület kerül szintén kisvárosias lakóterületi övezetbe, ezáltal új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

1.5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT 12. (3) bekezdése alapján „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Tervezett terület-felhasználás	Terület (m ²)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (m ²)	Új zöldterület kijelölés övezete	Új zöldterület nagysága (m ²)
Lke	788,2	39,4	Zkk1	693,4

A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag azért történik, mert a zöldterület áthelyezésre kerül a módosítással érintett 0243/18 hrsz-ú telek délnyugati részére az út mentén, ahol a már kijelölt zöldterület mellé 693,4 m²-nyi zöldterület-közkert kerül kijelölésre. A területen így összesen 0,1 ha nagyságú egybefüggő zöldterület-közkert jön létre.

2. 1238 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2. számú módosítással érintett 1238 hrsz-ú ingatlan Martonvásár belterületén, a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén, az Acer Kft. telephelyétől északra található. Megközelítése a Bajcsy-Zsilinszky utcáról biztosított.

A terület 3767,3 m², jelenleg beépítetlen, beerdősült terület. Környezetében északra, északnyugatra mezőgazdasági területek, délnyugatra lakóterületek, délkeletre pedig gazdasági területek találhatók, északnyugatról a Szent-László patak egyik ága határolja.



A módosítással érintett terület Albertirsán belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a 1238 hrsz-ú ingatlanon az Acer Kft gazdasági telephelyének további bővítése, a telephely fejlesztési lehetőségének megteremtése, ezáltal kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése és a megközelítését biztosító közlekedési terület kiszabályozása a tulajdonos kérésének megfelelően.

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

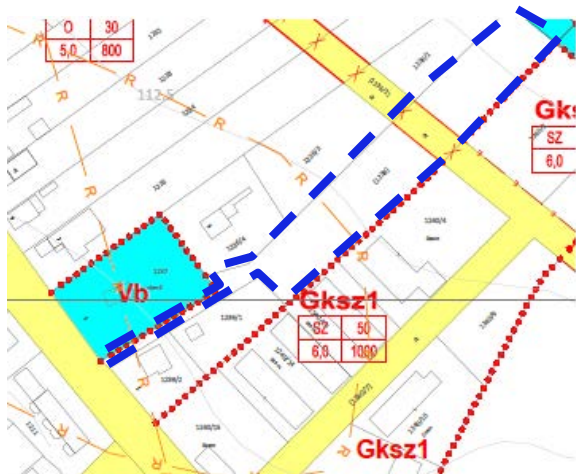
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet falusias lakóterületbe, Lf1 övezetbe sorolja. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 43. § (1)-(12) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetre vonatkozó előírások alapján a falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein újonnan legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el, továbbá a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

Az Lf1 jellel jelölt övezet építési övezet telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület, és további egy melléképület helyezhető el. Az építési övezet területén állattartó épület nem helyezhető el. Emellett épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakul vonalában alakítható ki.

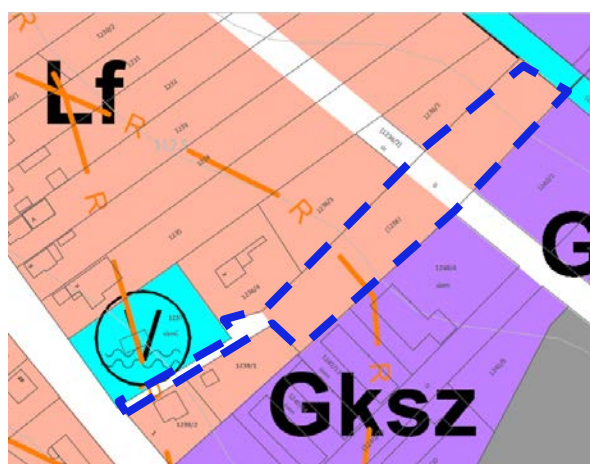
Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lf1	O	800	16	30	5,0	50	30

O - oldalhatáron álló beépítés



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-1, 3)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

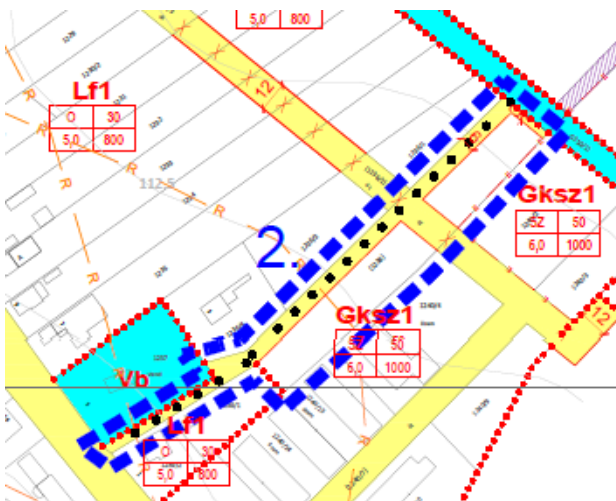
A módosítással érintett területet falusias lakóterületbe, Lf1 építési övezetbe sorolja a szabályozási terv. A területen a tulajdonos gazdasági telephelyének bővítését tervezi, így a szomszédos területhasználathoz igazodóan a területen kereskedelmi, szolgáltató terület, Gkszt1 építési övezet kijelölése javasolt.

A helyi építési szabályzat tervezete alapján a módosítással érintett területen Gkszt1 építési övezet kerül kijelölésre, ahol a helyi építési szabályzat előírásai alapján, 1000 m² legkisebb kialakítható telekméret mellett, szabadon álló beépítési móddal, a telek 50%-os beépítettségével helyezhető el 6,0 m magas épület.

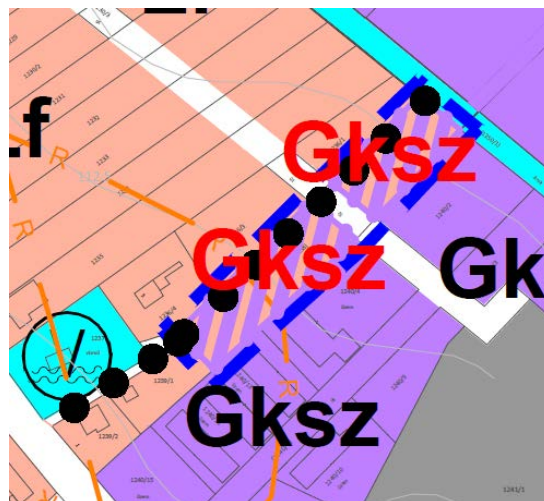
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gkszt1	SZ	1000	25	50	6,0	20	50

SZ - szabadonálló

A terület megközelítésének biztosítása érdekében a 1238 helyrajzi számú ingatlan északi határában 6,5 méter széles közlekedési terület kerül kiszabályozásra gyalogút kialakítása céljából.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_1, SZT1_3)-
kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)-
kivágat



3. 056/4 HRSZ-Ú TELEK GKSZ4 ÖVEZETBE SOROLÁSA

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 3. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének északkeleti határában, a település külterületén a 056/4 hrsz-ú telken fekszik. A területet délről felől a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal határolja, északról, északnyugatról mezőgazdasági területek övezik. A területet a Hunyadi utca irányából lehet megközelíteni.

