

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA
Tárgyalásos eljárás
Munkaközi anyag
2022. június

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

8. 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



2022. június

VZM 1735/22

Martonvasar_mod_220629.docx

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.)	
Közmű	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Markos Patrícia tájrendező és kertépítő mérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	11
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	12
1. DEÁK FERENC UTCA VONALÁN A 649/1 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET DÉLI RÉSZÉNEK MEGLÉVŐ INTÉZMÉNYHEZ CSATOLÁSA	13
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	13
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL	13
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	13
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	14
2. KISMARTON ÚTHÁLÓZATÁNAK KORREKCIÓJA	15
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	15
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL	16
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	16
2.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	17
3. TÁRNOK-KÁPOLNÁSNYÉK KERÉKPÁRÚT VONATKOZÓ SZAKASZÁNAK KISZABÁLYOZÁSA	18
3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	18
3.2. FEJLESZTÉSI CÉL	19
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	19
3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	20
4. VASÚTTÓL ÉSZAKRA PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA	21
4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	21
4.2. FEJLESZTÉSI CÉL	22
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	22
4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	23
5. 056/4 hrsz-ú telek megközelítés, közterület kialakítás	24
5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	24
5.2. FEJLESZTÉSI CÉL	25
5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	25
5.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	25
6. 1544 hrsz-ú telken Vt6 építési övezet módosítása	27
6.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	27
6.2. FEJLESZTÉSI CÉL	27

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	27
6.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	28
7. INPARK TERÜLETÉN NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA	30
7.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	30
7.2. FEJLESZTÉSI CÉL	30
7.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	31
7.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	31
8. BUDAI ÚTI tömbbelsőben A TELEKTÖMB úthálózatának MÓDOSÍTÁSA.....	33
8.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	33
8.2. FEJLESZTÉSI CÉL	33
8.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	34
8.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	34
9. A 498/4 és a 498/66 hrsz-ú ingatlanok övezethatárának módosítása	36
9.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	36
9.2. FEJLESZTÉSI CÉL	36
9.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	36
9.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	37
10. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	39
11. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	40
11.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	40
11.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	40
11.1.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	41
11.1.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	45
12. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	50
12.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT.....	50
13. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	52
14. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	54
15. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	55
16. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	57
17. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	57
MELLÉKLET	58

BEVEZETŐ

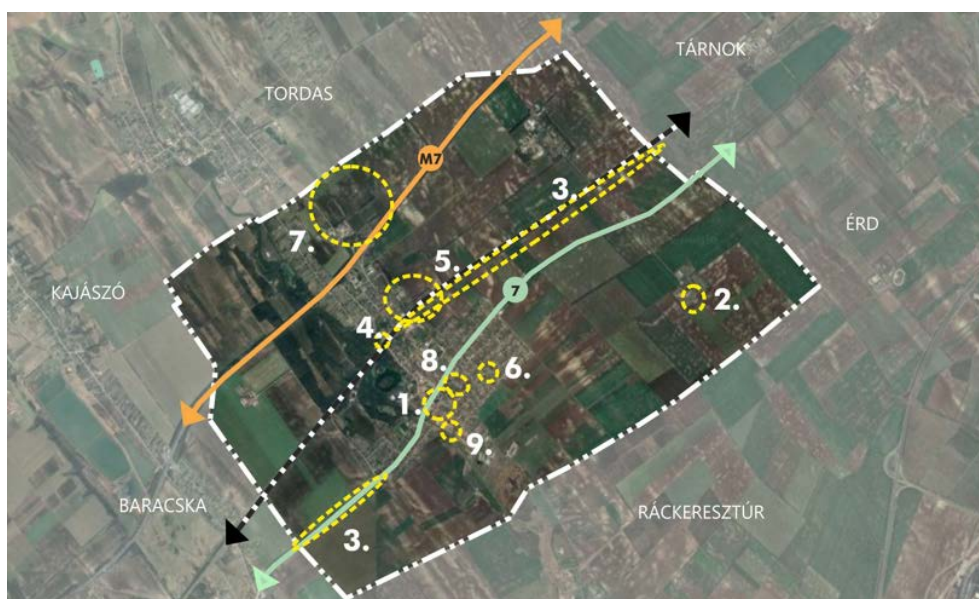
A terv célja, a megbízás ismertetése

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 74/2022. (IV.12.) és 108/2022. (IV.26.) sz. határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A kérelmek alapján a módosítás 9 területet érint:

- az 1. számú módosítás célja telekhatár-korrekció, a Deák Ferenc utca vonalán a 649/1 hrsz-ú közterületet és a 650/3 hrsz-ú telket érintve;
- a 2. számú módosítás során Kismarton területén a 025/25, 025/6, 025/8, 025/25, 025/31 és 1793 hrsz-ú ingatlanokat érintően szabályozási vonal korrekcióra kerül sor, illetve az 1792 sorházak északkeleti felén magánút kijelölése történik;
- a 3. számú módosítás célja a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynök minősülő Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok térségi kerékpárút vonatkozó szakaszának kiszabályozása az elkészült kerékpárút tervei alapján;
- a 4. számú módosítás célja a vasútállomástól északra (0212/5 hrsz) P+R parkoló kialakítása, illetve a 172/4 hrsz-ú telken lévő közjóléti erdőterület övezeti paramétereinek módosítása;
- az 5. számú módosítás során a 056/4 hrsz-ú telek megközelítése módosul, a telek megközelítésére és belső feltárására kiszabályozott közterületek és magánutak kerülnek feltüntetésre és a 42 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre;
- a 6. számú módosítás célja a 1544 hrsz-ú telken a Vt6 építési övezet beépítési paramétereinek módosítása és a 1537 hrsz-ú ingatlanon parkoló kialakítása;
- a 7. számú módosítás során az Inpark ipari park fejlesztési területén az településrendezési eszközökben ábrázolt nagyközépnymású gázvezeték nyomvonalának módosítására kerül sor, emellett a 0143 hrsz-ú telek területén közműsáv, közút nyomvonalának korrekciója történik;
- a 8. számú módosítás célja Budai úti telektömbben a telektömb megközelítésének módosítása, a közterület áthelyezése a 692 hrsz-ú telekről a 693 és 694/1 hrsz-ú telek határára, továbbá a módosult beépítési koncepció miatt a telektömb feltárása és kijelölt zöldterületek helye is módosításra kerül;
- a 9. számú módosítás célja a 498/4 és a 498/66 hrsz-ú ingatlanokat érintő vízgazdálkodási és zöldterület határának módosítása a kapott adatszolgáltatás alapján.

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



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

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

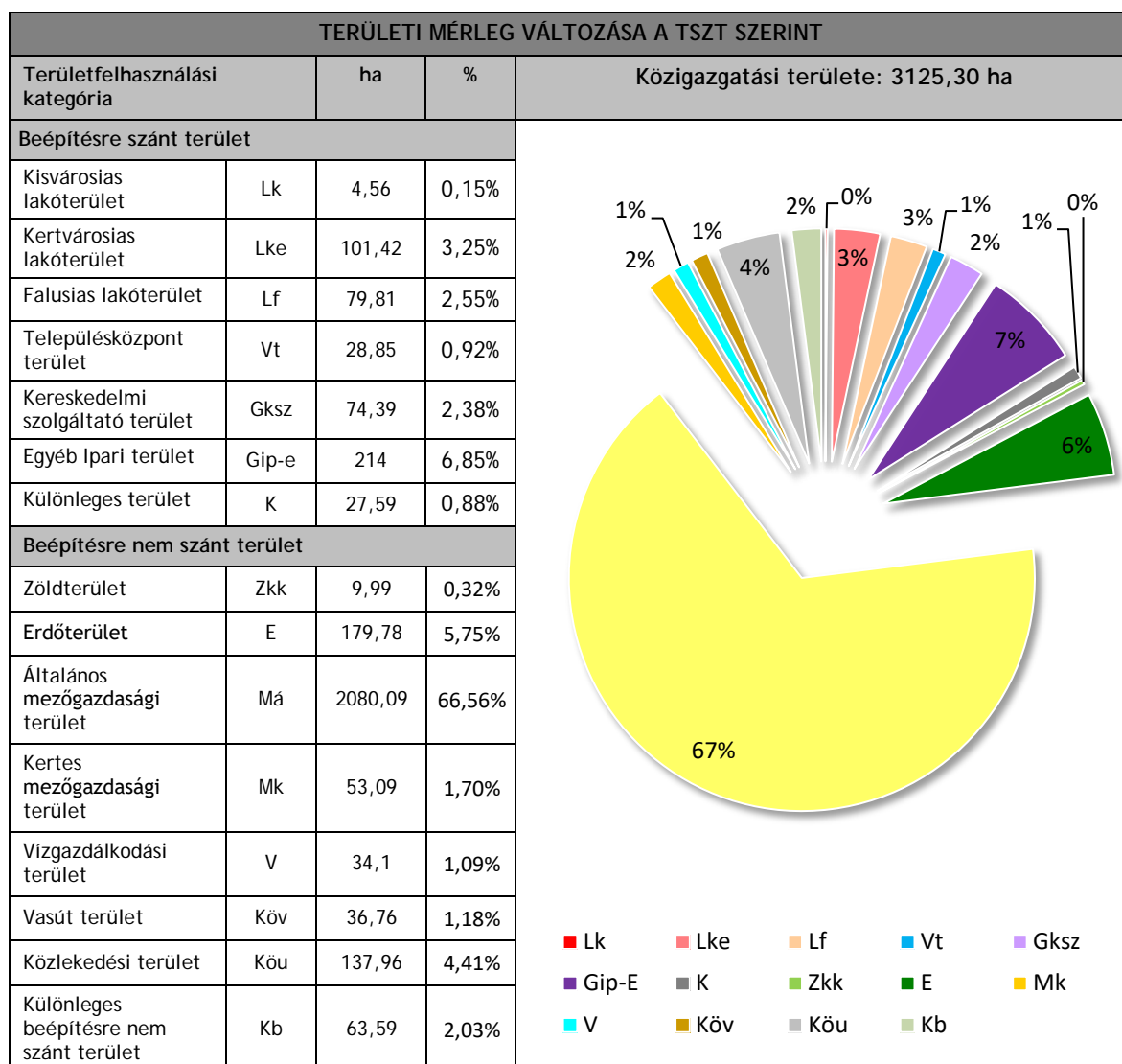
Határozati javaslat

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:
 - Közlekedési terület kijelölése a vasúttól északra,
 - Közjóléti erdőterület kijelölése a vasúttól északra,
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Hunyadi utca mentén,
 - Vízgazdálkodási terület kijelölése a Hunyadi utcától keletre
 - Egyéb ipari terület kijelölése a település külterületének északkeleti részén,
 - Kertvárosias lakóterület kijelölése a Budai úti telektömbben,
 - Zöldterület - közkert terület kijelölése a Budai úti telektömbben,
 - Vízgazdálkodási terület kijelölése a Szent László-patak mentén,
 - Gazdasági erdőterület kijelölése a Hunyadi utca északkeleti részén.
- 3) A Településszerkezeti terv 7.3. Kerékpáros közlekedésről szóló fejezetének Tervezett elemeit tartalmazó listája kiegészül az alábbi sossal:
 - Tárnok-Kápolnásnyék összekötő kerékpárút tervezés alatt áll. A település külterületén a 7. sz. főút mellett a település nyugati részén kerül kijelölésre a nyomvonal egy szakasza, illetve a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal mellett, szintén külterületen a település keleti felén kerül kijelölésre a nyomvonal másik szakasza.
- 4) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M8) lép.
- 5) 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.	Közlekedési terület kijelölése	0,16	Ek	Köu
2.	Közlekedési terület kijelölése	0,03	Kb-vad	Köu
3.	Közjóléti erdőterület kijelölése	0,04	Lk	Ek
4.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése	0,16	Köu	Gksz
5.	Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,04	Gksz	V
6.	Egyéb ipari terület kijelölése	0,56	V	Gip-e
7.	Kertvárosias lakóterület	0,12	Zkk	Lke
8.	Zöldterület - közkert terület kijelölése	0,13	Lke	Zkk
9.	Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,01	Zkk	V
10.	Gazdasági erdőterület kijelölése	0,04	Má	Eg
Összesen		1,29		

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



7) 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. Közjóléti erdőterület	9	Közlekedési terület	0,6	0,16	-1,34
2. Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark területe	3	Közlekedési terület	0,6	0,03	-0,07
3. Kisvárosias lakóterület	1,2	Közjóléti erdőterület	9	0,04	0,31
4. Közlekedési terület	0,6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,16	-0,03
5. Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Vízgazdálkodási terület	7	0,04	0,26
6. Vízgazdálkodási terület	7	Egyéb ipari terület	0,4	0,56	-3,70
7. Zöldterület - közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,12	-0,40
8. Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület - közkert	6	0,13	0,43

9.	Zöldterület - közkert	6	Vízgyűjtőterület	7	0,01	0,01
10.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gazdasági erdőterület	9	0,04	0,21
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:						-4,31

8) 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
237/2021. (XI.30.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-3,38
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-4,31
Össz:	+297,74

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) 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, 3, 4, 5A, 5B, 6_7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyébe jelen rendelet melléklete szerinti SZT-1/1, 3, 4, 5A, 5B, 6_7, SZT-2 jelű szabályozási tervlapok lépnek.

2.§ A HÉSZ 44.§ (8) bekezdésben szereplő táblázat 8. sor F oszlopában a „7,5” szövegrész helyébe az „9,5” szöveg lép.

3.§ (1) A HÉSZ 58.§ (2) bekezdésében a „Ek” szövegrész helyébe a „Közjóléti erdő övezeteiben” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 58.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(4) Ek2 övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 1500 m²,

b) a beépítés módja: szabadonálló,

c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,

d) a megengedett maximális épületmagasság: 7,0 m.

e) közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.”

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

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

Martonvásár, 2022.

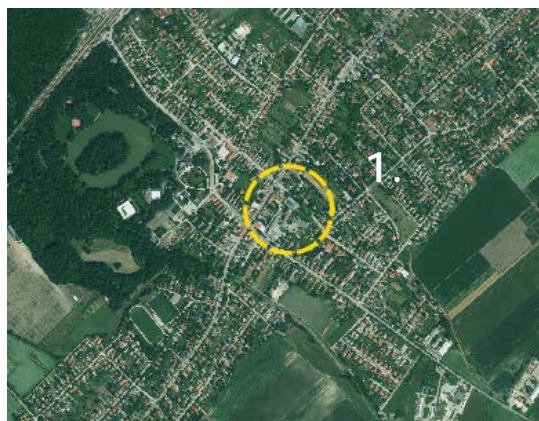
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. DEÁK FERENC UTCA VONALÁN A 649/1 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET DÉLI RÉSZÉNEK MEGLÉVŐ INTÉZMÉNYHEZ CSATOLÁSA

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 1. számú módosítással érintett terület a 649/1 és 650/3 hrsz-ú telkeket érinti, melyek a település belterületén, Martonvásár központjában, a Deák Ferenc utca mentén helyezkednek el. A területet északkeletről a Deák Ferenc utca, délkeletről lakóterületek, délnyugatról a Szent László utca, északnyugatról a városközpont határolja. A környezetében fellelhető több városi intézmény, mint a polgármesteri hivatal, a járási hivatal (kormányablak) épülete, posta, sportcsarnok, iskola, óvoda.

A módosítással érintett telkek összterülete 23307,9 m². A 650/3 hrsz-ú telek beépített, a Martonvásári Alapfokú Művészeti Iskola épületei helyezkednek el rajta. A 649/1 hrsz-ú telek részben közterület, részben a művészeti iskola területéhez tartozik.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás saját fotók)

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Deák Ferenc utca vonalán a 649/1 hrsz-ú telek déli része nem közlekedési területként hasznosított, a terület a Martonvásári Alapfokú Művészeti Iskola részét képezi, közterületként nem használható. Az azonos területhasználat miatt a közterület déli részének a 650/3 hrsz-ú telekhez csatolása és a településközpont területhasználati egység kiterjesztése a fejlesztési cél.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a területet településközpont terület területfelhasználási egységbe sorolja.

