

# MARTONVÁSÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### MUNKAKÖZI ANYAGA



#### MEGBÍZÓ

Martonvásár Város Önkormányzata  
2462 Martonvásár, Budai út 13.

Tel.: 22/460-004

#### TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



2023. július  
VZM 1792/23

martonvasar mod vizmu\_2307\_04.docx



## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrarmérnök	
	<b>Szeitner-Láng Zsófia</b> okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Munkatárs	<b>Nyitrai Floderer Mónika Ildikó</b>	

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>7</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>13</b>
<b>1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> <b>13</b>	
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA .....	13
1.1.1 KÖZMŰFEJLESZTÉS TERÜLETE .....	14
1.1.2 ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓ A VT5* ÉS VT7 ÉPÍTÉSI ÖVEZET KÖZÖTT .....	14
1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE .....	15
1.2.1 Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat .....	15
1.2.2 Településképi rendelet .....	16
1.2.3 Korlátozó és védelmi tényezők .....	17
1.2.4 Örökségvédelem .....	17
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	18
<b>2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>20</b>
<b>3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>20</b>
<b>4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA</b> .....	<b>20</b>
4.1.1 Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	20
4.1.2 Országos övezetek ismertetése .....	21
4.1.3 Megyei övezetek ismertetése .....	22
4.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	25
4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS .....	27
<b>5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>28</b>
<b>6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> .....	<b>28</b>

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár Város Önkormányzata, Martonvásár-Erdőhát településrészre vonatkozó ivóvízminőség javító programjának, a KEHOP-2,1,2-15-2017-00014 elnevezésű projekt megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása mellett döntött. A projekt a 1237 hrsz.-ú számú ingatlanon található vízműtelepen végrehajtandó fejlesztési feladat végrehajtása, amely a jelenlegi helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI. 26.) önkormányzati rendelet beépítési szabályainak módosítását teszi szükségessé, ugyanis a fejlesztés révén az épületméretek meghaladják a jelenlegi beépíthetőségi szabályokat. A HÉSZ módosítása révén a vonatkozó terület beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt, különleges közműterület övezetbe kerül átsorolásra.

A terv további célja az övezethatár kiigazítása Vt5\* és Vt7 jelű övezetek esetében, a 678 hrsz.-ú ingatlan és a 650/3 hrsz.-ú általános iskola területét érintően. A módosítás célja a szükséges telekhatárrendezés jogi alapjának megteremtése, amely során az övezethatár ill. a telekhatár, a Vt5\* övezetbe eső ingatlan terhére módosulna, s így az Általános iskola Vt7 jelű építési övezete növekedne.

A településrendezési eszközök módosításáról az Önkormányzat a 107/2023. (V.30.) sz. határozatában a döntött. A 339/2014. (XII. 19.)-, valamint a 72/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet alapján, a közműfejlesztési terület nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, így a módosítások a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 66-68.§ -a szerint egyszerűsített eljárásban lefolytathatók.



*A módosítással érintett területek elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül  
(Forrás: saját szerkesztés)*

Martonvásár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításával a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg az.

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a főépítész ez ügyben kiadott nyilatkozatával összhangban készültek.

### 2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Martonvásár Város hatályos településrendezési eszközei:

- Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 191/2014. (XI.25.) Kt. számú határozata Martonvásár város településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT),
- Martonvásár Város Önkormányzatának 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ).

### 3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.**

A polgármester az önkormányzat módosítására vonatkozó szándékát **az egyeztetési eljárást megelőzően** az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen véleményeztetni a partnerekkel. A dokumentációt a polgármester pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

**Jelen dokumentáció Martonvásár város településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga.**

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

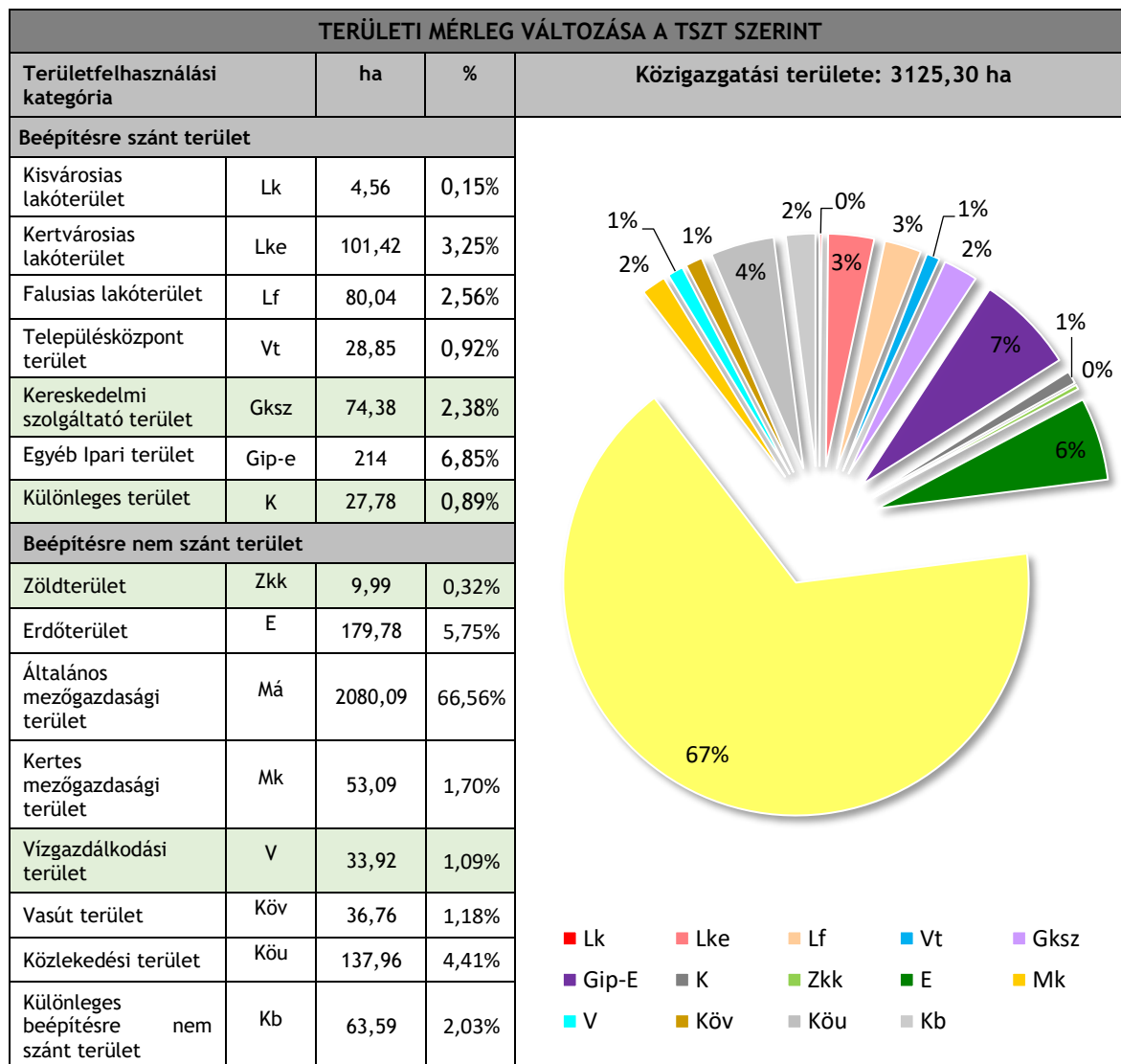
Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(.....) Kt. számú határozata a  
Martonvásár Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló  
191/2014. (XI.25.) Kt. számú határozat módosításáról

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 területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - beépítésre szánt Különleges terület- Közmű terület kijelölése a 1237 hrsz.-ú ingatlanon
  - zöldterület kijelölése a 1241/3 hrsz.-ú ingatlanon
- 3) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M9) lép.
- 4) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat		Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	<i>Különleges beépítésre szánt terület - Közmű terület</i>	0,18	V	K-Kö
2.	<i>Zöldterület</i>	0,01	Gksz	Zkk

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



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

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
1. Vízgazdálkodási terület	7	Különleges beépítésre szánt terület-Közmű terület	3	0,18	-0,72
2. Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Zöldterület - közkert	6	0,01	+0,06
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:</b>					<b>-0,66</b>



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

191/2014.(XI.25.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+653,07
175/2016. (X.11.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	0
199/2016.(XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+108,88
248/2017.(XI.28) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-422,59
84/2018.(IV.10.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+1,26
217/2018.(XII.18.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-7,09
20/2021.(II.9) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-28,10
237/2021.(XI.30.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-3,38
227/2022.(XI.22) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-3,85
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-0,66
<b>Összesen:</b>	<b>+297,54</b>

