

# FÉNY MARTONVÁSÁR



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11. SZ. MÓDOSÍTÁSA  
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS  
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

2025. január

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



# MARTONVÁSÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 11. sz. MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

### VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



***Megrendelő:***

**Martonvásár Város Önkormányzata**

Horváth Bálint 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  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)




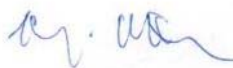




2025. január

VZM 1887/24

Martonvasar\_mod11\_250123.docx

## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	<b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök TT 13-1759	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> - okl. építésmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
<b>Közlekedés</b>	<b>Horváth Tünde</b> okl. közlekedéstervező Tkö 01-9714 (Green Avenue Kft.)	
<b>Közművek</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
<b>Munkatárs</b>	<b>Gerlei Réka</b> településmérnök gyakornok	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
<b>A településszerkezeti terv módosítási javaslata</b> .....	<b>9</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>12</b>
<b>I.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Településszerkezeti tervet és szabályozási tervet érintő változások</b> .....	<b>17</b>
<b>1.1. VÍZMŰKUTAK FEJLESZTÉSE</b> .....	<b>17</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	17
FEJLESZTÉSI CÉL .....	17
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	17
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	19
KÖZMŰJAVASLAT .....	20
<b>1.2. BELTERÜLETI HATÁRVONAL MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>21</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	21
FEJLESZTÉSI CÉL .....	21
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	21
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	23
<b>1.3. KISMARTON TERÜLETÉN A 025/9 HRSZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>24</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	24
FEJLESZTÉSI CÉL .....	24
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	24
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	25
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	25
KÖZMŰJAVASLAT .....	25
<b>2. Szabályozási tervet érintő változások</b> .....	<b>26</b>
<b>2.1. BUDAI ÚT MENTI LKE6 ÉPÍTÉSI ÖVEZETŰ TÖMB</b> .....	<b>26</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	26
FEJLESZTÉSI CÉL .....	26
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	27
JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	28
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	28
KÖZMŰJAVASLAT .....	28
<b>2.2. KINIZSI UTCA MENTI ÚTKORREKCIÓ</b> .....	<b>29</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	29
FEJLESZTÉSI CÉL .....	29
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	30
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	31
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	31
KÖZMŰJAVASLAT .....	32
<b>2.3. KISMARTON TERÜLETÉN ÉPÍTÉSI HELY FELTÜNTETÉSE</b> .....	<b>32</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	32
FEJLESZTÉSI CÉL .....	32
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	32
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	33
<b>2.4. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG FELTÜNTETÉSE</b> .....	<b>33</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	33
FEJLESZTÉSI CÉL .....	34
A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	34



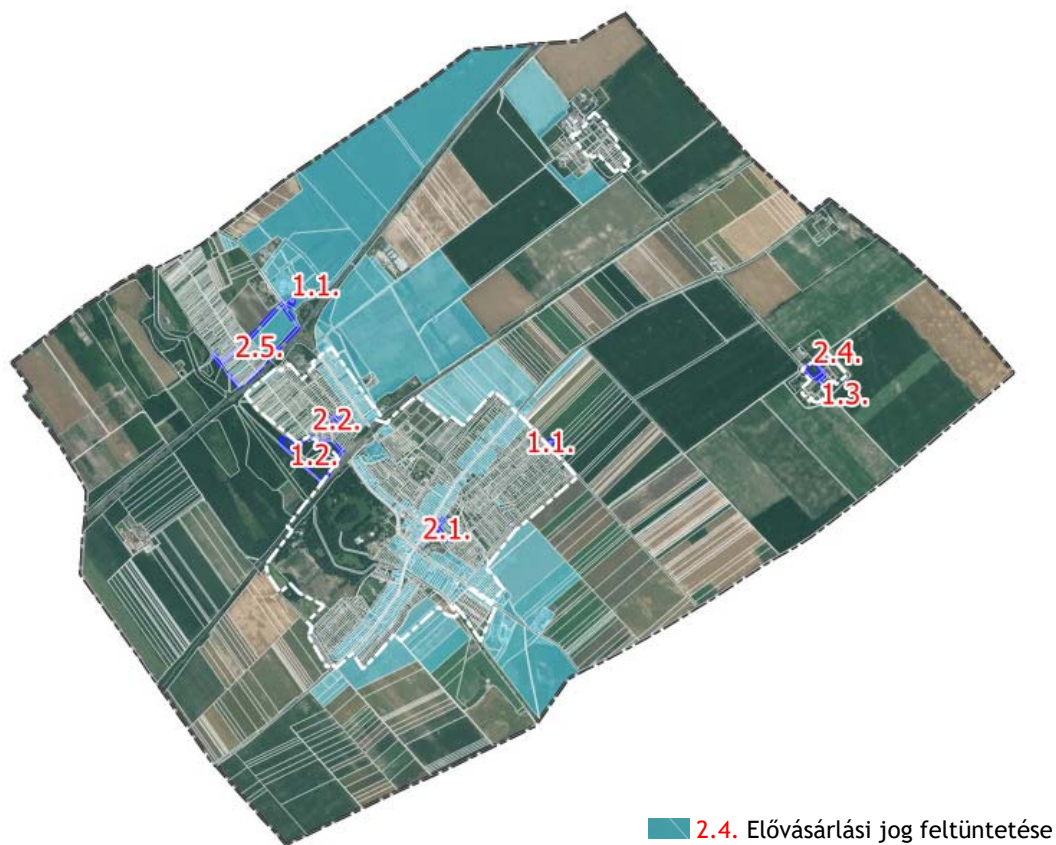
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	35
<b>2.5. KÖZLEKEDÉS CÉLJÁRA FENNTARTOTT TERÜLET KIJELÖLÉSE .....</b>	<b>36</b>
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA .....	36
FEJLESZTÉSI CÉL .....	36
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	36
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	38
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	38
<b>2.6. KÜLTERÜLETI ÉS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK ÖSSZHANGJÁNAK MEGTEREMTÉSE .....</b>	<b>40</b>
<b>3. Helyi Építési Szabályzatot érintő változások .....</b>	<b>41</b>
<b>3.1. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS EGYÉB IPARI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA .....</b>	<b>41</b>
<b>3.2. LAKÁSSZÁMOK MÓDOSÍTÁSA A TELEPÜLÉS LAKÓÖVEZETEIBEN .....</b>	<b>41</b>
KÖZMŰJAVASLAT .....	42
<b>6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>43</b>
6.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	43
6.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	45
6.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE .....	48
<b>7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>51</b>
7.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT .....	51
7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK .....	51
<b>8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....</b>	<b>51</b>
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>51</b>
<b>MELLÉKLET .....</b>	<b>52</b>

**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 201/2024. (IX.17.) határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Ssz.	Elnevezés	Érintett terület (hrsz.)	Módosítás fő célja
<b>1.</b>	<b>Településszerkezeti tervet és szabályozási tervet érintő változások</b>		
1.1.	Vízműutak fejlesztése	05/3, 05/22, 0149/1, 0149/2 0212/8	A martonvásári V., VI., és VII. számú vízműkút felújításának biztosítása.
1.2.	Belterületi határvonal módosítása	0212/3, 0212/4, 0212/5, 0212/6, 0212/8, 0212/9, 1909	Szabadidőpark kialakításának céljából a belterülethatár módosítása szükséges.
1.3.	Kismarton területén a 025/9 hrsz-ú telek építési övezeti besorolásának módosítása	025/9	Kereskedelmi, szolgáltató terület falusias lakóterületre történő módosítása és végforduló kialakítása, telekmegosztás céljából.
<b>2.</b>	<b>Szabályozási tervet érintő változások</b>		
2.1.	Budai út menti Lke6 építési övezetű tömb	690, 692, 693, 694/1, 732, 739, 736, 738	A tömbbelső feltárása és telekcsoport-újraosztás.
2.2.	Kinizsi utca menti útkorrekció	145/1, 145/2, 145/3	Valós használatnak megfelelő útkorrekció.
2.3.	Kismarton területén építési hely feltüntetése	1796	Garázsépítés lehetővé tétele.
2.4.	Elővásárlási jog feltüntetése		A jövőbeni önkormányzati fejlesztés biztosítása.
2.5.	Közlekedés céljára fenntartott terület kijelölése	0165/57, 3276, 3078, 3272, 3074	Közlekedés céljára fenntartott terület kijelölése.
2.6.	Külterületi és belterületi szabályozási tervlapok összhangjának megteremtése		Az érintett tervlapokon hibajavítás a korábbi módosításokkal összhangban.
<b>3.</b>	<b>Helyi építési szabályzatot érintő változások</b>		
3.1.	Gksz és Gip övezetek általános előírásainak módosítása		Az érintett övezetekben a térszínre telepített napelemek lefedettségének meghatározása.
3.2.	Lakásszámok módosítása		Elhelyezhető lakásszámok csökkentése lakó- és településközponti területek építési övezeteiben.





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

### A tervezési folyamat

Martonvásár Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik. A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (VII.19.) önkormányzati rendelete szabályozza a partnerségi egyeztetést. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén.

Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.



- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.**

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

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025.(.....) Kt. számú határozata a  
Martonvásár Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló  
191/2014. (XI.25.) számú határozat módosításáról

Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) 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:

- *Különleges beépítésre nem szánt közműterület a Damjanich utca mentén,*
- *Különleges beépítésre nem szánt közműterület a 81108-as út mentén,*
- *Javasolt belterületi határ módosítása a vasútállomás mellett*
- *Falusias lakóterület kijelölése Kismarton területén,*

3. A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M11) lép.

4. Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

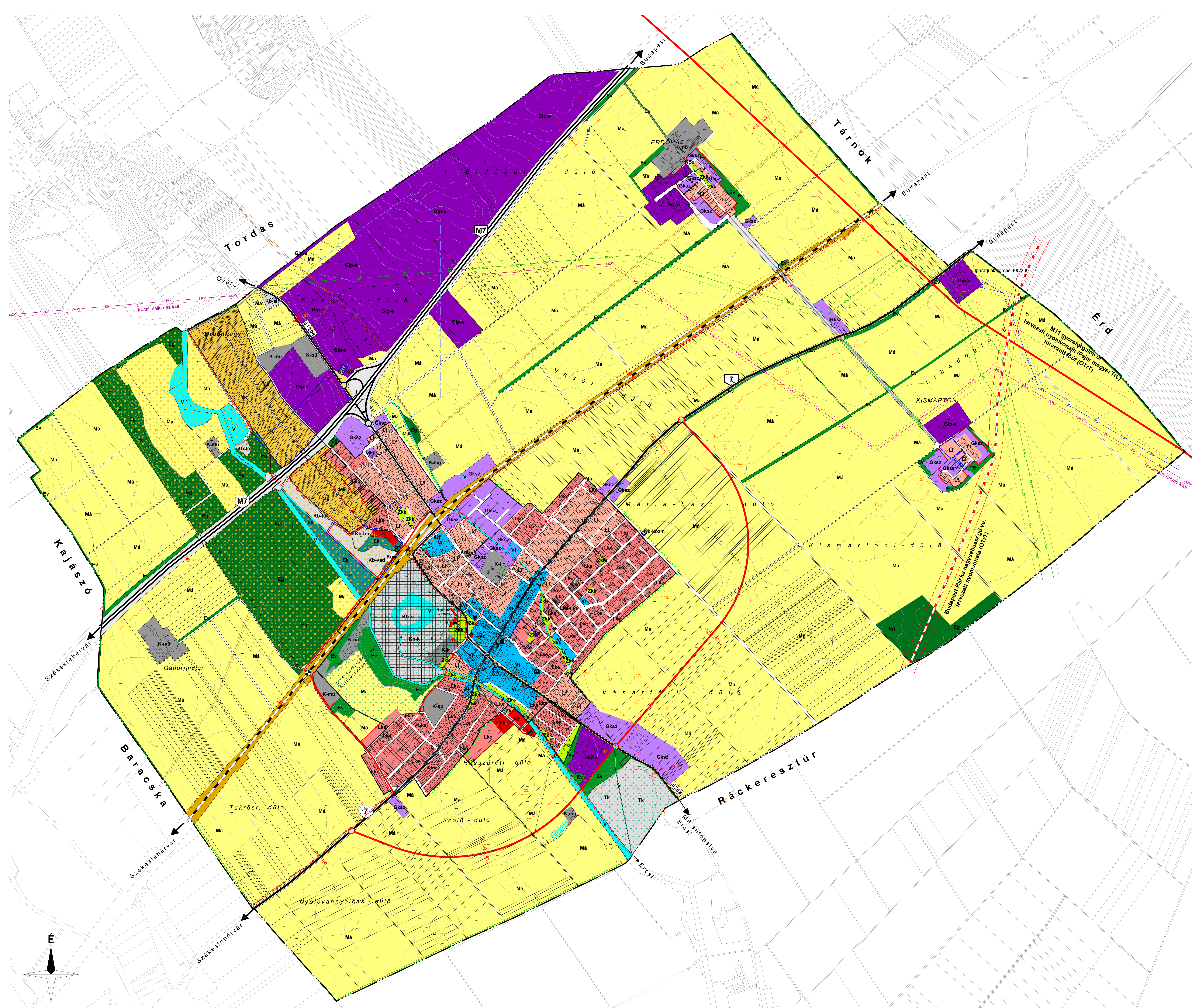
Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1. <i>Különleges beépítésre nem szánt közműterület kijelölése</i>	0,1	V	Kb-közm
2. <i>Különleges beépítésre nem szánt közműterület kijelölése</i>	0,1	Gip-e	Kb-közm
3. <i>Különleges beépítésre nem szánt közműterület kijelölése</i>	0,03	Má	Kb-közm
4. <i>Falusias lakóterület kijelölése</i>	0,24	Gksz	Lf
<b>Összesen</b>	<b>0,47</b>		





1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:  
Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M11)





### JELMAGYARÁZAT

**Módosítási területi hatálya**

- Módosított terület
- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Egykori zártkert határa

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**

**Beépítésre szánt területek**

- Lk: Kisvárosias lakóterület
- Lf: Falusias lakóterület
- Lke: Kertvárosias lakóterület
- Vt: Telpülésközpont terület
- Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Ipi: Ipari 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 terület
- K-k: Különleges terület - kastély

**Beépítésre nem szánt területek**

- Zk: Zöldterület
- Ey: Védelmi erdőterület
- Eg: Gazdasági erdőterület
- Eh: Közlekedési erdőterület
- Tk: Természetközeli terület
- Má: Általános mezőgazdasági terület
- Mk: Kertes mezőgazdasági terület
- V: Vizgazdálkodási terület
- Kb-k: Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-tur: Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület
- Kb-áll: Különleges beépítésre nem szánt terület - állattartási terület
- Kb-vad: Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaspark
- Kb-kam: Különleges beépítésre nem szánt terület - köztemető
- Köu: Közlekedési terület

**Értékvédelem**

- M: Műemlék
- Mt: Műemlékek telke
- Mk: Műemléki környezet határa
- Rt: Régészeti terület határa
- Hv: Helyi védett / Helyi védelemre javasolt épület
- K: Kereszt
- T: Természetvédelmi terület
- Oj: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- Oo: Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
- Oo: Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó

**Közeledés- és közműterület**

- A: Autópálya
- F: Országos főút
- M: Országos mellékút
- G: Gyűjtőút
- Fu: Földút, jelentős külterületi út
- Kp: Kerékpárút
- G: Gyalogút
- Kk: Kötőpályás közlekedési terület, vasút
- Kk: Közlekedési terület, vasút védőtávolsága
- H: Hid, átkelő
- C: Jelentős szintbeni csomópont
- VÁ: Vasútállomás
- S: Szintbeni vasúti átkelő
- P: Parkoló
- K: Köztemető
- N: Nagyközepnyomású földgázvezeték
- L: 400 kV, 220 kV, 132kV-os villamosenergia-vezeték
- A: Átjáró állomás
- Sz: Szennyvíztisztító
- V: Vízkivételi hely
- H: Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

**Egyéb településszerkezeti elemek**

- G: Geodetizáltnak nem bennért, meglévő épület
- A: Alaprajzi képen szereplő lebontott épület
- V: Védőtávolságok
- S: Mederkarbantartó sáv
- V: Vízterület

**Intézmények, szolgáltatások**

- I: Igazgatási
- O: Oktatási
- M: Művelődési
- Sz: Szociális
- E: Egyházi
- EG: Egészségügyi
- R: Rendőrség
- P: Posta
- G: Gyógyászter

A terv az állami adatok felhasználásával készült.  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5  
Tel: 20913-85-75, 70938-32-23

**Településtervezés**  
Feriák Tünde, vezető településtervező  
TT1/01-5583, E/01-5583  
Fóti Anamária, önk. településtervező, TT 13-1759  
Pennyessy-Osvald Noémi, önk. építészmérnök, önk. urbanisztikai szakmérnök, E/01-6440, TT/01-6440

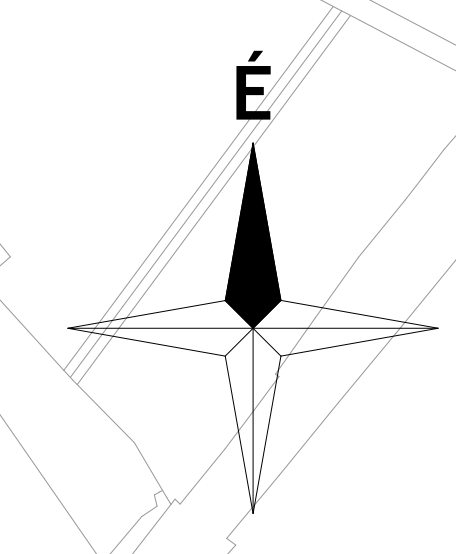
**Tájrendezés, zöldfelület-környezetvédelem**  
Kéthyházy Márton, önk. tájépítésmérnök, TK/01-5322  
Marján Beáta, önk. tájépítésmérnök

**Közeledés**  
Horváth Tünde, önk. közlekedéstervező, TK/01-9714 (Green Avenue Kft.)  
Hanczár Zoltán, önk. építészmérnök, önk. szennyvíztisztítási szakmérnök, MK/01-2418(KÉSZ Kft.)