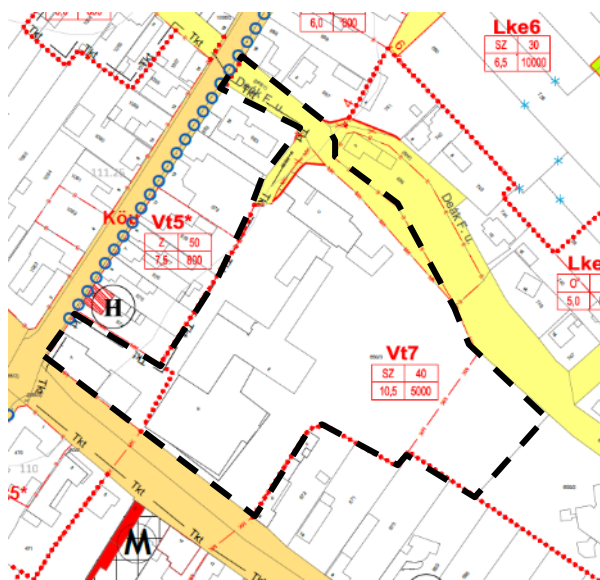
A módosítással érintett 650/3 hrsz-ú telket a hatályos szabályozási terv településközpont területként, Vt-5* és Vt-7 építési övezetként, a 649/1 hrsz-ú telket közlekedési területként, Kőu övezetként szabályozza. A településközpont területek általános előírásait a HÉSZ 44. § (1)-(8) bekezdése tartalmazza, a Vt-5* és Vt-7 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 (%)
Vt-5*	Z	800	14	50	7,5	10	50
Vt-7	SZ	5000	50	40	10,5	30	40

Z - zárt sorú beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 65. § (1)-(9) bekezdése tartalmazza.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3) - kivágat

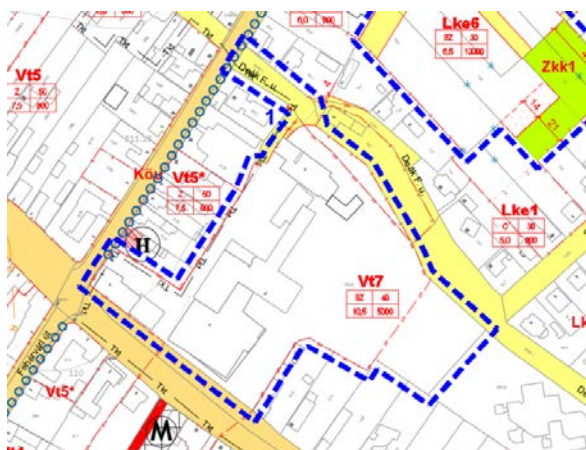


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 649/1 hrsz-ú telek módosítással érintett részével szomszédos terület a hatályos helyi építési szabályzatban településközpont területként, Vt7 építési övezetként jelölt. A módosítás során a 649/1 hrsz-ú telek déli részének a 650/3 hrsz-ú ingatlanhoz való csatolása történik.

A szabályozási tervlap módosul, melyen a 649/1 hrsz-ú közterület déli része Vt7 építési övezetbe kerül. A helyi építési szabályzat nem módosul, a telek meglévő építési övezetbe kerül át.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3) - kivágat



2. KISMARTON ÚTHÁLÓZATÁNAK KORREKCIÓJA

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2/a számú módosítással érintett a 025/25, 025/6, 025/8, 025/25, 025/31 és 1793 hrsz-ú ingatlanokat érinti Martonvásár külterületén, a település keleti határában, Kismarton területén. A telkek megközelítése a Dr. Gyulay Gyula utcáról biztosított.

A terület körülbelül 1,2 hektár, jelenleg a 025/6 és 025/8 hrsz-ú telkek beépítettek, lakóházak állnak rajtuk. A terület környezetében északra és nyugatra gazdasági terület, délre és keletre pedig lakóterület található.

A 2/b számú módosítással érintett terület a 025/37, 1791-1793, 1797, 1798 hrsz-ú telkeket érinti. Megközelítése szintén a Dr. Gyulay Gyula utcáról lehetséges.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)





A módosítással érintett terület (Forrás saját fotók)

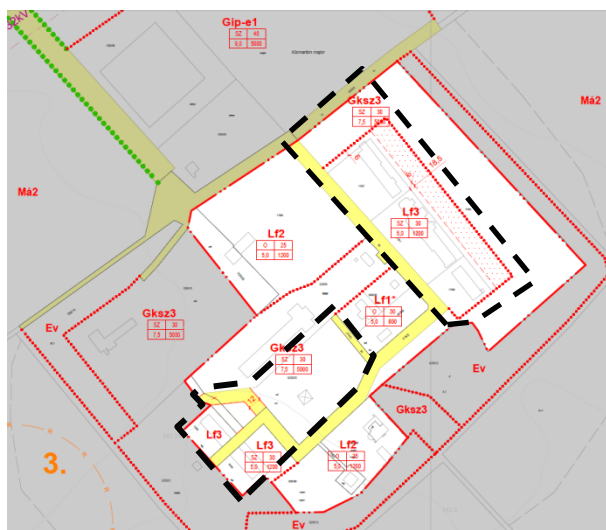
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2/a számú érintett területen az úthálózatot érintő koncepció megváltozott, ezért szükséges a 025/25, 025/6, 025/8, 025/25, 025/31 és 1793 hrsz-ú ingatlanokat érintő 12,0 m szélességben kiszabályozott út szabályozási vonalának korrekciója.

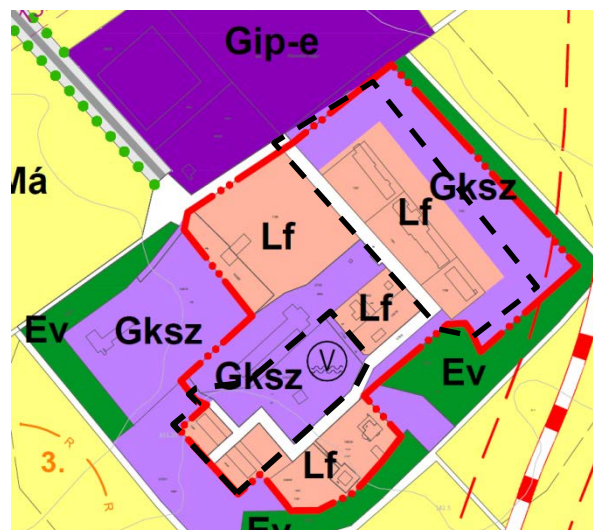
A 2/b számú módosítással érintett területen a társasházak északkeleti oldaláról is szeretnék biztosítani a megközelítést a hátsó lakásokhoz, így új - el nem építhető - magánút kijelölése a cél.

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területen kereskedelmi, szolgáltató területet (Gksz-3), falusias lakóterületet (Lf3) és közlekedési területet jelöl. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 43. § (1)-(12) bekezdése, a kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza, a közlekedési területek általános előírásait pedig a HÉSZ 65. § (1)-(9) bekezdése tartalmazza.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_7) - kivágat

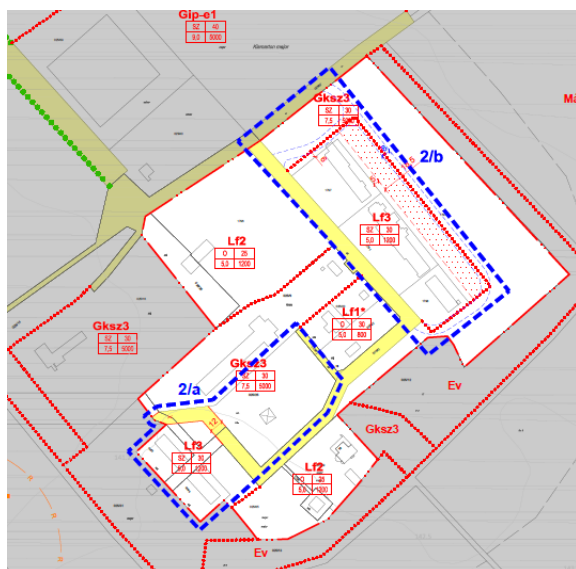


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

2.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 2/a módosítással érintett területet falusias lakóterületbe (Lf3) és kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz3) sorolja a szabályozási terv. A területen a kiszabályozott 12,0 m-es út nyomvonala kerül korrigálásra a szabályozási tervlapon, a környező építési övezetek paraméterei nem módosulnak.

A 2/b módosítással érintett területen épült társasházak hátsó lakásai önálló megközelítésének elősegítése érdekében 8,0 m szélességben magánút kerül kijelölésre a 1792 hrsz-ú telek területén.



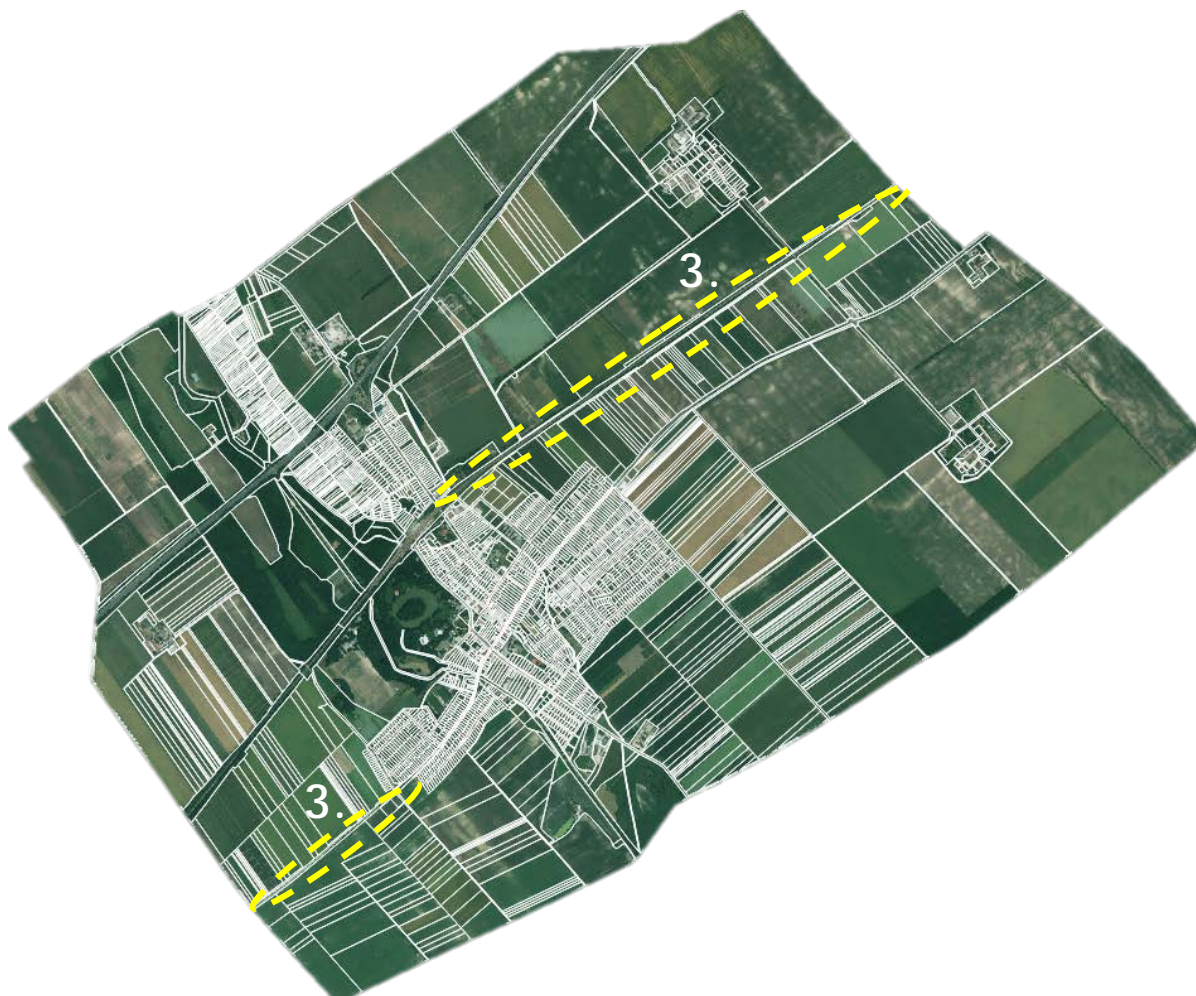
Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_7)- kivágat



3. TÁRNOK-KÁPOLNÁSNYÉK KERÉKPÁRÚT VONATKOZÓ SZAKASZÁNAK KISZABÁLYOZÁSA

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 3. számú módosítással érintett terület két szakaszból áll, az egyik a vasútvonal mentén Martonvásár északkeleti részén, a másik pedig a 7-es sz. főút mentén a település déli részén található. (A kerékpárút további szakaszai a meglévő közúthálózatot veszik igénybe, így a településrendezési eszközök módosítása azok vonatkozásában nem szükséges.) A módosítás a település külterületén, főként a főbb közlekedési tengelyek mentén húzódik, mezőgazdálkodási területeket érintve.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az északkelet-délnyugati irányú Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok kerékpárút vonatkozó szakaszának építése tervezett, így a módosítás célja a település vonatkozó szakaszain a szabályozási környezet kerékpárút-terveknek való megfeleltetése.

A módosítással érintett terület a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet, 1. sz. mellékletének 1.8.115. pontja értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül.

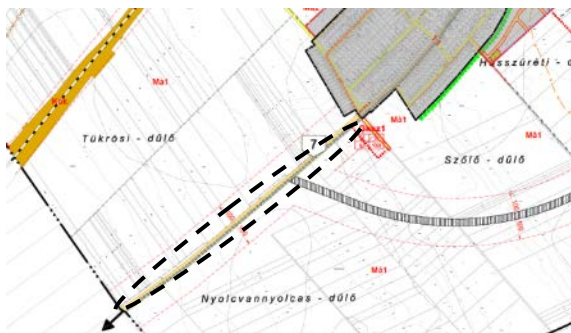
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet közlekedési terület, azon belül közúti (Kőu) és kötőtpályás (Kök) terület, illetve általános mezőgazdálkodási terület (Má1, Má2) övezetébe és kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz2*) övezetébe sorolja. A közlekedési területek előírásait a HÉSZ 65. § (1)-(9), az általános mezőgazdasági terület előírásait pedig a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdései tartalmazzák.

A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza.

A módosítással érintett terület vasút menti szakasza érinti a vasútvonal 50m-es védőtávolságát.





Hatályos szabályozási tervlap (SZT2)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen a Tárnok-Kápolnásnyék vonatkozó szakaszának kiépítésére alkalmas szabályozási környezet biztosítása történik. A szabályozási tervlap és a településszerkezeti tervlapra is felkerül a tervezett kerékpárút nyomvonala.

A 3. számú módosítással érintett terület két szakaszból áll, a nyugati szakasz a 7-es sz. főút mentén a település déli részén, a keleti szakasz a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal mentén Martonvásár északkeleti részén található. Az érintett szakaszokon a kerékpárút kialakítását biztosító közterület kijelölése történik.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat

Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)-
kivágat

4. VASÚTTÓL ÉSZAKRA PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 4. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének délnyugati szélén, a 172/4, 0212/1, 0212/4 és a 0212/5 hrsz-ú telek északkeleti részén fekszik. A területtől délkeletre a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal található, délnyugatról és északnyugatról erdős területek övezik. A területet a Külső Vasút utcáról lehet megközelíteni.