Határidő: azonnal

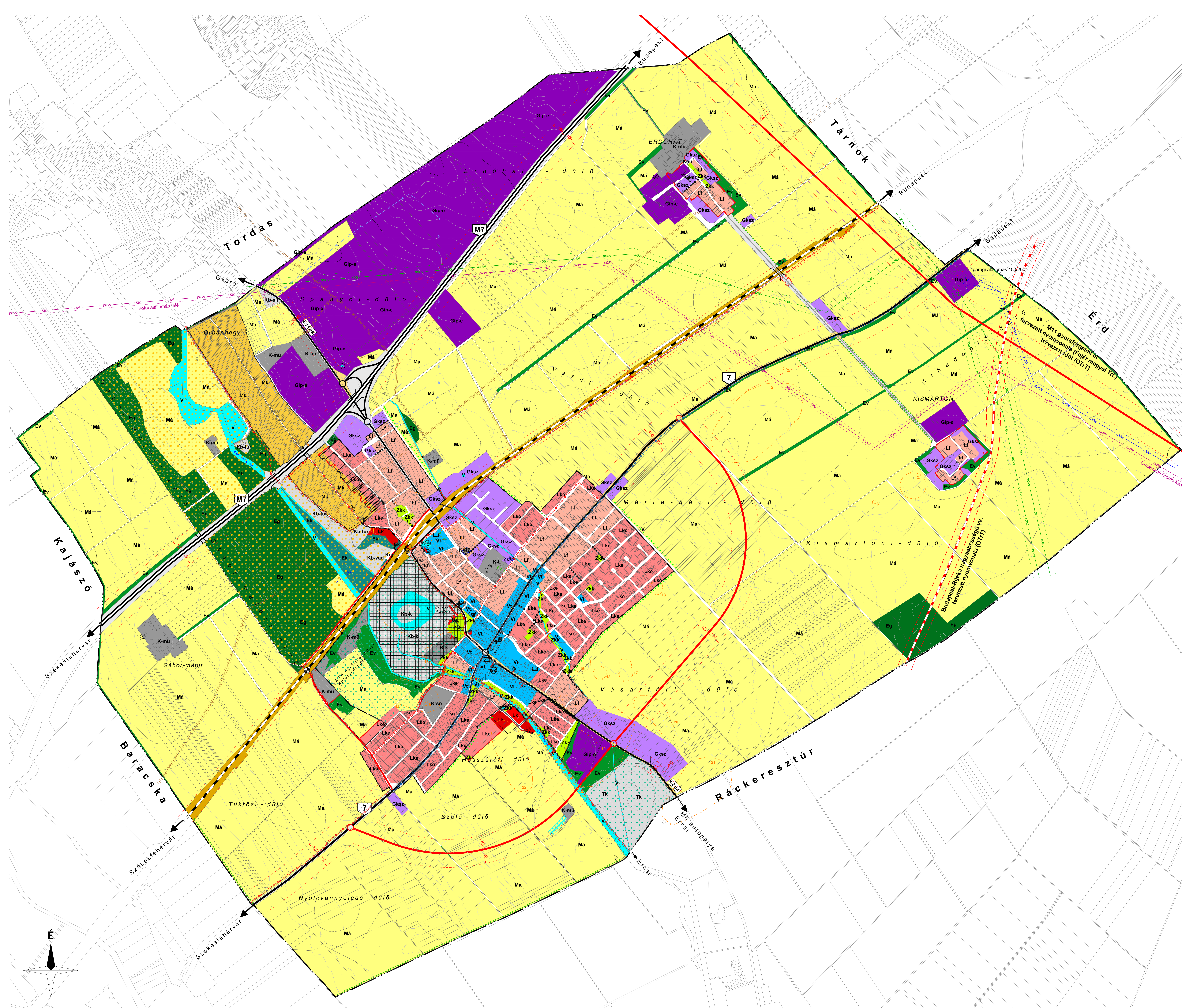
Felelős:

Kmf.

**Dr. Szabó Tibor**  
polgármester

**Dr. Szabó-Schmidt Katalin**  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz:  
Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M9)



### JELMAGYARÁZAT

**Módosítás területi hatálya**

- Meglevő terület
- TERVEZETT terület

**Közigazgatási határ**

- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Egykori zártkert határa

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**

**Beépítésre szánt területek**

- Lk: Kisvárosias lakóterület
- Lf: Falusias lakóterület
- Lke: Kertvárosias lakóterület
- Vt: Telpulésközpont terület
- Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip: Ipari terület
- Gip-e: Egyéb ipari terület
- K-4: Különleges terület - temető
- K-sp: Különleges terület - sportterület
- K-mű: Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-bü: Különleges terület - büntetés végrehajtási terület
- K-k: Különleges terület - kastély
- K-Kö: Különleges terület - közmű terület

**Beépítésre nem szánt területek**

- Zkk: Zöldterület
- Ev: Védelmi erdőterület
- Eg: Gazdasági erdőterület
- Ek: Kiszőlési erdőterület
- Tk: Természetközeli terület
- Má: Általános mezőgazdasági terület
- Mk: Kertes mezőgazdasági terület
- V: Vízgazdálkodási terület
- Kb-k: Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-tur: Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület - állatkert
- Kb-áll: Különleges beépítésre nem szánt terület - állatkert
- Kb-vad: Különleges beépítésre nem szánt terület - vadászpark
- Köu: Közlekedési terület

**Értékvédelem**

- M: Műemlék
- Mt: Műemlékek telke
- Mk: Műemléki környezet határa
- R: Régészeti terület határa
- H: Helyi védett / Helyi védelemre javasolt épület
- K: Kereszt
- T: Természetvédelmi terület
- OSZ: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- OH: Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
- OHF: Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyósó

**Közlekedés- és közműterület**

- A: Autópálya
- OF: Országos főút
- OM: Országos mellékút
- G: Gyűjtőút
- F: Földút, jelentős külterületi út
- K: Kerékpárút
- G: Gyalogút
- K: Közpályás közlekedési terület, vasút
- K: Közlekedési terület, vasút védőtávolsága
- H: Hid, átkelő
- J: Jelentős szintbeni csomópont
- VÁ: Vasútállomás
- S: Szintbeni vasúti átkelő
- P: Parkoló
- K: Közterület
- N: Nagyközéphegyszomszág földgázvezetékek
- V: 400 kV, 220 kV, 132kV-os villamosenergia létesítmények
- Á: Átjátszó állomás
- SZ: Szennyvíztisztító
- V: Vízkivetési hely
- H: Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

**Egyéb településszerkezeti elemek**

- G: Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- A: Alaptérképen szereplő lebontott épület
- V: Védőtávolságok
- M: Mederkarbantartó sáv
- V: Vízfelület

**Intézmények, szolgáltatások**

- I: Igazgatási
- O: Oktatási
- M: Művelődési
- SZ: Szociális
- E: Egyházi
- R: Rendőrség
- P: Posta
- G: Gyógyászati

A terv az általa alapozottak felhasználásával készült (Adatszolgáltatás sorszáma: 2038).  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024. Budapest, Szt. István-Érsebtér fasor 13-15. II/5.  
Tel: 20913-85-75, 70938-32-23

**Településtervezés**

- Bérczi Szabolcs, okl. településtervező TT 13-1411
- okl. környezetgazdálkodási szakmérnök
- Varga-Végh Anna, okl. településtervező
- Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök

**Tájrendezés, zöldfelületi környezetvédelem**

- Kéthy Márton, okl. tájépítésmérnök
- TK 01-SZ
- Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök

**Közlekedés**

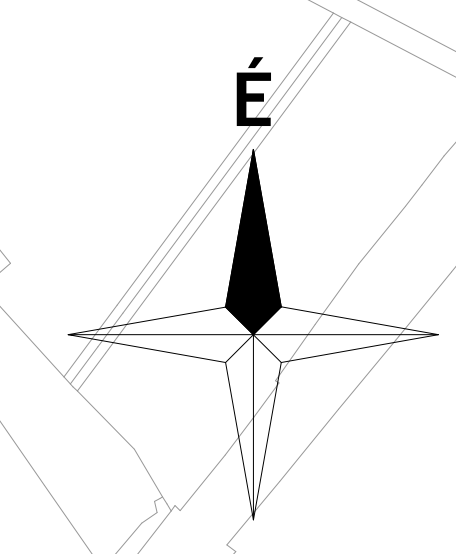
- Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező (TP-Terv Kft.)
- Tóth Anikó, okl. építőmérnök K10-1 01-10559 (TP-Terv Kft.)