A módosítással érintett terület 43712,4 m², jelenleg beépítetlen, bozotos, fás növényzettel borított, épület nem áll rajta.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 056/4 hrsz-ú telken a meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület beépítési és telekalakítási paramétereinek újragondolása a cél, mely során kisebb méretű telephelyek és nagyobb mértékben beépíthető telkek kialakítására kerülhet sor.

3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató területbe, Gksz-2 építési övezetbe sorolják.

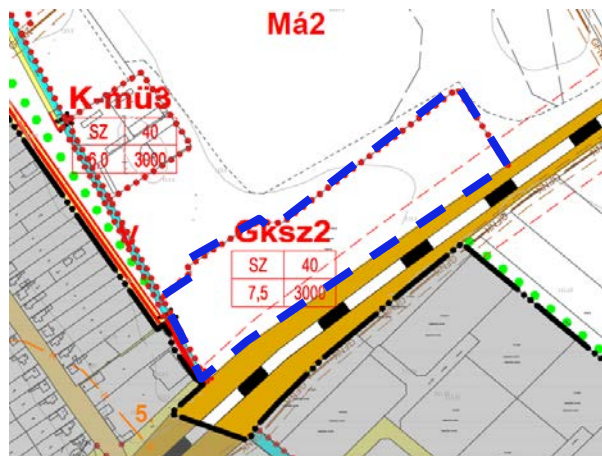
A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A (6) bekezdése alapján az építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat ismerteti:

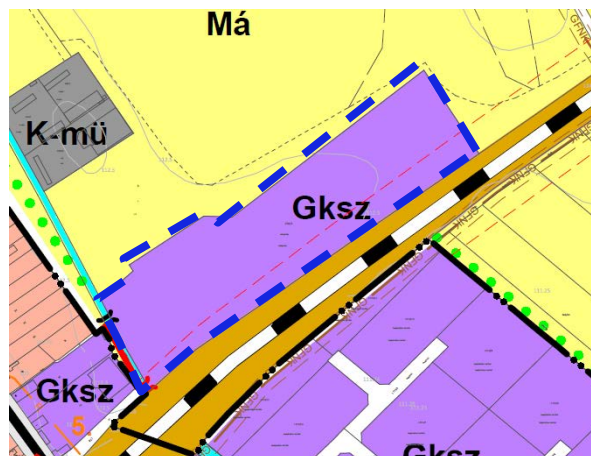
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gks2	SZ	3000	30	40	7,5	20	40

SZ - szabadonálló beépítés

A módosítással érintett telek déli határát érinti a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal 30 m-es védőtávolsága. A védőtávolságon belül épület elhelyezéséhez a vasút üzemeltetőjének hozzájárulása szükséges.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT2)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

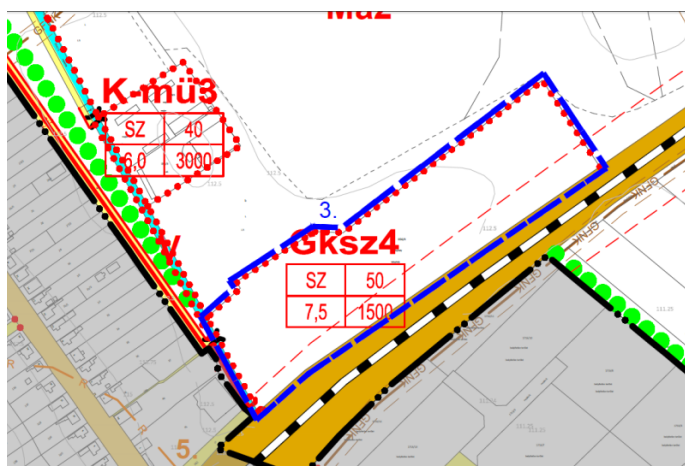
A módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz-2 építési övezetbe sorolja a szabályozási terv.

A helyi építési szabályzat tervezete a módosítással érintett területen a fejlesztési célokhoz igazodva Gksz-4 építési övezet kijelölését javasolja, ahol legnagyobb megengedhető beépítettség 50%, a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Ezenkívül amennyiben az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gksz4	SZ	1500	25	50	7,5	20	50

SZ - szabadonálló



Tervezett szabályozási tervlap (SZT2)- kivágat

4. 049/18 ÉS 049/30 HRSZ-Ú TELKEK GKSZ4 ÖVEZETBE SOROLÁSA

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 4. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének keleti határában, a 7-es sz. főút mentén, a 049/18 és a 049/30 hrsz-ú telkeken helyezkedik el. A területet északról mezőgazdasági területek, délről a 7-es sz. főút és gazdasági területek, nyugatról lakóterületek övezik.

A módosítással érintett két telek összesen 9417,5 m², melynek nagy része jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági terület. A 049/18-as hrsz-ú telek beépített, melyen jelenleg egy autószerelvíz található.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 049/18 és 049/30 hrsz-ú telken a meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület beépítési és telekalakítási paramétereinek módosítása a cél, mely során kisebb méretű telephelyek és nagyobb mértékben beépíthető telkek kialakítására kerülhet sor.

4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközös a módosítással érintett területe kereskedelmi, szolgáltató területbe, Gksz-2 építési övezetbe sorolja.

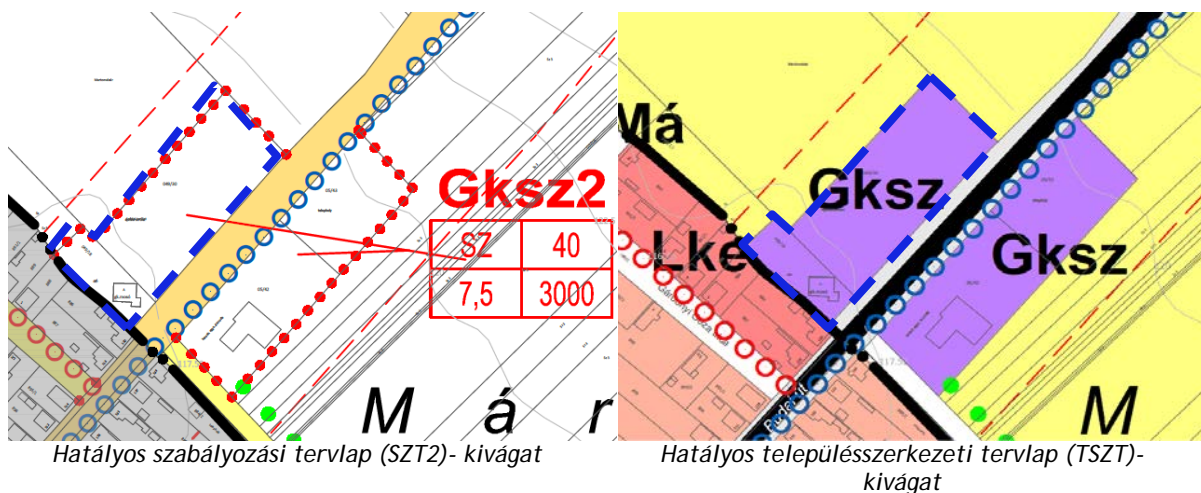
A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A (6) bekezdése alapján az építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat ismerteti:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gks2	SZ	3000	30	40	7,5	20	40

SZ - szabadonálló beépítés

A módosítással érintett területet érinti a 7-es sz. főút 100 m-es védőtávolsága. A védőtávolságon belül épület elhelyezése esetén a közút üzemeltetőjének hozzájárulása szükséges.