A módosítással érintett terület 0,48 hektár nagyságú. A 172/4 hrsz-ú telek jelenleg beépített, egy leromlott állapotú épület áll. A 0212/1 és a 0212/5 hrsz-ú telek beépítetlen, a 0212/5 hrsz-ú telek az érintett terület fákkal körülhatárolt murvás terület.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)





A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

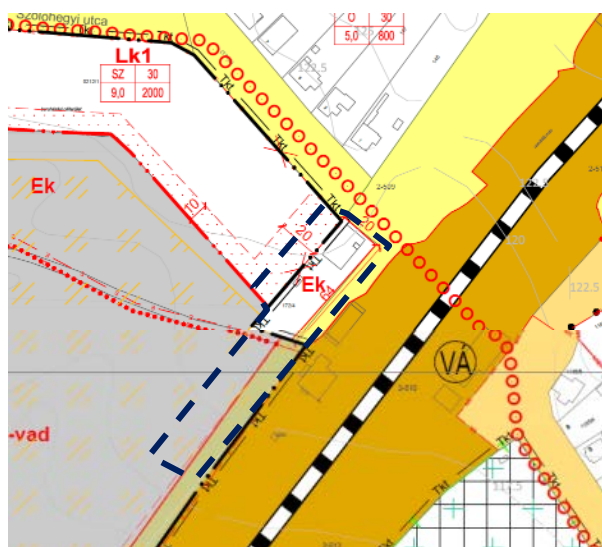
4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A vasútfejlesztéshez kapcsolódó parkolási igények teljesítése érdekében a vasútállomástól északra elhelyezkedő területen P+R parkoló kialakítása a cél (Lásd B. melléklet). Továbbá a 172/4 hrsz-ú telken álló épület emeletráépítése biztosítása is a fejlesztési cél része.

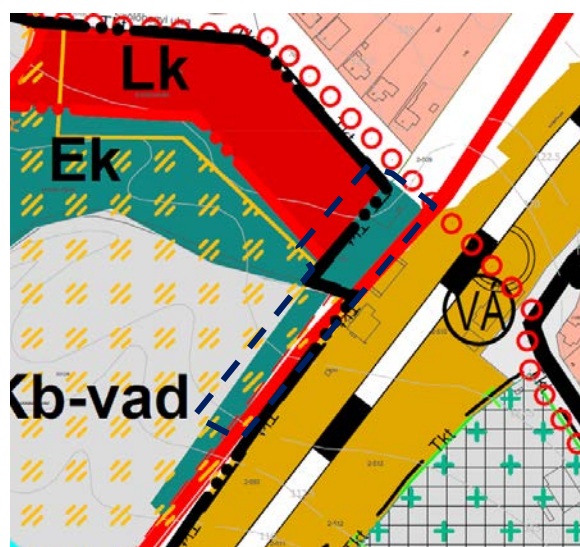
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet közjóléti erdőterületbe, Ek és közlekedési terület (Kőu) övezetbe sorolják.

A közjóléti erdőterület általános előírásait a HÉSZ 58. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza. Az Ek övezetben elhelyezhető erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó; szállás, vendéglátó; oktatási, egészségügyi, szociális; kutatási; közösségi szórakoztató, kulturális; hitéleti vagy sportoláshoz kapcsolódó építmény. Az övezet telkein akkor helyezhető el épület, ha a beépíthető telek területe legalább 30.000 m² (3 ha), a beépítés módja: szabadonálló, a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %, a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_1; SZT1_3)-kivágat

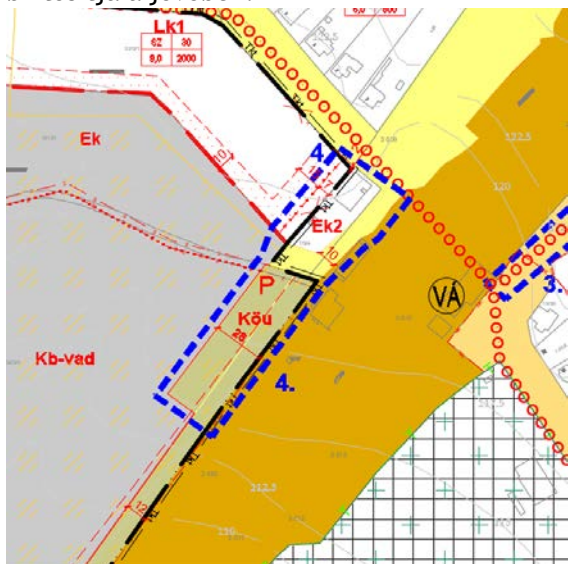


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)-kivágat

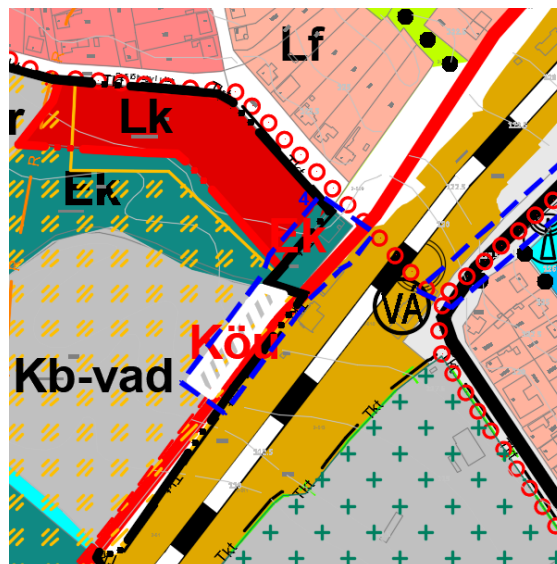
4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet közjóléti erdő, Ek övezetbe sorolja a szabályozási terv. A 172/4 és a 0212/1 hrsz-ú telken a meglévő állapotokhoz igazodva Ek2 közjóléti erdőterület kijelölése történik, melyben a megengedett maximális épületmagasság 7,0 m-re nő, egyidejűleg a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m²-re csökken.

A 0212/5 hrsz-ú telken a fejlesztési célokhoz és a szomszédos területhasználathoz igazodva közlekedési terület kerül kijelölésre. A közlekedési terület a tervezett P+R parkoló elhelyezését biztosítja a jövőben.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_1; SZT1_3) kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) kivágat



5. 056/4 HRSZ-Ú TELEK MEGKÖZELÍTÉS, KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁS

5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 5. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének északkeleti határában, a 40 és 42 hrsz-ú ingatlan kivételével már külterületen a 053/20, 054/4, 056/4, 059 és 060/3 hrsz-ú telkeken helyezkedik el. A területet délről a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal határolja, keletről lakóterületek, északról, északkeletről mezőgazdasági területek övezik. A területet a Hunyadi utca irányából lehet megközelíteni.

A módosítással érintett terület 7,3 hektár nagyságú, többnyire beépítetlen, bozótos, fás növényzettel borított terület. A 40 hrsz-ú telek beépített, területén egy gazdasági telephely található. A 42 hrsz-ú telek beépítetlen, nem hasznosított terület. A 056/4 hrsz-ú ingatlan korábbi telephely, ma beépítetlen, kihasználatlan fejlesztési terület, a telek közepén egy kút található. A két telket az 054/4 hrsz-ú telken lévő csatorna választja el.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

5.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a 056/4 hrsz-ú telken lévő beépítetlen fejlesztési gazdasági terület megközelíthetőségének újragondolása a meglévő és a tervezett utak feltüntetésével. További cél a 056/4 hrsz-ú ingatlanon található kút területének jelölése a településrendezési eszközökben.

5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató területbe, Gksz-4 építési övezetbe, illetve általános mezőgazdálkodási (Má2) övezetbe és vízgazdálkodási (V) övezetbe, továbbá a 42 hrsz-ú telket közlekedési terület (Köu) övezetbe sorolják.

A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A (10) bekezdése alapján az építési övezet építési telkein - ha 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 ismerteti:

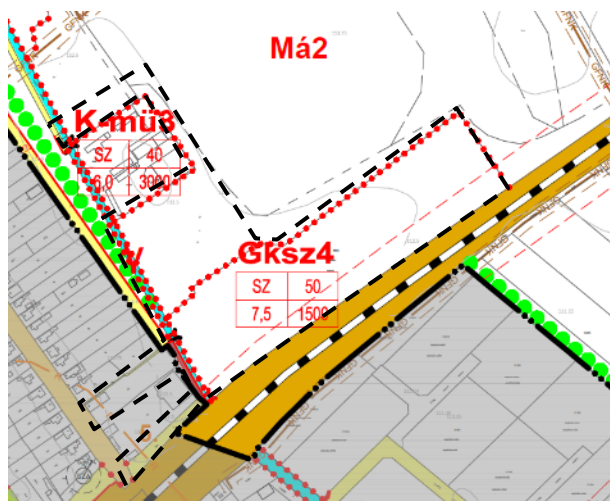
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gksz4	SZ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

SZ - szabadonálló beépítés

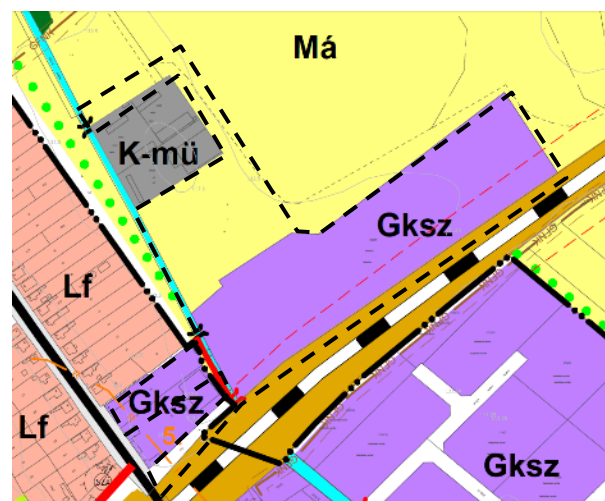
Az általános mezőgazdasági terület, azon belül az Má2 övezet általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A (14) bekezdés alapján a Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető. A vízgazdálkodási terület (V) övezet előírásait a HÉSZ 61. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza.

A közlekedési terület általános előírásait a HÉSZ 65. § (1)-(9) bekezdése tartalmazza.

A 058/4 hrsz-ú telket érinti a vasút védőtávolsága. A védőtávolságon belül épület elhelyezésére kizárólag a MÁV hozzájárulásával kerülhet sor.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT2) - kivágat



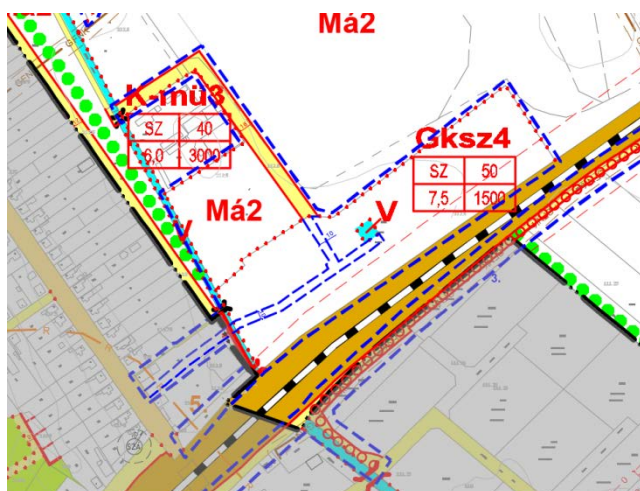
Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

5.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

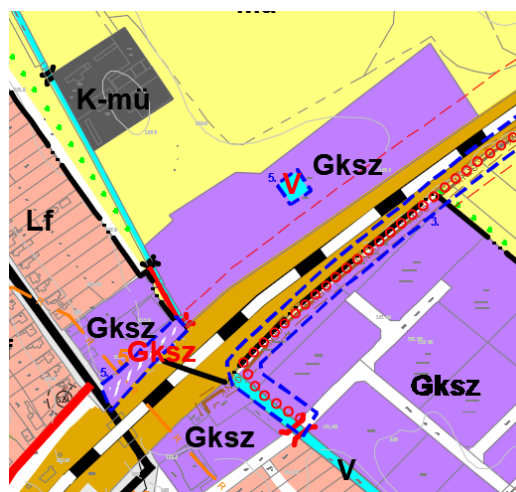
A módosítás során a 056/4 hrsz-ú telephely megközelítésére két út kerül feltüntetésre a szabályozási tervlapon. Az egyik északnyugati irányból a 059 és 060/3 telkeket érintve a különleges mezőgazdasági üzemi terület megkerülésével kerül kiszabályozásra 16,0 méter szélességben, a másik délnyugati irányból a 40, illetve a 053/20 és 054/4 hrsz-ú telkeken magánútként kerül feltüntetésre 10,0 méter szélességben.

A szabályozási tervlapon a 42 hrsz-ú telken jelölt közlekedési terület törlésre kerül és az ingatlanon a szomszédos területhez igazodva kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz4 építési övezet kerül

kijelölésre. (Az út fenntartása okafogyottá vált, mivel a vasúti aluljáró közelsége miatt az új csomópont kialakításához az illetékes közúti hatóság nem járult volna hozzá.) A 056/4 hrsz-ú telken lévő vízműkút vízgazdálkodási területként kerül ábrázolásra a településszerkezeti és a szabályozási tervlapon.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT2) - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

6. 1544 HRSZ-Ú TELKEN VT6 ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA

6.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 6/a számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének keleti szélén, a Vasvári Pál u. - Széchenyi István u. - Aradi vértanúk tere által határolt tömbben, a 1544 hrsz-ú telken helyezkedik el. A telket kertes, családi házas területek övezik, a módosítással érintett ingatlan szomszédságában építőanyagokat forgalmazó üzlet található. A módosítással érintett 2300,6 m² nagyságú telken jelenleg egy évek óta üresen álló, szerkezetkész épület található.

A 6/b számú módosítással érintett terület a 1537 hrsz-ú ingatlan, mely a Széchenyi István utcáról közelíthető meg. A telek 1791,6 m² nagyságú, beépítetlen füves terület.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotó)

6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 6/a módosítással érintett terület módosítás célja a 1544 hrsz-ú telken a tervezett épület paramétereire igazodó építési övezet (Lásd C. melléklet) kijelölése, a Vt6 építési övezet beépítési paramétereinek módosításával.

A 6/b módosítással érintett területen, az ingatlan északkeleti felén parkoló kialakítása a cél (a tervezett társasházhoz kapcsolódóan), melyhez közlekedési terület kijelölése szükséges.

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a 6/a módosítással érintett területet településközpont területbe, azon belül Vt6 építési övezet övezetbe sorolja. A településközpont területek általános előírásait a HÉSZ 44. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

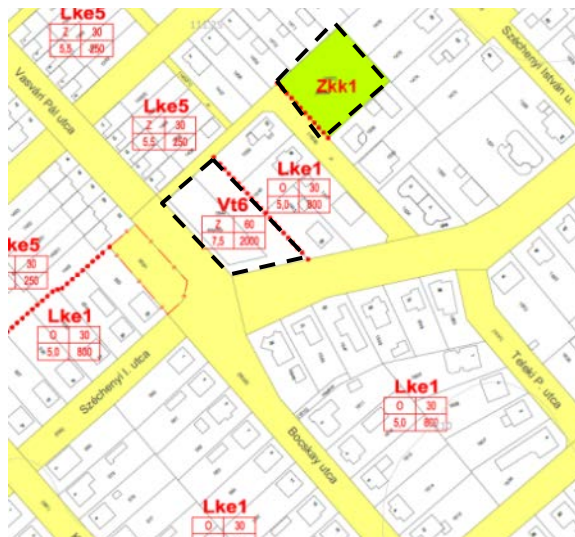
Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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 (%)
Vt6	Z	2000	30	60	7,5	25	60

Z - zárt sorú beépítés

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján a megengedhető legnagyobb beépíthetőség 60% a Vt6 építési övezetében.

A 6/b módosítással érintett területen a hatályos szabályozási terv zöldterület (közkert), Zkk1 övezetet jelöl, melynek az általános előírásait a HÉSZ 55. § (1)-(2a) bekezdése tartalmazza. Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_4) - kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

6.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

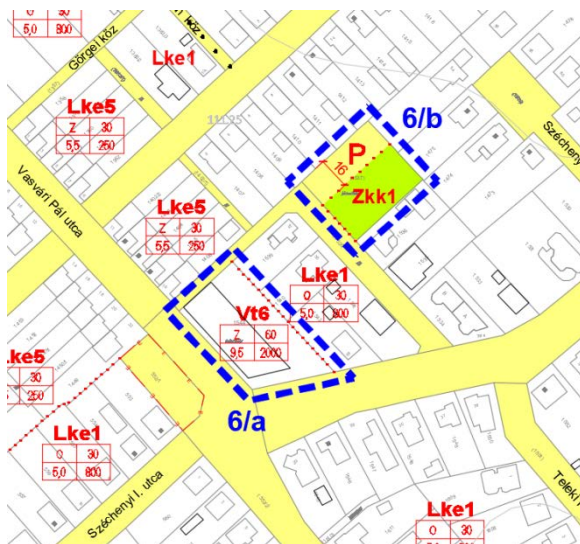
A módosítással érintett területet településközpont terület, Vt6 építési övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az övezetben a maximális beépíthetőség 60%, mely a tervezett többlakásos társasház építését biztosítja. Az építési övezetben biztosított 7,5 m-es építménymagasság nem elegendő a beruházás megvalósításához ezért a megengedhető legnagyobb építménymagasság 9,5 méterre módosul. A módosítás során új építési övezet kijelölésére nincs szükség, Vt6 építési övezetet más területen nem jelöl a szabályozási terv.