**Közműellátás**

- Hancsár Eméke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

**MARTONVÁSÁR**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**  
Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(...) határozatának 1. melléklete  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT-M9) TERVLAP**  
M = 1 : 8 000

2023. július VZM 1735/22 Martonvasar\_mod9\_230704.dwg



## 5. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

2.§ A HÉSZ 41.§ h) pont a következő alponttal egészül ki.

hf) közműterület (K-Kö)

3.§ A HÉSZ a következő 44/A. alcímmel és 53/A. §-sal egészül ki:

### 44/A. KÖLÖNLEGES TERÜLET- KÖZMŰ TERÜLET

53/A. § (1) Különleges terület - közmű terület a Szabályozási terven K-Kö jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
2	K-Kö	O	1500	-	25	6,0	40	40

0 - oldalhatáronálló beépítés

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

Dr. Szabó Tibor

polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin

jegyző

Martonvásár, 2023.

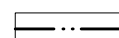
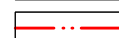
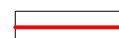

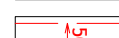
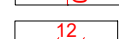
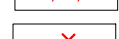
1. melléklet a .../2023. (....) önkormányzati rendelethez  
Szabályozási terv módosítása

# JELMAGYARÁZAT




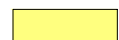





 Módosítás területi hatálya

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  Belterülethatár
-  Tervezett belterülethatár
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet/Övezet határa
-  Védőtávolság
-  Méretezés
-  Kötelező erejű megszüntető jel

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút)
-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
-  Kötőpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
-  Zöldterület (közkert) övezete és határa
-  Vízgazdálkodási terület övezete és határa
-  Telek be nem építhető része
-  Közműsáv
-  Építési hely

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

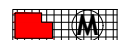



területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont terület
- Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip-e** Egyéb ipari terület
- K-t** Különleges terület - temető
- K-sp** Különleges terület - sportterület
- K-mü** Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-bü** Különleges terület - büntetés-végrehajtási üzem
- K-k** Különleges terület - kastély
- K-Kö** Különleges terület - közmű terület
- ÖVEZETEK**
- Ev** Erdőterület (védelmi erdő)
- Eg** Erdőterület (gazdasági erdő)
- Ek** Erdőterület (közjóléti erdő)
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertés mezőgazdasági terület
- V** Vízgazdálkodási terület - vízfelszín területe
- Vb** Vízgazdálkodási terület - vízbázis területe
- Vh** Vízgazdálkodási terület - horgászto céljára hasznosítható terület
- Kb-tur** Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Kb-k** Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-áll** Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika
- Kb-vad** Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark
- KÖu** Közlekedési terület - közúti
- KÖk** Közlekedési terület - kötőpályás





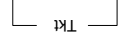
## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

 Közigazgatási terület határa

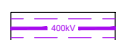
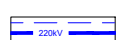


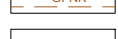


### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Műemlék
-  Műemléki környezet határa
-  Helyi védett/Helyi védelemre javasolt épület, műtárgy
-  Régészeti lelőhely határa


### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-  Természetvédelmi terület
-  Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
-  Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó
-  Tájképvédelmi terület
-  Természetközeli vizek védőtávolsága

### JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

-  400 kV-os villamosenergia légvezeték
-  220 kV-os villamosenergia légvezeték
-  132 kV-os villamosenergia légvezeték
-  Nagyközépnomású földgázvezeték
-  Hidrogeológiai védőidom "B" zóna
-  Szennyvízáttemelő
-  Védőtávolság

### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

 Egyedi tájérték (kereszt)





 Javasolt telekhatár

 Meglévő, megtartandó fasor

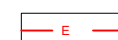

 Tervezett fasor

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



## KÖZLEKEDÉS

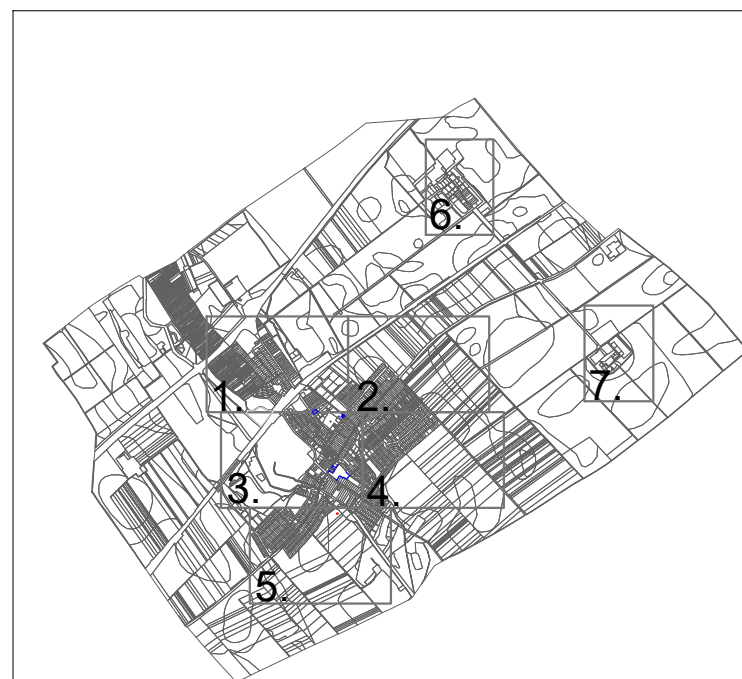
-  Szintbeni vasúti csomópont
-  Külön szintű vasúti csomópont
-  Meglévő kerékpárút
-  Tervezett kerékpárút
-  Meglévő gyalogút
-  Tervezett sétány
-  Meglévő híd, átkelő
-  Tervezett híd, átkelő


## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

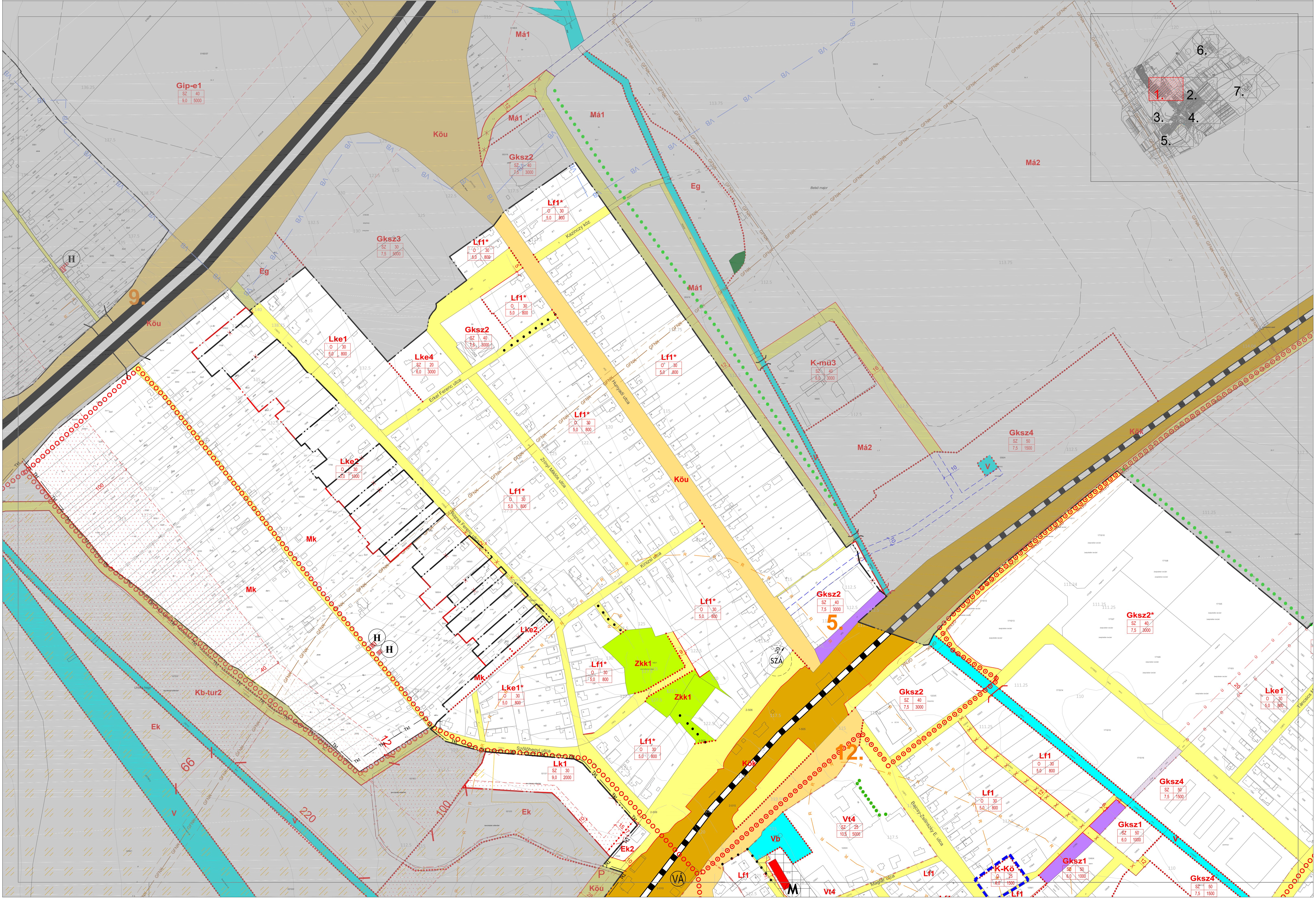
-  Elővásárlási jog
-  Beültetési kötelezettség