**Munkatárs**  
Gerlet Róka, településtervező gyakornok

**MARTONVÁSÁR**  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (...) határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról  
1. melléklet Településszerkezeti terv (TSZT-M11)  
M = 1 : 8 000

2025. január VZM 1887/24 Martonvasar\_mod11\_250115.dwg





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

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

**2.§** A HÉSZ 2. mellékletének táblázata jelen rendelet 2. mellékletében lévő táblázat soraival egészül ki.

**3.§** A HÉSZ 34.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) A Szabályozási terven jelölt, közlekedés vagy elkerülő út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb műtárgy nem helyezhető el.”*

**4.§** A HÉSZ 41/A.§ az alábbi (4b) bekezdéssel egészül ki:

*„(4b) Kisvárosias lakóterület építési övezetek építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetés helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.”*

**5.§** (1) A HÉSZ 42.§-a az alábbi (4a) bekezdéssel egészül ki:

*„(4a) Kertvárosias lakóterület építési övezetek építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetés helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.”*

(2) A HÉSZ 42.§ (11) bekezdésének a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat tartalmazó táblázatának 8 sora helyébe a következő lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
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 (%)
8	Lke6	SZ	1000	80	30	6,5	60	30

**6.§** (1) A HÉSZ 43.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) Falusias lakóterület építési övezetek építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetés helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.”*

(2) A HÉSZ 43.§ (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(19) Lf2, Lf2-CS építési övezetek építési telkein - amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl - épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el.”*

**7.§** A HÉSZ 44.§ az alábbi (3b) bekezdéssel egészül ki:

*„(3b) Településközpont terület építési övezetek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.”*



**8.§** A HÉSZ 45.§ az alábbi (3b) bekezdéssel egészül ki:

*„(3b) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.”*

**9.§** A HÉSZ 47.§ az alábbi (3b) bekezdéssel egészül ki:

*„(3b) Egyéb ipari terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.”*

**10.§** (1) A HÉSZ a következő 55/C. alcímmel egészül ki:

**„55/C. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZMŰTERÜLET”**

(2) A HÉSZ a következő 64/C.§-sal egészül ki:

*„64/C. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - közműterület a Szabályozási terven Kb-közm jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.”*

*(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - közműterület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:”*

1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
3	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
4	Kb-Közm	SZ	-	-	2	4,5	80	5

**11.§** Hatályát veszti a HÉSZ következő rendelkezései:

- a) 41/A. § (7), (11) és (12) bekezdése,
- b) 42. § (13a), (20a) és (34).

**12. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Horváth Bálint  
polgármester



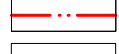

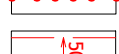
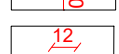
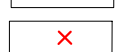

Dr. Szabó-Schmidt Katalin  
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez - Szabályozási terv módosítása



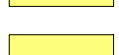








# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

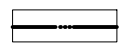
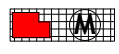



-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút)
-  Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
-  Kötőtpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
-  Zöldterület (közkert) övezete és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

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK




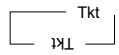

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

- 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
- ### ÖVEZETEK
- Ev** Erdőterület (védelmi erdő)
  - Eg** Erdőterület (gazdasági erdő)
  - Ek** Erdőterület (közjóléti erdő)
  - Má** Általános mezőgazdasági terület
  - Mk** Kertes 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
  - Kb-Közm** Különleges beépítésre nem szánt terület - közműterület
  - KÖu** Közlekedési terület - közúti
  - KÖk** Közlekedési terület - kötőtpályás

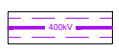
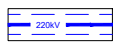
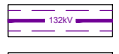



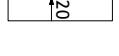
## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  Közigazgatási terület határa
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
-  Műemlék
-  Műemléki környezet határa
-  Helyi védett/Helyi védelemre javasolt épület, műtárgy
-  Régészeti lelőhely határa


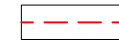


### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-  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

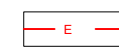
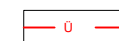
-  Egyedi tájérték (kereszt)
-  Javasolt telekhatár
-  Meglévő, megtartandó fasor
-  Tervezett fasor

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.


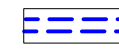
## KÖZLEKEDÉS

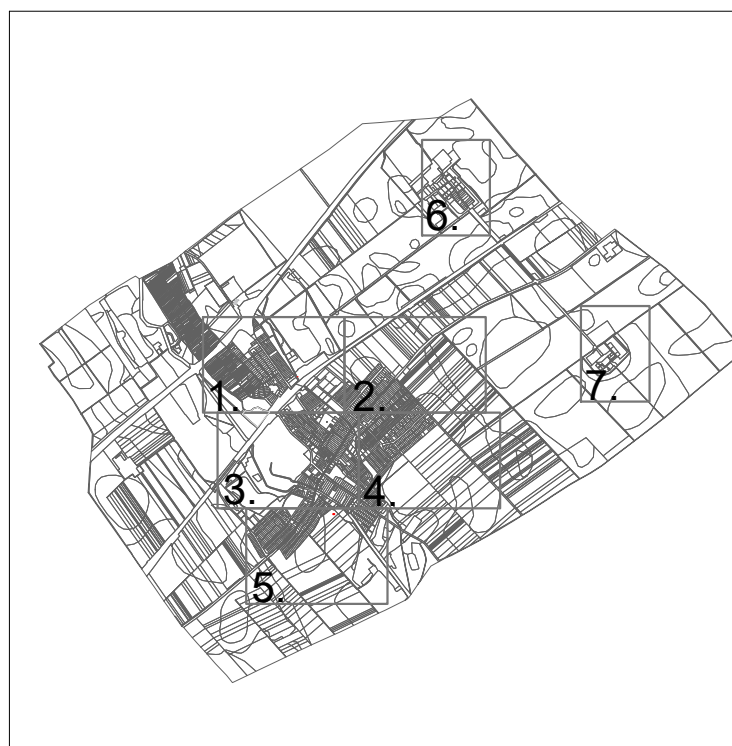
-  Szintbeni vasúti csomópont
-  Külön szintű vasúti csomópont
-  Meglévő kerékpárút
-  Tervezett kerékpárút
-  Meglévő gyalogút
-  Tervezett sétány
-  Meglévő híd, átkelő
-  Tervezett híd, átkelő


## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Elővásárlási jog
-  Beültetési kötelezettség

## EGYÉB

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





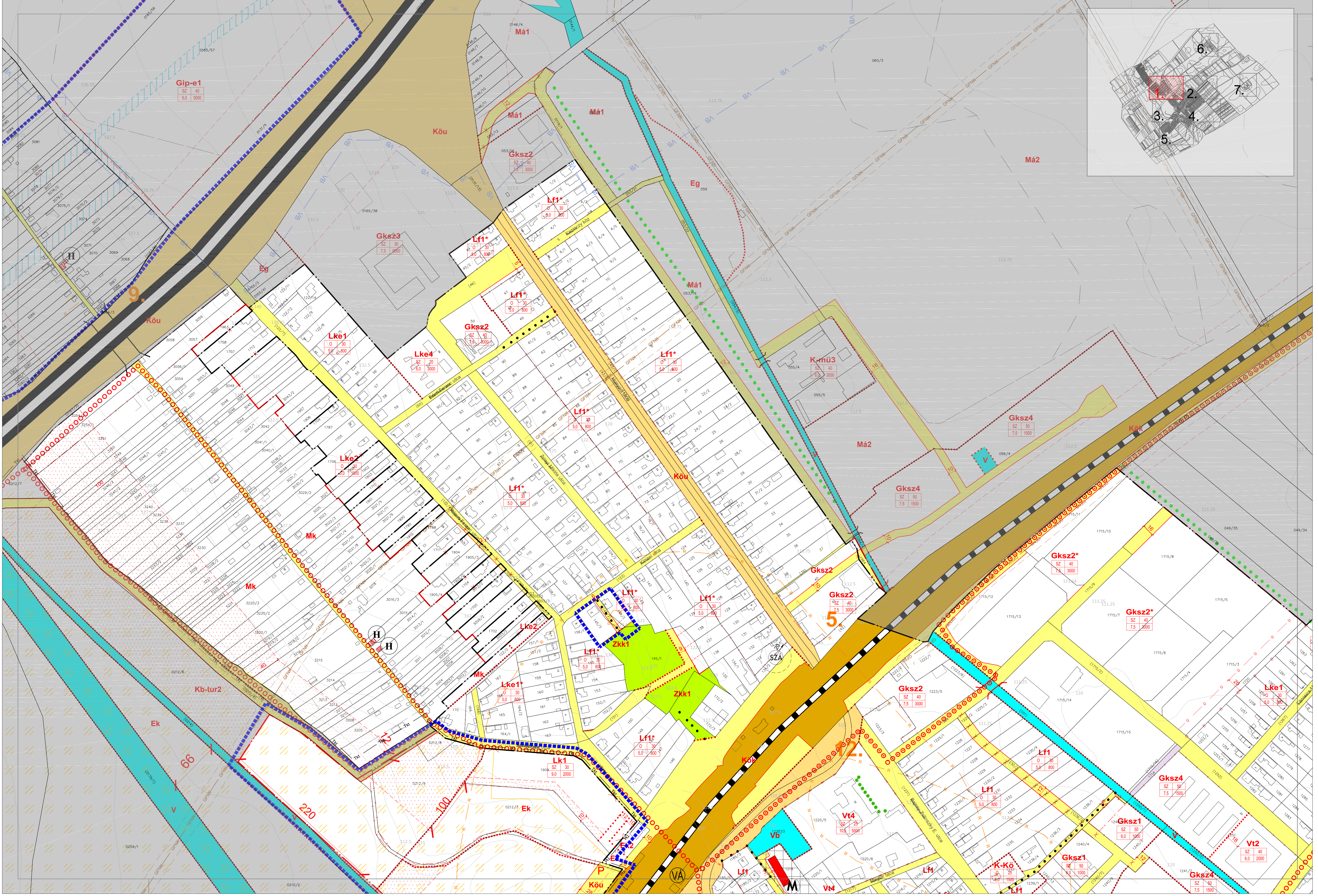
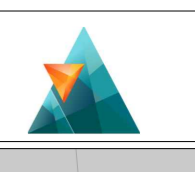
**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

<b>Településtervezés</b>	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759
<b>Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem</b>	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök
<b>Közlekedés</b>	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező Tk0 01-9714 (Green Avenue Kft.)
<b>Közműellátás</b>	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök, okl. városüzemeltetési-szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)
<b>Munkatárs</b>	Gerlei Réka településmérnök gyakornok

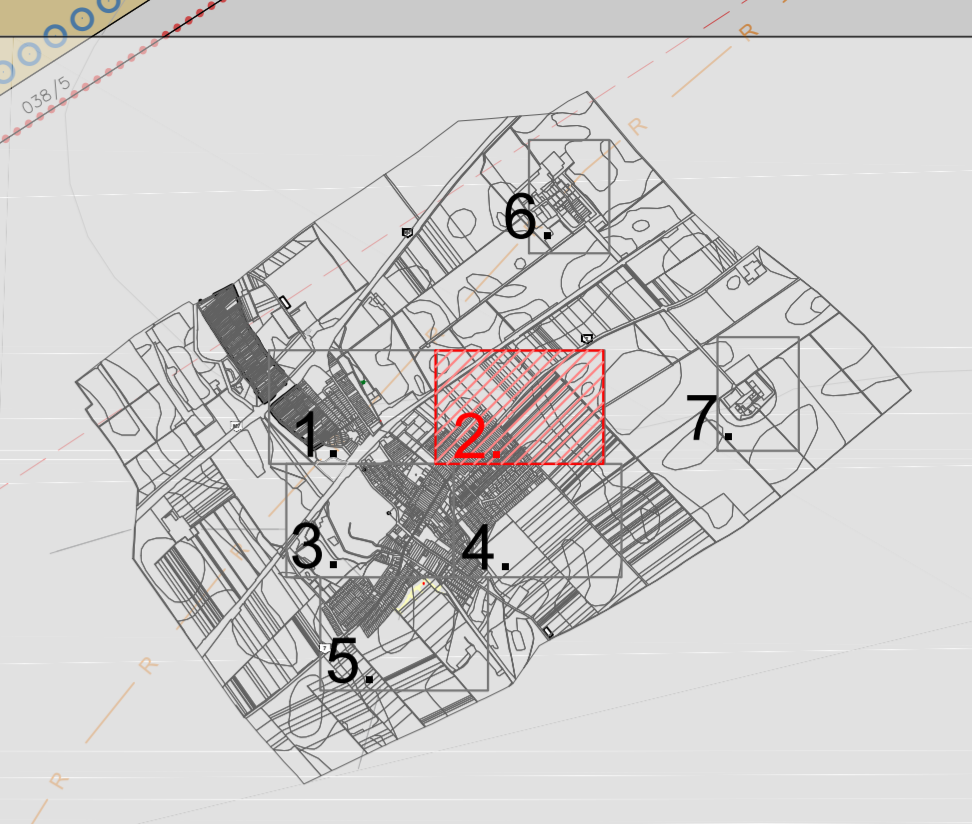
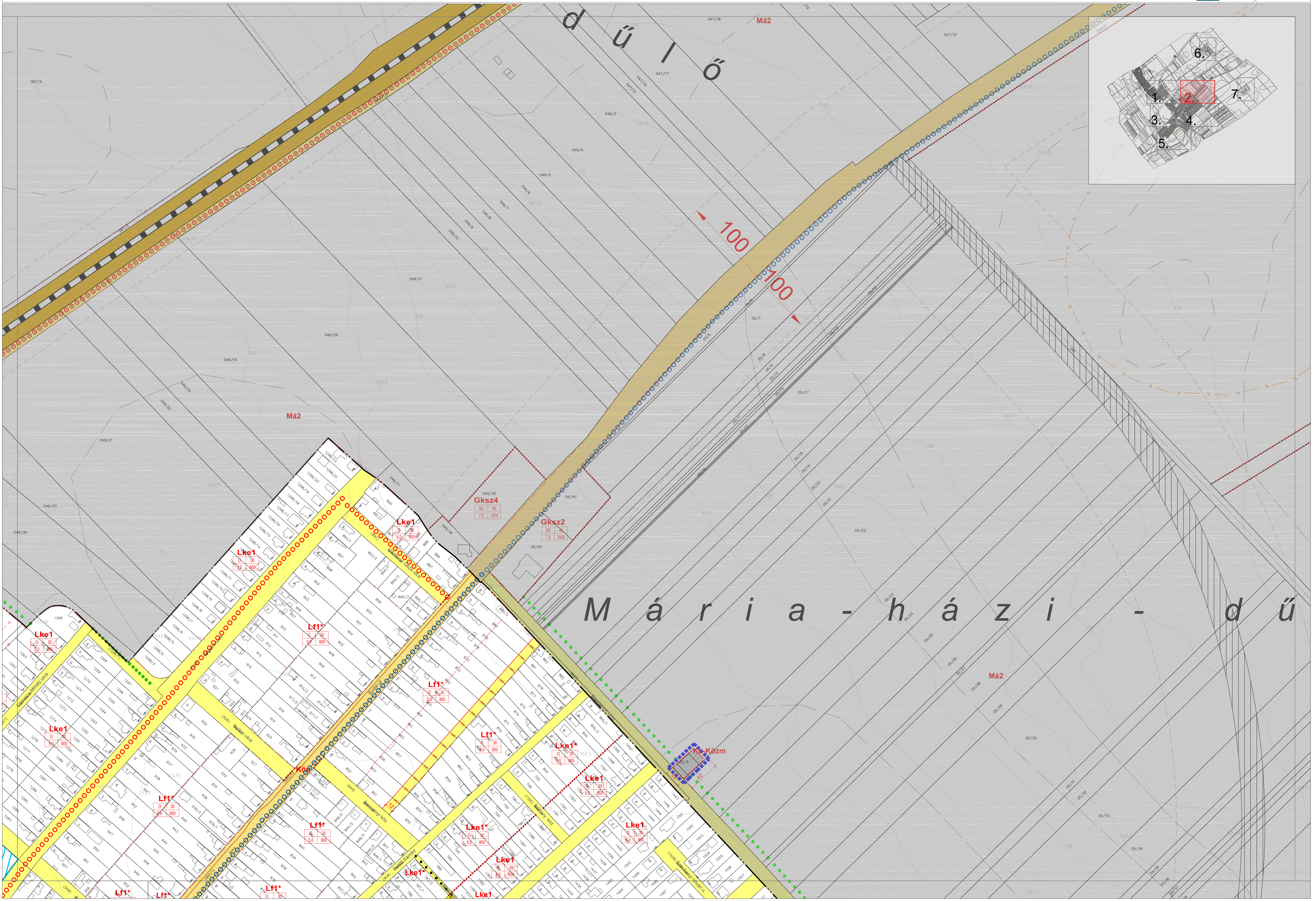
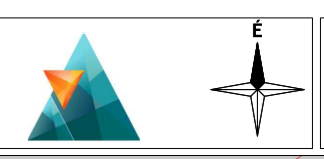
**MARTONVÁSÁR**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosítása - 1. melléklet

2025 január	VZM 1887/24	Martonvasar_mod11_250115.dwg
-------------	-------------	------------------------------





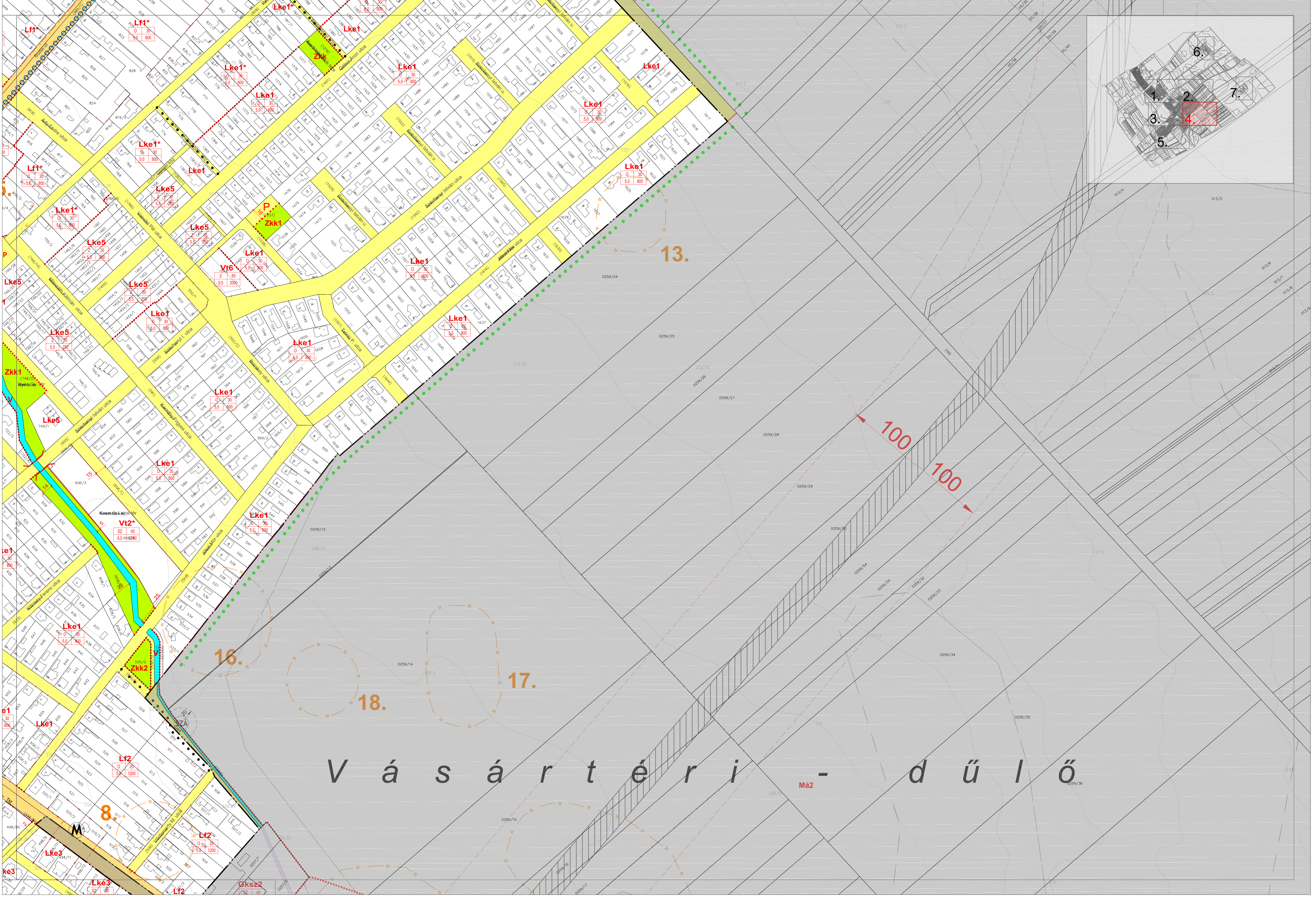
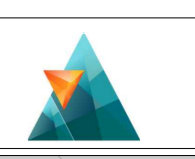












Lf1\*  
0 30  
5.0 800

Lke1\*  
0 30  
5.0 800

Lke1\*  
0 30  
5.0 800

Lke5  
2 30  
5.5 800

Lke5  
5.5 800

Lke5  
5.5 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Vt2\*  
S2 40  
6.0 építmény

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lf2  
0 30  
5.0 1200

Lke3  
0 30  
5.0 800

Lke3  
0 30  
5.0 800

Lke1\*  
0 30  
5.0 800

Lke1\*  
0 30  
5.0 800

Lke1\*  
0 30  
5.0 800

Lke5  
2 30  
5.5 800

Lke5  
2 30  
5.5 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lf2  
0 30  
5.0 1200

Lf2  
0 30  
5.0 1200

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

Lke1  
0 30  
5.0 800

16.