A helyi építési szabályzat tervezete alapján a módosítással érintett területen a Vt6 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

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 (%)
Vt6	Z	2000	30	60	7,5 9,5	25	60

Z - zárt sorú beépítés

A 1537 hrsz-ú telken északnyugati felén 16 m szélességben közlekedési terület kerül feltüntetésre a szabályozási tervlapon, mely a társasház építése által megnövekedett parkolóigény teljesítését biztosítja.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_4) - kivágat

7. INPARK TERÜLETÉN NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

7.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 7. számú módosítással érintett terület Martonvásár külterületén, a település északnyugati határában, a 0143, 0138, 0137/2 és 0131/7 hrsz-ú telkeket érinti. A területet mezőgazdasági területek övezik. Megközelíteni az M7-es autópályáról lekanyarodó 81108 j. útról lehet. A módosítással érintett területtől délnyugatra aszfalt alapanyag gyártó telephely és a Közép Dunántúli Büntetés Végrehajtási Intézet található, délkeletre az M7-es autópálya halad el, az északkeleti irányba pedig Tordas települése fekszik.

Az érintett terület összterülete 44,1 hektár nagyságú és jelenleg beépítetlen, épület nem áll rajta, az Inpark Martonvásár ipari park részét képezi.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotó)

7.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja az ipari park területén ábrázolt nagyközépnomású gázvezeték és közterület nyomvonalának pontosítása, emellett a vízgazdálkodási területként jelölt 0143 hrsz-ú vízvezeték csatorna helyén közműsáv kijelölése, mely biztosítja a szomszédos telkek összevonásának lehetőségét.

7.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet egyéb ipari területbe, azon belül Gip-e2 építési övezetbe sorolja. Az egyéb ipari területek általános előírásait a HÉSZ 47. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza.

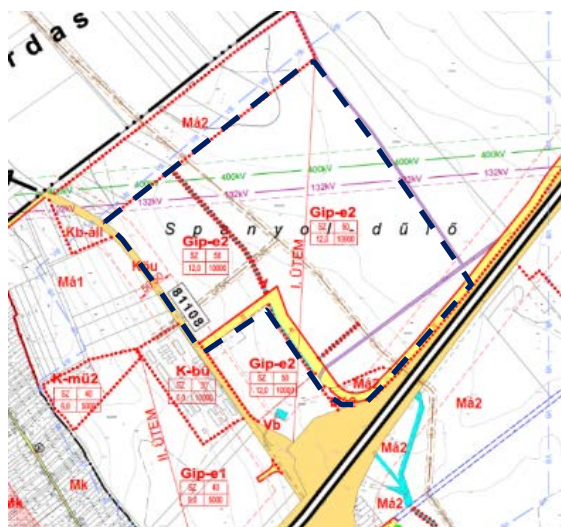
Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gip-e2	SZ	10000	80	50	12,0	25	50

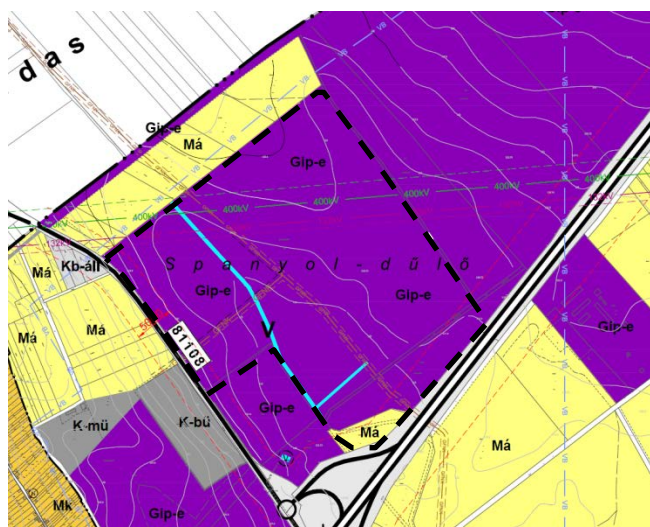
SZ - szabadonálló beépítés

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján a megengedhető legnagyobb beépíthetőség 50% a Gip-e2 építési övezetében.

A módosítással érintett terület déli részét a hatályos szabályozási terv általános mezőgazdasági területbe, azon belül Má2 övezetbe sorolja. Az általános mezőgazdasági terület általános előírásait a HÉSZ 59. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT2)- kivágat

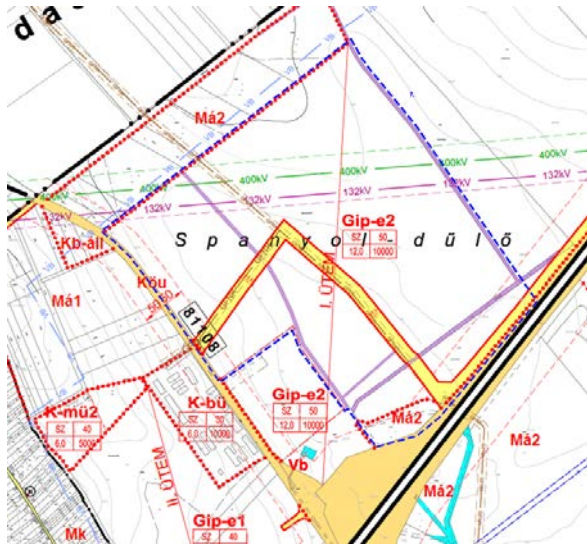


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

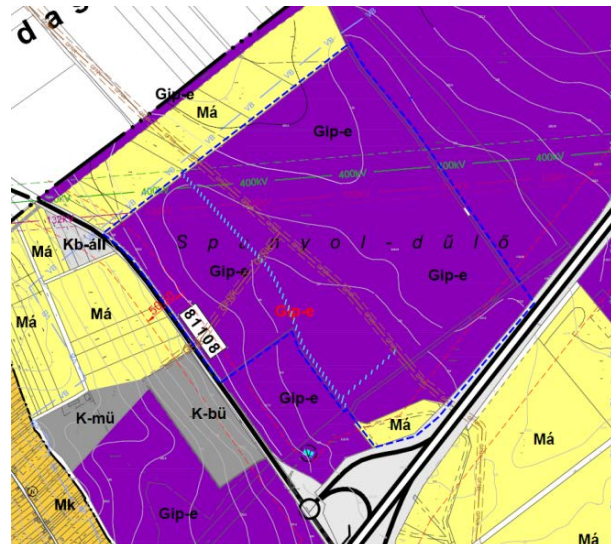
A módosítással érintett területen keresztül halad a nagyközépnomású földgázvezeték, a 132 és a 400 kV-os villamosenergia légvezeték.

7.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet egyéb ipari terület, Gip-e2 építési övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A 0143 hrsz-ú telken a nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalának pontosítása történik, továbbá a vízgazdálkodási területként jelölt terület helyén közműsáv kijelölése, illetve az ezekhez kapcsolódó terület feltárását szolgáló 22,0 m (majd 28,0 m) szélességű kiszabályozott közút nyomvonalának törlésére kerül sor. A korábbiakban 28,0 méter szélességben kiszabályozott közút törlésre kerül, helyette egy új nyomvonalú út kerül kiszabályozásra a 0138/3 helyrajzi számú úthoz csatlakozóan 31,5 méter szélességben.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT2)- kivágat

Tervezett települészerkezeti tervlap (TSZT)-
kivágat

8. BUDAI ÚTI TÖMBBELSŐBEN A TELEKTÖMB ÚTHÁLÓZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

8.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 8. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületén, a 7. sz. főút (Budai út) mentén a 687-693, 694/1, 732, 736 és 741-743 hrsz-ú telkeken fekszik. A módosítással érintett területet településközponti területek és kertvárosias lakóterületek övezik. A területet a Budai útról lehet megközelíteni. A területen autómóso és edzőterem üzemel, illetve panzió, étterem, pékség, állatorvosi rendelő és festékszaküzlet is található a közelében.

A módosítással érintett terület 2,57 hektár, melynek északnyugati és délnyugati része (a Budai út és a Deák Ferenc utca mentén) beépített, míg a keleti rész füves, alulhasznosított terület.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotó)

8.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás során a Budai úti tömbbelső megközelítése módosul, a jelenleg kiszabályozott út nyomvonala átkerül a 692 hrsz-ú telekről a 693 és 694/1 hrsz-ú telek határára. A 693 hrsz-ú telekből 3,0 m, a 694/1 hrsz-ú telekből 8,0 m szélességben javasolt a szabályozás. Továbbá a módosult

úthálózat és beépítési koncepció miatt a telektömb feltárása és kijelölt zöldterületek helye is módosításra kerül.

8.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett terület településközpont területbe, azon belül Vt1 építési övezet övezetbe, illetve kertvárosias lakóterületbe, azon belül Lke6 építési övezetbe és zöldterület (Zkk1) 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 (%)
Vt1	O	800	16	40	6,0	30	40

O - oldalhatáron álló beépítés

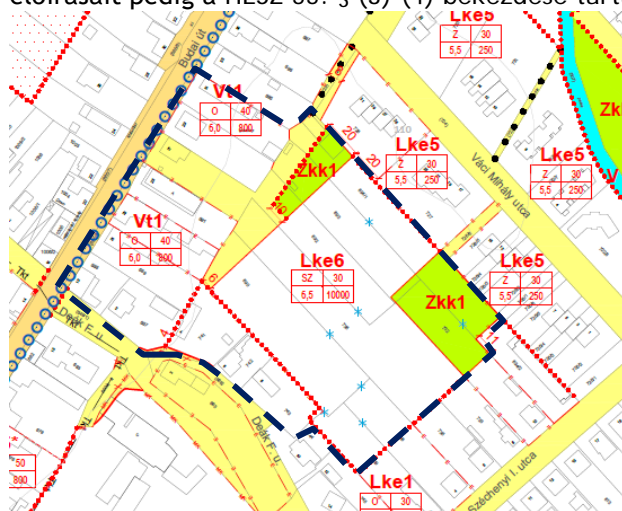
A kertvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza.

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

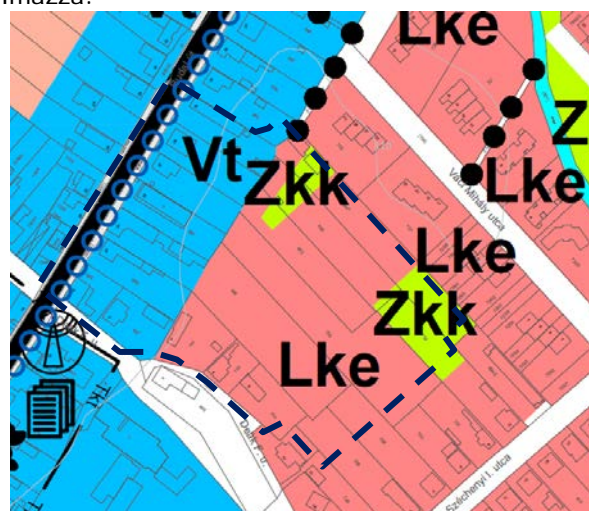
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke6	SZ	10000	80	30	6,5	60	30

SZ - szabadonálló beépítés

A zöldterületek (közkert) általános előírásait a HÉSZ 55. § (1)-(2a) bekezdése, a Zkk1 övezet előírásait pedig a HÉSZ 55. § (3)-(4) bekezdése tartalmazza.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3)- kivágat

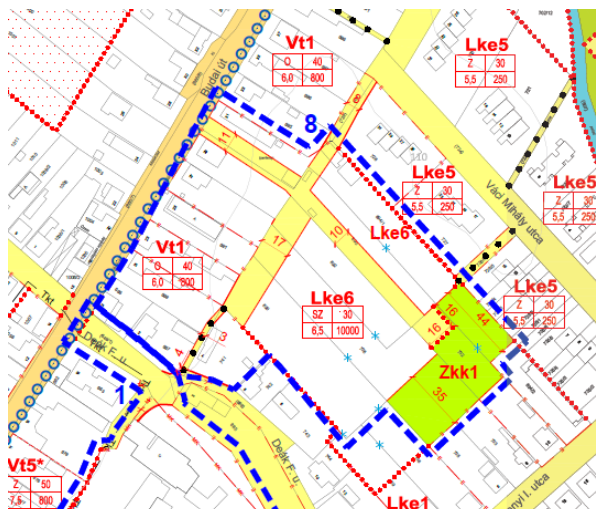


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

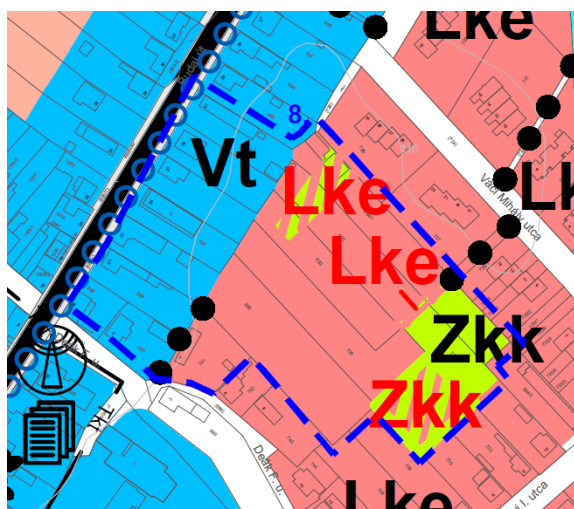
8.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet településközpont terület (Vt1), kertvárosias lakóterület (Lke6) és zöldterület (Zkk1) övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A javasolt módosítás szerint a jelenleg kiszabályozott út nyomvonala átkerül a 692 hrsz-ú telekről a 693 és 694/1 hrsz-ú telek határára. A telektömb belsejének gyalogos megközelítését 10,0 m szélességben kiszabályozott

gyalogút biztosítja. A 692 hrsz-ú telken tervezett parkolók szintén áthelyezésre kerültek. A 690, 691 és 692 hrsz-ú telkek északi felén 17,0 m szélességű közterület került kiszabályozásra, melynek szélessége merőleges parkolóhelyek elhelyezését is biztosítja. A 692, 693 és 694/1 hrsz-ú telkeken kiszabályozott zöldfelület áthelyezésre kerül a 736 hrsz-ú telek déli felére 35,0 m mélységben kerül feltüntetésre. A településszerkezeti tervlapon a zöldterületek cseréje a kertvárosias lakóterülettel feltüntetésre kerül a tömbben a szabályozási tervlappal összhangban.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3)- kivágat



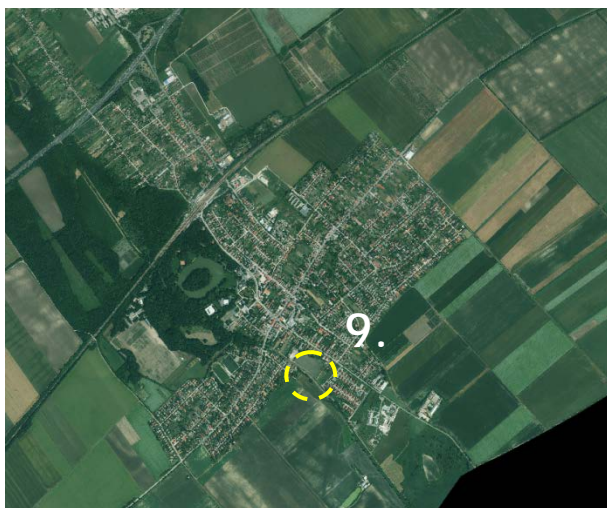
Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)-
kivágat



9. A 498/4 ÉS A 498/66 HRSZ-Ú INGATLANOK ÖVEZETHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

9.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 9. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének délkeleti határában található, a Szent László utca, az Estike utca és a Kassák Lajos köz által határolt tömbben, a 498/4 és a 498/66 hrsz-ú telken helyezkedik el. A telkeket kertes, családi házas területek, illetve mezőgazdasági terület övezi, déli határában pedig a Szent László-patak folyik. A módosítással érintett terület összesen 3246 m² nagyságú telek, jelenleg 1 épület áll rajta. A terület közelében lakóterületek találhatók.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: ortofotó)



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

9.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja a két ingatlant érintő vízgazdálkodási terület korrekciója a 2021-ben a Szent László-patak rehabilitációs terveiben szereplő fenntartósávhoz igazodva.