## EGYÉB

-  Javasolt megszüntető jel
-  Magánút céljára fenntartott terület (javasolt magánút)



 <b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b> 2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23	
Településtervezés	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, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező (TP-Terv Kft.) Tóth Attila, okl. építőmérnök, K1d-1 01-10559 (TP-Terv Kft.)
Közműellátás	Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)
<b>MARTONVÁSÁR SZABÁLYOZÁSI TERV</b> Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelet, a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról 1. melléklet Szabályozási terv - Jelmagyarázat	
2023 június	VZM 1735/22
Martonvasar_mod9_230629.dwg	





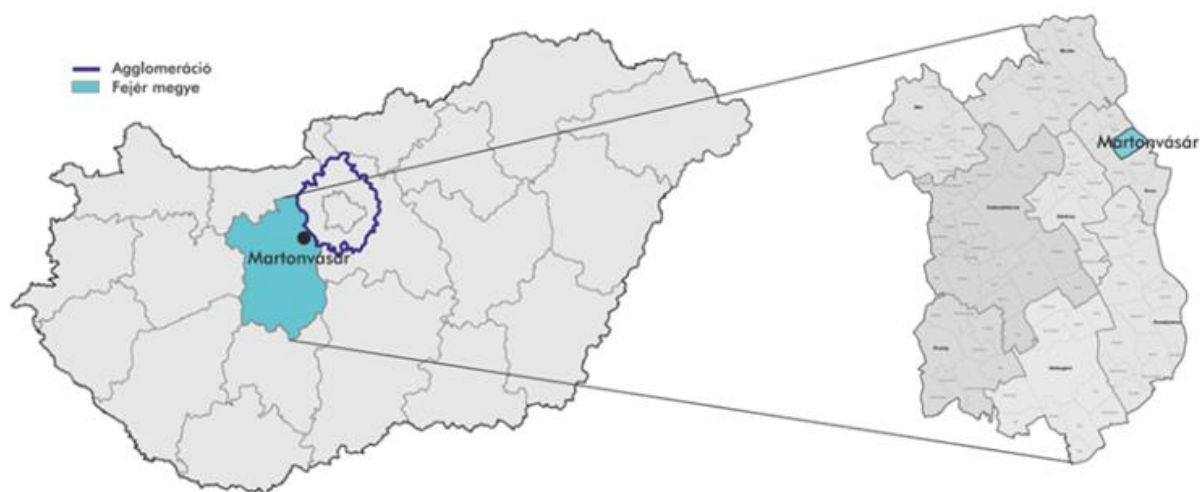
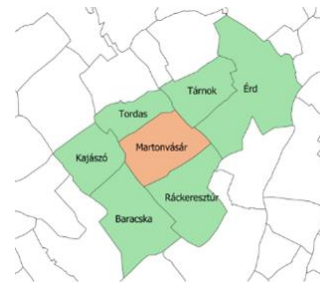


### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

##### 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA

Martonvásár a Közép-Dunántúl régió központi megyéjében, Pest megyével határosan, Fejér megye keleti részén helyezkedik el, a település megyeszékhelytől, Székesfehérvártól 34 km-re, míg a korábbi kistérségi központtól, Ercsőtől 12 km-re fekszik. Martonvásárral közigazgatásilag 6 település szomszédos, melyből 4 Fejér megyéhez (Baracska, Ráckeresztúr, Kajászó, Tordas), 2 pedig Pest megyéhez (Tárnok, Érd), azon belül Budapest agglomerációjához tartozik.



Martonvásár elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztés)

##### A módosítással érintett területek elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül



Közműfejlesztés területe

1237 hrsz.

telekhatár rendezés területe  
a Vt5\*, Vt7 övezet között

(Forrás: saját szerkesztés)

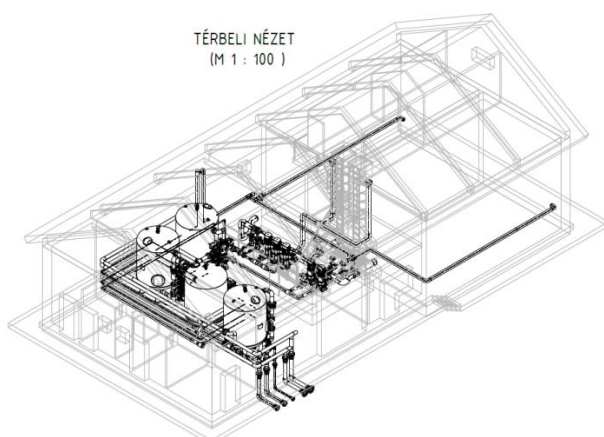
### 1.1.1 KÖZMŰFEJLESZTÉS TERÜLETE

A módosítással érintett terület a belterületen, a vasútvonaltól délkeletre, a Bajcsy Zsilinszky úton található, a Dréher út és a Magtár utca közötti szakaszon. A rendezési terv módosítása, a település vízellátásnak biztosítása érdekében, „MARTONVÁSÁR-ERDŐHÁT IVÓVÍZMINŐSÉG-JAVÍTÓ PROGRAMJA (KEHOP-2.1.2-15-2017-00014)” elnevezésű projekt megvalósíthatósága okán vált szükségessé. Az ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt, Vb jelű Vízgazdálkodási terület - Vízbázis terület övezeti besorolásban van, amely 2%-os beépítési mértéke nem teszi lehetővé a fejlesztést.



Látványterv  
(Forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció)

A tervezett helyszínrajz alapján, a 1237 hrsz.-ú ingatlanon többek között megvalósításra kerül egy új kezelőépület és tisztavíz-medence, valamint egy új ülepítő műtárgy is. Az épületek, műtárgyak feltárása telken belül egy tervezett térkö burkolaton történne.



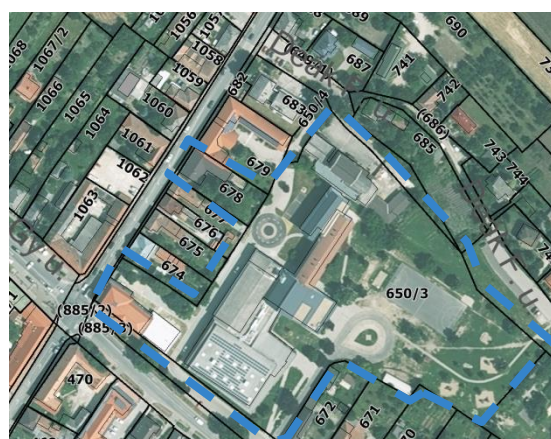
Technológia és tisztavíz-medence elrendezési terve  
(Forrás: Vízjogi létesítési engedélyezési terv)



Légi fotó és alaptérkép az E-tér adatszolgáltatás alapján  
(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.1.2 ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓ A VT5\* ÉS VT7 ÉPÍTÉSI ÖVEZET KÖZÖTT

Az övezethatár tervezett korrekciójának helyszíne, a település központjában, a Szent László utca- Fehérvári út- Deák Ferenc utca - Jókai Mór utca által határolt tömbbelsőben található. Az övezethatár, a 650/3 hrsz.-ú, Martonvásári Beethoven Általános Iskola és a Gyógyszertár épületének 678 hrsz.-ú ingatlana között kerül pontosításra, melynek célja a tervezett telekhatárrendezés megvalósíthatósága. Mindkét ingatlan Településközponti terület építési övezetében található, azonban különböző alövezetbe sorolás végett, a hatályos építési szabályzat előírásai alapján, a terület rendezése nem valósítható meg. A telekhatár, valamint ennek megfelelően az övezethatár, a közös telekhatárokkal párhuzamosan, 2,0 méterrel módosul, a 678 hrsz.-ú ingatlan irányába, mely során ezzel a területtel az Általános iskola övezetét ill. telkét lenne lehetőség megnövelni.