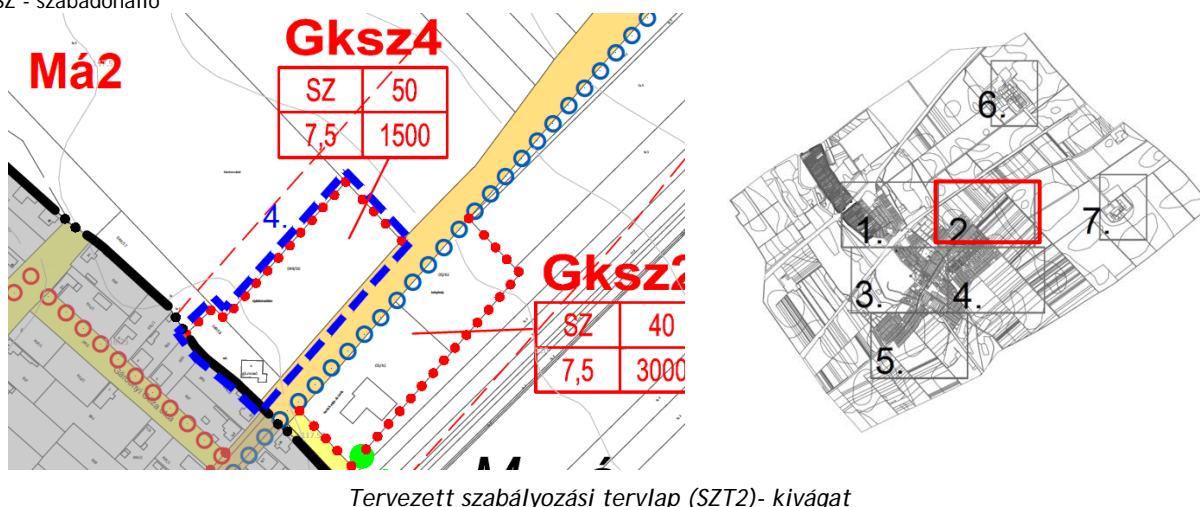
4.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz-2 építési övezetbe sorolja a szabályozási terv.

A helyi építési szabályzat tervezete a módosítással érintett területen Gksz-4 építési övezet kijelölését javasolja, ahol legnagyobb megengedhető beépítettség 50%, a Gksz-2 építési övezet 40%-a helyett. Ezenkívül amennyiben az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gksz4	SZ	1500	25	50	7,5	20	50

SZ - szabadonálló



5. EGYKORI TSZ-UDVAR TERÜLETÉN A BEÉPÍTETTSÉG NÖVELÉSE

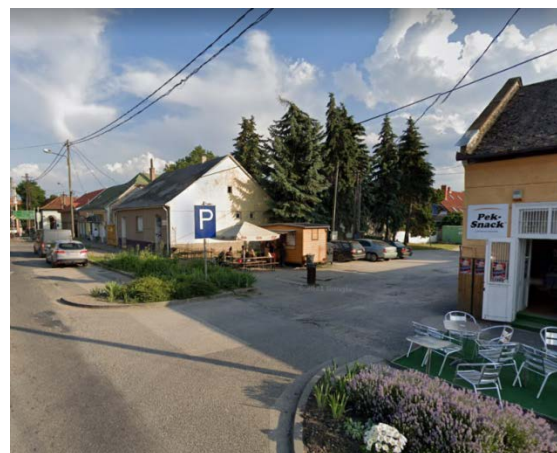
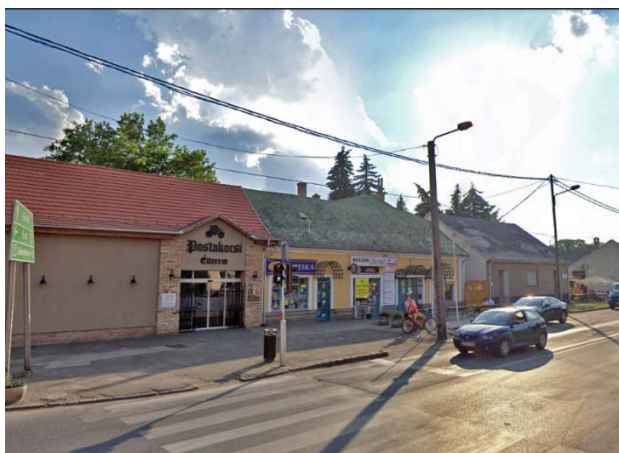
5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 5. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületén, a Fehérvári út (7 sz. főút) és a Dózsa György út kereszteződésénél, 6 telken (182/1, 182/2, 186, 187, 188/1, 189/1 hrsz) fekszik. A területet a Dózsa György út és a Fehérvári út határolja. A módosítással érintett területhez közel található a Brunszvik-kastély és a kastálpark, ezenkívül étterem, cukrászda és posta is található a környéken. A területet főként lakóterületek övezik.

A módosítással érintett 6 telek jelenleg beépített, összesen 8138,3 m². A lakófunkció mellett szolgáltató és kereskedelmi funkciók is vannak a területen, többek között található étterem, kertészet, egészségügyi központ és bank is.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps)



A módosítással érintett terület (Forrás: Google Maps Street View)

5.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a területen a településközpont övezetben magasabb beépítési százalék biztosítása, élelmiszer üzlet elhelyezése érdekében.

5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

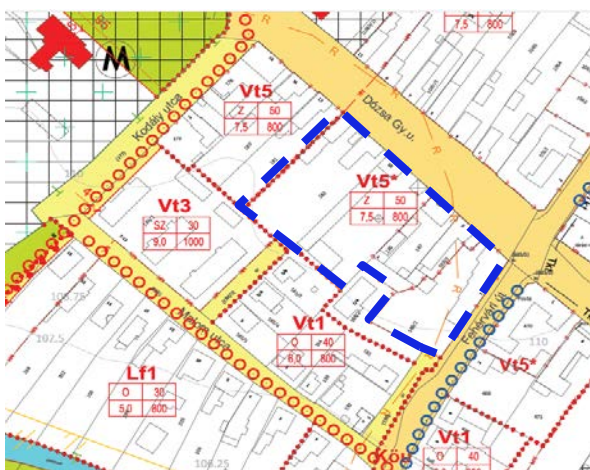
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet településközpont területbe, azon belül Vt5* építési övezet övezetbe sorolja. A településközpont területek általános előírásait a HÉSZ 44. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