9.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet két övezetbe sorolják, kertvárosias lakóterületbe, azon belül pedig Lke3 építési övezetbe sorolják. A terület déli részét pedig zöldterület (közkert), azon belül Zkk1 övezetbe, illetve a 498/4 hrsz-ú telkek közepén északnyugat-délkelet irányban közlekedési terület van kiszabályozva 12,0 m szélességben.

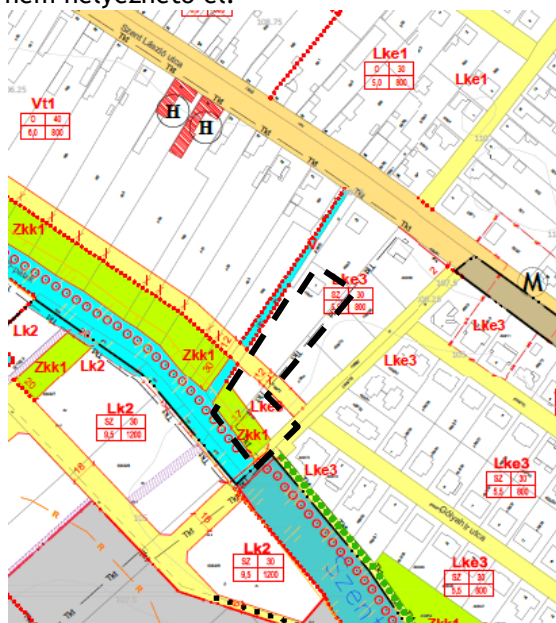
A kertvárosias lakóterület általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(11) bekezdése tartalmazza, a zöldterület általános előírásai pedig a HÉSZ 55. § (1)-(2a) bekezdése tartalmazza.

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

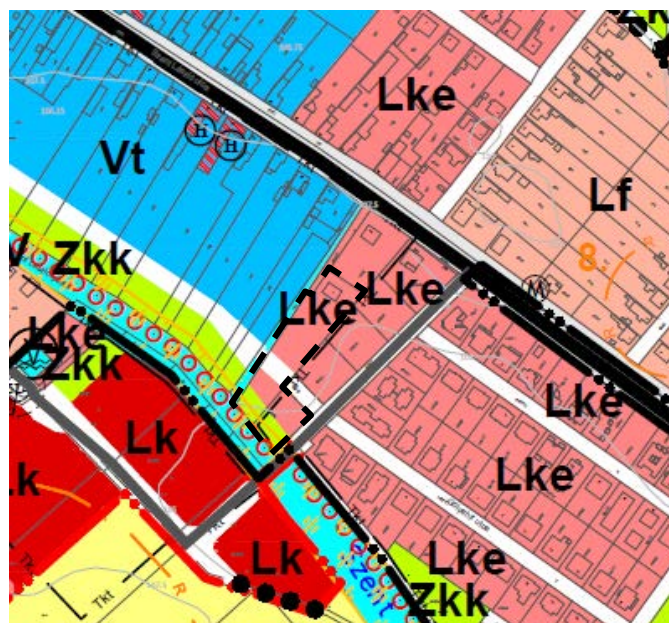
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke3	SZ	800	18	630	5,5	50	30

SZ - szabadonálló beépítés

Az Lke3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el, továbbá állattartó épület nem helyezhető el.



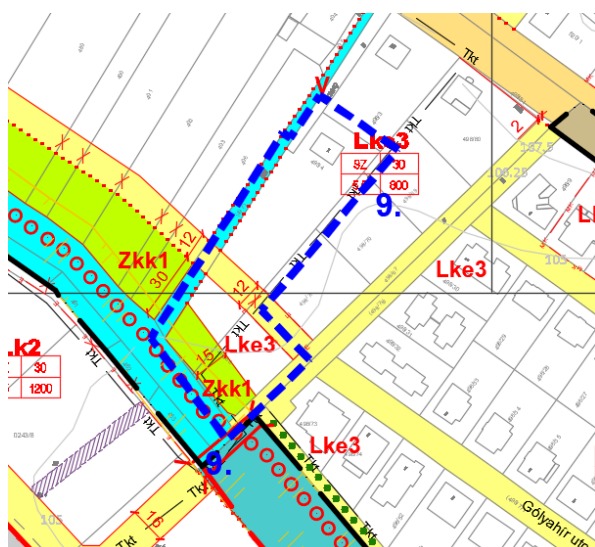
Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3; SZT-1_5) - kivágat



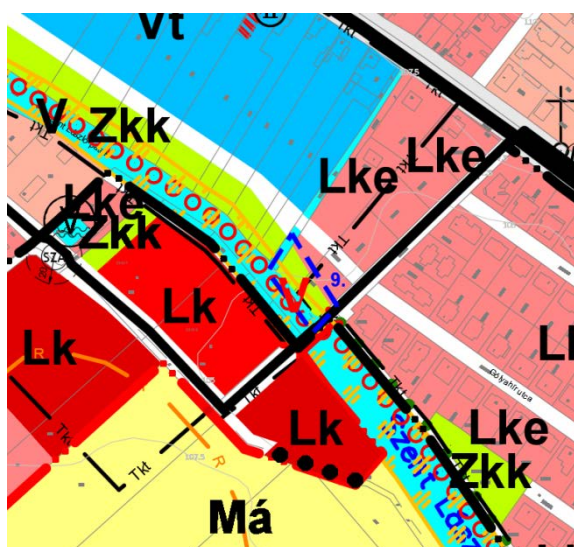
Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

9.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a 498/4 és a 498/66 hrsz-ú telkek délnyugati telekrészén egy keskeny sávban módosul az övezethatár. A telkek végében lévő zöldterület (Zkk1) övezet 60 m²-rel csökken a Szent László patak (vízgyáldalkodási terület - V övezet) javára, így ennek megfelelően módosul a településszerkezeti és a szabályozási tervlap.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3, SZT1_5) - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat



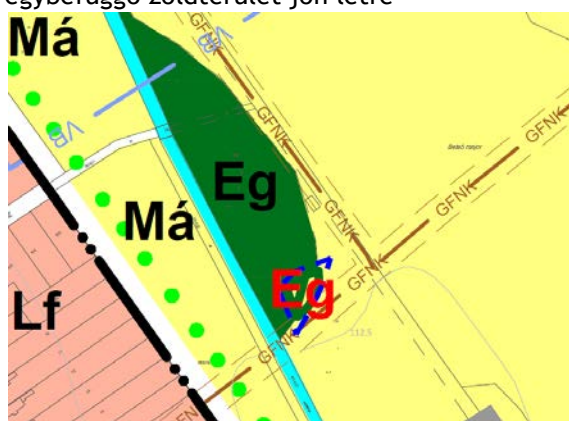
10. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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 területen kell kijelölni.”

Érintett módosítás száma	Tervezett terület-felhasználás	Terület (m ²)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (m ²)	Új zöldterület /erdőterület kijelölés övezete	Új zöldterület nagysága (m ²)
6.	Gksz	1579,2	78,9	Eg	78,9
7.	Gip-e	5588,2	279,4	Eg	279,4
8.	Lke	1187,7	59,4	Zkk	1323

Az 5. és a 7. számú módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése történik a 0143 és 42 hrsz-ú telkeken, ahol egyéb ipar terület és kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználás kerül kijelölésre. A MATrT által előírt 5% erdőterület - jelen esetben gazdasági erdőterületként - a 059 hrsz-ú telken kerül pótlásra, a már meglévő gazdasági erdőterülethez csatlakozva, így összesen egy 10166,2 m²-es összefüggő erdőterület jön létre a Hunyadi utcától keletre.

A 8. számú módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag azért történik, mert a zöldterület áthelyezésre kerül a módosítással érintett telektömbben, ahol a már kijelölt zöldterület mellé 1323 m²-nyi zöldterület (közkert) kerül kijelölésre. A területen így összesen 0,29 ha nagyságú egybefüggő zöldterület jön létre



Újonnan kijelölt gazdasági erdőterület a 059 hrsz-ú telken



Újonnan kijelölt zöldterület (Zkk) a 736 hrsz-ú telken

11. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

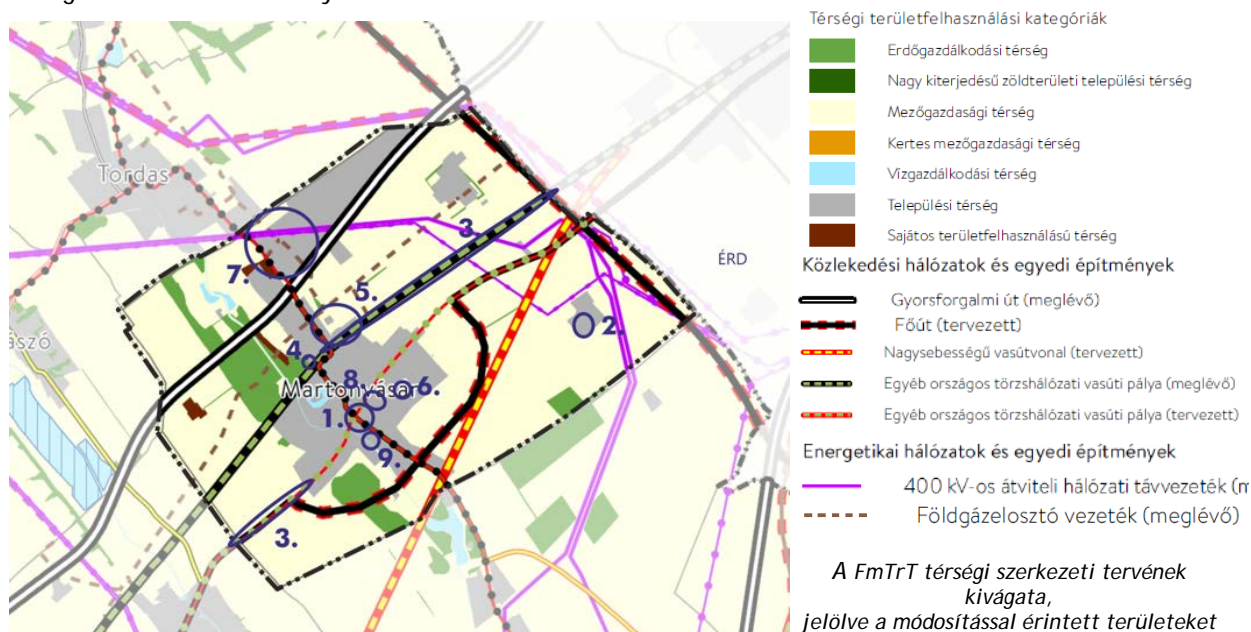
11.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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.

11.1.1. 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 11.5 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 95 %-át (2133,22 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A módosítással érintett területek közül a 3. és az 5. számú módosítás érinti az övezet területét. A módosítás következtében új beépítésre szánt terület kijelölése, illetve mezőgazdasági terület megszüntetése 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.

11.1.2. 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	3., 7. sz. mód. ter. 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	4., 9. sz. mód. érinti
vízminőség-védelmi terület övezete (Lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. sz. mód. ter. érinti
nagyvizi meder terület övezete (Lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

Ökológia 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



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

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.

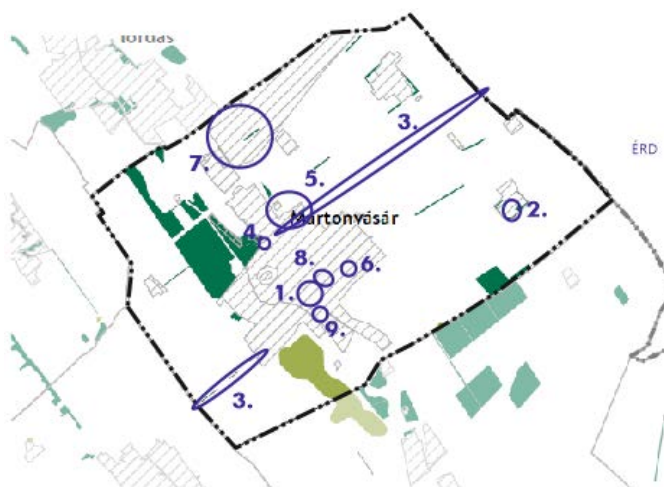
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek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



Megfelelés igazolása: A Dunal-Ipoly Nemzeti Park 2020-ban megküldött DINPI/2141-3/2020 üi. számú adatszolgáltatás alapján pontosításra került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének lehatárolása. A 4. és a 9. számú módosítással érintett területek érintik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, kizárólag a meglévő övezetek határvonala módosul, az övezethatárok kismértékű korrekciójával.

Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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 módosítással érintett területek erdők övezetével való érintettsége

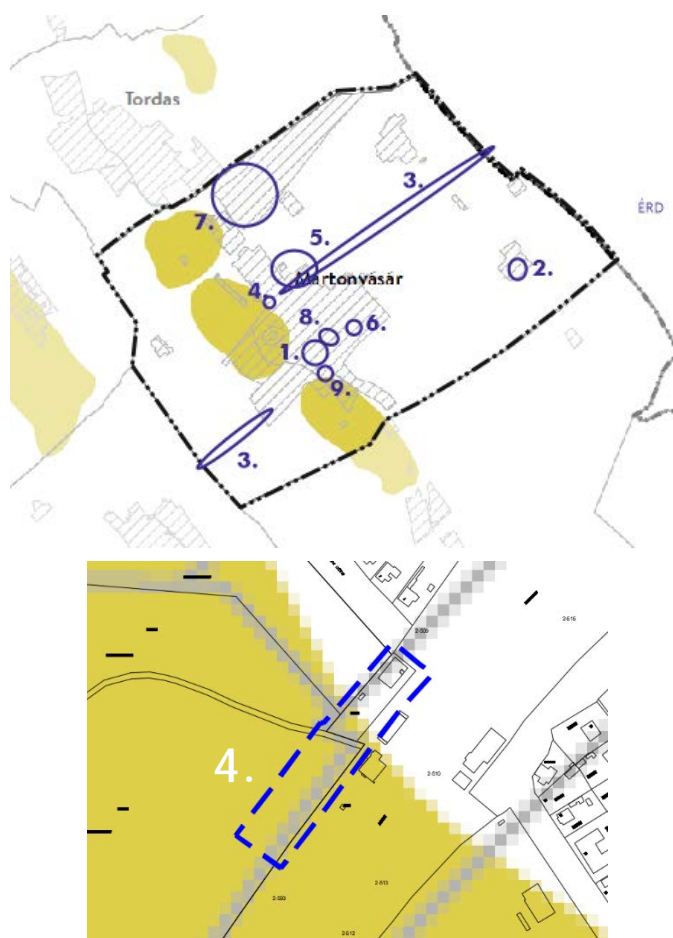
Megfelelés igazolása: A módosítások közül a 3. és 7. sz. módosítási területek telkei érintik az övezet területét, viszont a módosítással érintett terület maga nem érinti az erdők övezetét. A 4. számú módosítással érintett terület érinti az erdők övezetét, de új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, kizárólag egy új P+R parkoló kijelöléséhez biztosít területet a terv.

A hatályos településrendezési eszközökben a 3., 4. és 7. sz. módosítási területek (egyéb ipari terület, általános mezőgazdálkodási terület és közjóléti erdőterület) részét képezik az erdők övezetének, azonban az országos erdészeti nyilvántartás (az Országos Erdőállomány Adattár) nem tartja nyilván ezeket a területeket erdőként.