Légi fotó és alaptérkép az E-tér adatszolgáltatás alapján  
(Forrás: saját szerkesztés)

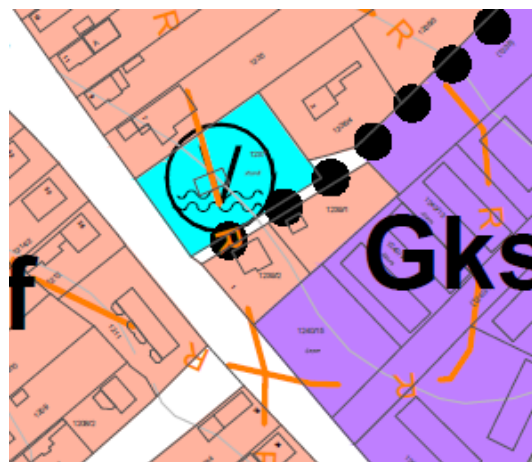
## 1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

### 1.2.1 Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat

#### Közműfejlesztési területe

A TSZT a 1237 hrsz.-ú ingatlant Vízgazdálkodási területfelhasználási módba sorolja, valamint Vízkivételi jelet ábrázol a telken.

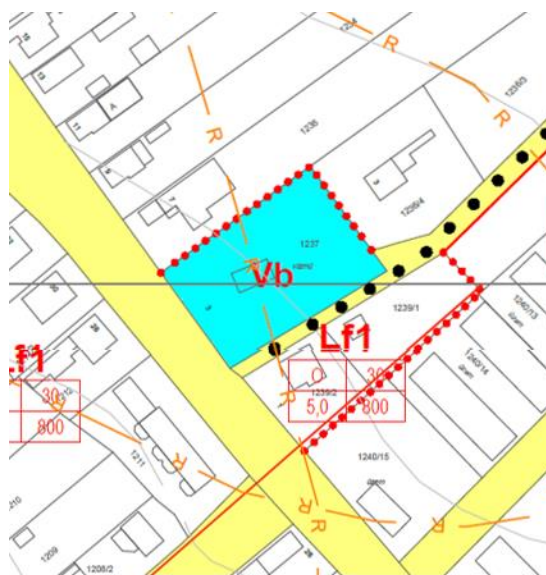
A TSZT régészeti lelőhelyet jelöl a módosítással érintett területen és meglévő gyalogutat a határoló közterületre.



Hatályos TSZT

A Vízgazdálkodási területekről a HÉSZ 61.§-a rendelkezik, amely alapján a Vb övezet a vízbeszerési területek, vízkivételi helyek területe, amely övezetbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik. HÉSZ előírásai alapján, a Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

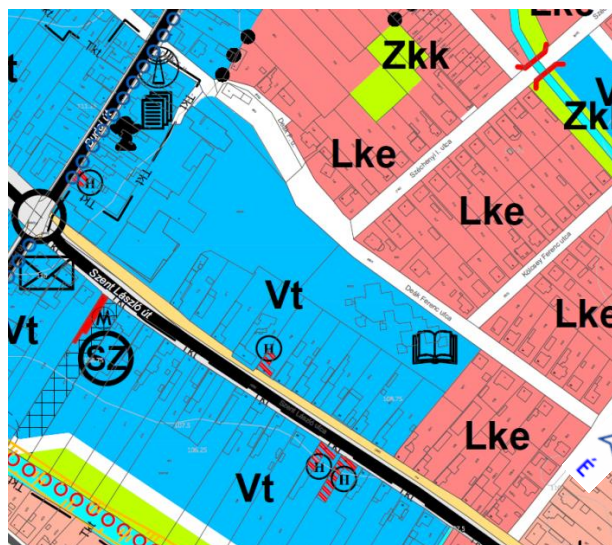
A HÉSZ SZT 1-1 és SZT 1-3 jelű belterület szabályozási tervlapja ábrázolja a módosítással érintett területet. Az SZT a TSZT-vel összhangban régészeti lelőhelyet jelöl, s meglévő gyalogutat a határoló közterületre.



Hatályos HÉSZ SZT1-1 és SZT1-3 tervlapja egymás fölé vetítve

### Övezethatár korrekció a Vt5\* és Vt7 építési övezet között

A TSZT településközponti terület-felhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett terület mindkét ingatlanát. A Gyógyszertár 678 hrsz.-ú ingatlana bele esik az országos jelentőségű tájképvédelmi terület lehatárolásába. Az 650/3 hrsz.-ú Általános iskola ingatlanával szomszédos telkeken, a módosítással érintett területen kívül, két épületet helyi védettségüként jelöl a TSZT. Az övezethatár korrekciója, csak az alövezetek határának pontosítását jelenti, így a tervezett módosítás a hatályos TSZT tervlapját nem érinti, azzal összhangban van.



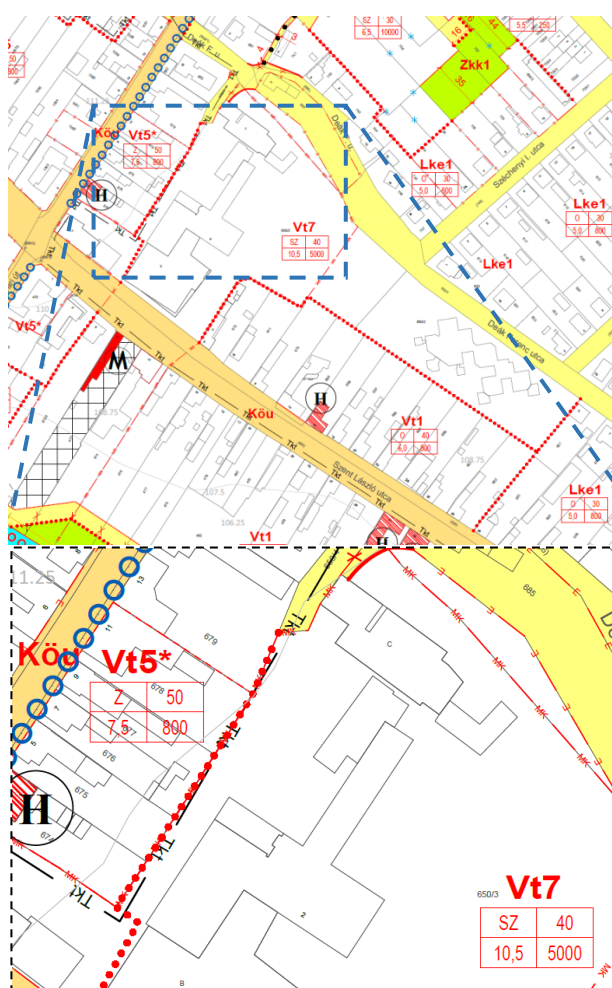
Hatályos TSZT

A 678 hrsz.-ú ingatlan Vt5\* jelű településközponti építési övezetbe, a 650/3 hrsz.-ú ingatlan Vt7 jelű településközponti építési övezetbe sorolja a hatályos HÉSZ. A településközponti területekről a HÉSZ 44.§-a rendelkezik.

A Vt5\* építési övezet zárt sorúan építhető be, ahol beépítési legnagyobb mértéke 50%, épületmagasság 7,5 m. Vt-5\* építési övezet építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.

A Vt7 jelű építési övezet szabadonálló módon építhető be, 40% -os beépítési mértékkel és 10,5 m maximális épületmagassággal. Vt7 építési övezetben az épületmagasság legnagyobb mértéke sportcsarnok létesítése esetén 3,0 m-rel túlléphető.

A HÉSZ SZT 1-3 jelű belterület szabályozási tervlapja ábrázolja a tárgyi övezethatár módosítással érintett területet. A Gyógyszertár 678 hrsz.-ú ingatlana összhangban a TSZT-vel, bele esik az országos jelentőségű tájképvédelmi terület lehatárolásába. A módosítással érintett terület határán a Fehérvéri utat KÖu övezetbe sorolja- valamint a TSZT-vel összhangba meglévő kerékpárutat jelöl a szabályozási terv. (Mk jelű) műemlék környezet határát jelöli a tervlap a 650/3 hrsz.-ú iskola telkének egy részén.