18.

17.

13.

100

100

V á s á r t é r i - d ű l ő

Má2

8.

M

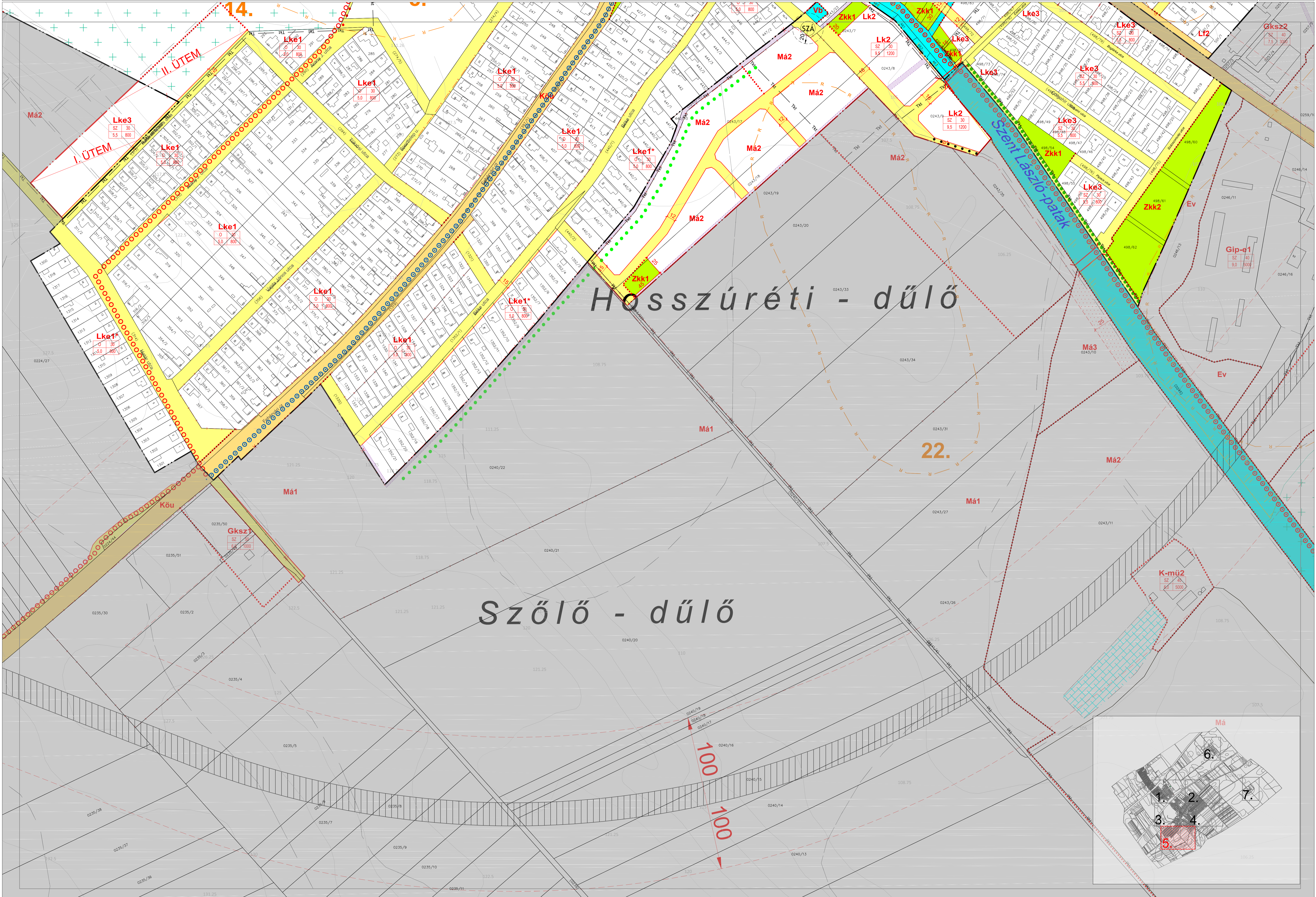
ke3

ke3

ke3

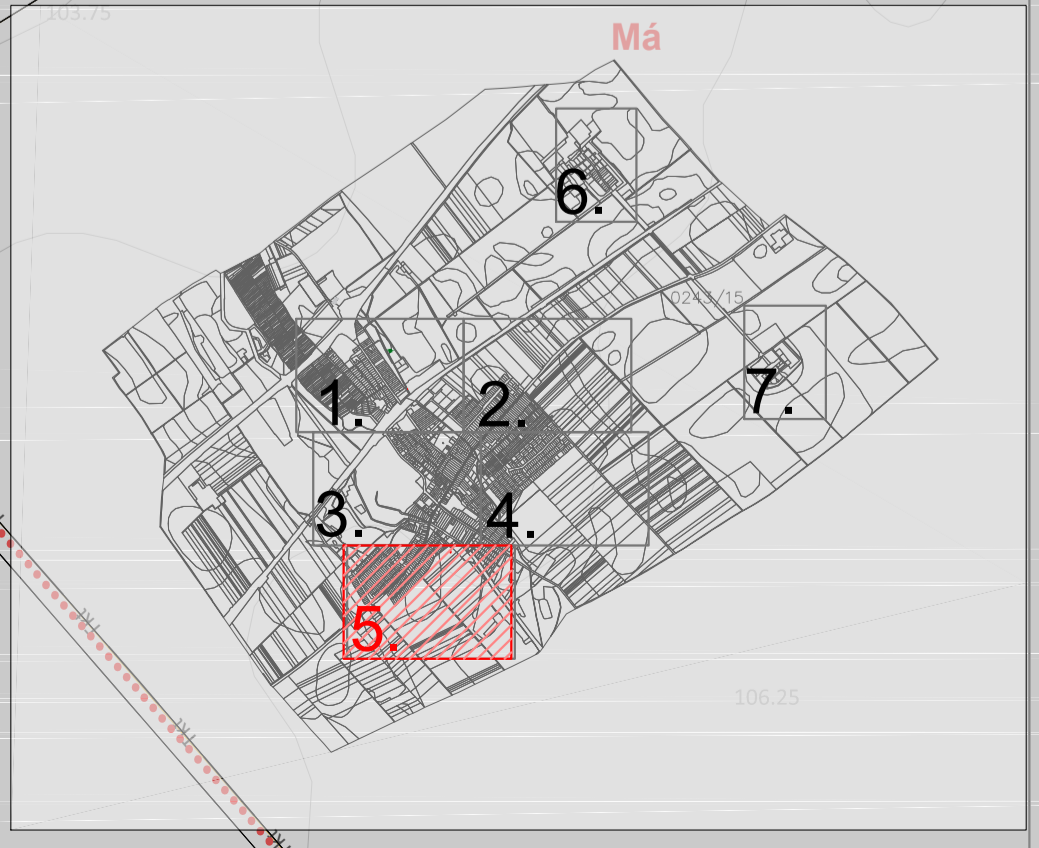
Gks2  
S2 40



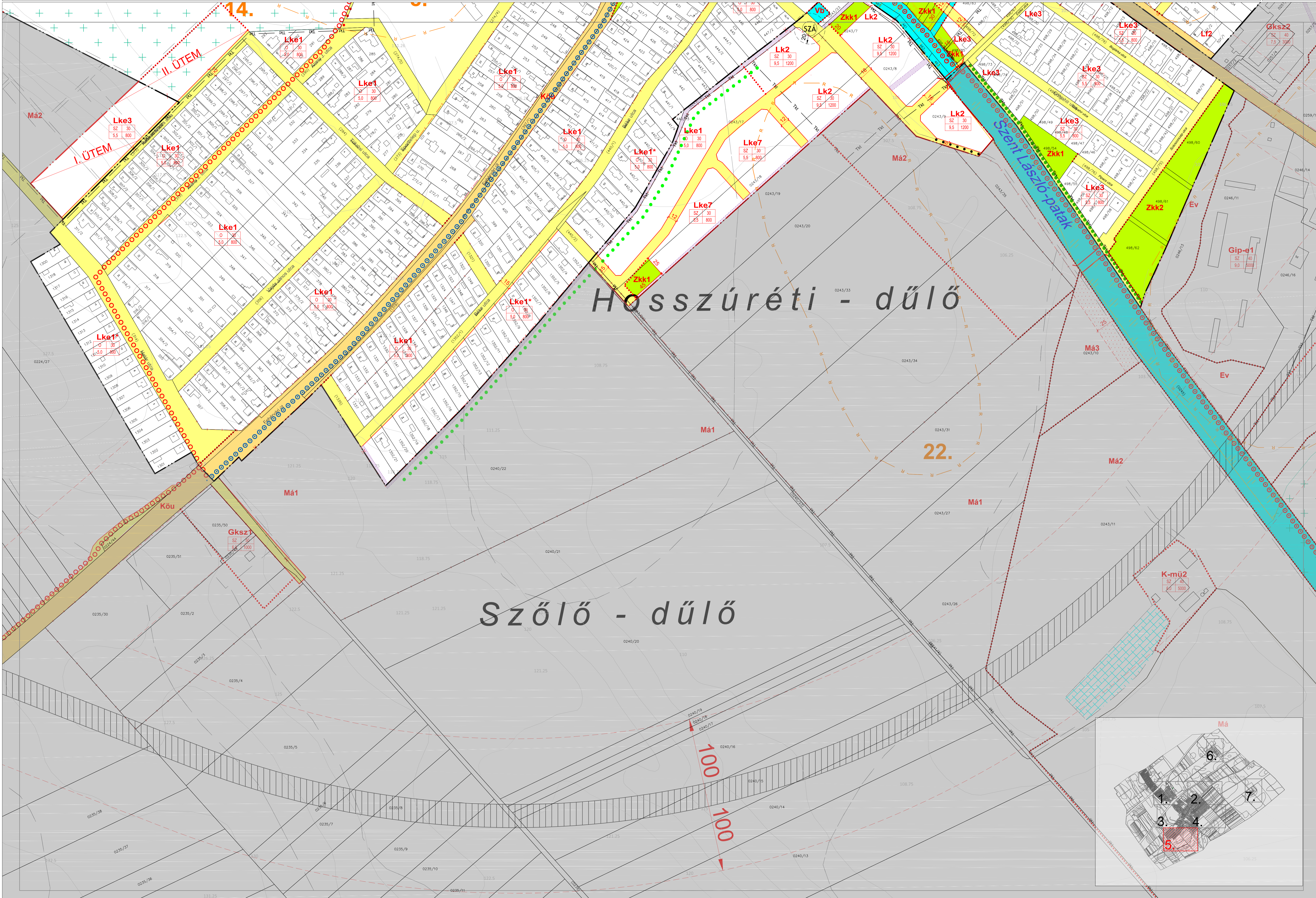


Hosszúréti - dűlő

Szőlő - dűlő

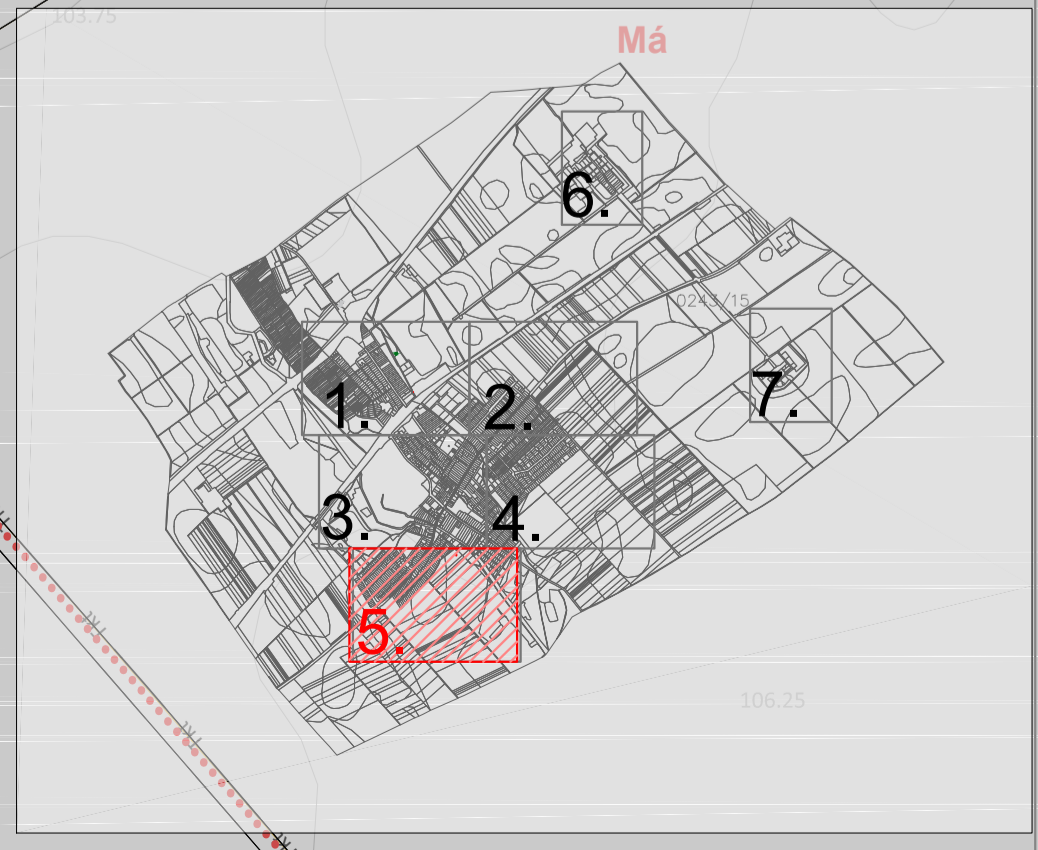






Hosszúréti - dűlő

Szőlő - dűlő











- ### JELMAGYARÁZAT
- #### KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEM
- Módosítási területi hatálya
- Meglévő belterület-határ
  - Tervezett belterület-határ
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Építési övezet/Övezet határa
  - Védőtávolság
  - Kötelező erejű megszüntető jel
- #### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEM
- Köü** Kötelező cétu közterület övezete és határa (országos út)
  - Köu** Kötelező cétu közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút)
  - Köy** Kötelező cétu közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
  - K-k** Kötöttpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
  - V** Vírgazdálkodási terület övezete és határa
  - Közműsáv
  - Telek be nem építhető része
  - Ekerülő út számára fenntartott terület
  - Közlekedés céljára fenntartott terület
  - Építési hely
  - Méretezés

#### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területi-használati jel	beépítési mód	beépíthető %
Lk	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )
Lke	Kisvárosias lakóterület	
Lf	Kertvárosias lakóterület	
Vt	Falusias lakóterület	
Gk-sz	Településközpont terület	
Gk-e	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
K-t	Egységes terület - szolgáltató gazdasági terület	
K-sp	Különleges terület - temető	
K-mű	Különleges terület - sportterület	
K-bü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	
K-k	Különleges terület - tájrendező-nyaralás üzemi terület	
K-k	Különleges terület - kastély	

#### ÖVEZETEK

- Erd** Erdőterület (védelmi erdő)
- Eg** Erdőterület (gazdasági erdő)
- Ek** Erdőterület (közjéti erdő)
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertes mezőgazdasági terület
- V** Vírgazdálkodási terület - vízfelcsin terület
- Vb** Vírgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vh** Vírgazdálkodási terület - horgászó céljára használható 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 - állatkert
- Kb-vad** Különleges beépítésre nem szánt terület - vadspark
- Kb-közm** Különleges terület - közterület
- KÖU** Kötelező cétu közterület - közút
- KÖk** Kötelező cétu közterület - kötöttpályás

- #### MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEM
- Közigazgatási terület határa
  - MŰVI ÉRTEKVÉDELLEM
    - Régészeti lelőhely határa
    - Műemlék
    - Műemlék területe
    - Műemléki környezet határa
  - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM
    - Országos jelentőségű védett természeti terület

- #### Országos Ökológiai Hálózat
- Magterület
  - Ökológiai folyosó
  - Tájképvédelmi terület
  - Természeti vizek védőtávolsága

- #### JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉEK
- 400 kV-os villamosenergia lévvezeték
  - 220 kV-os villamosenergia lévvezeték
  - 132 kV-os villamosenergia lévvezeték
  - Nagyközépnomású földgázvezeték
  - Hydrogeológiai védődíom "B" zóna
  - Szennyvízátelő
  - Védőtávolság

- #### KÖZLEKEDÉS
- Szintbeni vasúti csomópont
  - Külön szintű vasúti csomópont
  - Meglévő kerékpárút
  - Tervezett kerékpárút

- #### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM
- Egyedi tájérték (kereszt)
  - Vízfelület
  - Meglévő fasor
  - Tervezett fasor

- #### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási jog
  - Beültetési kötelezettség

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

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A módosítási területi hatálya kívüli eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024, Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 20913-8575; 70908-5223

Telepítéstervezés: Ferik Tünde, vezető telepítéstervező  
TT/1 01-2583, E 01-2583  
Földmérés: Földmérési és Távérzékelési Intézet  
Perenyés-Osvát Nóra, okl. építészmérnök, okl. urbanistai szakmérnök E 01-6440, TT 01-6440

Tájrögzítés, zöldfelület környezetvédelem: Kékesy Márton, okl. tájépítésmérnök  
TK 01-2322  
Marján Malinda, okl. tájépítésmérnök

Közlekedés: Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező  
TK 01-9714 Green Avenue Kft.  
Közművelés: Hanczar Zoltán, okl. gépészmérnök, okl. vízszervezési szakmérnök  
MK-01-2480452 Kft.