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 településképi 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 településképi 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.

(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 módosítással érintett területek tájképvédelmi terület övezetével való érintettsége

Megfelelés igazolása: A tájképvédelmi terület övezete a 4. és 9. sz. módosítással érintett területeket érinti. 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.

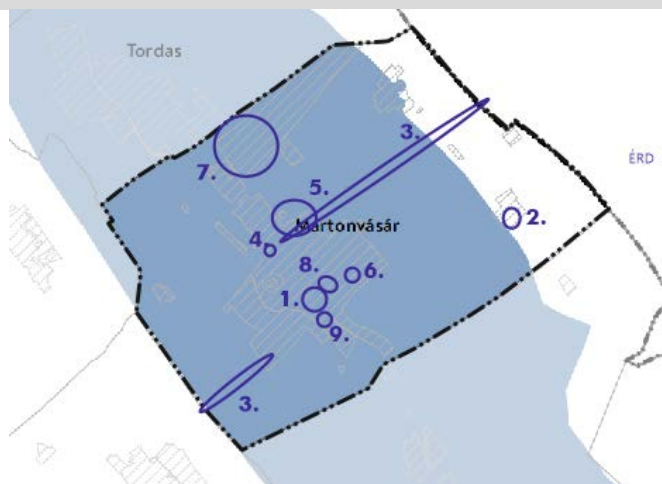
Vízminőség védelmi terület övezete

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.

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



A módosítással érintett területek vízminőség védelmi terület övezettel való érintettsége

FMTrt. 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 - a 2. számú módosítással érintett terület kivételével - 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, talajvízvédelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos."

A módosítás során a vonatkozó előírások betarthatók, a módosítások nem veszélyeztetik a vízminőség-védelmi területet.

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

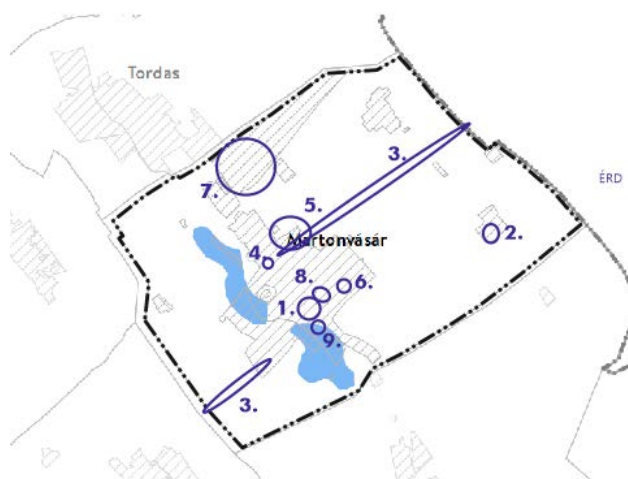
Megyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	9. sz. mód. ter. érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. sz. mód. ter. 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., 6., 7., 8., 9. sz. mód. ter. 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., 6., 7., 8., 9. sz. mód. ter. érinti
Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. sz. mód. ter. 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	3., 4. sz. mód. ter. érinti

Rendszeresen belvízjárta terület övezet

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.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust



szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.



A módosítással érintett rendszeresen belvízjárta terület övezettel való érintettsége

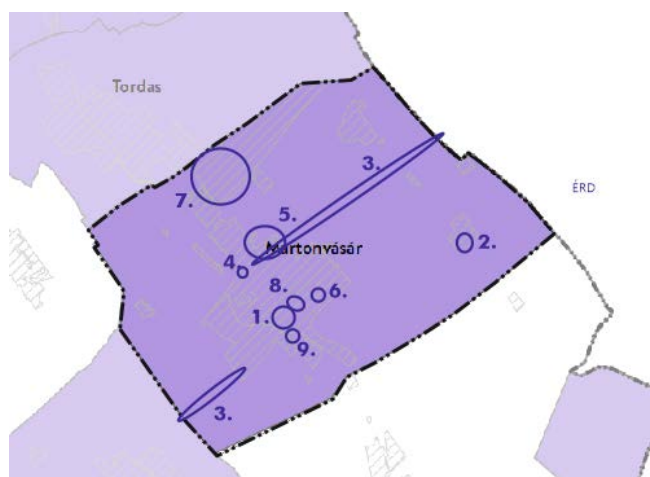
Megfelelés igazolása: A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a 9. számú módosítással érintett területet. A módosítás során a vízgazdálkodási terület és a zöldterület határának korrekciója történik. Tekintve, hogy az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a módosítás az övezet előírásainak megfelel.

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.



A módosítással érintett földtani veszélyforrás terület övezettel való érintettsége

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.

Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezet

FMT rT 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 biztosítani 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

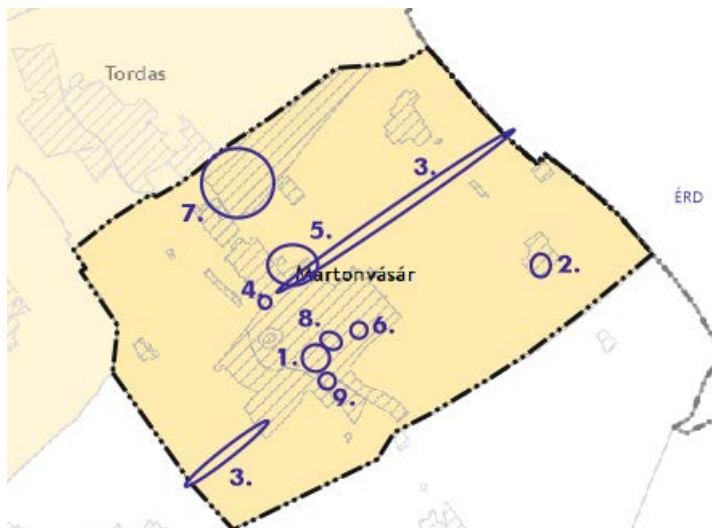
összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve 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.

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

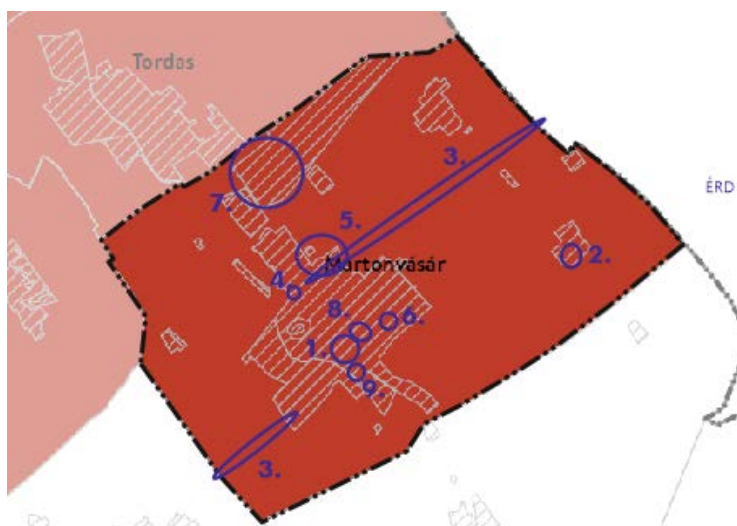
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezet

FMT rT 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 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 területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a



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



A módosítással érintett borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezettel való érintettsége

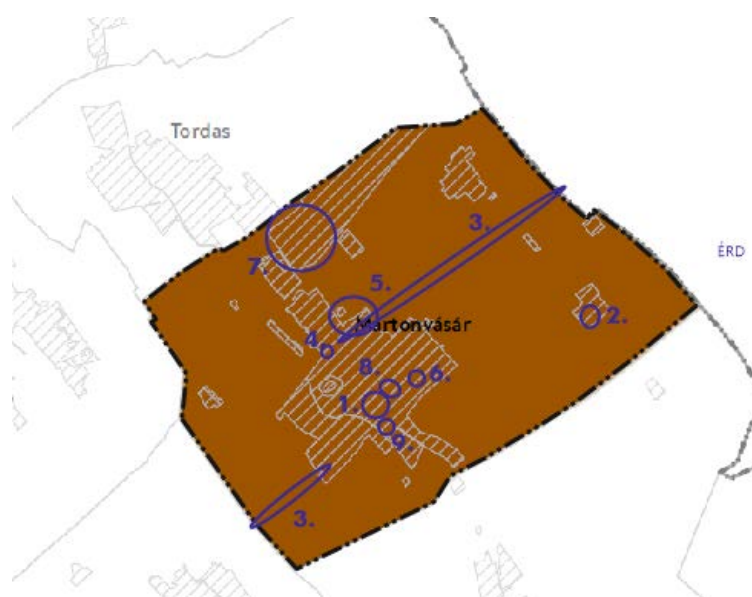
település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a 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

FMTTrT 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.

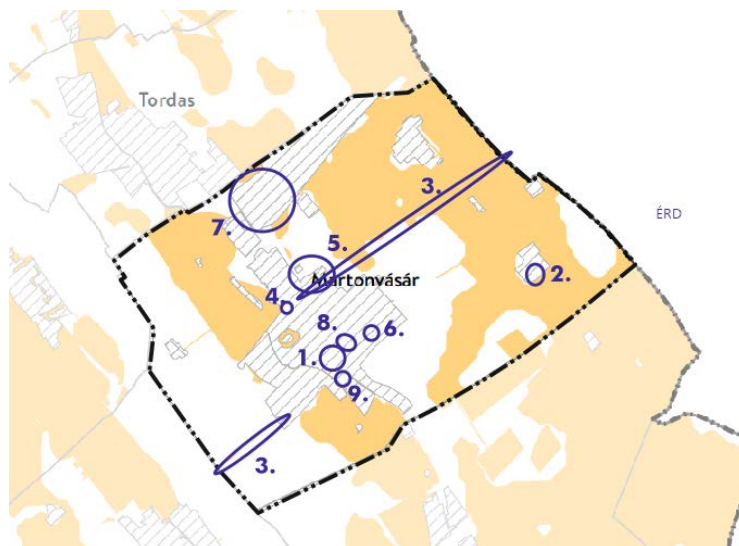


A módosítással érintett kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezettel való érintettsége

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

FMTvT 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-történelmi fejlesztési terület övezettel való érintettsége

Megfelelés igazolása: Az övezet a 3. és 4. sz. módosítással érintett területet érinti, a rendelet fenti előírásainak jelen módosítás megfelel, a területen naperőmű elhelyezése nem tervezett.

12. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

12.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítások nincsenek hatással a tájszerkezet alakulására.

12.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti értékek

Martonvásár területén található a Martonvásári Kastélypark természetvédelmi terület (védetté nyilvánítva a 61/2007. (X.18.) KvVM rendelettel), mely a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság területét képezi. A védelmi lehatárolás nem érinti, illetve nincs közvetlen környezetében egyik módosítási területnek sem.



Országos védett természeti és táji értékek elhelyezkedése Martonvásár területén
(forrás: <http://web.okir.hu/>)

Országos ökológiai hálózat

A település közigazgatási határán belül országos ökológiai hálózat magterületének, illetve ökológiai folyosójának övezete húzódik.

A módosítással érintett területek közül a 4. és 9. számú területek egy-egy része érintett a lehatárolással. Az övezetre vonatkozó előírások a 11.1.2. Országos övezetek ismertetése című fejezetben ismerhetők meg.



Országos ökológiai hálózat övezeteinek elhelyezkedése Martonvásár területén (forrás: <http://web.okir.hu/>)

Tájképvédelmi terület övezete

A módosítással érintett területek közül a 4. számú terület egy része érintett a lehatárolással.

Az övezetre vonatkozó előírások a 11.1.2. Országos övezetek ismertetése című fejezetben ismerhetők meg.

12.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely a törvény előírásai alapján pótlásra kerül.

Az 1., 2., 3. és 6. számú módosítás nem jár területfelhasználás-változással.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.

Jelen módosításban szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás csökken (-4,31), azonban a felülvizsgálat és a korábbi módosítások egyenlege +302,05 értékű volt, ezért összességében még mindig pozitív (+297,74) a biológiai aktivitás értéke.

Mód. ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték ¹	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
4.	Közjóléti erdőterület	9	1,44	Közlekedési terület	0,10	0,07	0,16	-1,34
4.	Különleges beépítésre nem szánt terület - vadspark területe	3	0,09	Közlekedési terület	0,6	0,02	0,03	-0,07
4.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,05	Közjóléti erdőterület	9	0,36	0,04	0,31
5.	Közlekedési terület	0,6	0,10	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,06	0,16	-0,03
5.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,02	Vízgazdálkodási terület	7	0,28	0,04	0,26
7.	Vízgazdálkodási terület	7	3,92	Egyéb ipari terület	0,4	0,22	0,56	-3,70
8.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,72	Zöldterület - közkert	6	0,32	0,09	-0,40
8.	Zöldterület - közkert	6	0,35	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,78	0,09	0,43
9.	Zöldterület - közkert	6	0,06	Vízgazdálkodási terület	7	0,07	0,01	0,01
	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,15	Gazdasági erdőterület	9	0,36	0,04	0,21
Biológiai aktivitásérték változása:								-4,31

¹A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

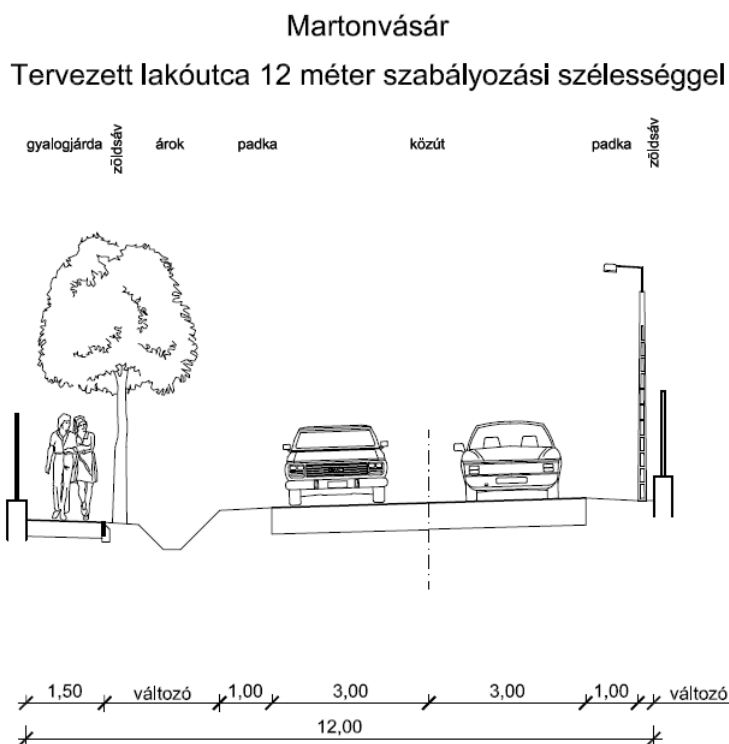
13. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1. sz. módosítás - Deák Ferenc utca

A Deák Ferenc utca vonalán közterületi korrekció történik. A 649/1 hrsz-ú közterület déli része a 650/3 helyrajzi számú ingatlanon lévő alapfokú Művészeti Iskola területéhez kerül hozzácsatolásra. A kismértékű korrekció az úthálózat forgalomérintő képességét nem befolyásolja, a módosítás a valós állapotokhoz történő igazítás miatt történik. A tervezett módosítással kapcsolatban nem szükséges a közösségi közlekedés fejlesztése.

2/a. sz. módosítás - Kismarton területe (025/25, 025/6, 025/8, 025/25, 025/31 és 1793 hrsz)

A 025/25, 025/6, 025/8, 025/25, 025/31 és 1793 helyrajzi számú ingatlanokat érintő koncepció megváltozott, amely az itt kialakított úthálózatot is érinti. Ennek okán a korábban 10,0, illetve 12,0 méter szélességben kiszabályozott közúti terület törlésre kerül, helyette a kialakuló lakóingatlanok kiszolgálását az újonnan kiszabályozott 12,0 méter széles lakóútca látja el. A módosítás a közlekedési hálózat főbb csomópontjait nem érinti, a közlekedéshálóra gyakorolt tényleges hatása szerkezeti szinten nem meghatározó. A módosítással kismértékben korrigált úthálózat megfelelően tudja lebonyolítani a terület forgalmát.