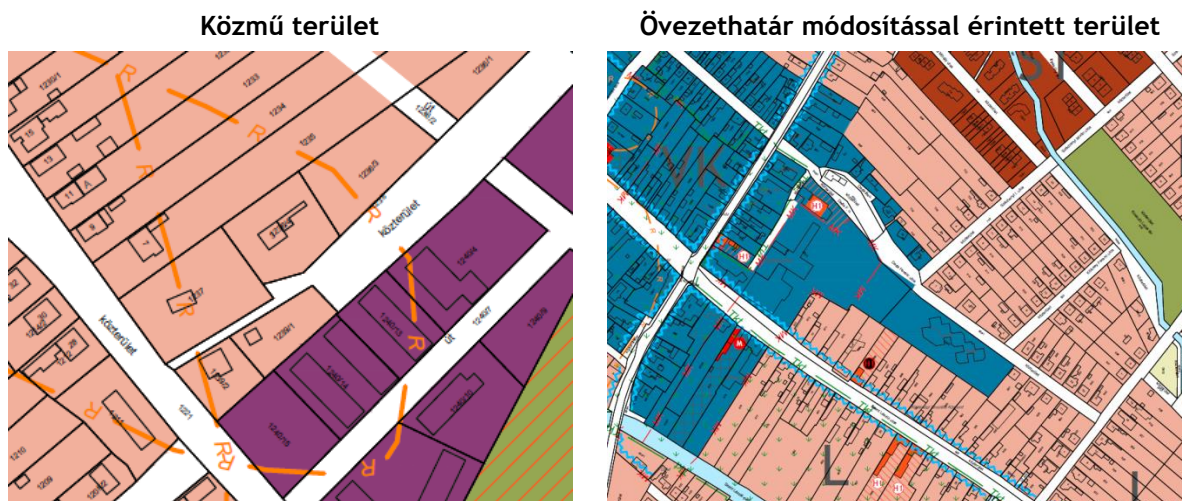


Hatályos HÉSZ SZT1-3 tervlapja egymás fölé vetítve

### 1.2.2 Településképi rendelet

Martonvásár város önkormányzatának Képviselő-testülete az 5/2018. (IV.11.) Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településképi védelméről szóló rendeletét (TKR).

A TKR határozza meg az épített értékek helyi védelmére vonatkozó szabályokat és a helyi védett értékek körét, meghatározza továbbá az eltérő karakterű településrészekre vonatkozó településképi követelményeket. A TKR 1. melléklete a Településképi szempontból meghatározó területeket (továbbiakban MT), és a település védett értékeit mutatja meg. A TKR 1. melléklete a módosítással érintett területek közül a közműterületet *Kertvárosias és falusias lakóterületek (L)*-, az övezethatár-korrekcióval érintett területet pedig Városközpont (VK) kategóriájú MT területbe sorolta.



kivonat a módosítással érintett területekre vonatkozóan, a TKR mellékletében szereplő, a településképi szempontjából meghatározott területekről (forrás: TKR 1. melléklet)

A TKR 2. mellékletében meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló épület, amely az övezethatár korrekcióval érintett tervezési területen található.

	cím	hrsz	funkció	védelem megnevezése
1.	Deák Ferenc utca 1.	650/3/C	Régi malom	H1

Az 1. sorszámú 650/3/C Régi malom épülete az övezethatár-korrekcióval érintett tervezési területén található.

A módosítás a védett épületre nincs hatással, csupán övezethatár korrekció történik. A módosítással érintett terület közül a vízmű területén, védett épület nem található.

### 1.2.3 Korlátozó és védelmi tényezők

A közműfejlesztési terület nyilvántartott régészeti lelőhely lehatároláson belül található, amely az 1.2.4. Örökségvédelmi fejezetbe kerül bemutatásra. Egyéb korlátozás a módosítással érintett területet nem érinti.

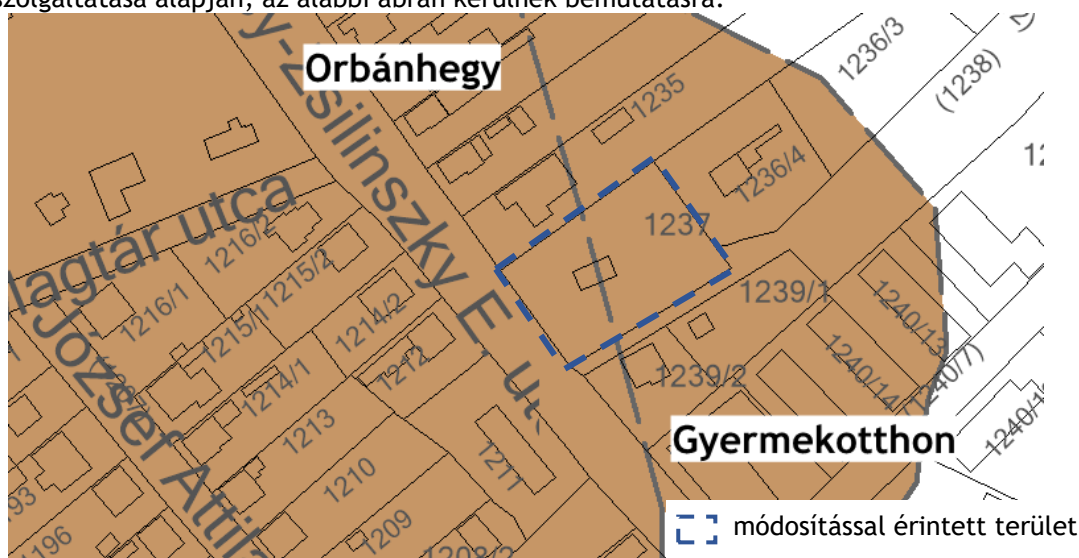
A módosítással érintett területek közül az övezethatár korrekcióval érintett ingatlanon helyi védett építmény, illetve műemlék környezete található, azonban a módosítással érintett területlehatárolásba nem tartozik bele. A 678 hrsz.-ú ingatlanon tájképvédelmi területet jelöl a szabályozási terv.

### 1.2.4 Örökségvédelem

A módosítással érintett területek közül az övezethatár korrekcióval érintett ingatlanon helyi védett építmény illetve műemlék környezete található. A helyi védett épületek, az 1.2.2. Településképi rendelet című fejezetnél kerülnek bemutatásra.

A módosítással érintett területek közül a 1237 hrsz.-ú ingatlanon található közműfejlesztési területen régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyekkel érintett területen, a földmunkák során figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell

fordítani. A 1237 hrsz.-ú ingatlant két nyilvántartott régészeti lelőhellyel is érinti, amely az E-tér adatszolgáltatása alapján, az alábbi ábrán kerülnek bemutatásra.



A régészeti lelőhelyek a módosítással érintett területen  
(Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján, saját szerkesztés)

Régészeti lelőhely		
megnevezése	azonosítója	típusa
Gyermekotthon	21667	temető
Orbánhegy	22027	temető, templom, falu, telep, település, településnyom

Forrás: Magyar Nemzeti Múzeum honlapja, Régészeti adatbázis: <https://archeodatabase.hnm.hu/hu/>

### 1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás során a TSZT, a HÉSZ normaszöveg, valamint a HÉSZ mellékletei közül a SZT1-1, SZT1-3 tervlap módosul. A módosítás célja a nemzetgazdaságilag kiemelt közműfejlesztés megvalósíthatásának, valamint 650/3- és 678 hrsz.-ú. ingatlanok közötti telekhatár rendezés jogi környezetének megteremtése.

#### Közműfejlesztési terület

A közműfejlesztési területen a hatályos Vízgazdálkodási területfelhasználású terület, egy új beépítésre szánt, Különleges terület-közmű terület területfelhasználásba kerül. A területfelhasználás módosításnak, megfelelően változik az övezeti besorolás is, mely során HÉSZ normaszövegébe bevezetésre kerül a különleges terület - közmű terület építési övezetet. Az új övezet a Szabályozási terven K-Kö jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál. Az új övezetbe kizárólag a 1237 hrsz.-ú ingatlanra kerül, s így az ingatlan 2%-os legnagyobb beépítési mértéke 25% -ra módosul.

Különleges terület-közmű terület övezet a HÉSZ-ben rögzítendő tervezet beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be.

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-Kö	O	1500	-	25	6,0	40	40

0 - oldalhatáronálló beépítés

A 1237 hrsz.-ú közmű ingatlan övezetmódosításával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a MATrT 12.§ (3) bekezdés szerinti előírtaknak megfelelően a terület 5%-nak megfelelő zöldterületet is ki kell jelölni. Az új zöldterület kijelölés a Gksz4 jelű építési övezetbe sorolt 1241/3 hrsz.-ú ingatlanokon történik, a telekhatár mentén. (A beépítésre szánt terület utáni zöldterület kijelölése, a 3.4. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok fejezetben kerül bemutatásra).