Munkatárs: Gerlei Róka, telepítésmérnök gyakornok

**MARTONVÁSÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosítása - 1. melléklet  
Szabályozási terv (SZT)  
M = 1 : 8 000

2025. január VZM 1887/24 Martonvasar\_mod11\_250124.dwg



## 2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez - Elővásárlási joggal érintett területek

	A	B	C
	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
20.	0101/2, 0120/2, 0126/1-2, 0131/5, 0138/1-17, 0143/3-6, 0149/1-2, 0152/1, 0163/3-7	E71-es úttól északnyugatra	Helyi gazdaság bővítése
21.	0165/56, 0165/57, 3078, 3276, 3074, 3272	Orbánhegy	Közlekedési terület kialakítása
22.	0119/1-2, 0128/2, 0131/8, 0136/1-2, 0144/1, 0146/4-11, 053/7, 053/12, 053/16, 053/19, 053/21, 053/22, 054/3, 59, 060/3, 061/2, 063/3, 064/25, 067/4	Vasúttól északnyugatra eső területek	Közlekedési terület kialakítása és helyi gazdaság bővítése
26.	178-181, 182/4-6, 184/1, 185/3-5, 186-187, 188/1-2, 189/1, 191-194, 209-210, 230-235, 237/1-2, 238-241, 242/1-2, 243-254, 255/2, 256-259, 260-265, 266/1-2, 267-270, 271, 272/1-2, 357, 358/1-2, 359-374, 375/1-2, 376-379, 380/1-2, 381-385, 386-390, 391-395, 396/1-2, 399-402, 404/1-2, 405/1-2, 406/1-2, 407-419, 411/2, 412-416, 417-419, 420/1-2, 421-425, 427/1-2, 426-430, 431-436, 437, 438/1-2, 439, 450/1, 465/2-3, 466-470, 471, 472/6, 473-479, 480-483, 486-491, 492/1-3, 493-496, 498/3, 498/9-17, 498/69-71, 498/80, 498/83, 498/85, 498/9, 501/1-3, 502-506, 507/1-2, 508, 511-518, 519/1-2, 520/1-2, 521-526, 527- 529, 650/2, 650/4, 651-655, 656/1-2, 657, 658/1-4, 659-663, 665-672, 674-678, 682, 683, 687-692, 694/1, 695, 696/1-3, 698, 699/1, 700, 701/1-2, 702/2, 703, 704, 705/1 706-710, 810, 813, 814/1, 815, 822-828, 833-841, 844, 845/1, 848/1, 851-853, 856- 857, 860-865, 868-873, 876-880, 884/2, 886, 887, 895/1, 896, 899, 900-905, 908-909, 913, 914/1-2, 917/1-3, 918, 919, 924- 925, 927-928, 931-932, 935-936, 939/1-2, 940-945, 948-949, 952- 955, 967, 969/1-2, 983-999, 1000-1005, 1006/1-2, 1008, 1009/2, 1010-1019, 1020-1025, 1047-1059, 1060-1061, 1063-1066, 1067/1-2, 1068/3, 1069/2-3, 1071-1073, 1077/2-3, 1077/7-8, 1080-1082, 1083/1-2, 1084-1085, 1086/1-2, 1087/1-2, 1088-1092 1117, 1120-1121, 1123/1, 1124, 1167/2, 1168-1174, 1175/2, 1176/1-2, 1177-1182, 1183/1-3, 1184/1-2, 1185/2-5, 1218, 1220/1, 1220/5-6, 1320, 1322-1334, 1350-1354	Település belterületének közepén, főutak mentén található településközponti és lakó telkek	Városkép védelme
27.	05/5-7, 05/42-43, 049/11, 049/16-21, 049/29-30, 049/33-36	Vasúttól északkeletre eső területek	Közlekedési terület kialakítása
28.	1455	Vasvári Pál utca és Gábor Áron utca kereszteződése	Városkép védelme
29.	0250/1-3, 0246/2, 0246/6, 0246/11-16, 0248, 0250/1-3, 0257/4- 5, 059/2, 0259/10, 0259/12-17,	Szent László utca menti külterületek	Közlekedési területek kialakítása és helyi gazdaság bővítése
30.	0235/2-3, 0235/30, 0235/49-51, 0240/22, 0243/17-20, 0243/33- 34	Hosszúrét-i-dűlő	Városi alközpont kialakítása és intézményi területek védelme



## I.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

### 1.1. VÍZMŰKUTAK FEJLESZTÉSE

#### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 1.1. számú módosítással érintett területek a 05/03, 05/22, 0149/1 és 0149/2 hrsz-ú telkeken találhatóak. Az ingatlanokon jelenleg a martonvásári vízműrendszer V., VI., és VII. számú kútjai helyezkednek el. Az V. számú kút a 05/3 hrsz-ú ingatlanon található, amely a Damjanich utcáról közelíthető meg, azonban a kút telkének nincs közvetlen közúti kapcsolata. A környezetében szántóterületek vannak. A VI. és VII. számú kutak a 0149/1 hrsz-ú telken találhatóak a 81108 sz. út mentén. Az ingatlan szintén nem rendelkezik közvetlen közúti kapcsolattal.



V. és VI. VII. kutak módosítással érintett területeinek elhelyezkedése (Ortofoto, saját szerkesztés)

#### FEJLESZTÉSI CÉL

A martonvásári vízműrendszeren 7 db kút található, amelyek közül a V., VI., és VII., számú kutakat állapotuk miatt szükséges melléfúrással felújítani. A projekt KEHOP pályázaton belül kerül megvalósításra. Az érintett kutak a 05/3 és 0149/1 hrsz-ú telkeken találhatóak, melyek nem rendelkeznek közúti kapcsolattal. A módosítás során az V. számú kút esetében a 05/22. hrsz-ú telekből szükséges egy 152 m<sup>2</sup>-es részt a 05/3 hrsz-ú telekhez csatolni a közúti kapcsolat biztosítása érdekében. A melléfúrás kivitelezése végett az említett 05/22 hrsz-ú telekből további 185 m<sup>2</sup> kerül csatolásra a 05/3 hrsz-ú telekhez.

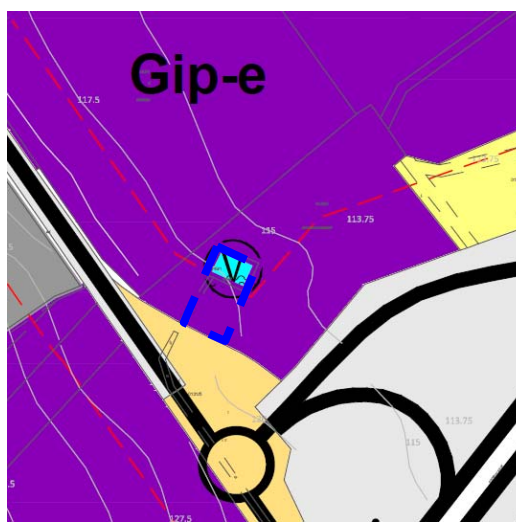
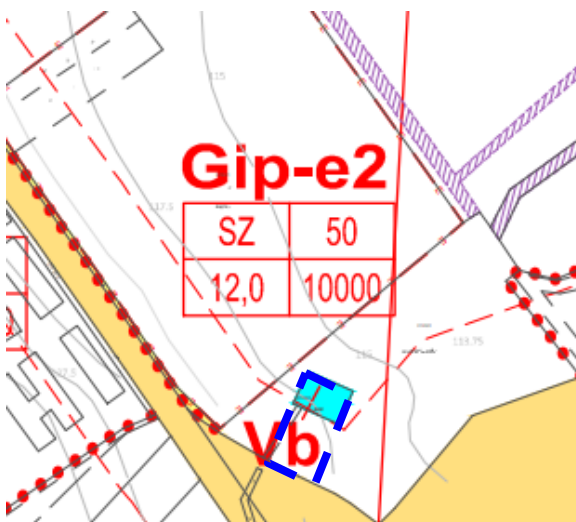
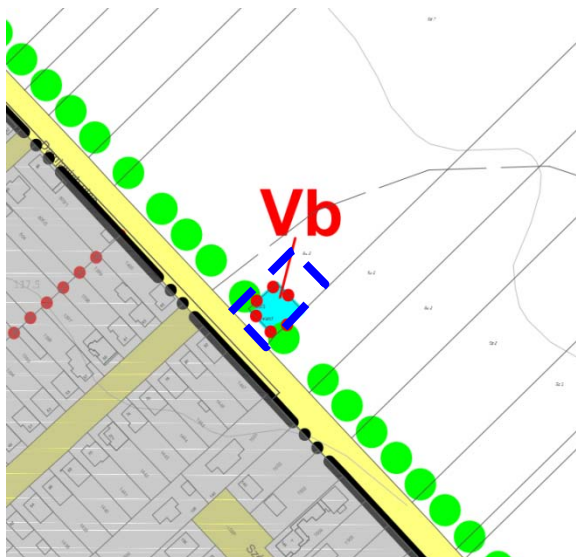
A 0149/1 hrsz-ú ingatlanon a VI. és VII. számú kutak találhatóak. A telek közútkapcsolatának biztosításához illetve a melléfúrás 10 m-es belső védőövezetének kialakításához a 0149/2 hrsz-ú telekből 1226 m<sup>2</sup> nagyságú területet szükséges a 0149/1 hrsz-ú telekhez csatolni. A módosítással érintett területek övezeti besorolása megváltozik.

#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a 05/3 és a 0149/1 hrsz-ú telkeket vízgazdálkodási területbe, a 05/22 hrsz-ú telket általános mezőgazdasági területbe, a 0149/2 hrsz-ú telket pedig egyéb ipari terület területfelhasználási egységbe sorolja.

Módosítással érintett terület helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Hatályos építési övezet, övezet	A módosítással érintett területhez tartozó vízműkút száma
05/3	vízgazdálkodási terület-vízbázis területe	Vb	V.
05/22	általános mezőgazdasági terület	Má2	V.
0149/1	vízgazdálkodási terület-vízbázis területe	Vb	VI., VII.
0149/2	egyéb ipari terület	Gip-e2	VI., VII.





Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - kivágat

Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

A vízgazdálkodási területek előírásait a HÉSZ 61.§ (1)-(6) bekezdése, ezen belül a Vb övezet előírásait pedig a HÉSZ 61.§ (3)-(5) bekezdés tartalmazza. Vb övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe,:

- amely területbe a települési vízmű-kutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik, és
- kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel - a vonatkozó jogszabályok szerint.

Az általános mezőgazdasági terület általános előírásait a HÉSZ 59.§ (1)-(3) bekezdés, az Má2 övezet előírásait a HÉSZ 59.§ (14) bekezdése tartalmazza. Általános mezőgazdasági terület övezetei elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló területek. Má2 övezet telkein:

- épület nem helyezhető el, a földrészteléken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

Az egyéb ipari terület általános előírásait a HÉSZ 47.§ (1)-(6) bekezdése, a Gip-e2 építési övezet előírásait a HÉSZ 59.§ (10)-(13) bekezdése tartalmazza. Az egyéb ipari terület övezetei elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál. Gip-e2 építési övezet telkein:

- lakó rendeltetés nem helyezhető el,

- ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetén a legnagyobb épületmagasság 16,0 m,
- elhelyezett épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 20,0 m-t,
- az építési telken elhelyezett épület beépített alapterületének legfeljebb 20%-a haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot és
- naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

Gip-e2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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

SZ - szabadonálló beépítés

A módosítással érintett terület természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen. A 0149/1-2. hrsz-ú telkeket a 81108. számú főút védőtávolsága érinti.

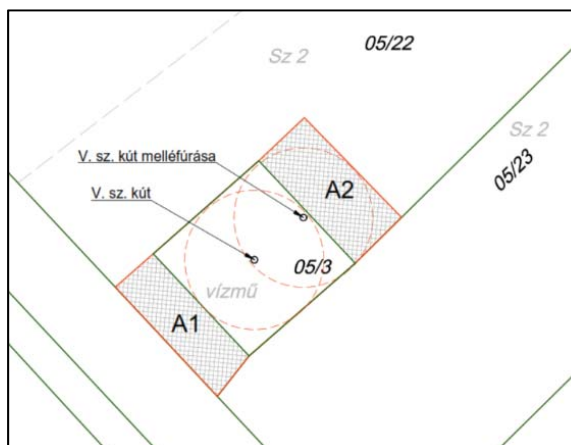
### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, az érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területbe sorolódnak. Az V. számú vízműkút esetében a 05/22 hrsz-ú telekből a mellékelt ábra szerint (az A1 és A2-vel jelölt területek) 337 m<sup>2</sup> kerül hozzácsatolásra a 05/3 hrsz-ú telekhez telekalakítási eljárás során. Az újonnan csatolt telekrészek illetve a 05/3 hrsz-ú telek övezeti besorolás is módosul.

A fejlesztési célnak megfelelően a területhasználat módosul, így új övezet (Kb-Közm) kerül bevezetésre. Ennek okán a módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is érinti, továbbá mivel az érintett ingatlanok Má és V területfelhasználási egységbe találhatóak a településszerkezeti terv is módosul.

A VI. és VII. számú vízműkútak esetében a 0149/2 hrsz-ú területből 1226 m<sup>2</sup> nagyságú terület kerül csatolásra (A3-al jelölt terület) a 0149/1 hrsz-ú vízműtelep területéhez a mellékelt ábra szerint. Az új telek közúti kapcsolata ezáltal megvalósul. A módosítás során a teljes területet szintén Kb-Közm övezetbe sorolódik.

Az új telkek kialakításával a módosítással érintett területeken a közúti kapcsolat létesítése megvalósul.



V. számú kút változási rajza (Készítette: Kristály Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.)

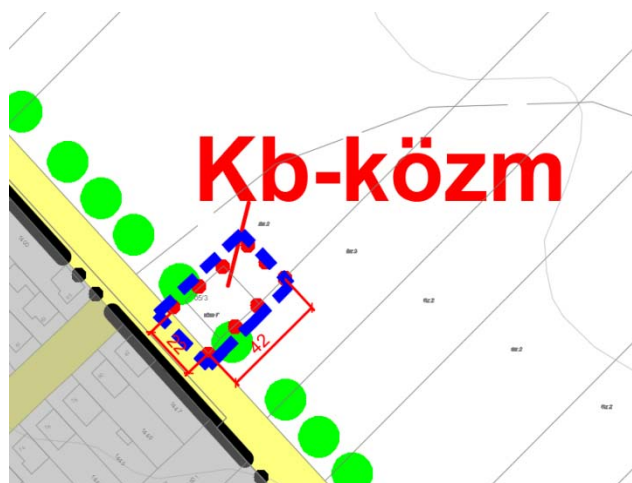
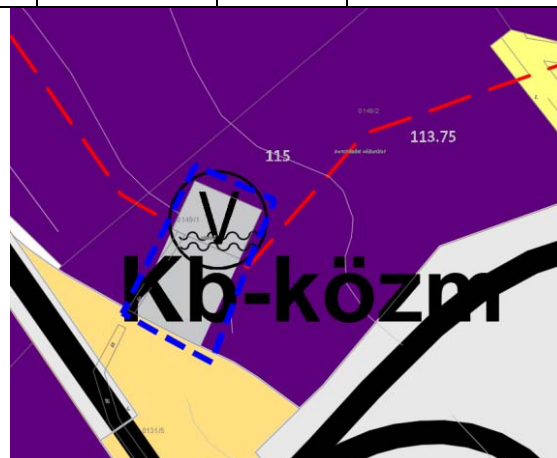
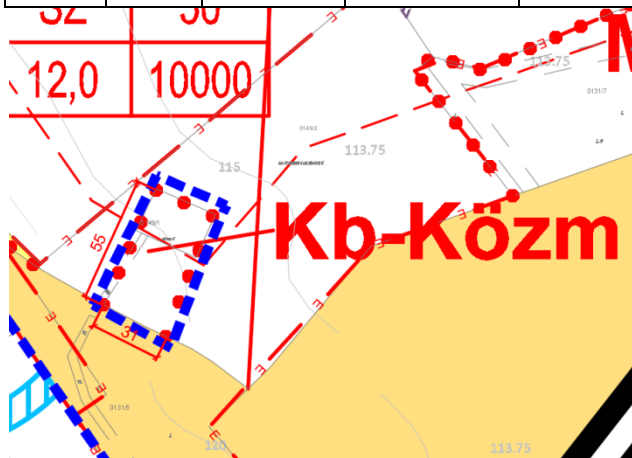


VI. és VII. számú kút változási rajza (Készítette: Kristály Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.)

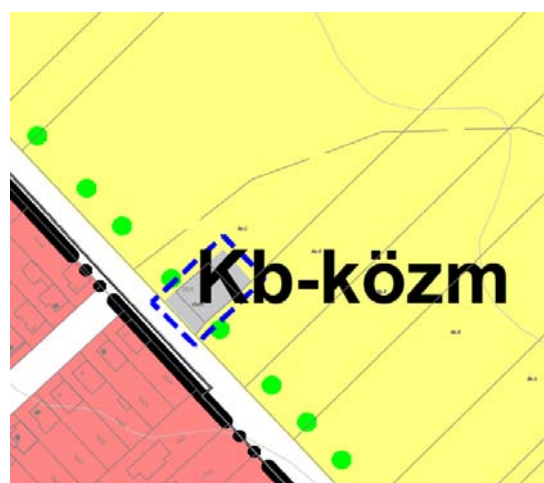
A módosítás során az 54.§ kiegészül egy fc) Közműterület (Kb-közm) ponttal. Továbbá a HÉSZ az 55/C. Különleges beépítésre nem szánt terület - Közműterület alcímmel és a 64/C. §-al egészül ki, mely szerint Különleges beépítésre nem szánt terület - közműterület a Szabályozási terven Kb-közm jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

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

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Kb-Közm	SZ	-	-	2	4,5	80	5



Tervezett szabályozási tervlap (SZT) - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

## KÖZMŰJAVASLAT

A Damjanich utca és Gábor Áron utca találkozásánál a 05/3 telken jelenleg is üzemelő vízműkút, valamint az M7-től északra a 0149/1 telken jelenleg is üzemelő vízműkút melléfúrással történő felújítása közműellátás szempontjából nem igényel módosítást. A Fejérvíz Zrt. kibővülő vízgazdálkodási területe a jelenlegi kutak telke irányából belső hálózatról ellátható lesz.