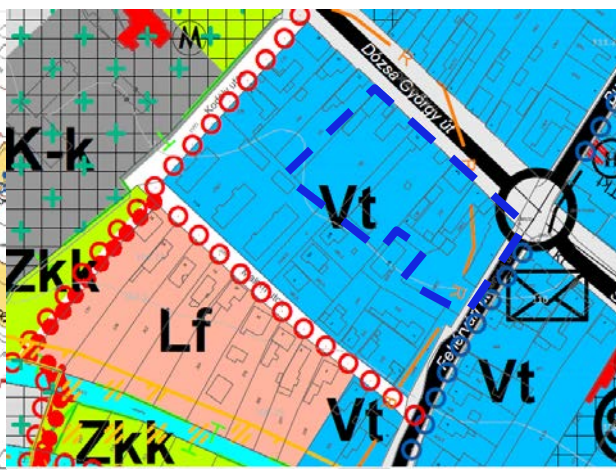
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Vt5*	Z	800	14	50	7,5	10	50

Z - zárt sorú beépítés

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján a megengedhető legnagyobb beépíthetőség 50% a Vt5* építési övezetében.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

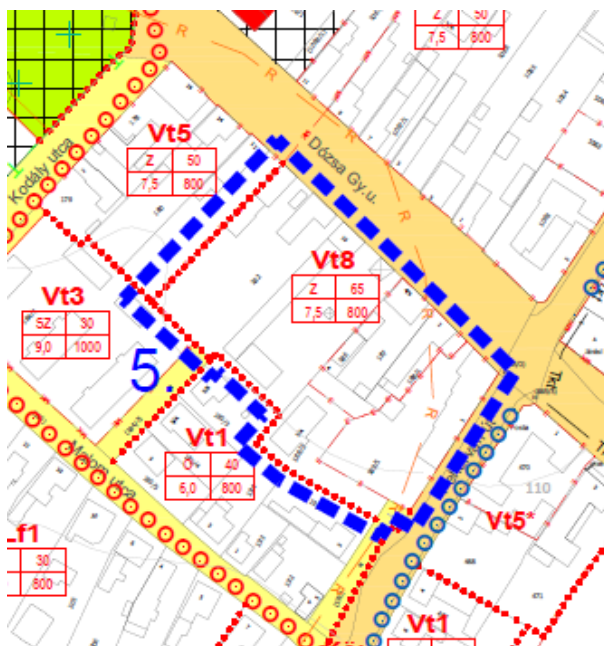
5.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet településközpont terület, Vt5* építési övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az övezetben a maximális beépíthetőség 50%, mely helyett 65% beépíthetőség szükséges a tervezett beruházás megvalósítása érdekében. A módosítás célja új építési övezet kijelölése a nagyobb beépíthetőség biztosításához.

A helyi építési szabályzat tervezete alapján a módosítással érintett területen Vt8 építési övezet kerül kijelölésre, ahol 65% a megengedett legnagyobb beépíthetőség.

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Vt8	Z	800	14	50 65	7,5	10	50 65

Z - zárt sorú beépítés



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3)- kivágat

6. EGYÉB HÉSZ ELŐÍRÁSOK

A helyi építési szabályzat kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek építési övezeteiben telken belül 2 parkolóhely kialakítását írja elő.

A parkolószámokra vonatkozóan azonban 2021. áprilisában az OTÉK-ban új előírások jelentek meg. Az OTÉK módosítás következtében a korábban négy lakás felett, lakásonként 1,5 előírt parkolószám helyett legfeljebb 1 parkoló/lakás írható elő a helyi építési szabályzatban. Ennek értelmében a lakásonként 2 parkolóhely kialakítását előíró rendelkezések törlésre kerülnek és a helyi építési szabályzat a következő rendelkezéssel egészül ki:

„Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén telken belül minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

7. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

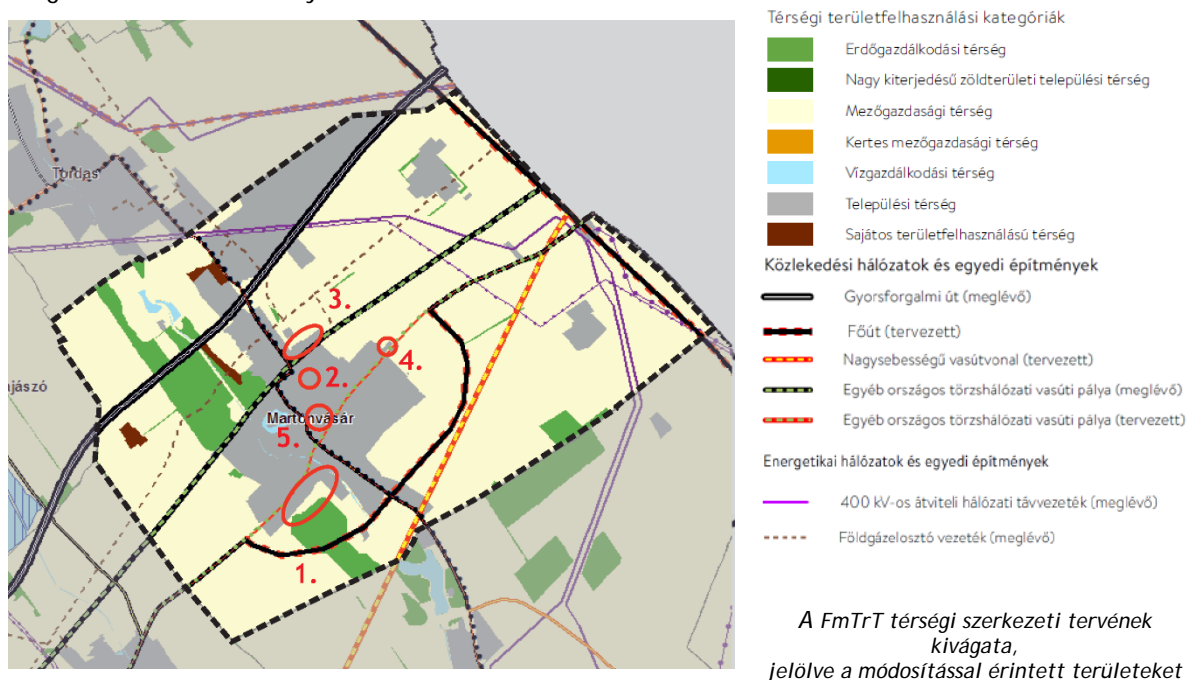
6.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. március 15-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). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (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 tehát a MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Martonvásár esetében a fentiek mellett Fejér megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza. Az FMTrT elfogadásáról Fejér Megye Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) rendelete rendelkezik.

6.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Martonvásár térségi területfelhasználását az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja határozza meg, amely alapján a módosítással érintett területek települési és mezőgazdasági térség megyei területfelhasználási kategóriába tartoznak. A MaTrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról.



- **Mezőgazdasági térség:**

MaTrT 11.§ 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;

Fejér Megye Területrendezési Terve 2243,63 hektár nagyságban mezőgazdasági térséget jelölt Martonvásár területén, melynek 97 %-át (2133,71 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A módosítással érintett területek közül az 1. számú módosítás érinti az övezet területét. A módosítás következtében új beépítésre szánt terület kijelölése az övezet területén nem történik.