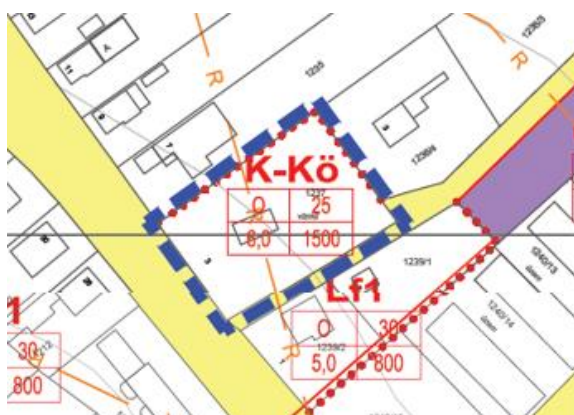
Hatályos TSZT kivágata



Tervezett TSZT kivágata



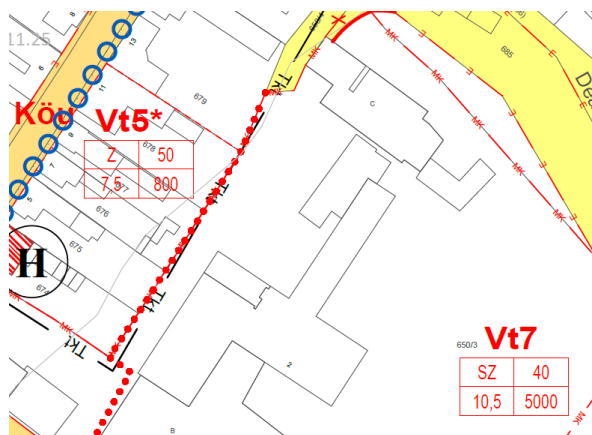
Hatályos SZT kivágata



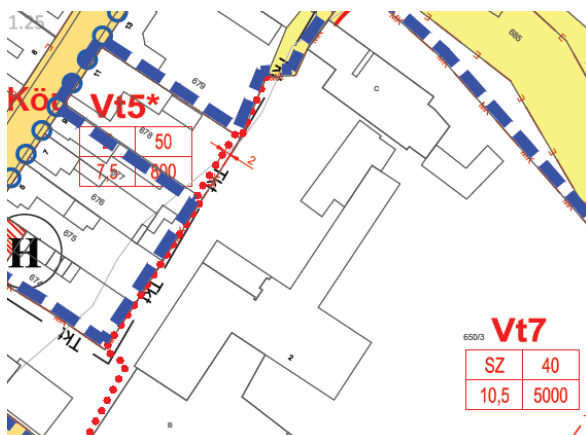
Tervezett SZT kivágata

### Övezethatár korrekció a Vt5\* és Vt7 építési övezet között

A telekhatár rendezés tekintetében, kizárólag az SZT1-3 jelű szabályozási tervlap módosul, a HÉSZ normaszögébe és a TSZT módosítása nem szükséges. A telekhatár, valamint ennek megfelelően az övezethatár, a közös telekhatárokkal párhuzamosan, 2,0 méterrel módosul, a 678 hrsz.-ú ingatlan irányába, mely során a Vt5\* és Vt7 övezetek aránya változik minimális mértékben.



Hatályos SZT kivágata



Tervezett SZT kivágata

## 2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A módosítások léptéke tekintetében nem várható közlekedés infrastruktúrát érintő jelentős változás - tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök meglévő területhasználatához igazodik. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a meglévő közlekedés-hálózatot nem érinti, többletterhelést nem okoz.

## 3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A módosítások léptéke tekintetében nem várható közmű hálózatot érintő jelentős változás - tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök meglévő területhasználatához igazodik. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a közmű infrastruktúra-hálózatban többletterhelést nem okoz.

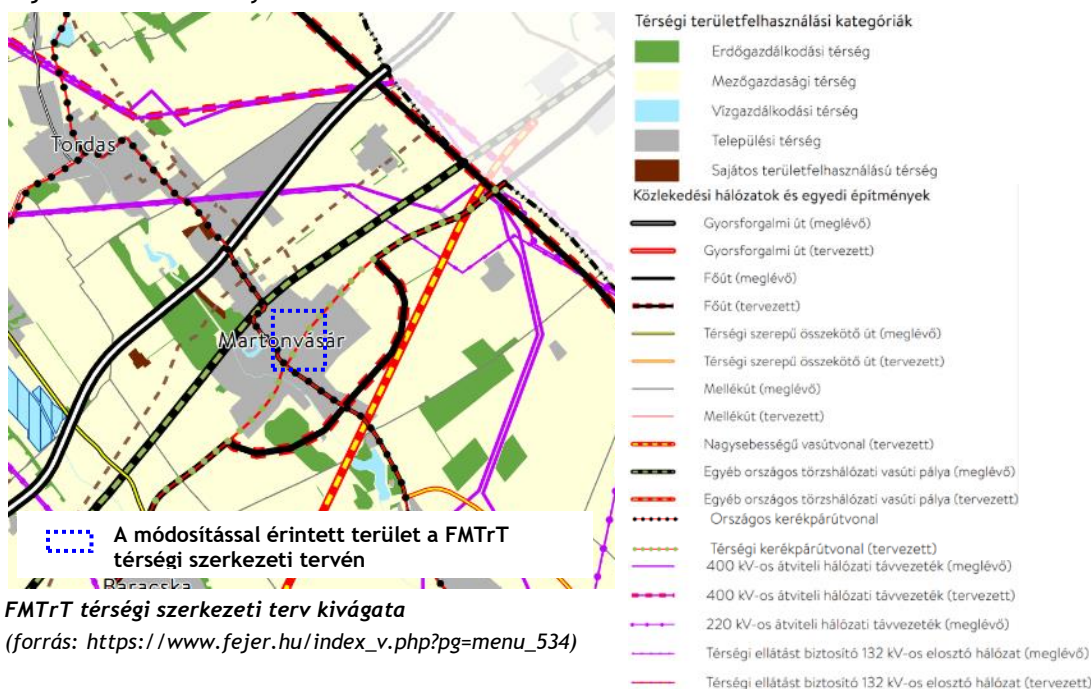
## 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a 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.

A Fejér Megyei Területrendezési Tervet (továbbiakban: FMTrT) a 7/2020. (VII.8.) közgyűlési rendelettel hagyták jóvá, mely már a MATrT előírásaival összhangban készült. Az országos övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet tartalmazza, a megyei övezetek vonatkozásában pedig az FMTrT előírásai és lehatárolásai a mérvadók. Jelen fejezetben a módosítással érintett területre vonatkozó országos és megyei előírások kerülnek bemutatásra. A módosítással érintett terület a közműterület esetében új beépítésre szánt területnek minősül, így az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályok is bemutatásra kerülnek.

### 4.1.1 Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Martonvásár térségi területfelhasználását az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja határozza meg. A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól a MATrT 11.§ rendelkezik.





A FMTrT szerkezeti tervlapja a települési térséget jelöl a módosítással érintett területeken területén, valamint az övezet korrekcióval érintett ingatlanokkal határosan tervezett térségi kerékpárút nyomvonala van a tervlapon.

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

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

#### 4.1.2 Országos övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos övezet	Martonvásár területének érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	MATrT
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	MATrT
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	MvM rendelet
6. erdők övezete	érinti	nem érinti	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti		MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti		MvM rendelet
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti		MATrT

#### Vízminőség-védelmi terület övezete

**MvM rendelet 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.



Kivágat az MvM rendeletről

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

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

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

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

■ módosítással érintett területek elhelyezkedése



kivágat a FMTTrT 3.6. mellékletéből

Martonvásár majdnem teljes területe tartozik a vízminőség-védelmi terület övezetbe, csupán a fővárosi agglomerációval határos településhatárnál nincs érintettség. Az MvM rendelet fent idézett 5.§ (2) bekezdésében alapján, érintettség esetén, a települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket és erre vonatkozóan az egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízvédelemmel érintett területek kijelölésére a település teljes közigazgatási területére készülő felülvizsgálata során, Településterv készítésekor lesz lehetőség, jelen tervezés volumene azonban ezt nem teszi lehetővé. (A Településterv készítésének folyamata jelen tervezéssel párhuzamosan zajlik.) A módosítások a vízminőség- védelmére nincsenek hatással.

#### 4.1.3 Megyei övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a MATrT által meghatározott, FMTTrT-ben lehatárolt megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Megyei övezetek	Martonvásár területének érintettsége	A módosítással érintett terület érintettsége
<b>A MATrT és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek</b>		
Az ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
A rendszeres belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	érinti	érinti
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
Felzárkóztatandó belső periféria övezete	nem érinti	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	érinti	érinti

Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	nem érinti	nem érinti
Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	érinti	érinti
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	érinti	érinti
Majorsági térségi övezet	nem érinti	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezet	nem érinti	nem érinti
Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	érinti	nem érinti

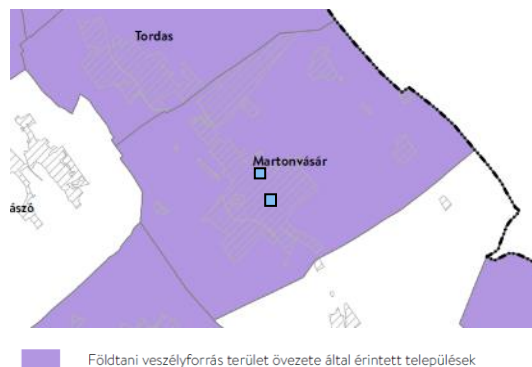
### A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

**MvM rendelet 11. § (1)** 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.

(...)