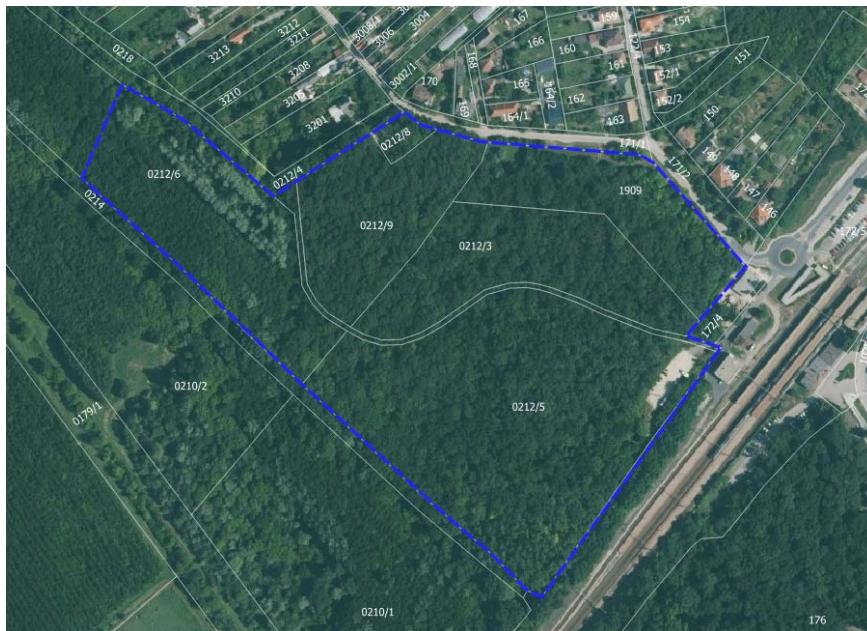
A Szőlőhegyi utca mellett létesíteni tervezett új vízműkút telke is ellátható lesz a szükséges közműágak hálózatairól. A tervezett vízműkúttal kapcsolatban viszont fontos megemlíteni, hogy a kút létesítéséből következően a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) kormányrendeletben előírt védőidomok és védőterületek kijelölése is szükségszerűen megtörténik, ami a környező telkek esetén új korlátozásokat vezet be. Hogy pontosan a kút körül mekkora távolságon belül és milyen korlátozás jelentkezik, azt majd a vízműkút létesítése utáni vizsgálatok fogják meghatározni. Amennyiben a kútfej körül külső védőterületet is ki kell majd jelölni, úgy minimum 100 méteren belül életbe



lépnek a jogszabály 5. mellékletében a külső védőterület kapcsán meghatározott korlátozások. Ezek közül a legjelentősebb, hogy új lakó- vagy irodaépületet még közcsatornára csatlakozva sem lehet majd építeni a telkek érintett területén.

## 1.2. BELTERÜLETI HATÁRVONAL MÓDOSÍTÁSA

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (Saját ábra)

A 2.2. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének délnyugati határában helyezkedik el, a vasútállomás szomszédságában. A területet a Szőlőhelyi út, az Alsó Vasúti utca illetve a Szent László patak övezi. Jelenleg az érintett ingatlanok fákkal borítottak, környezetében lakóingatlanok találhatóak. Jelenleg az érintett ingatlanok a település külterületéhez tartoznak.

### FEJLESZTÉSI CÉL

A Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpontjának területe környezetében található park áttelepítése miatt a területen szabadidőpark fog megvalósulni. Az erre vonatkozó pályázat feltétele, hogy a fejlesztés tervezett ingatlanjai a település belterületébe tartozzanak. Annak érdekében, hogy a fejlesztés létrejöheszen a módosítás során a belterületi határvonal módosítása szükséges.

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet közzölési erdőterületbe, Ek övezetbe, különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület, Kb-tur2 építési övezetbe, illetve különleges beépítésre nem szánt terület-vadspark Kb-Vad övezetbe sorolja.

A közzölési erdőterület általános előírásait a HÉSZ 58. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza. A közzölési erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgál.

Ek övezet telkein:

- erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó; szállás, vendéglátó; oktatási, egészségügyi, szociális; kutatási; közösségi szórakoztató, kulturális; hitéleti; sportoláshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.
- épületek elhelyezésének feltétele hogy;
  - a) a beépíthető telkek területe legalább 30.000 m<sup>2</sup> (3 ha),
  - b) a beépítés módja: szabadonálló,
  - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,
  - d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
  - e) közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.

Különleges beépítésre nem szánt-turisztikai, rekreációs terület általános előírásait a HÉSZ 63. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. Az

övezetben elhelyezhető építmény : turisztikai; szállás jellegű, vendéglátó; közösségi szórakoztató, kulturális; oktatási, egészségügyi; hitéleti; sport rendeltetést is tartalmazhat. A Kb-Tur2 övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépíttség (%)
Kb-Tur2	SZ	10 000	50	10	12,0	70	-

SZ-szabadon álló beépítés

Kb-Tur2 övezet telkein:

- elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet és
- a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható.

Különleges beépítésre nem szánt terület- vadspark előírásait a HÉSZ 64/B. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza, mely az állatok bemutatásával, tartásával kapcsolatos építmények, kifutók és azok működését kiszolgáló állatkerti létesítmények elhelyezésére szolgál. Különleges beépítésre nem szánt terület - vadspark területen elhelyezhető építmény: állattartással kapcsolatos, állattartást, bemutatást kiszolgáló oktatási, egészségügyi és iroda, valamint egyéb állatkerti rendeltetést tartalmazhat. A Kb-Vad építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
Kb-Vad	SZ	10 000	50	5	5,0	70

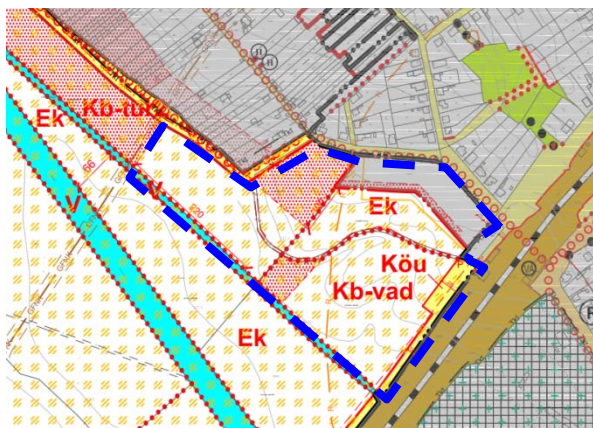
SZ-szabadon álló beépítés

Kb-Vad övezet telkein:

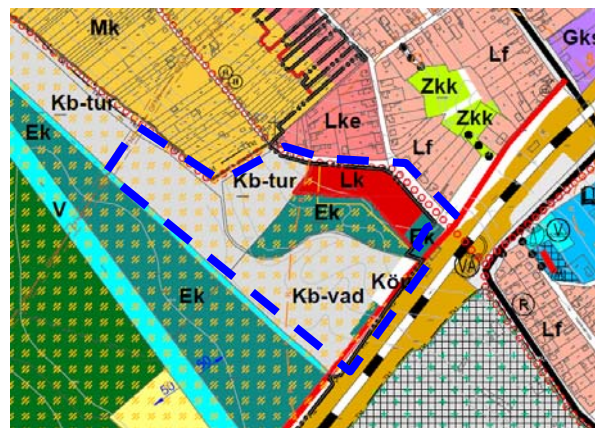
- több épület is elhelyezhető.
- az értékes fás szárú növényzet megőrzendő.
- telkein részleges közművesítettség esetén építhetők be amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- kizárólag földszintes épület helyezhető el.
- madárröptető ketrec építése esetén a legnagyobb épületmagasság 7,0 méter.

A belterülethatár módosítására vonatkozó előírásokat a 4.§ tartalmazza. A belterületbe vonható területeket a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is tartalmazza.

- A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.
- A belterületbe-vonás telekcsoportonként ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoport újraosztása.



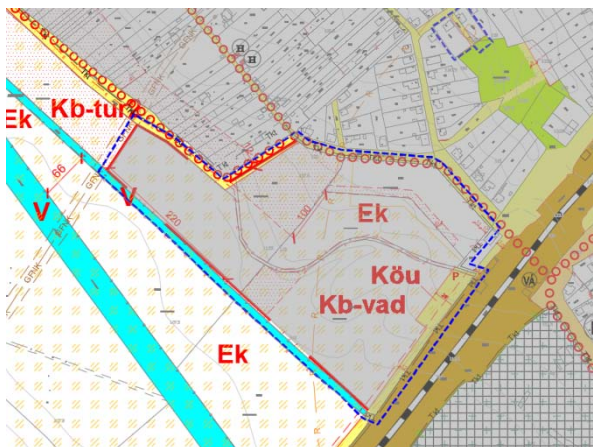
Hatályos szabályozási tervlap (SZT)- kivágat



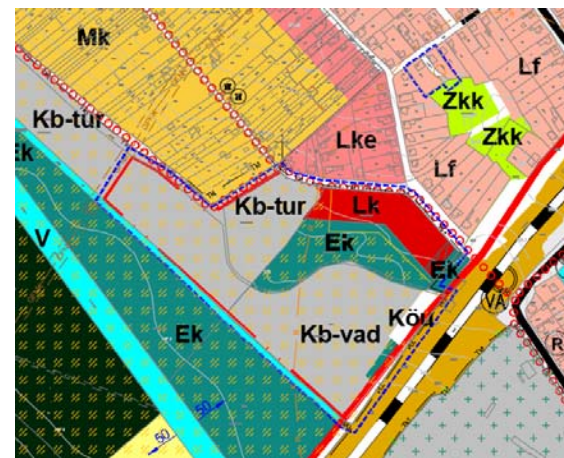
Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A belterületi határvonal módosításához a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges. A helyi építési szabályzat normaszövegének módosítása nem válik szükségessé. Az övezeti besorolás az érintett ingatlanokon nem változik, kizárólag a javasolt belterületi határvonal módosul.



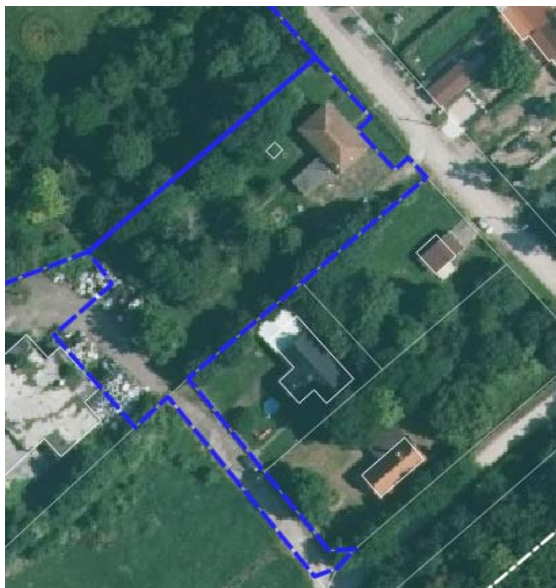
Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat

Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)-  
kivágat



### 1.3. KISMARTON TERÜLETÉN A 025/9 HRSZ-Ú TELEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

#### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (Forrás:, saját szerkesztésű ábra)

Az 1.3. sorszámú módosítással érintett terület a település északkeleti részén, belterületen a Kismarton elnevezésű településrészben helyezkedik el. Az érintett ingatlan a Dr. Gyulay Gyula utcával határos.

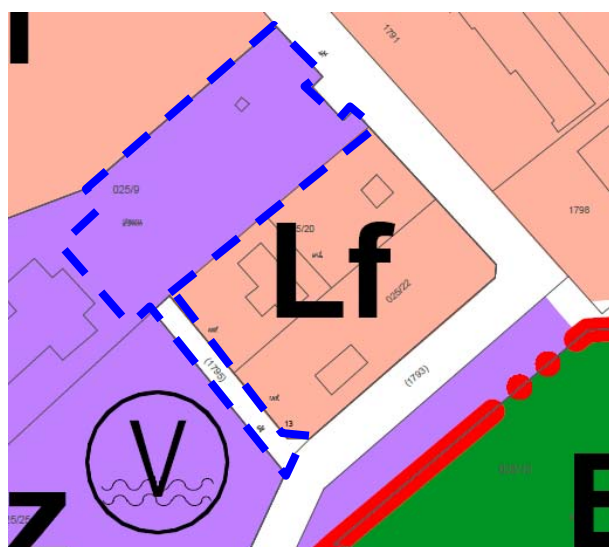
Hasznosítást illetően lakóterületként van nyilvántartva a terület. A módosítással érintett ingatlanok környezetében kereskedelmi, szolgáltató, lakó és általános mezőgazdasági területek találhatóak.

#### FEJLESZTÉSI CÉL

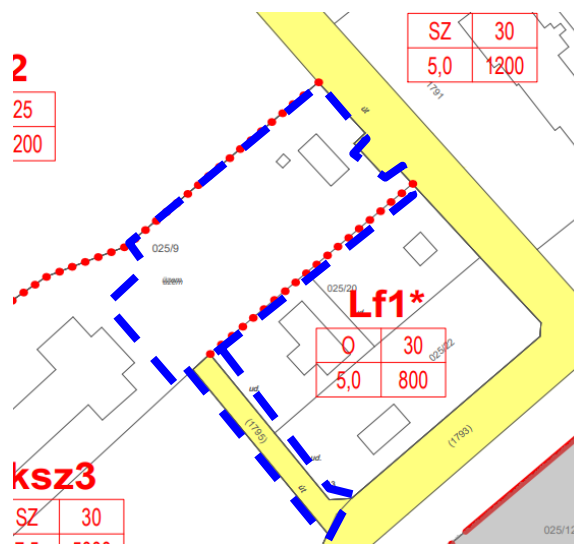
A 025/9 hrsz-ú jelenleg kereskedelmi, szolgáltató, valamint lakóterületként hasznosított telken használat szerinti telekosztást terveznek. Annak érdekében, hogy az újonnan létrejövő 1795 hrsz-ú úttal határos telek közötti kapcsolata létrejöhessen végforduló kialakítása szükséges. Továbbá a hatályos építési övezet módosítása is szükséges, a valós használatnak megfelelő lakó funkció miatt.

#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató területbe azon belül Gksz3 építési övezetbe sorolja. A kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

A Gksz3 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet 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 (%)
Gksz3	SZ	5000	50	30	7,5	30	30

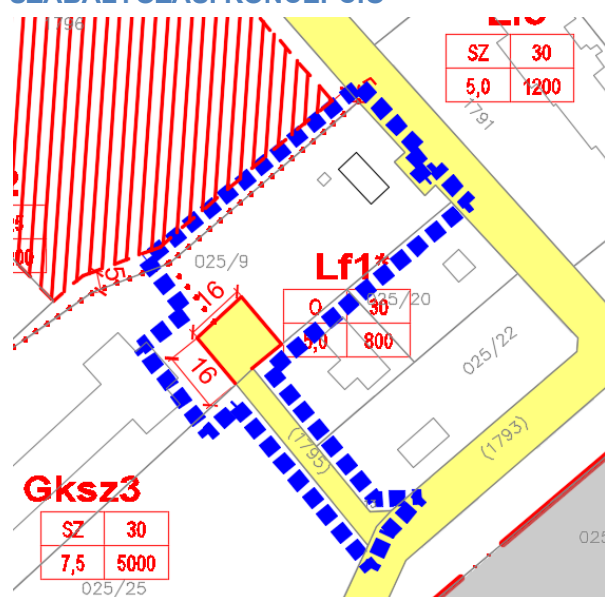
SZ- szabadon álló beépítés

Gksz3 építési övezet telkein:

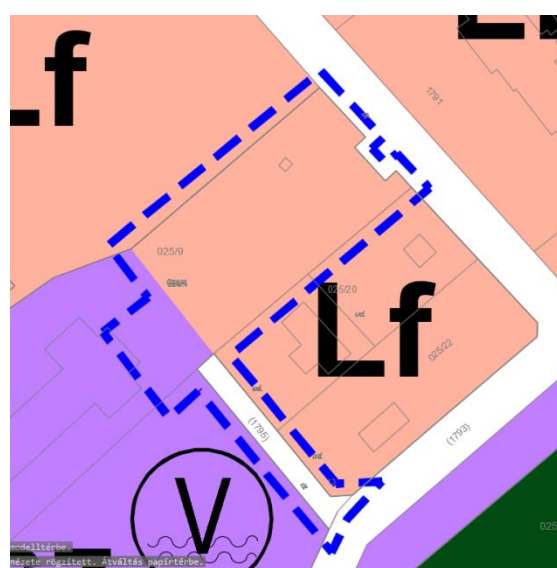
- ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

A módosítással érintett területet egyéb természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, régészeti lelőhely illetve helyi védett építmény nem található a területen.

### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

A fejlesztés megvalósításához a településszerkezeti terv illetve a szabályozási terv is módosul. A telek északnyugati feléből kerül leválasztásra egy 2582 m<sup>2</sup>-es terület. A módosítással érintett terület jelenleg gazdasági, szolgáltató területként Gksz3 építési övezetbe sorolt. A fejlesztés megvalósításához az új telek övezeti besorolásának módosítása szükséges, a szomszédságában található falusias lakóterület, Lf1\* építési övezetébe. Ennek okán az Lf1\* jelű építési övezet övezeti határvonala módosul. Annak érdekében, hogy a létrejövő telek közötti kapcsolata is megvalósuljon a 1795 hrsz-ú úton végforduló kerül szabályozásra.

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területen tehergépjárművek megfordulását biztosító, 16,00x16,00 méter területű forduló kerül kiszabályozásra a dr. Gyulay Gyula utca végén, a 025/9 helyrajzi számú földterületből.

### KÖZMŰJAVASLAT

Közműves szempontból ez a módosítási szándék a közműigény elméleti csökkenését eredményezi, nincs szükség beavatkozásra.