- Települési térség:

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

6.1.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a módosítás területén a MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántók övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
erdők övezete	érinti	nem érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
tájképvédelmi terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	1. sz. mód. érinti
vízminőség-védelmi terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	1., 2., 3., 4., 5. sz. mód. érinti
nagyvízi meder terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

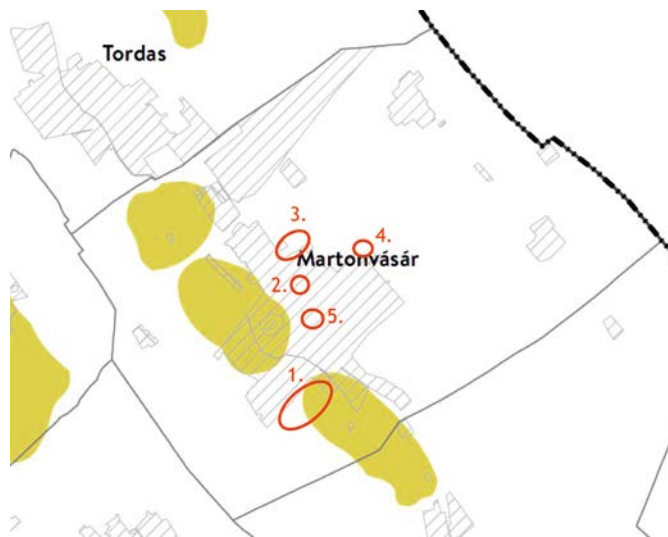
Tájképvédelmi terület övezete

MvM 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 településképp védelméről szóló törvény vagy annak

felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben ... a településképi követelményeket.

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



A módosítással érintett területek tájképvédelmi terület övezetével való érintettsége

(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.”

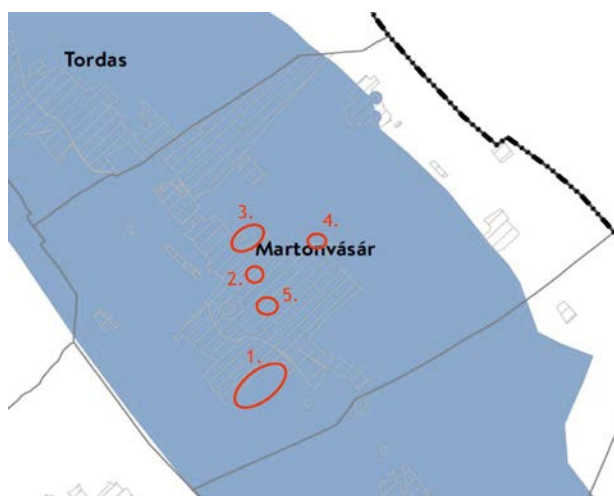
A tájképvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület övezete az 1. sz. módosítással érintett területet érinti. A módosítással érintett területen a beépítésre szánt terület kijelölése a 2020-2021-ben lezajlott módosítás során történt, ennek véleményezési szakaszában a kijelöléshez az érintett államigazgatási szervek hozzájárultak. Jelen módosítás során az beépítési koncepció újragondolása révén az övezeti rendszer korrekciója történik, ennek során a tájképvédelmi terület övezetének előírásai betartásra kerültek.

Megfelelés igazolása: A településképi követelményeket Martonvásár Város 5/2018.(IV.11.) sz önkormányzati rendelete határozza meg, melyben megfogalmazott településképi követelményeknek a módosítással érintett területen meg kell felelni. A módosítások a településképi követelményeknek megfelelnek.

Vízminőség védelmi terület övezete

MvM 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.



A módosítással érintett területek vízminőség védelmi terület övezettel való érintettsége

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

FMTTrt. 7.§ „(1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.”

Megfelelés igazolása: Az övezet valamennyi módosítással érintett területet érinti. A hatályos településrendezési eszközökben a vízvédellel érintett területek védelme biztosított, a 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.”

6.1.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, az FMTrT pedig az egyedileg meghatározott megyei övezeteket. A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet, lehatárolásukat az FMTrT tartalmazza. Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó

előírásokat és lehatárolásukat is a FMTrT tartalmazza. A terület érintettségét a megyei és az egyedileg meghatározott megyei övezetek által a következő táblázat mutatja be:

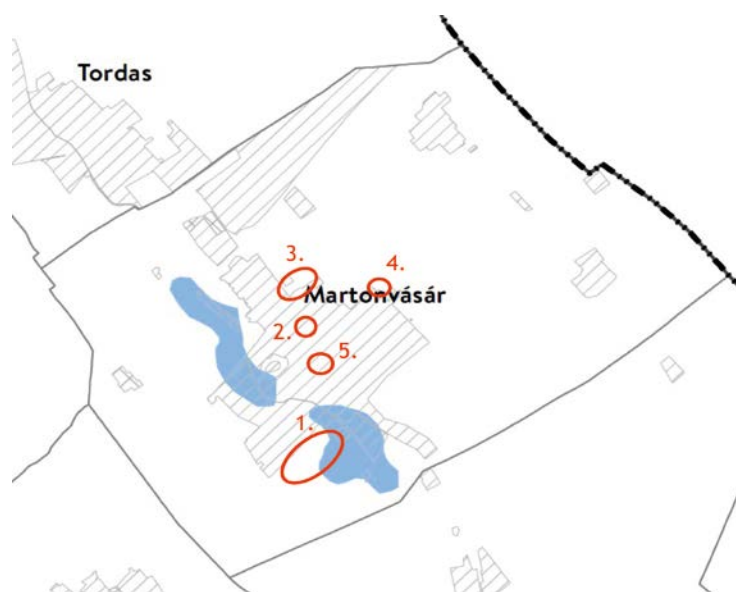
Megyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	1. sz. mód. érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	1., 2., 3., 4., 5. sz. mód. érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	érinti	1., 2., 3., 4., 5. sz. mód. érinti
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	1., 2., 3., 4., 5. sz. mód. érinti
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	1., 2., 3., 4., 5. sz. mód. érinti
Majorsági térség övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	érinti	1. sz. mód. érinti

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

MvM 9. § „(1) szerint 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.”

Az övezet az 1. sz. módosítással érintett területet érinti, a Szent László-patak mentén.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a módosítás az övezet előírásainak megfelel.



A módosítással érintett területek rendszeresen belvízjárta terület övezettel való érintettsége

Földtani veszélyforrás terület övezete

Az MvM rendelet 11. § (1) szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Megfelelés igazolása: A megyei övezetek közül a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett területek között Martonvásár is szerepel. Azonban a 2014-es felülvizsgálat során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály előzetes tájékoztatása alapján a település közigazgatási területe a földtani veszélyforrás terület övezetével nem érintett.