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Kivágat az FMTrT 3.11. mellékletéből



■ földtani veszélyforrás E-tér adatszolgáltatása alapján

■ módosítással érintett területek elhelyezkedése

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a földtani veszélyforrás terület övezete által.

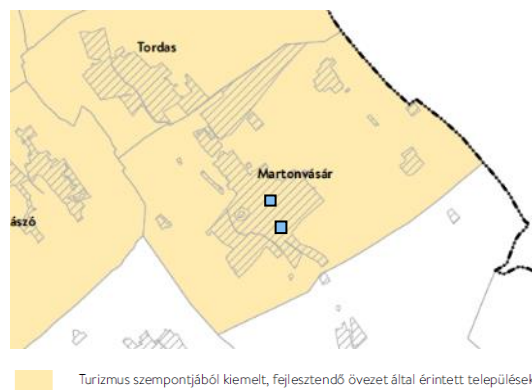
Az SZTFH Földtani Igazgatóság kezelésében lévő Országos Felszínmozgás Kataszterben rögzített adatok alapján a település délnyugati szélén, Baracska határához közel, két földtani veszélyforrás, rogyás van feltüntetve, melyek közül egyik sem érinti a módosítással érintett területeket.

### Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

**FMTrT 9. § (1)** A Vértesi Natúrparc településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) 11 dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrparc 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.



Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések

■ módosítással érintett területek

Kivágat az FMTrT 3.13. mellékletéből módosítással érintett területek bejelölésével

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által. Az övezet célja, az országos turisztikai fejlesztési célok megvalósulásának segítése és a kapcsolódó megyei fejlesztések előmozdítása. A módosítások nem befolyásolják a település

turizmusát, így a módosítási szándékok nem ellentétesek az övezet előírásaival.

### Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

**FMTTrT 11. § (1)** 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 területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által. Az övezet célja a szőlő-, és borgazdálkodás, valamint a gyümölcs-, és zöldségtermesztés innovatív fejlesztésének támogatása, mely övezetbe Martonvásár is beletartozik. A módosítások Martonvásár belterületi részeinek szövetében találhatóak a módosítással érintett területek a település viszonylatában, szőlőtermesztéssel kapcsolatos területektől távol esik. A módosítással érintett területek az övezetre nincsenek hatással, nem zártkerti területek.



■ Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett település  
■ módosítással érintett területek

Kivágat az FMTTrT 3.15. mellékletéből a módosítással érintett területek bejelölésével

### Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

**FMTTrT 12. § (1)** 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.



■ Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett település  
■ módosítással érintett területek

Kivágat az FMTTrT 3.16. mellékletéből a módosítással érintett területek bejelölésével

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által. Az övezet célja, a megyei szinten is jelentős kulturális és építészeti örökségi elemek értékőrző fejlesztése és bemutatása. Cél többek között az értékmegőrző fejlesztések, turisztikai bemutathatóság, tájképi és településképi megővése.

A módosítások nem befolyásolják a település kulturális örökségi történeti értékeit illetve fejlesztéseit.

#### 4.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amely során a vonatkozó magasabb rendű jogszabályi előírásoknak meg kell felelni. Jelen fejezet, a módosítás vonatkozásában vizsgálja jogszabályi háttérrel. A jelenleg Vb jelű Vízgazdálkodási, beépítésre nem szánt övezeti besorolású 1237 hrsz.-ú ingatlan, átsorolásra kerül beépítésre szánt, K-Kö jelű Különleges terület- közmű terület építési övezetbe.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) **7.§ (3) bekezdés b) d) és e)** pontjaiban az alábbiakról rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban

- új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti **aktivitás értékhez képest nem csökkenhet**, így a kijelöléssel egyidejűleg visszasorolás is szükséges;

Az R. 18.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján, a biológiai aktivitás érték az egyensúlyának megtartása, a hatályos TSZT-ben rögzített +298,2 biológiai aktivitásérték többlet terhére valósul meg. A módosítást követően a település biológiai aktivitás értéke +297,54-ra változik.

- a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki**;

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem termőföld igénybevételevel történik.

- a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs megfelelő terület**, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete **külön döntéssel igazolja**.

Az új beépítésre szánt területkijelölésének célja a meglévő közműterület továbbfejlesztése, amely helyhez kötött beruházás. A Képviselő-testület a 107/2023 (V.30.) határozatának döntésével igazolja, hogy nincs a településen a már beépítésre kijelölt területen belül a fejlesztés megvalósításához megfelelő terület

Az új beépítésre szánt terület fogalma (Étv. 2. § 3a. pont) „*a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolását jelenti*”. Ennek okán az építési övezetbe nem tarozó területek építési övezetbe sorolása új beépítésre szánt területnek számít.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó további szabályokról a MATrT 12.§ rendelkezik.

##### **MATrT 12. §**

(1) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

(2) *Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

Az új beépítésre szánt terület települési térségen fekszik. A terület Martonvásár belterületének belső részén, a településszövetben helyezkedik el, így nem okozza a települések összenövését. Az 1237 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolt,

azonban az ingatlant különleges terület - közmű területbe javasolja átsorolni a terv. Az új beépítésre szánt terület, egy meglévő közműterületnek a fejlesztése, így helyhez kötött beruházás, amely kizárólag a módosítással érintett tárgyi 1237 hrsz.-ú ingatlanon valósítható meg, más helyszínen való megvalósítás aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

A MATrT 12.§ (3) által előírtaknak megfelelően, a 1237 hrsz.-ú különleges terület-közmű terület a beépítésre szánt terület kijelölésével együtt 0,01 ha zöldterület kijelölése szükséges, mely a módosítással érintett területen fizikailag nem jelölhető ki, ennek okán az új zöldterület a Gksz4 építési övezeti besorolású 1241/3 hrsz.-ú ingatlanokon, a telekhatár mentén kerül kijelölésre.



A MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján zöldterületként kijelölt terület az új beépítésre szánt terület után  
(Forrás: szabályozási tervlap kivonata a tervezett módosítással)

A javaslat alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése az alábbi táblázatban kerül bemutatásra.

hrsz.	új beépítésre szánt ingatlan besorolása a hatályos TSZT-ben		→	új beépítésre szánt ingatlan tervezet besorolása a TSZT-ben		új beépítésre szánt terület kijelölése (ha)	MATrT általi előírt 5% (ha)	új zöldterület terület kijelölése
1237	Vizgázdálkodási terület	V	→	Különleges terület - Közmű területe	K-Kö	0,18 ha	0,01	0,01

A 1237 hrsz.-ú közmű területhez fűződő módosítás során az ingatlanon 0,18 ha (1828m<sup>2</sup>) új beépítésre szánt Különleges terület - Közmű terület területfelhasználású terület (K-Kö jelű) kerül kijelölésre. Ennek okán a MATrT 12.§ (3) bekezdés megfelelése végett a 1241/3 hrsz.-on 0,01ha (92m<sup>2</sup>) zöldterület területfelhasználású terület kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásainak is meg kell felelni:

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az új beépítésre szánt terület terület nem tartozik borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez.

#### 4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell. A jelen módosításban szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás értéke az alábbiak szerint változik

Hatályos terület-felhasználás	BAÉ mutató	Tervezett terület-felhasználás	BAÉ mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Vizgazdálkodási terület	7	Különleges ter.-közmű terület	3	0,18	-0,72
Zöldterület	0,4	Zöldterület	6	0,01	0,06
<b>összes változás:</b>					<b>-0,66</b>

A javasolt módosítások hatására a település biológiai aktivitás értéke **0,66** értékkel csökken.

Az R. 18.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján, a biológiai aktivitás érték az egyensúlyának megtartása, a hatályos TSZT-ben rögzített +298,2 biológiai aktivitásérték többlet terhére válsul meg. A módosítást követően a település biológiai aktivitás értéke +297,54-ra változik, amelyet az alábbi táblázat foglal össze:

Hatályos TSZT-be rögzített biológiai aktivitás érték	+298,2
A módosítás során összes biológiai aktivitás érték változás	-0,66
A település fennmaradó biológiai aktivitás értéke a módosítást követően	+297,54

## 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítás során a közmű területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely területhasználat szempontjából nem jelent változást, a tervezett kialakításában a település szövetébe illeszkedik, tájképi szempontból nem okoz érdemi változást.

Az övezethatár korrekció során nem jelentkezik tájképet befolyásoló változás.

## 6. 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 kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.