## 2. SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

### 2.1. BUDAI ÚT MENTI LKE6 ÉPÍTÉSI ÖVEZETŰ TÖMB

#### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület elhelyezkedése  
(Forrás: saját szerkesztésű ábra)

A 2.1. számú módosítással érintett terület a 690, 692, 693, 694/1, 732, 739, 738 hrsz-ú ingatlanokat érinti, melyek Martonvásár belterületén, a település központi részén helyezkednek el. A telkek megközelítése a Budai útról biztosított. A területet délnyugatról a Széchenyi István utca, északról a Váci Mihály utca, délről pedig a Deák Ferenc utca határolja. A módosítással érintett terület kertvárosias környezete jellemzően lakóterület.

#### FEJLESZTÉSI CÉL



Beépítési koncepció (Forrás: saját szerkesztésű ábra)

A 690, 692, 693, 694/1, 732, 739, 736, 738 hrsz-ú ingatlanok területére új lakóépületek építését tervezik. A fejlesztési cél megvalósításához a tömbbelső újragondolása, a telekcsoport újraosztása szükséges, illetve a közúti kapcsolat biztosítása érdekében a tömbbelsőben új úthálózat is kiszabályozásra kerül.

A tervezett beépítés során a létrejövő telkek mérete 1000 és 1400 m<sup>2</sup> között alakul. A telkeken sorházas beépítésben, 4 lakásos társasházak kerülnének megépítésre, amelyek egyenként 75 m<sup>2</sup> bruttó alapterületűek. Az építési telkek területének lakórendeltetési egységekre számított területe mindegyik telek esetében meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t, így két lakórendeltetési egységnél több épület is elhelyezhető. A tervezett beépítés kiegészül egy fásított parkolóval is. A terület északnyugati és déli irányból gyalogosan is megközelíthető.



Ssz.	Telek területe	Beépítettség (%)
1.	1150 m <sup>2</sup>	26%
2.	1250 m <sup>2</sup>	24%
3.	1210 m <sup>2</sup>	25%
4.	1200 m <sup>2</sup>	25%
5.	1100 m <sup>2</sup>	28%
6.	1095 m <sup>2</sup>	27%
7.	1400 m <sup>2</sup>	21%

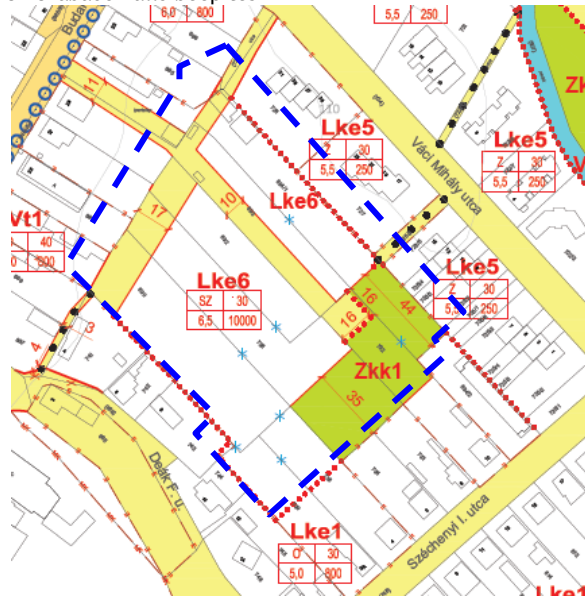


## HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

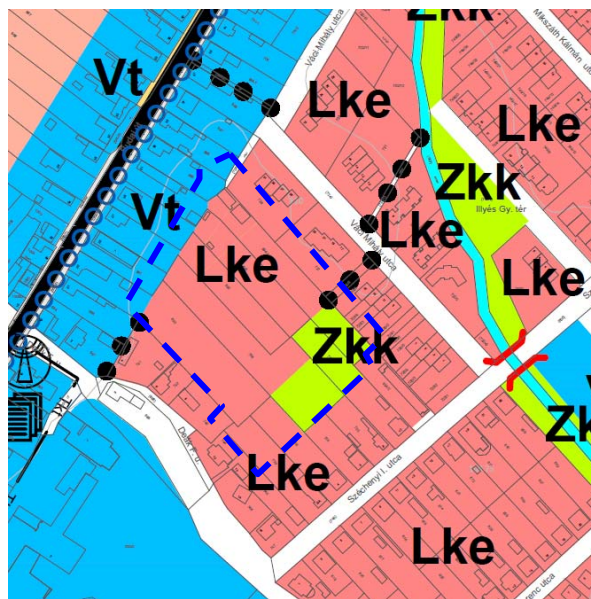
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területeket kertvárosias lakóterületbe, Lke6 építési övezetbe illetve zöldterület (közkert), Zkk1 övezetbe sorolja. A kertvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 42. § (1)-(11) bekezdése tartalmazza, az Lke6 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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

SZ-Szabadon álló beépítés



Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

Lke6 építési övezet telkein:

- kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t

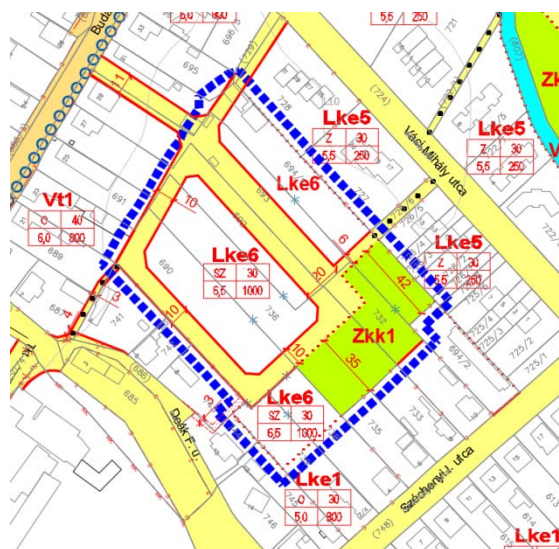
A módosítással érintett területet természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen.

## JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a beépítési javaslat alapján kerül kiszabályozásra a közterület, ennek megfelelően az Lke6 építési övezet lehatárolása és telekalakításra vonatkozó paramétere is változik. Lke6 építési övezet Martonvásár területén csak itt található, a beépítési paraméterek meghatározása során a beépítési javaslatot vettük alapul.

A telekosztások megvalósíthatósága végett a hatályos előírás szerinti 10 000 m<sup>2</sup> kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>-re módosult.

Az Lke6 építési övezetben javasolt telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lke6	SZ	1000	80	30	6,5	60	30

A HÉSZ 42.§ (33) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

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

A beépítési koncepció az előírásnak megfelel, így változtatása nem szükséges. A településszerkezeti terv nem, kizárólag a szabályozási terv módosul az alábbiak szerint:

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

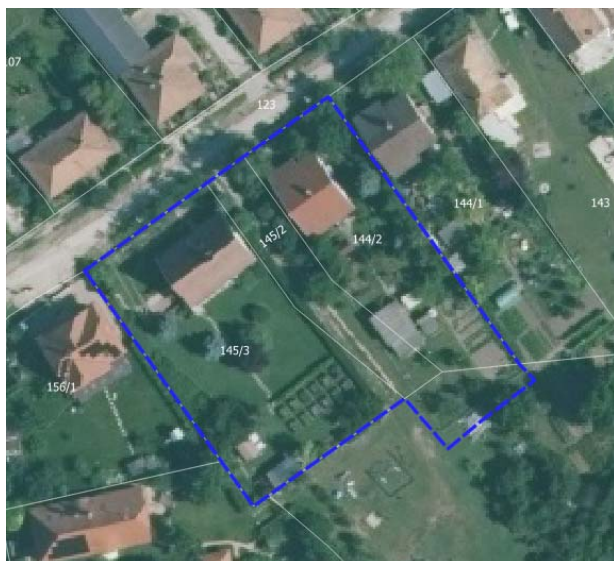
Az Lke6 övezet lakóépületeinek feltárása céljából a 694/1, a 693 és a 695 helyrajzi számú telekterületen át 11,0 méter szabályozási szélességű lakóútca kerül kiszabályozásra a Budai útról, amely 20 méter szabályozási szélességű, ferde beállást lehetővé tevő, zöldfelületekkel megszakított parkolósávval osztott pályájú lakóutccával folytatódik. A lakótömb délkeleti, délnyugati és északnyugati határoló oldalán egy-egy 10,00 méter szabályozási szélességű lakóútca veszi körül a lakóépületeket. A lakótömbtől a Váci Mihály utca felé gyalogos kapcsolatot biztosító, 6,00 méter szabályozási szélességű gyalogút a tervezett, 20,00 méter szabályozási szélességű utcáig meghosszabbításra kerül (lsd. melléklet).

### KÖZMŰJAVASLAT

A tömbbelső hasznosítása által létesülő új lakóingatlanok közműigényei jelentős mértékben nem emelik meg Martonvásár központi területének közműigényét. A tömb feltáró útjának két végén található Váci Mihály utcában és Budai úton üzemelő közműhálózatok kapacitása várhatóan elég lesz az új lakótelkek ellátására is. Az egyes közműágak szabad közműkontingenseivel kapcsolatban majd az ingatlanok tényleges beépítése esetén érdemes behatóbban foglalkozni, de jelenleg valószínűleg csak a vízellátás kapcsán jelentkezhetne kapacitásprobléma a rendelkezésre álló szabad ivóvízkontingens kapcsán, amit pont a jelenlegi módosítási csomag 1.1. pontja hivatott kezelni.

## 2.2. KINIZSI UTCA MENTI ÚTKORREKCIÓ

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztésű ábra)

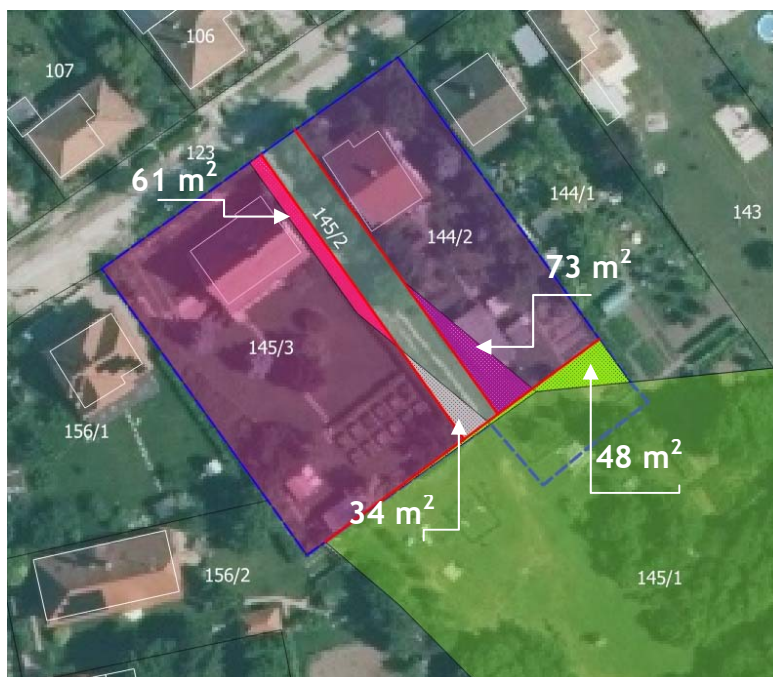
A 2.2. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületén, a város központi részétől északnyugatra található. A területet a Kinizsi utca felől lehet megközelíteni. A terület lakóterületként hasznosított. A módosítással érintett 145/2 hrsz-ú út telkére jelenleg a 144/2 hrsz-ú ingatlanon található épület ráépült.

### FEJLESZTÉSI CÉL

A tervezett módosítást a jelenlegi területhasználat indokolja. A jelenlegi állapothoz igazodva a fejlesztési cél tehát az út korrekciója, illetve a telekhatárok rendezése.

A módosítás során a tervezett telekhatárok a következő képpen alakulnak:

- A 145/2 hrsz-ú út 145/3 hrsz-ú telekkel határos oldalán az út telkéből leválasztásra kerül egy 61 m<sup>2</sup>-es rész, illetve egy 5 m<sup>2</sup> telekrész a 145/1 hrsz-ú telek javára illetve a 144/2 hrsz-ú telekkel határos oldalán a 144/2 hrsz-ú telekhez kerül az út telkéből 73 m<sup>2</sup> méretű terület.
- a 145/3 hrsz-ú telekből leválasztásra kerül egy 34 m<sup>2</sup>-es telekrész a 145/3 hrsz-ú út javára illetve egy 8 m<sup>2</sup>-es telekrész a 145/1 hrsz-ú 145/1 Zkk1 jelű telek javára.
- A 144/2 hrsz-ú telekből leválasztásra kerül 48 m<sup>2</sup>- nagyságú telekrész a 145/1 hrsz-ú telek javára.



Az említett övezeti változásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Helyrajzi szám	Hatályos építési övezet/övezet	Tervezett építési övezet/övezet	Átsorolásra kerülő terület nagysága m <sup>2</sup> -ben
145/2	közterület	Lf1*	61
145/2	közterület	Lf1*	73
145/2	közterület	Zkk1	5



145/3	Lf1*	közterület	34
145/3	Lf1*	Zkk1	8
144/2	Lf1*	Zkk1	48

Az egyes övezetek területi változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Építési övezet, övezeti jel	Helyrajzi szám	Terület csökkenés	Csatolt terület	Összes területváltozás
KÖu	145/2	-139 m <sup>2</sup>	+34 m <sup>2</sup>	-105 m <sup>2</sup>
Lf1*	145/3	-42 m <sup>2</sup>	+61 m <sup>2</sup>	+19 m <sup>2</sup>
Lf1*	144/2	-48 m <sup>2</sup>	+73 m <sup>2</sup>	+25 m <sup>2</sup>
Zkk1	145/1	0	+56 m <sup>2</sup>	+56 m <sup>2</sup>

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet falusias lakóterületbe, Lf1\* építési övezetbe, illetve zöldterületbe, Zkk1 övezetbe sorolja. A falusias lakóterületek előírásait a HÉSZ 43. § (1)-(13) tartalmazza. Az Lf1\* építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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

Lf1\* építési övezet telkein:

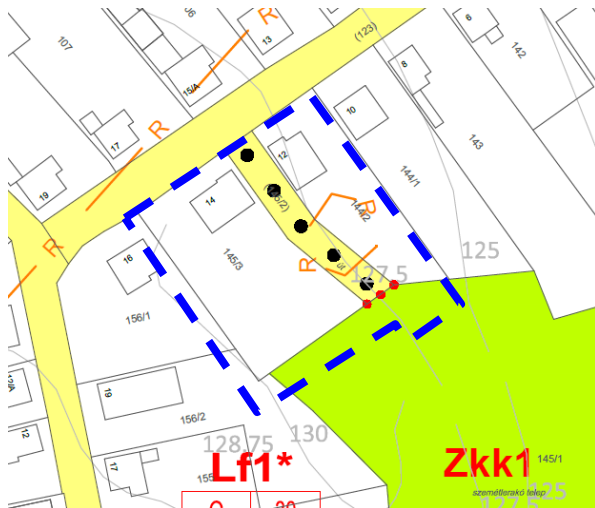
- legfeljebb egy lakó; mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági; a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el.
- építési telkein legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig csak zárt szennyvíztároló alkalmazható, s a szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell.

A zöldterület-közkert általános a HÉSZ 55. § (1)-(2a) bekezdés, a Zkk1 övezet előírásait a HÉSZ 55.§ (3)-(4) bekezdése tartalmazza. A Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

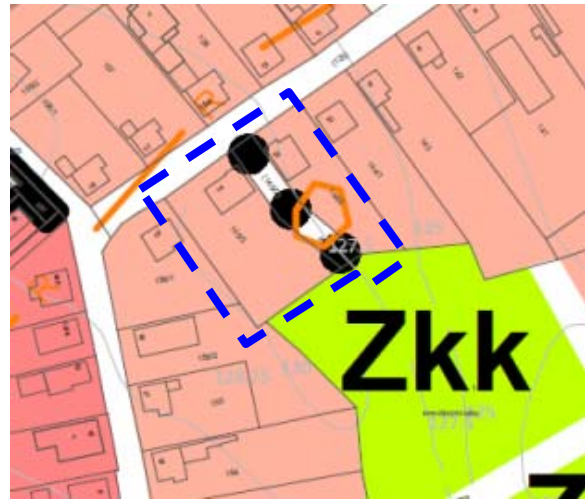
- Zöldterület övezeteinek telkein föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, és annak műtárgyai - közvilágítás kivételével - nem helyezhetők el.
- Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.
- Zkk1 övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló építmény, a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- Zkk1 övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

A módosítással érintett területen régészeti terület határa található. Egyéb természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény nem található a területen.





Hatályos szabályozási tervlap (SZT)- kivágat

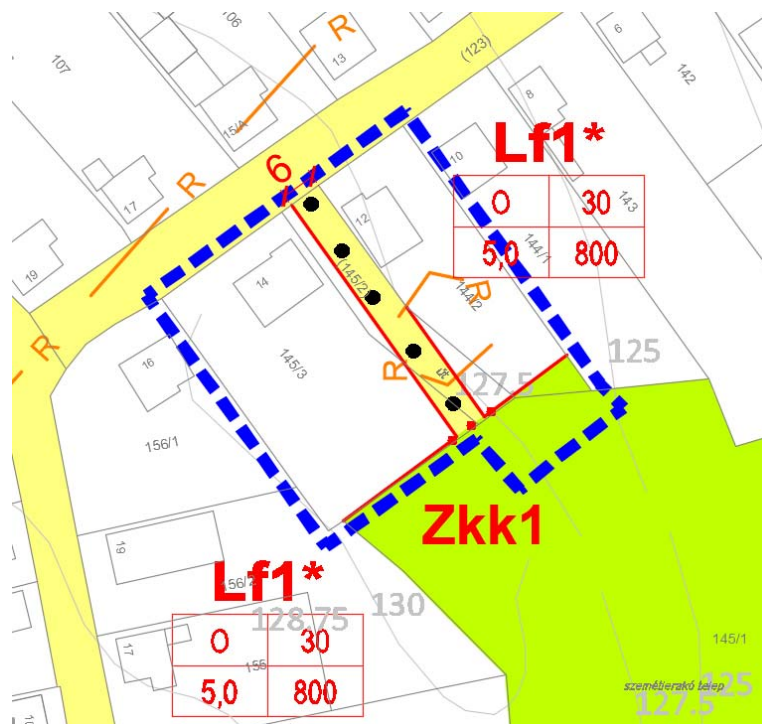


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a szabályozási tervlap módosul. Az építési övezetek, övezetek lehatárolása a következőképpen alakul:

- A szabályozási vonal a fejlesztési cél szerint módosul. A módosítás során a 145/2 hrsz-ú út, szabályozási szélessége 6 m-re változik.
- A 144/2 hrsz-ú telek egy része zöldterület Zkk1 övezetbe kerül.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Korrigálásra kerül a 145/2 helyrajzi számú út területe oly módon, hogy a Kinizsi utca irányából a 144/2 helyrajzi számú ingatlan telekhatárát követi, majd iránytörés nélkül folytatódik a 145/1 helyrajzi számú telephelyig. A kiszabályozott közúti terület 6,00 méter szélességű.