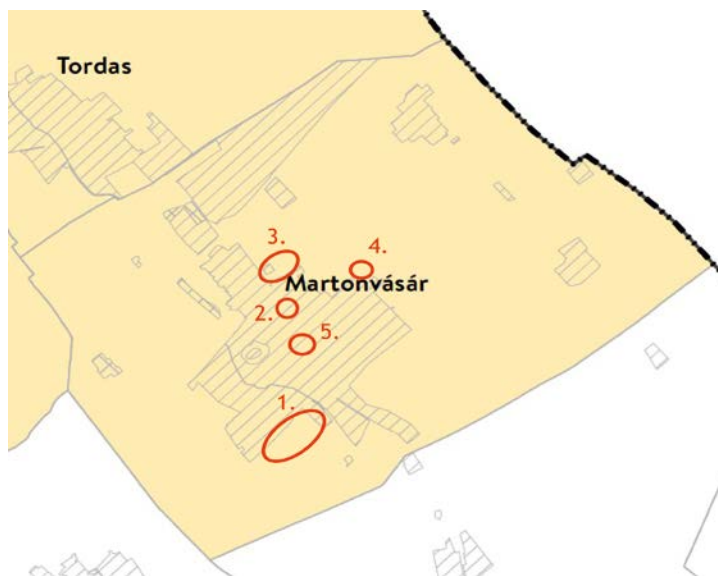


A módosítással érintett földtani veszélyforrás terület övezettel való érintettsége

Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezet

FMTrT 9. § (1) A Vértesi Natúrpark településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) 11 dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét. (2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel

összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

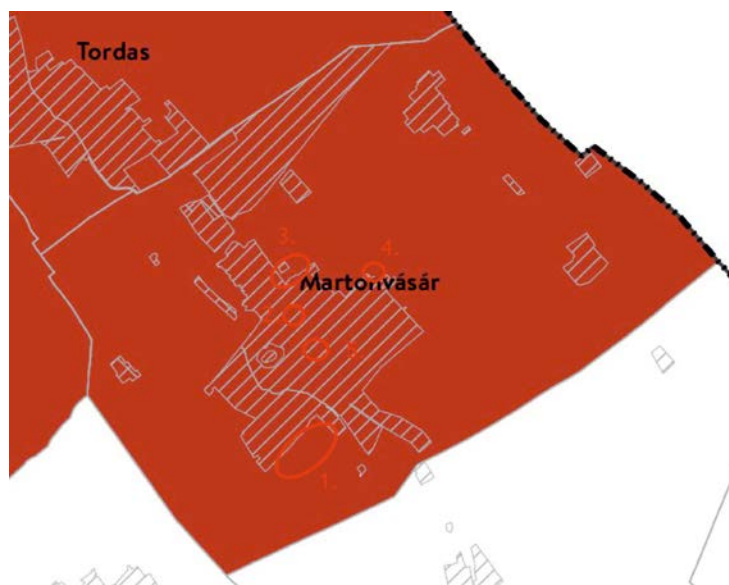


A módosítással érintett területek turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezetbe való érintettsége

Megfelelés igazolása: Az övezet a település egészét és az összes módosítással érintett területet érinti. Az FMTrT fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak, a módosítás nem turisztikai fejlesztési célú.

Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezet

FMTvT 11. § (1) szerint a Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont



A módosítással érintett borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezettel való érintettsége

szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

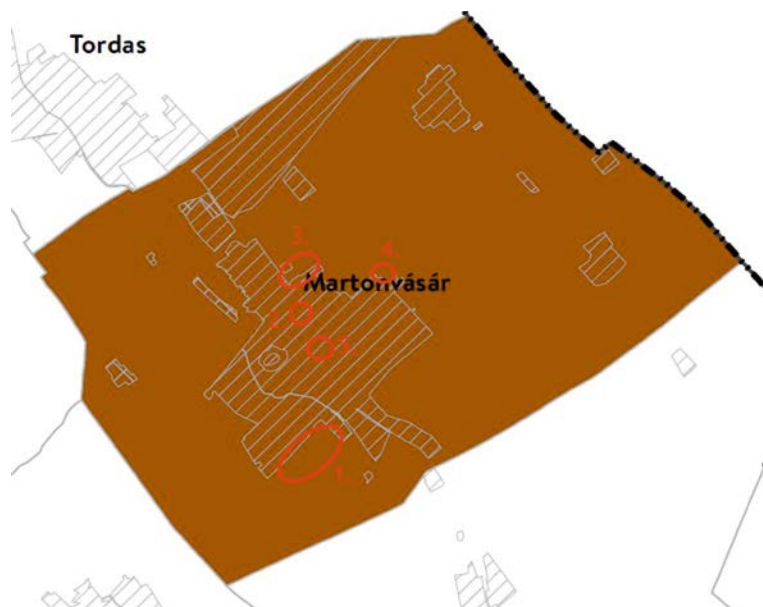
(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

Megfelelés igazolása: Az övezet a település egészét érinti.

A módosítások a helyi a szőlő- és borgazdálkodást, illetve a gyümölcsstermesztés lehetőségét nem korlátozzák, a rendelet fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak, a módosítással érintett területek nem érintenek borszőlő termőhelyi kataszteri, illetve egykori zártkerti területet.

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezet

FMTrT 12. § (1) szerint a kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

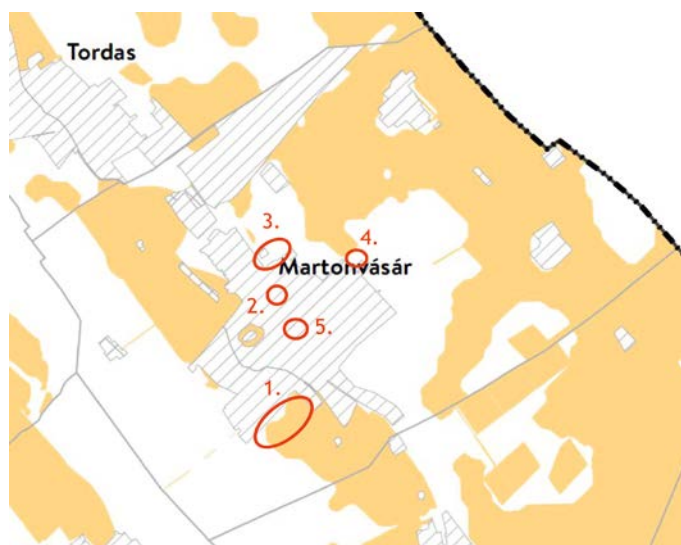


A módosítással érintett kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezettel való érintettsége

Megfelelés igazolása: 2014-ben a településrendezési eszközök, illetve 2017-ben a településképi rendelet készítésekor a fenti szempontok figyelembe vételre kerültek. A település kulturális öröksége jelen módosítás során nem sérül.

Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

FMTrT 15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető. (2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.



A módosítással érintett kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezettel való érintettsége

Megfelelés igazolása: Az övezet az 1. sz. módosítással érintett területet érinti, a rendelet fenti előírásainak jelen módosítás megfelel, a területen naperőmű elhelyezése nem tervezett.

8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

7.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítását követően Martonvásár tájszerkezetében nagy mértékű változás nem várható. A módosítással érintett területek közül az 1. sz. módosítással érintett terület érinti a tájképvédelmi terület övezete, a módosítás során az övezetre vonatkozó korlátozások és előírások a módosítás során figyelembe vételre kerültek.