Kismarton területén kiszabályozott 12 m széles út mintakeresztmetszelve

2/b. sz. módosítás - Kismarton területe (1792 hrsz)

Kismarton területén a 1792 hrsz-ú telken lévő sorházak közterületi megközelítése jelenleg csak a telek nyugati oldaláról biztosított. A módosítás során a 1792 hrsz-ú telek északkeleti felén magánút kijelölése történik. A 8,0 m szélességben feltüntetett magánút biztosítja a társasházak hátsó lakásainak keleti irányból való megközelíthetőségét.

3. sz. módosítás - Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok kerékpárút

Közúti terület kerül kiszabályozásra a tervezett Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok kerékpárút vonatkozó szakaszának helybiztosítására, a rendelkezésre álló kisajátítási vonalak alapján. A vasút és a kerékpárút között kialakuló kisterületű ingatlanokat javasolt önkormányzati tulajdonba venni.

4. sz. módosítás - Vasúttól északra parkoló

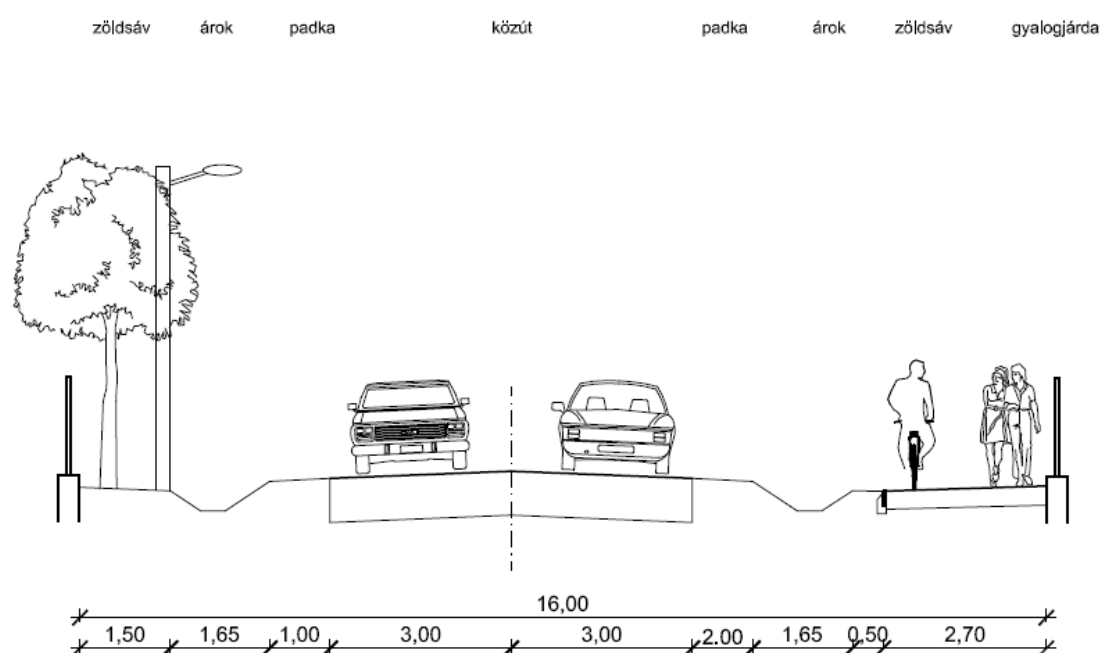
A 0212/5 helyrajzi számú ingatlan déli részén lévő közjóléti erdőterület és különleges beépítésre nem szánt területen P+R parkoló kialakítása tervezett. A parkoló területe a jelenleg kiszabályozott közúttól elkülönülten jönne létre, közlekedési célú közterületbe történő átsorolással.

5. sz. módosítás - 056/4 hrsz-ú terület megközelítése

A 056/4 helyrajzi számú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület megközelítésére 16,0 méter széles út kerül kiszabályozásra a 059 és a 060/3 helyrajzi számú ingatlanok területén. A közúti terület számára kis mértékű kiszabályozás a 055/2 helyrajzi számú ingatlan területét is érinti. A 40 helyrajzi számú ingatlan belsejében 10,0 méter széles magán használatú út kerül kiszabályozásra, emellett a 42 hrsz-ú telken jelölt közterület törlésre kerül.

Martonvásár

Tervezett gazdasági feltáró út 16 m szabályozási szélességgel



056/4 hrsz-ú terület megközelítését biztosító 16 m széles út mintakeresztmetszele

6. sz. módosítás - 1544 hrsz-ú telek

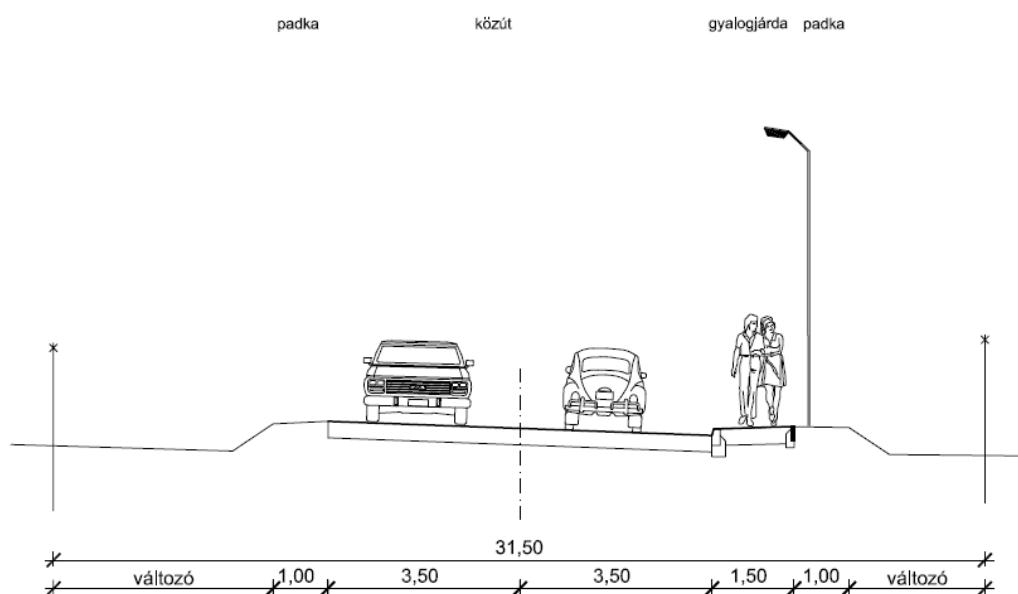
A 6 számú módosítással érintett terület nem igényel közlekedési beavatkozást.

7. sz. módosítás - Inpark területe

A 0143 helyrajzi számú ingatlanon az Inpark területén ábrázolt nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalának pontosítása, emellett vízgazdálkodási területként jelölt terület helyén közműsáv kijelölése tervezett, illetve az ezekhez kapcsolódó terület feltárását szolgáló 22,0 m (majd 28,0 m) szélességű kiszabályozott közút nyomvonalának törlésére kerül sor. A korábbiakban 28,0 méter szélességben kiszabályozott közút törlésre kerül, helyette egy új nyomvonalú út kerül kiszabályozásra a 0138/3 helyrajzi számú úthoz csatlakozóan 31,5 méter szélességben.

Martonvásár

Tervezett gazdasági feltáró út 31,5 m szabályozási szélességgel



Tervezett 31,5 m széles gazdasági út mintakeresztmetszele

8 sz. módosítás - Budai úttól délre elhelyezkedő tömbfeltárás újragondolása

A tervezett lakópark a Budai útról közelíthető meg, 11,0 méter széles úton. A lakópark közepén elhelyezkedő közparkot 10,0 méter széles úton keresztül lehet megközelíteni. A 690, 691 és 692 hrsz-ú telkek északi felén merőleges parkolóhelyek kialakítása tervezett. A parkolóhelyek egymás mellett 4 db gépjármű elhelyezését teszik lehetővé, a parkolóhelyek között 2,50 m széles zöldfelülettel. Az alkalmazott csomóponti lekerekítőívek 6,0 méter sugarúak, melyek lehetővé teszik kisteherautók és a kukásautó kanyarodó mozgásait.

A 692 helyrajzi számú ingatlan területére kiszabályozott út területe áthelyezésre kerül a 693 és 694/1 helyrajzi számú ingatlanokra, azok területéből a 693 helyrajzi számú ingatlanból 3, illetve az út folytatásában 10, a 694/1 helyrajzi számú ingatlan területéből 8 méter szélességben közúti területet kiszabályozva. A 741, 690, 736 és 692 helyrajzi számú ingatlanok feltárása céljából 17 méter széles közúti terület kerül kiszabályozásra a 690, 736 és 692 helyrajzi számú ingatlanokból. 8 méter széles út kerül kiszabályozásra a 693, 694, és 728 helyrajzi számú ingatlanok területén a Váci Mihály utcáig.

9. sz. módosítás - 498/4 és a 498/66 hrsz-ú ingatlanok

A 9. számú módosítással érintett terület nem igényel közlekedési beavatkozást.

14. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során a közműhálózat elemeinek további bővítésére nincs szükség az 1-4., 6. és a 8-9. számú módosítással érintett területeken, 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.

5. sz. módosítás

A telephely már jelenleg is rendelkezik villamosenergia ellátással, valamint a területén belül üzemelő kúttól induló vízvezeték is elég lehet a vízigény kiszolgálására, amennyiben a szolgáltató ehhez hozzájárul.

A hiányzó szennyvízelvezetést a vízfolyás medre alatt nehéz lenne átvezetni a szükséges lejtés biztosításával, így valószínűleg nyomott szennyvízelvezetést kell majd alkalmazni, aminek viszont előnye a kisebb helyigény, valamint a teljes közműellátáshoz szintén szükséges földgázvezeték is közelebb lesz fektethető a már meglévő vízvezeték és a tervezett nyomott szennyvízelvezeték mellett, így a tervezett 10,0 méteres magánútból kisebb sávot kell biztosítani a közművezetékek számára.

A kereskedelmi, szolgáltató területen belül valószínűleg szolgálmi jogot kell biztosítani a meglévő vízműkúttól induló vízvezeték számára.

A vízszolgáltató 3. számú (K-56) kútja körül jelenleg nincs nyilvántartott belső védőterület, csak a „B” hidrogeológiai védőidomot határozták meg. A terület gazdasági célú hasznosítása előtt elkerülhetetlen lesz az északi vízműutakhoz hasonlóan a kúthoz tartozó 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti belső védőterület meghatározása a jogszabály 3.§ (3) bekezdés alapján. A kút 100 méter mélyről termeli ki a vizet, valamint jelenleg a kúttól szűk 200 méteren belül nem áll fent szennyezés veszélye, ezért idáig nem tartották szükségesnek a komolyabb korlátozásokat jelentő belsőbb védőterületek kijelölését, de a Gksz hasznosítás már kockázatot jelenthet a vízminőségre, ezért meg kell határozni, hogy a Gksz területen milyen előírásokat kell betartani.

Előzetesen valószínűleg az északi kútpár körüli belső védőterülethez hasonló méretű nagyjából 20 méteres belső védőterület kijelölésével lehet számolni, amit a jogszabály 11.§ (2) d) pontja alapján kerítéssel el kell választani a környezetétől, és állami vagy önkormányzati tulajdonban kell venni, ha ez még nincs biztosítva.

7. sz. módosítás

A nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonala az aktuális E-Közmű nyilvántartás szerint némileg eltér az ábrázolt nyomvontól. A vezeték biztonsági övezete a Veszprémi Bányakapitányság 3698/E242/2012-es határozata alapján a vezetéktől számítva Martonvásár teljes területén egységesen 9-9 méter, de ezt valószínűleg csökkenteni lehet a Közép-dunántúli Országos Büntetés-végrehajtási Intézet területét ellátó DN63-as KPE vezeték esetében, amivel a gazdasági terület beépíthetőségét növelni lehet.

Jogilag mindenképpen tisztább helyzetet teremt, hogy nem csak vízelvezetésre szolgáló telekrész, hanem hivatalos közműterület kerül kijelölésre.

15. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés és az üzemeltetés során érhetik káros hatások.

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

Talajvédelem

A módosítások hatására a módosítással érintett területeken új utak kialakítása, a 4. módosítási terület esetében pedig új parkoló kiépítése várható, mely fejlesztések hatással lesznek rövid, illetve kis mértékben hosszútávon is a terület talajadottságaira. A meglévő talaj bolygatásával, a felső, termőréteg kifejtésével romolhat a talaj állapota, ezt minden esetben megfelelő módon kell kezelni, tárolni és lehetővé kell tenni a későbbi újrahasznosítást.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom

- rakodási művelet
- építési technológia

Figyelni kell a megfelelő technológiák alkalmazására a beruházások során, illetve arra, hogy az esetleges szennyeződések elkerülhetők legyenek. A gépjárművek esetében figyelni kell a megfelelő karbantartottságra, arra, hogy ne szivároгjon belőlük üzemanyag, illetve más vegyszer, ami a földtani közeget negatívan befolyásolhatja.

Felszíni és felszín alatti vizek

Martonvásár területén több nyílt vízfelület is található. A településen halad keresztül a Szent László-patak, északnyugat-délkeleti irányban, e mentén található két tó, egy a Martonvásári Kastélypark Természetvédelmi területen, egy pedig az Orbánhegy északi részénél. Ezek értékes vizes élőhelyek, melyek a terület élővilága számára kiemelt fontosságúak, folyamatos védelmük szükséges.

Martonvásár a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „érzékeny” területre sorolja be.

A módosítással érintett területeken való fejlesztések alapvetően nem fogják befolyásolni a terület vízminőségét. Gondoskodni kell arról, hogy a burkolt felületek vízelvezetése megfelelő módon legyen kiépítve, ezzel megakadályozva a talajvíz esetleges szennyeződését.

Légszennyezés

A módosítással érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartoznak. Martonvásáron a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg. A településen halad át az M7 autópálya, illetve a 7. sz. főút, melyek nagy gépjárműforgalmat bonyolítanak le az év minden szakaszán.

A módosítással érintett területeken rövidtávon bekövetkezhet kismértékű levegőszennyezés, ami a fejlesztési munkálatok során megjelenő munkagépek miatt lehetséges. Ennek csökkentése érdekében fontos, hogy jó állapotú, megfelelően karbantartott gépek és technológiák legyenek használva minden fejlesztés során.

Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A beruházások során alapvetően nem kell számolni jelentős mennyiségű veszélyes hulladék képződésével, viszont ennek mennyisége a fejlesztések milyensége és a technológiai megoldásoktól is függeni fog.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

a keletkező hulladékok, a környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. A kialakuló létesítmények üzemeltetése során szintén arra kell törekedni, hogy a hulladékkezelés a hatályos rendeleteknek megfelelően történjen.

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett területeken a munkálatok során léphet fel rövidtávon megnövekedő zajterhelés, a munkagépek megjelenése és az építkezési munkálatok miatt. Ezek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek, és az üzemeltetéskor már nem kell számolni velük.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

A jelen leírt lehetséges zajforrások csak tájékoztató jellegűek, a valódi környezeti terhelést nagyban befolyásolja a választott építési technikák és technológiák megválasztása.

Az alacsonyabb zajterhelésű gépek, a technológiák megfelelő megválasztása és az időbeosztás koordinálása mind csökkenthet a zajterhelésen.

16. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek közül az 5. sz. terület érint régészeti lelőhelyet.

Régészeti terület sorszáma	Név	Helyrajzi szám
4.	<i>Belterület, Orbánhegy II.</i>	<i>144/2, 145/2, 145/3 + 122-172; 0172/1-2; 0212; 1166-1216; 1220-1221</i>

A KÖH azonosító szám, mint Martonvásár azonosított 5. lelőhely, 22027.

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

A többi módosítással érintett területen műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található, egyéb kulturális örökségvédelmi korlátozás nincs.

17. 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 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.