## KÖZMŰJAVASLAT

Az érintett telkek módosítási szándék kapcsán szükségessé váló alakítása közműhálózatot nem érint, így közműhálózat átépítése nem szükséges.

### 2.3. KISMARTON TERÜLETÉN ÉPÍTÉSI HELY FELTÜNTETÉSE

#### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2.3. sorszámú módosítással érintett terület a település északkeleti részén, belterületen, a Kismarton elnevezésű településrészen helyezkedik el, s kizárólag a 1796 hrsz-ú ingatlant érinti. Az érintett ingatlanok a Dr. Gyulay Gyula utcával határosak.

A területet lakóterületként használják. A módosítással érintett ingatlanok környezetében kereskedelmi, szolgáltató, lakó és általános mezőgazdasági területek találhatóak.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése  
(Forrás: saját szerkesztésű ábra)

#### FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett ingatlan magántulajdonban van. A telek tulajdonosa garázst szeretne építeni a telkén a Dr. Gyulay Gyula utcai kapubehajtójának közelében. A kormányhivatal az oldalhatáron álló beépítési mód miatt a kérelmét elutasította. A településrendezési eszközök módosítása szükséges, annak érdekében, hogy a legkevesebb burkolt felület létesítésével, a meglévő bejárati kapuhoz igazodva helyezhessen el garázst.

#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet falusias lakóterületbe, azon belül Lf2 építési övezetbe sorolja. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 43. § (1)-(13) bekezdése tartalmazza. Az Lf2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Lf2	O	1200	18	25	5,0	60	25

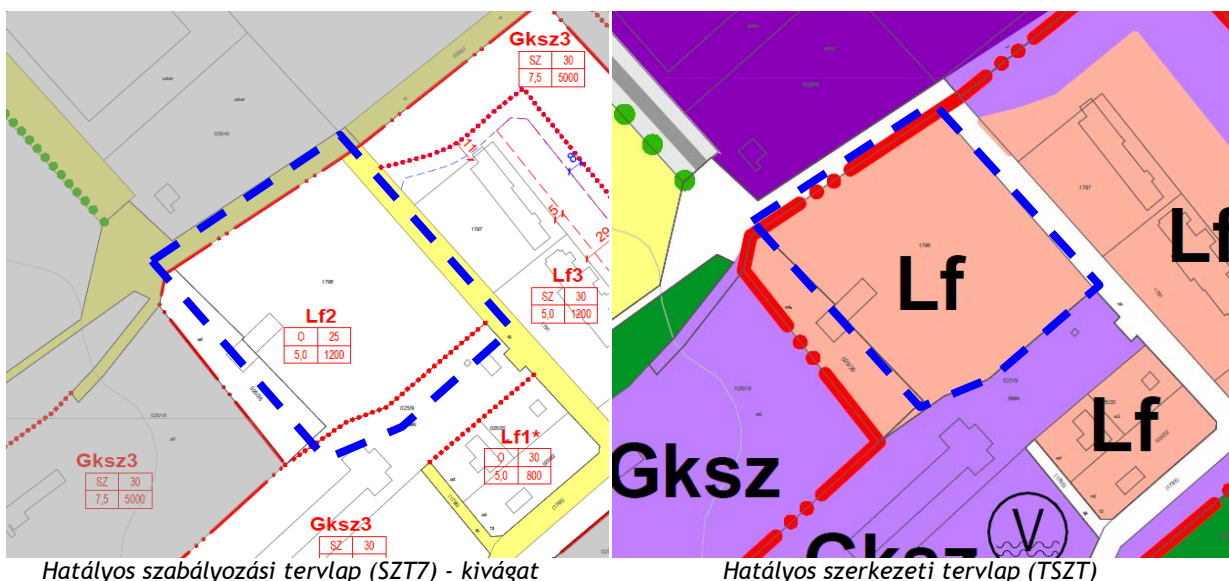
O - oldalhatáron álló beépítés

Lf2 építési övezet telkein:

- legfeljebb egy, lakó; mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági; a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el,
- épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el
- legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó épület helyezhető el



- a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig csak zárt szennyvíztároló alkalmazható, s a szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell.

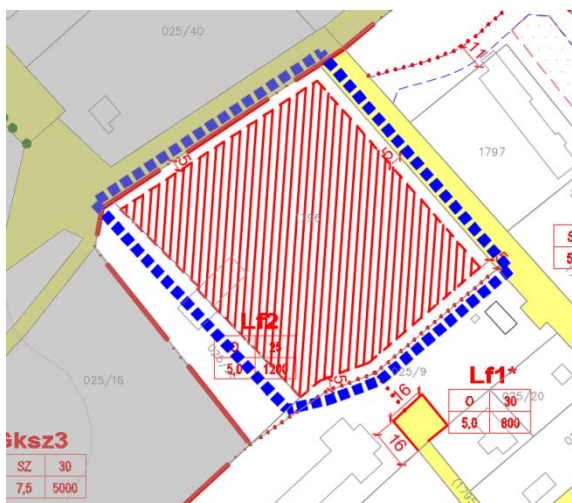


A módosítással érintett területet egyéb természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, régészeti lelőhely illetve helyi védett építmény nem található a területen.

### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához a településszerkezeti tervet nem, csupán a szabályozási tervlapot szükséges módosítani. Annak érdekében, hogy a tervezett garázs megépülhessen, a telken új építési hely kijelölése szükséges. Emellett a HÉSZ 43.§ (19) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

(19) Lf2, Lf2-CS építési övezetek építési telkein - *amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl* - épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el.



## 2.4. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG FELTŰNTETÉSE

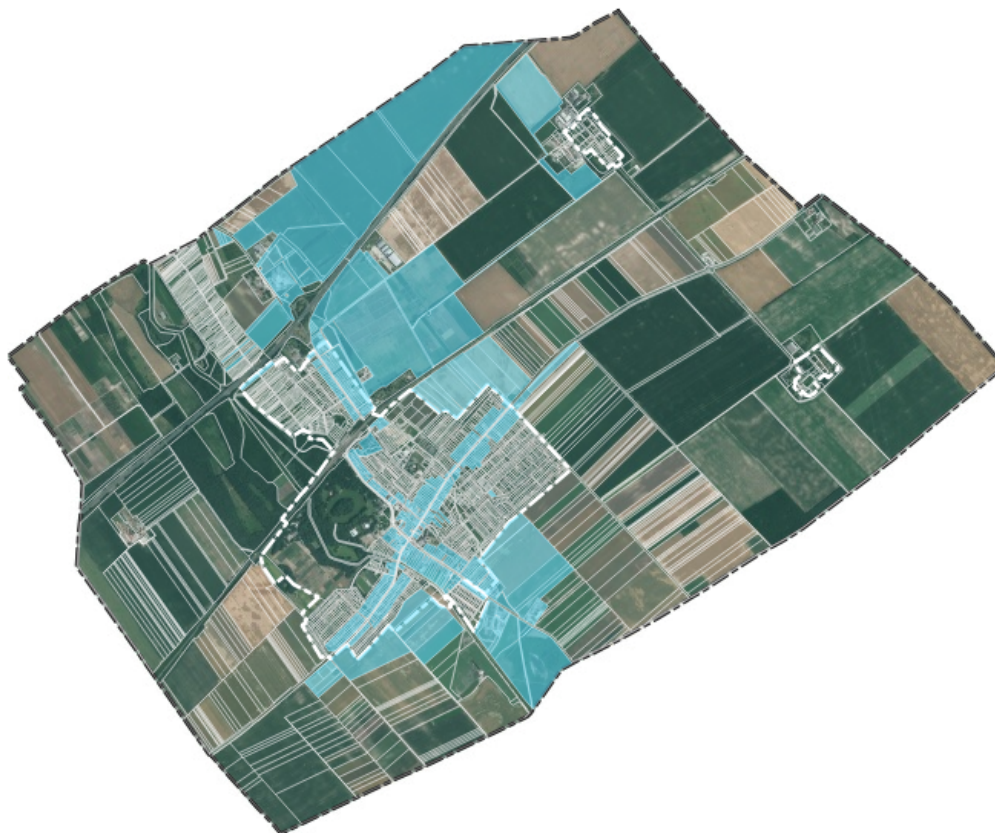
### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2.4. számú módosítás a településen a következő telkeket érinti:

- Településközponti területen, Vt építési övezeteinek ingatlanjai
- Hunyadi-, Brunsvik-, Szent László-, Budai-, Fehérvári út menti ingatlanok
- Ipari park ingatlanjai
- Kb-áll építési övezet ingatlanjai
- Baracska felé vezető, Fehérvári út mentén található Gksz1 építési övezet telkei
- Béke utca mögötti Lke1, Lke7, Lke2, Zkk1 övezetek telkei



- Érd felé vezető, Budai út menti Gksz2 és Gksz4 övezetek telkei
- illetve közlekedési területek kialakítása miatt a település több pontján.



A módosítással érintett területek Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztésű ábra)

## FEJLESZTÉSI CÉL

Martonvásár Önkormányzatának döntése alapján a településen több telken is elővásárlási jogot szeretnének feltüntetni, annak érdekében, hogy a joggal élve a jövőben tervezett fejlesztések megvalósulhassanak. Elővásárlási jog feltüntetésére a következő településrendezési célok miatt van szükség:

- Helyi gazdaság bővítése,
- Közlekedési területek kialakítása,
- Városkép védelme és,
- Városi alközpont kialakítása.

## A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 84.§-a sorolja fel a településrendezési feladatok megvalósítását, mely sajátos jogintézmények biztosítják, köztük az elővásárlási jogot. A felhatalmazó rendelkezésekről szóló 225.§ (8) bekezdése alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg a *településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait*.

A 127.§ rendelkezik az elővásárlási jogról, azonban csak a magyar állam tekintetében. Korábban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§-a kimondta, hogy a *települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében*.



A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területeket túlnyomó részt a következő terület felhasználási kategóriákba sorolják: kisvárosias-, falusias-, kertvárosias lakóterületek, településközponti területek, kereskedelmi, szolgáltató területek, ipari és egyéb ipari területek, védelmi erdőterületek, általános mezőgazdasági területek természetközeli területek.

### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához az elővásárlási joggal érintett területek a szabályozási tervlapon fel kell tüntetni. Továbbá a Helyi Építési Szabályzat a 2. melléklete kiegészül, s a jelölt ingatlanokat nyilvántartásba kell venni:

	A	B	C
	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
20.	0101/2, 0120/2, 0126/1-2, 0131/5, 0138/1-17, 0143/3-6, 0149/1-2, 0152/1, 0163/3-7	E71-es úttól északnyugatra	Helyi gazdaság bővítése
21.	0165/56, 0165/57, 3078, 3276, 3074, 3272	Orbánhegy	Közlekedési terület kialakítása
22.	0119/1-2, 0128/2, 0131/8, 0136/1-2, 0144/1, 0146/4-11, 053/7, 053/12, 053/16, 053/19, 053/21, 053/22, 054/3, 59, 060/3, 061/2, 063/3, 064/25, 067/4	Vasúttól északnyugatra eső területek	Közlekedési terület kialakítása és helyi gazdaság bővítése
26.	178-181, 182/4-6, 184/1, 185/3-5, 186-187, 188/1-2, 189/1, 191-194, 209-210, 230-235, 237/1-2, 238-241, 242/1-2, 243-254, 255/2, 256-259, 260-265, 266/1-2, 267-270, 271, 272/1-2, 357, 358/1-2, 359-374, 375/1-2, 376-379, 380/1-2, 381-385, 386-390, 391-395, 396/1-2, 399-402, 404/1-2, 405/1-2, 406/1-2, 407-419, 411/2, 412-416, 417-419, 420/1-2, 421-425, 427/1-2, 426-430, 431-436, 437, 438/1-2, 439, 450/1, 465/2-3, 466-470, 471, 472/6, 473-479, 480-483, 486-491, 492/1-3, 493-496, 498/3, 498/9-17, 498/69-71, 498/80, 498/83, 498/85, 498/9, 501/1-3, 502-506, 507/1-2, 508, 511-518, 519/1-2, 520/1-2, 521-526, 527-529, 650/2, 650/4, 651-655, 656/1-2, 657, 658/1-4, 659-663, 665-672, 674-678, 682, 683, 687-692, 694/1, 695, 696/1-3, 698, 699/1, 700, 701/1-2, 702/2, 703, 704, 705/1 706-710, 810, 813, 814/1, 815, 822-828, 833-841, 844, 845/1, 848/1, 851-853, 856-857, 860-865, 868-873, 876-880, 884/2, 886, 887, 895/1, 896, 899, 900-905, 908-909, 913, 914/1-2, 917/1-3, 918, 919, 924-925, 927-928, 931-932, 935-936, 939/1-2, 940-945, 948-949, 952-955, 967, 969/1-2, 983-999, 1000-1005, 1006/1-2, 1008, 1009/2, 1010-1019, 1020-1025, 1047-1059, 1060-1061, 1063-1066, 1067/1-2, 1068/3, 1069/2-3, 1071-1073, 1077/2-3, 1077/7-8, 1080-1082, 1083/1-2, 1084-1085, 1086/1-2, 1087/1-2, 1088-1092 1117, 1120-1121, 1123/1, 1124, 1167/2, 1168-1174, 1175/2, 1176/1-2, 1177-1182, 1183/1-3, 1184/1-2, 1185/2-5, 1218, 1220/1, 1220/5-6, 1320, 1322-1334, 1350-1354	Település belterületének közepén, főutak mentén található településközponti és lakó telkek	Városkép védelme
27.	05/5-7, 05/42-43, 049/11, 049/16-21, 049/29-30, 049/33-36	Vasúttól északkeletre eső területek	Közlekedési terület kialakítása
28.	1455	Vasvári Pál utca és Gábor Áron utca kereszteződése	Városkép védelme
29.	0250/1-3, 0246/2, 0246/6, 0246/11-16, 0248, 0250/1-3, 0257/4-5, 059/2, 0259/10, 0259/12-17,	Szent László utca menti külterületek	Közlekedési területek kialakítása és helyi gazdaság bővítése
30.	0235/2-3, 0235/30, 0235/49-51, 0240/22, 0243/17-20, 0243/33-34	Hosszúréti-dűlő	Városi alközpont kialakítása és intézményi területek védelme



## 2.5. KÖZLEKEDÉS CÉLJÁRA FENNTARTOTT TERÜLET KIJELÖLÉSE

### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítással érintett terület Martonvásár külterületén található az E71-es főúttól északnyugatra. Az érintett ingatlanok az egykori zártkerti és mezőgazdasági művelés alatt álló területek. A területet keresztezi az Orbánhegyi utca, amelytől nyugatra a fejlesztési cél szempontjából fontos horgásztó található.

A módosítással érintett területek Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztésű ábra)

### FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél közlekedés céljára fenntartott terület kijelölése. A módosítással érintett területen a jövőben a horgásztó megközelíthetőségének javítása céljából közlekedési területet szeretnének kialakítani. Ennek megvalósítására a fenntartott területen egy 12 méter szélességű út kerülne kialakításra. A tervezés során két alternatív változat készül az út nyomvonalának vezetésére, a megvalósuló változatról a későbbiekben önkormányzati döntés születik.

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a területet kertés mezőgazdasági terület Mk övezetébe, illetve egyéb ipari terület Gip-e1 építési övezetébe sorolják. A kertés mezőgazdasági területek általános előírásait a HÉSZ 60. § (1)-(7) tartalmazza, melyen a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület. Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

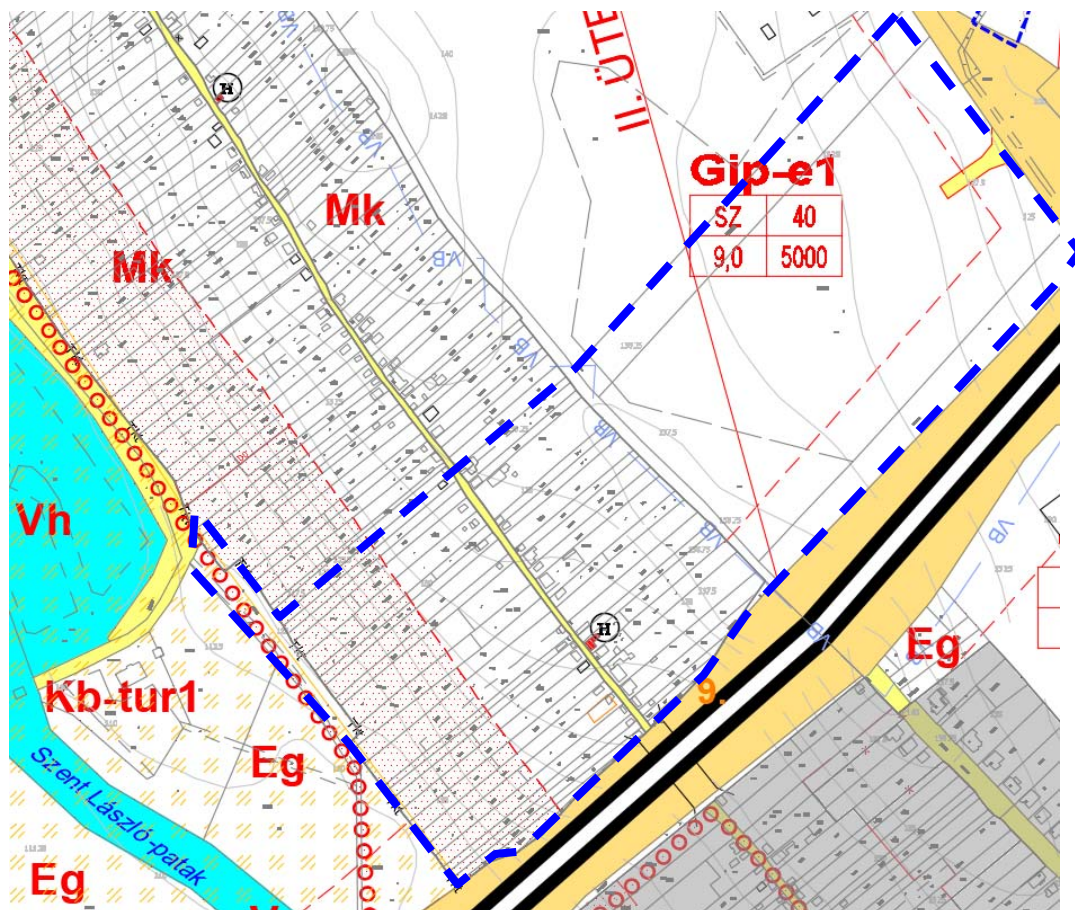
- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- a beépítés módja: szabadonálló
- legnagyobb beépíthetőség: 3% (max. 25 m<sup>2</sup>)
- legnagyobb épületmagasság: 3 m
- Mk övezet telkein lakóépület nem építhető.
- Ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű - a környezetet nem terhelő - megoldása esetén létesíthető.