Az 1. számú módosítás esetében jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, de a hatályos településszerkezeti tervben lakóterület és zöldterület besorolásban lévő terület övezeti átstrukturálása történik. A terület jelenlegi hasznosítása módosul, a jövőbeli fejlesztések meg fogják változtatni a tájszerkezetet, ezért igyekezni kell a beruházást során olyan beépítést kialakítani, melyek a martonvásári tájba illeszkedve, a már meglévő beépített területekhez harmonikusan illeszkedve valósulhatnak meg, különös tekintettel a módosítással érintett terület keleti részére, mely jelenleg is a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

A 2. számú módosítás esetében egy jelenleg beépítetlen, használaton kívüli, de a településszerkezeti terv szerint falusias lakóterület építési övezetben lévő terület kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetbe kerül át. Ennek következtében a telek legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 50%-ra növekszik, míg a minimális zöldfelület aránya 50%-ról 20%-ra csökken. A területet jelenleg lakó, kereskedelmi, szolgáltató és mezőgazdasági területek határolják, így a módosítás várhatóan nem lesz nagy mértékű hatással a településképre.

A 3. számú módosítás esetében egy jelenleg gondozatlan, beerdősült, a szabályozási tervben Gksz2 építési övezetként jelölt terület Gksz4 építési övezetbe való átsorolása történik. A tervezett fejlesztések során egy, már meglévő gazdasági terület bővítésére kerül sor. Az övezeti átsorolás hatására a legnagyobb beépíthetőség aránya 40%-ról 50%-ra emelkedik. A tájszerkezetben valószínűsíthetőleg nem okoz számottevő változást a módosítás, mivel már jelenleg is hasonló területfelhasználású területekkel határolt.

A 4. számú módosítással érintett terület jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, viszont a településszerkezeti tervekben kereskedelmi, szolgáltató területként jelölt. A módosítás során a Gksz2 építési övezetként szabályzott terület Gksz4 építési övezetbe való átsorolása történik. A módosítással a legnagyobb beépíthetőség aránya 40%-ról 50%-ra nő. Martonvásár ezen része jelenleg is beépített, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, mezőgazdasági és lakó funkciójú területek találhatók, ezért a változásnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a tájképre.

Az 5. számú módosítással érintett terület a település belterületén, a Dózsa György út és a Fehérvári út találkozásánál lévő, egykori TSZ udvar területét érinti. A jelenleg is beépített, főként vegyes funkciót ellátó ingatlanokkal rendelkező terület jelenleg Vt5* építési övezetként jelölt. A módosítás oka, egy új beruházási szándék, nagyobb beépítési százalékot igénylő kereskedelmi egység megjelenése a területen, melynek érdekében egy új településközponti terület kijelölésére volt szükség. A Vt8 építési övezetben a telek legnagyobb beépíthetősége 65%. Mivel a terület már jelenleg is beépített és hasonló funkciójú épületek övezik, elhelyezkedéséből is adódólag, a változtatásnak valószínűleg nem lesz hatása a településszerkezetre.

9. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1 sz. módosítás - Béke utcai lakópark

A tervezett lakópark feltáró útjai a Béke utca és az Estike utca között kerülnek kiépítésre. A Béke utcához déli irányból csatlakozó 440/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési területként kerül kiszabályozásra. Ennek folytatásában, az előző ingatlannal megegyező, 14,65 m szélességben kerül útterület kialakításra mintegy 75 méter hosszan a 0243/22, 0243/16, 0243/17, valamint a 0243/18 hrsz-ú ingatlanok területén.

A 0243/17 és 0243/18 hrsz-ú ingatlanok határán északkeleti irányban folytatódik a feltáró út nyomvonala, majd az útról egy-egy csatlakozás kerül kialakításra délkeleti irányban. Az útterületek 12 méter szélességben kerülnek kiszabályozásra.

A 0243/7 helyrajzi számú ingatlant elérve a terület feltárása 18 méter szabályozási szélességű, délkeleti irányú út létesítésével folytatódik. A 0243/9 helyrajzi számú ingatlan területén 16 méter

széles közúti terület csatlakoztatja a feltároló utakat az Estike utcához. A meglévő út területén 6 méter széles gyalogút kerül kialakításra.

A csomópontokban a kanyarodó mozgásokat segítő, háromszög alakú területek kerültek kiszabályozásra a kialakításra kerülő lakóingatlanok területéből.

2 sz. módosítás - 1238 hrsz-ú telek övezeti átsorolása

A 1238 helyrajzi számú ingatlan északi határában körülbelül 6,50 méter széles közlekedési terület kerül kiszabályozásra gyalogút kialakítása céljából. Az ingatlan megközelítése a gépjárművek számára a Bajcsy-Zsilinszky E. utcáról a 1240/7 helyrajzi számú úton át, illetve a 051 helyrajzi számú útról lehetséges.

5 sz. módosítás - Egykori tsz-udvar területén beépítettség növelés

A tervezett kereskedelmi áruház 8138,3 m² területű ingatlanon épül, 65%-os beépíthetőség mellett. Amennyiben az ingatlan teljes beépíthetősége kihasználásra kerül, 5289,9 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építése várható. Az OTÉK előírásai alapján az ingatlan területén belül az alábbi mennyiségű parkolóhelyet szükséges biztosítani:

Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
1000 m ² -en	14 db
4289,9 m ² -en	18 db
Összesen	32 db

10. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során a közműhálózat elemeinek további bővítésére nincs szükség a meglévő kapacitások elégségesek, a jelenleg még beépítésre szánt be nem épített telkek teljes közműellátása szükséges a tervezett beépítés kiszolgálásához. A telkek közelében már jelenleg is rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

11. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítások idővel építési tevékenységekkel járnak, amelynek során a környezeti elemek kismértékű sérülésével kell számolni. A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Az építési tevékenységek kapcsán munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása, valamint zajterhelése a megszokotthoz képest magasabb lehet. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés és az üzemeltetés során érhetik káros hatások.

Az 1. számú módosítással érintett terület esetében a lakóterületek és zöldterület átcsoportosítása történik. Mivel a módosítással érintett területen még nem kialakított és fenntartott zöldterületekről van szó, a zöldterületek megszüntetése és új területen történő kijelölése nem eredményez változást a környezetben. A területre új lakópark kialakítását tervezik, mely beruházás rövid távon terhelheti a környezetet, a területen munkagépek megjelenésével kell számolni. Mivel új lakások kerülnek kialakításra, figyelembe kell venni Martonvásár jelenlegi csatornázási hálózatát és annak kapacitását. A módosítással érintett terület mentén halad a Szent- László patak, melynek megfelelő állapotáról a fejlesztések alatt és hosszútávon is gondoskodni kell.

A 2. számú módosítással érintett terület esetében a jelenleg beépítetlen, falusias lakóterület övezetben lévő terület kereskedelmi, szolgáltató területbe kerül átsorolásra. A fejlesztések során várhatóak rövid távú környezeti hatások a munkagépek megjelenésével, de a módosításnak hosszútávú, a környezetre vonatkozó következményei nem várhatók.

A 3. és 4. módosítással érintett területeken hasonló módosítás megy végbe, kereskedelmi, szolgáltató területeken építési övezetein belüli átsorolás történik. A területek Gksz2 építési övezetből Gksz4

építési övezetbe kerülnek. Ennek hatására növekszik a beépíthető terület aránya, de a fejlesztések valószínűleg nem járnak hosszútávú környezetromlással.