MELLÉKLET

A. MELLÉKLET - KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁS

Kivonat

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 26. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

108/2022. (IV.26.) határozata

ipari, kereskedelmi, szolgáltató és lakó övezeti ingatlanok
kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló

73/2022. (IV.12.) határozat, valamint a Településrendezési Terv tárgyalásos eljárással történő módosításáról szóló 74/2022. (IV. 12.) határozat kiegészítéséről

1. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy dönt, hogy – a 73/2022. (IV.12.) határozatot kiegészítve - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:

- a) Martonvásár 649/1 és 650/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- b) Martonvásár 025/25; 025/6 és 025/8 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- c) Martonvásár 0224/3-27; 0227/8; 0232/1; 044/22-25; 046; 047/10-11; 047/13-24; 047/26-36; 047/38; 049/3-12; 049/16; 049/19-21; 049/29; 049/33-37; 051; 052/1; 052/3; 1075; 1222/1-2; 1223/5; 1715/2; 1715/11-13 és 172/5 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- d) Martonvásár 172/4; 172/5; 0212/5; 0212/4; 0212/3; 0212/1 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- e) Martonvásár 056/4; 40; 41; 42; 053/20; 054/4; 060/3 és 059 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- f) Martonvásár 1544 helyrajzi szám alatti ingatlan;
- g) Martonvásár 0143/1; 0137/2; 0140; 0139; 0138; 0131/7; 0143/2; 0143/3; és 0143/4 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- h) Martonvásár 692; 693, 694/1, 695, 729, 732, 736, 738, 739 és 690 helyrajzi szám alatti ingatlanok;
- i) Martonvásár 498/66 és 498/4 helyrajzi szám alatti ingatlanok.

2. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy dönt, hogy – a 74/2022. (IV.12.) határozatot kiegészítve - Településrendezési Terv tárgyalásos eljárás keretében történő módosítását a következőket érintően indítja el:

- a) a Deák Ferenc utca vonalán a 649/1 helyrajzi számú közterület déli részének hozzácsatolása a 650/3 helyrajzi számú telekhez (Vt-7 ép. övezet) – telekhatár-korrektció lehetőségének megteremtése.
- b) Kismarton területén szabályozási vonal korrekció, 12,0 m szélességben kiszabályozott út nyomvonalkorrektciója (025/25, 025/6, 025/8 helyrajzi számú ingatlanokat érintően).
- c) Tárnok-Kápolnásnyék kerékpárút vonatkozó szakaszának kiszabályozása.
- d) Vasúttól északra parkoló kialakítása a 172/4 és a 0212/5 helyrajzi számú területeken.
- e) 056/4 helyrajzi számú telek megközelítését biztosító közterületek kialakítása.
- f) 1537, 1538, 1544 helyrajzi számú telek (Torzó) Vt6 építési övezet – övezeti paraméterek módosítása.
- g) Inpark Martonvásár Kft. területe: az ipari telephely területén ábrázolt nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalának pontosítása, a vízgazdálkodási területként jelölt 0143/1 és 0143/2 helyrajzi számú területeken közműsáv kijelölése. A terület feltárását szolgáló 22,0 m (majd 28,0 m) szélességű kiszabályozott út nyomvonalának korrekciója.
- h) Budai úti telektömb tervezett megközelítése módosul, a feltáró út a 692 helyrajzi számú telekről a 693 és 694/1 helyrajzi számú telkek határára kerül át, szükség szerint érintve a 695, 729, 732, 736, 738, 739 és 690 helyrajzi szám alatti ingatlanokra vonatkozó szabályokat.
- i) Martonvásár 498/66 és 498/4 helyrajzi számok alatti terület rendezése a Szent László-patak rehabilitációjával kapcsolatban.

Kivonat

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 26. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

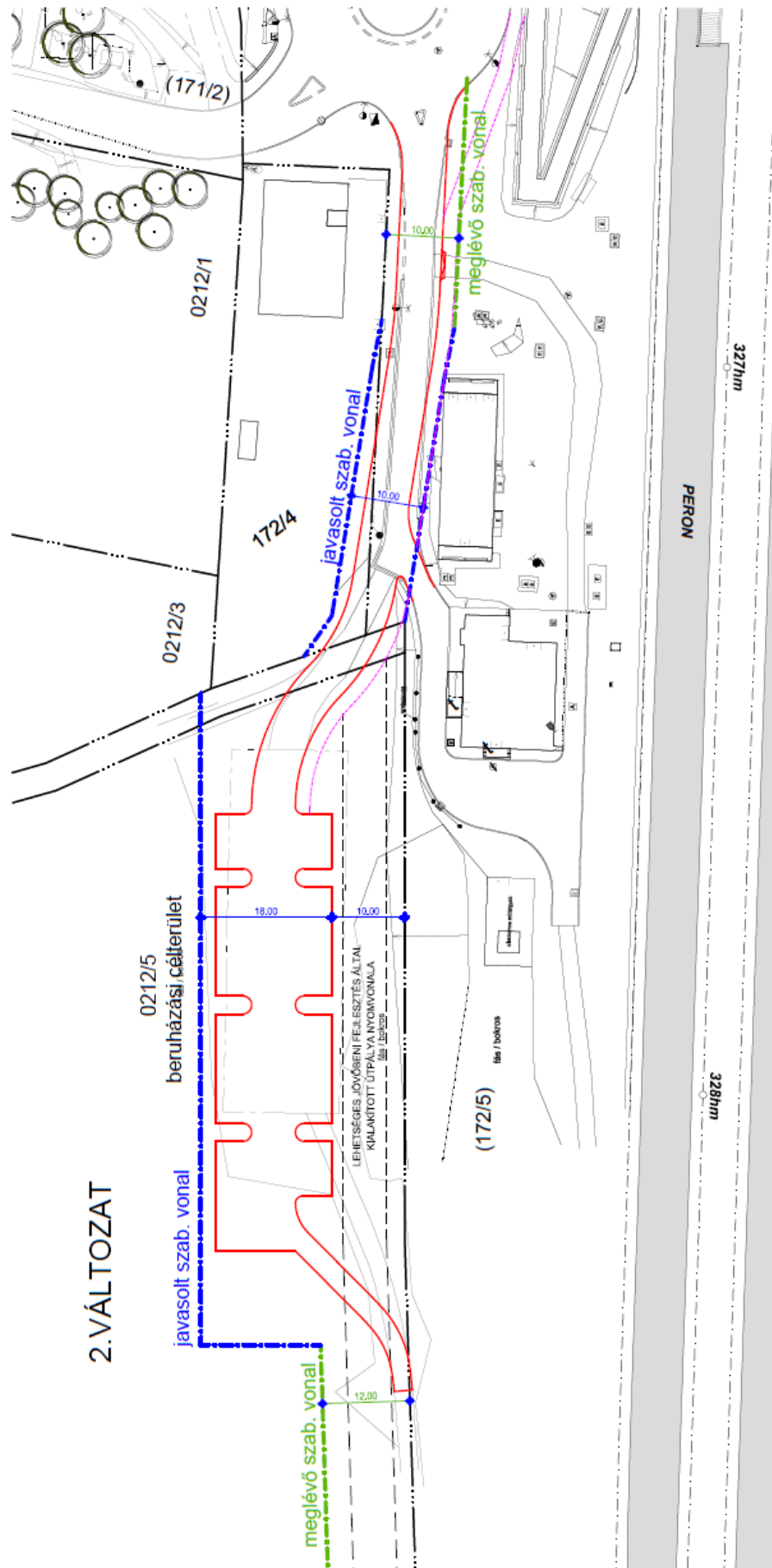
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozatban foglaltak szerinti településrendezési terv tárgyalásos eljárásban történő módosításával kapcsolatos eljárás megindítására és lefolytatására, a szükséges dokumentumok, jognyilatkozatok, és különösen a 2. pont szerinti szerződés aláírására, valamint a 74/2022. (IV. 12.) határozat 2. pontjában foglalt összeg legfeljebb 20 %-kal történő megemelésére a fejlesztési célú tartalék terhére.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

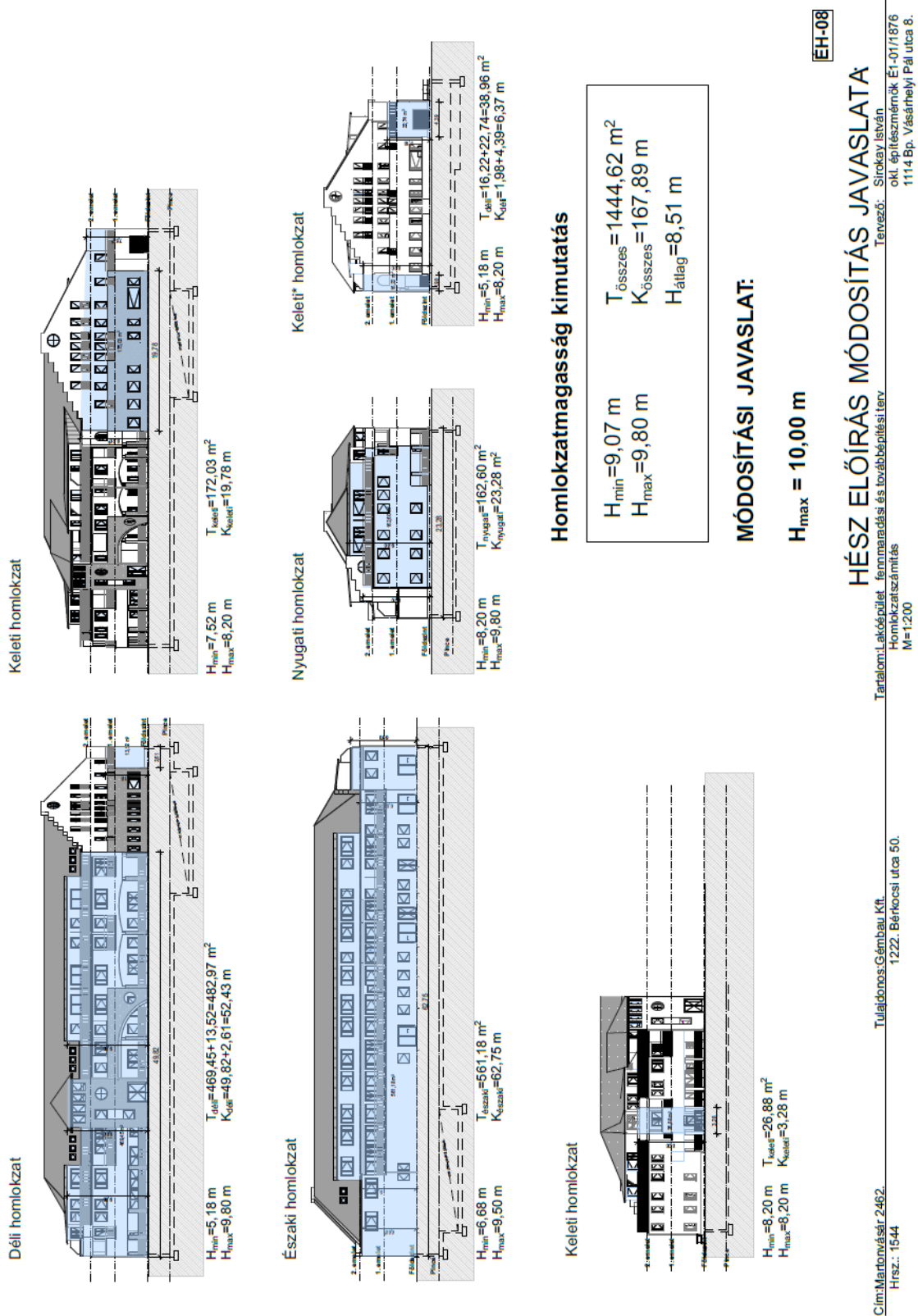
A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

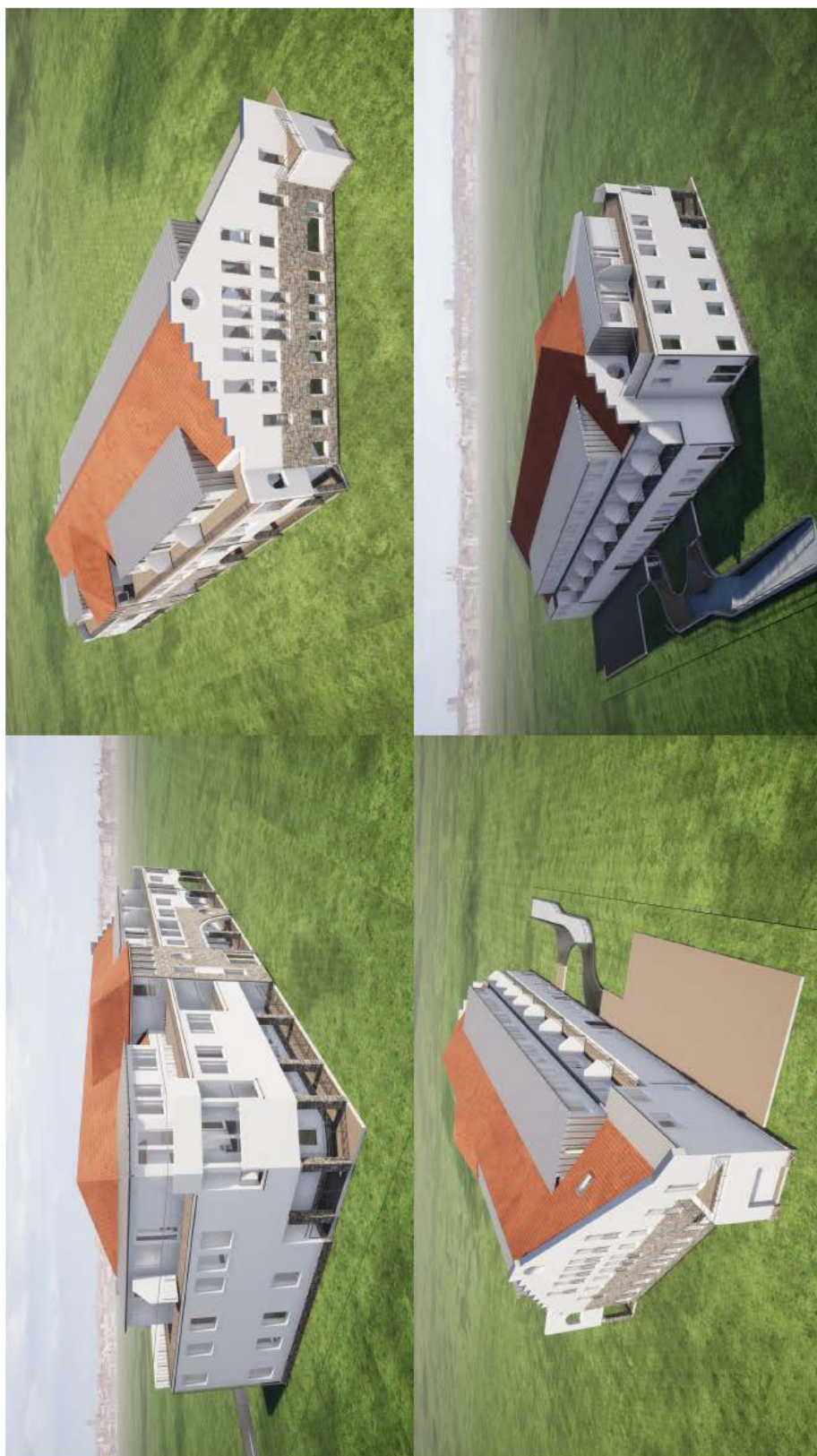


B. MELLÉKLET - 4. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEKOSZTÁSA



C. MELLÉKLET - 1544 HRSZ-Ú TELEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA





EH-09

HÉSZ ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

Cím: Martonvásár 2462.
Hrsz.: 1544

Tulajdonos: Gémbau Kft.
1222. Berkoosi utca 50.

Tartalom: Lakóépület fennmaradási és továbbépítési lerv
Látványtervek
1:3,456

2022. 02. 16.

Tervező: Sirokay István
okl. építészmérnök ÉI-01/1876
1114 Bp. Vásárhelyi Pál utca 8.