Az 5. számú módosítás során egy már jelenleg is beépített területen növekszik a beépíthetőség aránya 50%-ról 65%-ra. Mivel a területen már most is lakó és kereskedelmi funkciójú ingatlanok állnak, az esetleges fejlesztések hosszú távon valószínűleg nem terhelik meg a környezetet, illetve a csatornahálózatot.

12. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területeken műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található, egyéb kulturális örökségvédelmi korlátozás nincs, azonban több régészeti lelőhely is érinti a területeket.

A módosítással érintett területeket az alábbi régészeti lelőhelyek érintik:

Régészeti terület sorszáma	Régészeti lelőhely azonosító száma	Régészeti lelőhely neve	Módosítással érintett terület sorszáma
22.	86385	Hosszúréti dűlő	1. mód. terület
5.	22027	Orbánhegy	2. mód. terület
1.	21667	Gyermekotthon	2. mód. terület
10.	86365	Brunszvik utca	5. mód. terület

A területek hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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 terveknel, 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.

MELLÉKLET

A. MELLÉKLET - KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁS

Kivonat

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. július 6. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

Martonvásár Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
154/2021. (VII.6.) határozata
a kereskedelmi, szolgáltató és lakó övezeti ingatlanok
kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló
117/2021. (V.25.) határozat kiegészítéséről

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy dönt, hogy – a 117/2021. (V.25.) határozatot kiegészítve - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:

- a) Martonvásár 0243/7, 0243/8, 0243/9, 0243/17, 0243/18, 455, 456, 457, 458, 0243/22, 0243/16, 0243/23, 0243/24, 0245, 459, 460, 461, 462, 463, 0243/3, 449 helyrajzi szám alatti ingatlanok,
- b) Martonvásár 1238 helyrajzi szám alatti ingatlan,
- c) Martonvásár 056/4 helyrajzi szám alatti ingatlan,
- d) Martonvásár 049/18 és 049/30 helyrajzi szám alatti ingatlanok,
- e) Martonvásár, 189/1, 188/1, 187, 186, 182/1, 182/2, 1544 helyrajzi számú ingatlanok.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal



B. MELLÉKLET - 1. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEKOSZTÁSA

C. MELLÉKLET - 1. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET INFRASTRUKTÚRÁJA



D. MELLÉKLET - 2. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - KITŰZÉSI VÁZLAT

AK-OSZT BT.

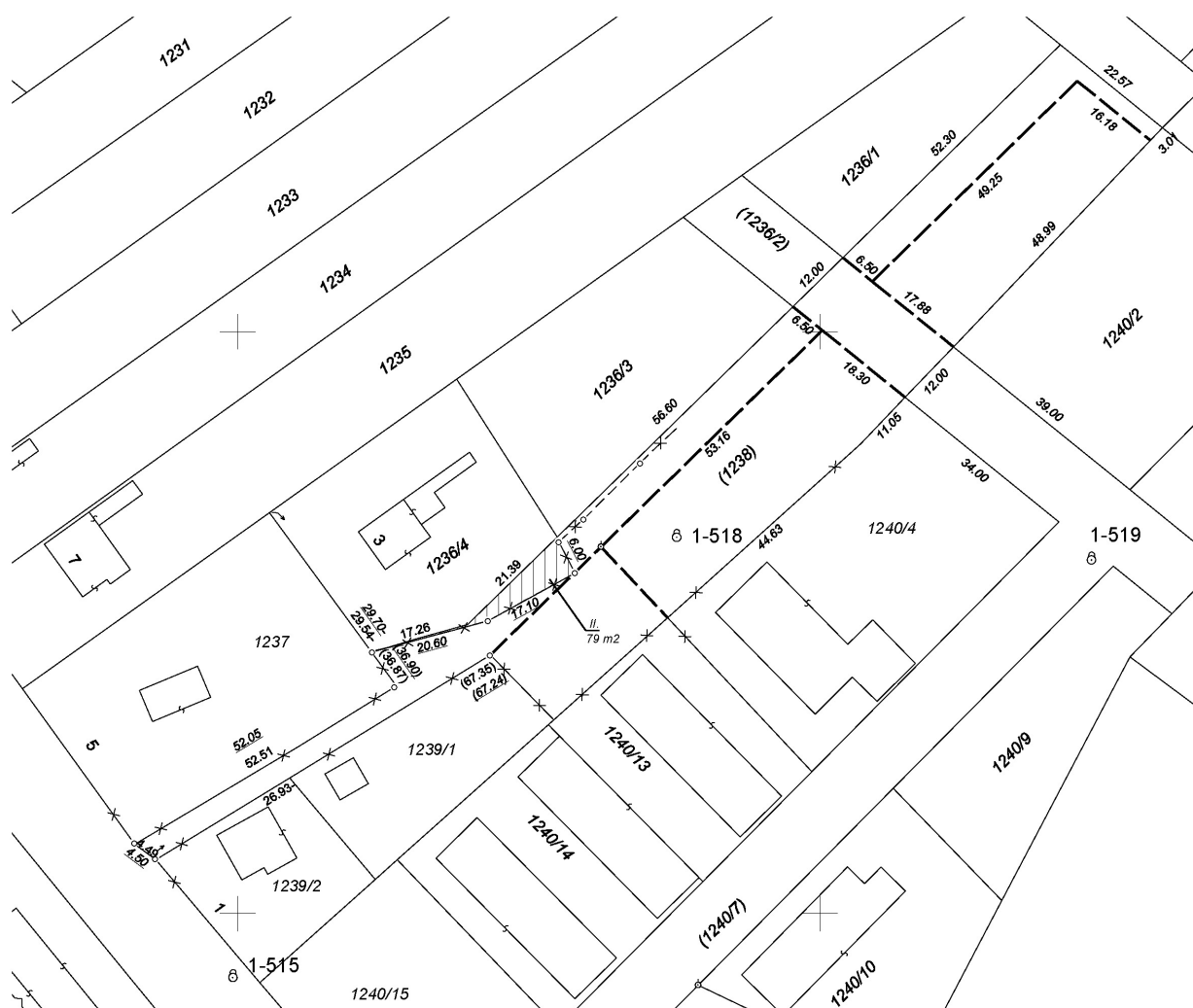
Enying, Kinizsi utca 19.

Munkaszám: 040 / 2021

Martonvásár város
Belterület

KITŰZÉSI VÁZLAT

a **1238** helyrajzi számú földrészlete újraosztásáról

$$M = 1 : 1000$$


A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A kitűzött földrésztlet határpontjait a jelmagyarázat szerint jelöltem meg.

Készítette: Enying, 2020. március 2.

NAGY JÓZSEF ÖDÖN

okl.földrendező üzemmérnök

Ing.rend.mun.szám: 1347/1993

8130. Enying, Kinizsi utca 19.

Készítő és a minő-

séget tanúsító:

földmérői ig.száma: 6526/2013
Inq.rend.min.sz: 1347/1993

Inq.rend.min.sz: 1347/1993

P.H.

AK-OSZT BT

8130 Enying, Kinizs utca 19.

Adószám: 22041799-1-07

55.10 Terepi méret 55.85 Térképi méretek
26.30 Mérésí vázlat 25.08 Kitűzésí méret

- o *ko.* = *kerítés oszlop* *ó* = *karó*