Az egyéb ipari terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az egyéb ipari terület Gip-e1 előírásait a HÉSZ 47 § (7)-(8) tartalmazza. Gip-e1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gip-e1	SZ	5000	80	40	9,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés



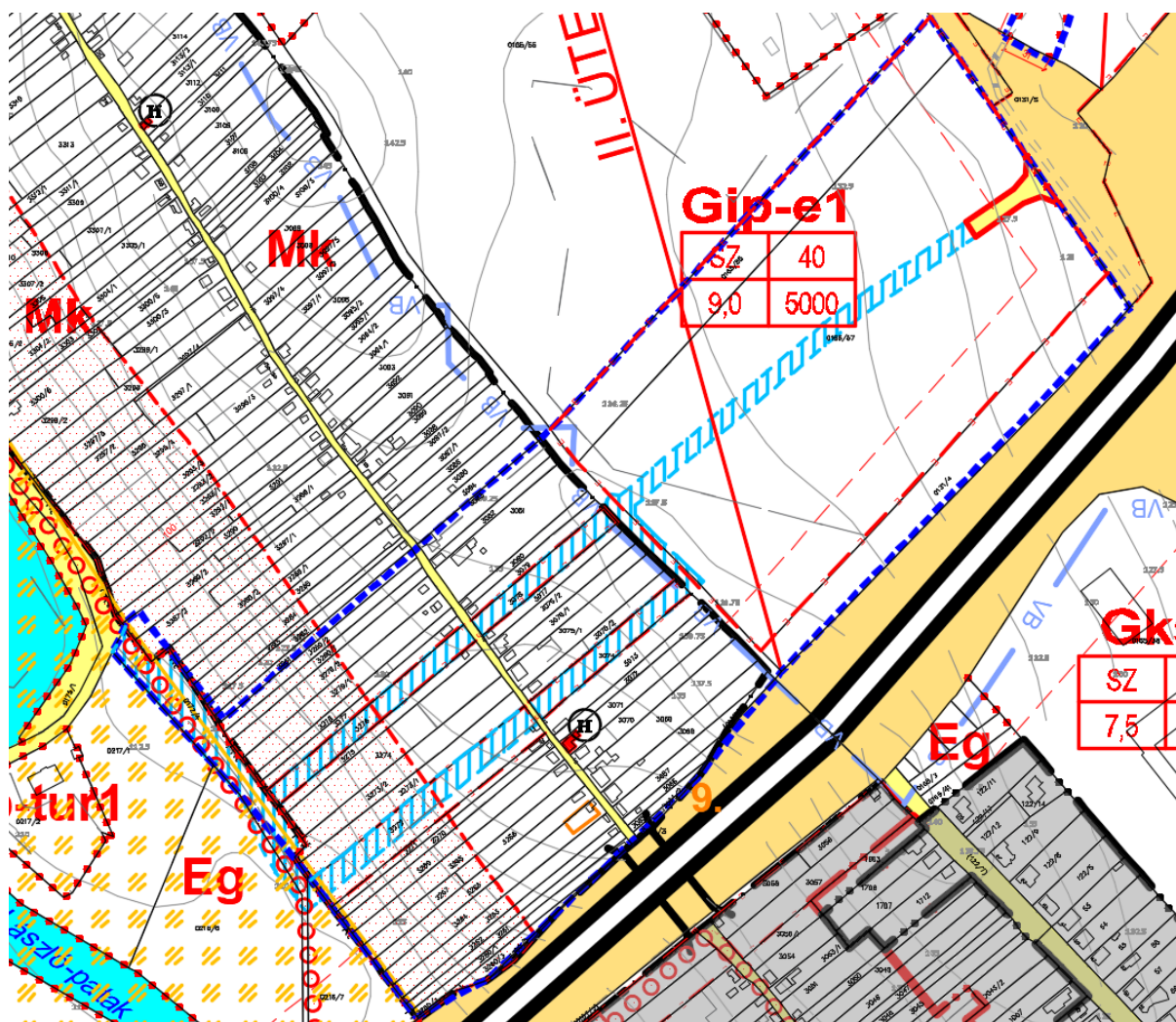
Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - kivágat



## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Martonvásár településrendezési eszközök felülvizsgálatának munkaközi anyaga elkészült, melyet szintén a Völgyzugoly Műhely kft. készített. A tervezési folyamat megállt, a magasabb rendű jogszabály változások életbe lépéséig. A tervezés során felmerült a horgásztónak a településről történő közvetlen megközelítése céljából közúti kapcsolat biztosítása. Jelen módosítás szeretné biztosítani a még be nem épült telkeken keresztül a közlekedési kapcsolat kialakításának lehetőségét. A terv 2 lehetséges nyomvonallal számol, a végleges nyomvonal a felülvizsgálat során kerül meghatározásra. Az érintett telkeken közlekedés céljára fenntartott terület kerül jelölésre, melyre a rendelettervezet az alábbiakat mondja ki:

„A Szabályozási terven jelölt, közlekedés vagy elkerülő út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb műtárgy nem helyezhető el.”



Tervezett szabályozási tervlap (SZT2) - kivágat

## KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A horgásztónak a településről történő közvetlen megközelítése érdekében közúti terület céljából fenntartott terület kerül kijelölésre a 81108 j. út irányából. A tervezett feltárási út az M7 autópálya fejlesztéséhez kapcsolódóan megvalósuló, jelenleg már kiszabályozott közúti területtel rendelkező körforgalmú csomópont délnyugati ágához csatlakozik. A fenntartott terület a 0165/57 helyrajzi számú mezőgazdasági területen halad 12 méter szélességben a körforgalmi ág tengelyével megegyező irányban, majd innen a későbbi önkormányzati döntés alapját képező, két alternatív változatként halad tovább az alábbiak szerint.



**„A” változat**

A 3078 és a 3276 helyrajzi számú földterületek teljes területe kerül kijelölésre közúti terület létrehozása céljából. A 3276 helyrajzi számú földterület nyugati végétől a nyomvonal északnyugati irányba fordul és a 0172/4 helyrajzi számú erdőterületen áthaladva elér a 0171 helyrajzi számú útig. A nyomvonal létrehozása érdekében közlekedési terület céljára fenntartott területet kell kijelölni a 0172/4 helyrajzi számú erdőterületre a 3276 helyrajzi számú telekig, illetve egy kisebb területen a 0216/6 helyrajzi számú erdőterületből. Az útcsatlakozások kialakíthatósága érdekében további háromszög alakú területek kerültek hozzáadásra a közlekedési terület céljából fenntartott területhez a 0216/7 helyrajzi számú út és az Orbánhegyi utca keresztezésénél.

Az „A” változat rövidebb úthossz mellett előnyösebb geometriai kialakítással rendelkezik, a nyomvonal kevesebb irányváltással éri el a horgásztó körüli meglévő utat, valamint kevesebb erdőterület kisajátításával jár.



*A terület feltárásának "A" változata*







### 3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Martonvásár Város Önkormányzata szigorítani szeretné a térszínre telepíthető napelemek előírásait kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari terület építési övezeteinek esetében, illetve a lakásszámot szeretné korlátozni bizonyos településközponti és lakó építési övezetek esetében.

#### 3.1. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS EGYÉB IPARI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ 45.§ (1)-(5) bekezdése szabályozza a kereskedelmi, szolgáltató területeket, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A módosítás során a napelemek lefedettségére vonatkozó általános előírások kerülnek felvezetésre. A 45. § kiegészül egy (3b) bekezdéssel:

*(3b) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.*

A HÉSZ 47.§ (1)-(6) bekezdése szabályozza az egyéb ipari területeket, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál. A módosítás során a napelemek lefedettségére vonatkozó általános előírások kerülnek felvezetésre. A 47. § kiegészül egy (3b) bekezdéssel:

*(3b) Egyéb ipari terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.*

#### 3.2. LAKÁSSZÁMOK MÓDOSÍTÁSA A TELEPÜLÉS LAKÓÖVEZETEIBEN

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2024. (IX. 18.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a lakó és településközponti területek építési övezeteiben a magas, még kialakítható lakásszámok miatt. A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat az érintett építési övezetek telkein a következőket írja elő:

##### Kisvárosias lakóterület

- Lk1 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 150 m<sup>2</sup>-t.
- Lk2 építési övezet építési telkein négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m<sup>2</sup>-t.

##### Kertvárosias lakóterület

- Lke, Lke1\* építési övezetek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el.
- Lke2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el.
- Lke3 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.
- Lke6 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m<sup>2</sup>-t.
- Lke7 építési övezet építési telkein  
1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén két lakó rendeltetési egység helyezhető el,  
1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetén kettőnél több lakó rendeltetési egység helyezhető el, abban az esetben, ha az építési telek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó többletterületének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t.
- Lke8 építési övezet telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja az 500 m<sup>2</sup>-t. Lke8 építési övezet telkein legfeljebb 5 lakó rendeltetési egység helyezhető el.



- Lke4 és Lke5 építési övezetekben az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számáról a HÉSZ nem rendelkezik.

#### Falusias lakóterület

- Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein újonnan legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

#### Településközponti terület

- Vt2, Vt2\* építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

A többi településközponti területek építési övezeteiben elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számáról a HÉSZ nem rendelkezik.

A tervezett módosítás során a lakásszámok csökkentése érdekében a lakó és településközponti területek építési övezeteiben az előírások módosulnak.

- Az Lk1, Lk2, Lke1, Lke1\*, Lke2, Lke4, Lke7, Lf1, Lf1\*, Lf1\*-CS, Lf2, Lf2-CS, Lf3, Lf3-CS építési övezetekben egy lakás lesz csak létesíthető.
- Lke3, Lke5, Lke6, Lke8 építési övezetben az előírások nem változnak.
- Vt1, Vt4, Vt5, Vt7, Vt8 két lakás lesz kialakítható.
- Vt2, Vt2\*, Vt3 illetve Vt6 építési övezet telkein a jelenlegi szabályozás marad érvényben.

A HÉSZ azon bekezdései amelyek Lk1, Lk2, Lke1, Lke1\*, Lke2, Lke7 építési övezetekben egy lakásnál több rendeltetési egységet engednek meg, hatályukat veszítik melyek az alábbiak:

~~41/A.5 (7) Lk1 építési övezet építési telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 150 m<sup>2</sup>-t.~~

~~(11) 7 Lk2 építési övezet építési telkein négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m<sup>2</sup>-t.~~

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

~~42.5 (13a) Lke, Lke1\* építési övezetek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el.~~

~~(20a) Lke2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el.~~

~~(34) Lke7 építési övezet építési telkein~~

~~a) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén két lakó rendeltetési egység helyezhető el,~~

~~b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetén kettőnél több lakó rendeltetési egység helyezhető el, abban az esetben, ha az építési telek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó többletterületének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t.~~

#### KÖZMŰJAVASLAT

Közműellátás szempontjából a telken létesíthető összes szintterület mértéke a lényeges szempont, az határozza meg a telek maximális közműigényének a mértékét. A telken kialakítható lakások száma nem befolyásoló tényező, hiszen a lakások együttes szintterülete nem haladhatja meg a telken engedélyezett összes szintterület mértékét.





Lakásszámok módosításával érintett és kivételt képező területek (Forrás: Saját szerkesztésű ábra)

## 6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett - rendezési szempontból - az országos területrendezési tervek is vonatkoznak Albertirsa területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT) rendelkeznek. E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkeznek. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

A Fejér Vármegyei Területrendezési Tervet (továbbiakban: FMTrT) a 7/2020. (II.28) 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 vármegyei övezetek vonatkozásában pedig az FMTrT előírásai és lehatárolásai a mérvadók. Jelen fejezetben csupán a településszerkezeti tervet érintő módosítással érintett területek (1.1, 1.2., 1.3. számú) kerülnek vizsgálatra a vonatkozó országos és vármegyei előírások bemutatásával

### 6.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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

- A településszerkezeti tervet érintő változások közül az 1.1. számú módosítással érintett területek települési és mezőgazdasági térségbe, az 1.2. számú módosítással érintett terület



erdőgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségbe, míg az 1.3 számú módosítással érintett terület települési térségbe esik. **Erdőgazdálkodási térség:**

MATrT 11.5 a) az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

- **Mezőgazdálkodási térség:**

MATrT 11.5 b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

**Megfelelés igazolása:** A Fejér Megye Területrendezési Terve 2243,63 hektár nagyságban mezőgazdasági térséget jelölt Martonvásár területén, melynek 95 %-át (2133,22 ha) mezőgazdasági területként jelölt a hatályos településszerkezeti terv. Az 1.1. számú módosítás során a mezőgazdasági térségben lévő mezőgazdasági övezetek mérete 337 m<sup>2</sup>-el csökken, tehát a módosítás megfelel az előírásnak.

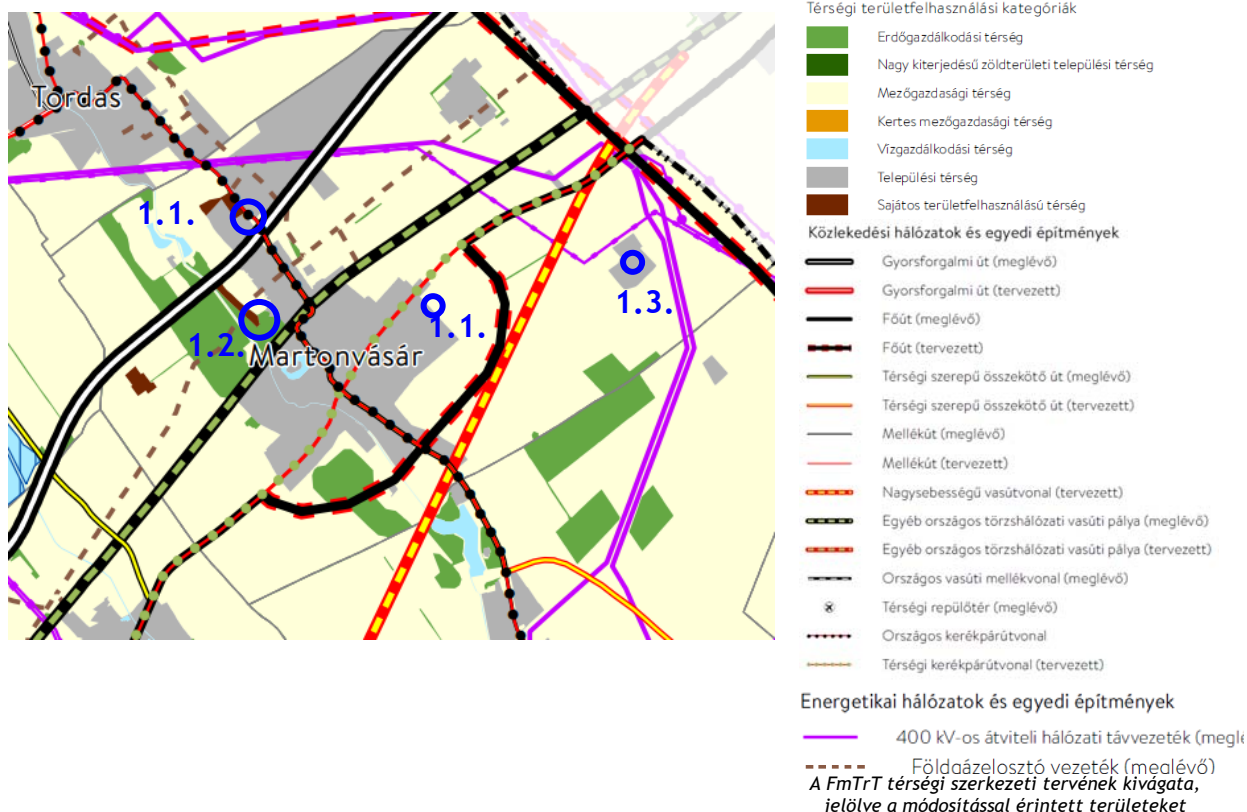
**Települési térség:**

MATrT 11.5 d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

- **Sajátos területfelhasználású térség:**

MATrT 11.5 e) terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Erdőgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségben csupán a belterületi határ módosul (1.2.), a területfelhasználási egység nem. A többi módosítással érintett terület mezőgazdasági vagy települési térségbe esik. Mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a továbbra is mezőgazdasági terület övezetébe sorolt, így a fenti előírások a módosítási szándékok megfelelnek.





## 6.2. 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	érinti (1.2.)	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének 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	érinti (1.2.)	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti (1.2.)	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	MvM rendelet
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT

### Ökológia hálózat ökológiai folyosójának övezete

**MATrT 26. §** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 károsítja.

(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.



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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, 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. \*

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

**Megfelelés igazolása:** Az 1.2. számú módosítással érintett területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A tervezett módosítás kizárólag a belterületi határvonal módosítását tartalmazza, mely nem befolyásolja az övezetet, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Így a módosítási szándékok a MATrT előírásainak megfelelnek.

### Erdők övezete

**MATrT 26. §** 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.



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

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

**MATrT 86.§** Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatói, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;
- országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;
- fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;
- az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

**Megfelelés igazolása:** Az 1.2. sz. módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, erdőterület nem csökken, a módosítás során kizárólag az érintett területrészen a belterületi határvonal módosul. A módosítási szándék a MATrT előírásainak megfelel.



### Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Utóbbi jelen dokumentáció 7.2. számú fejezete határozza meg.

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

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

**Megfelelés igazolása:** Az 1.2. sz. módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás során kizárólag a belterületi határvonal módosul. A tájképvédelem a módosítás során nem károsul. A módosítási szándék a MATrT előírásaival nem ellentétes.

### 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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében 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.

(...)



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.



Vízminőség-védelmi terület övezete  
Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

Martonvásár majdnem teljes területe tartozik a vízminőség-védelmi terület övezetbe, csupán a fővárosi agglomerációval határos településhatárnál nincs érintettség. A vízvédelemmel érintett területek kijelölésére a település teljes közigazgatási területére készülő felülvizsgálat során, a településterv készítésekor lesz lehetőség, jelen tervezés volumene azonban ezt nem teszi lehetővé. Azonban az érintett módosítások a vízminőség- védelmére nincsenek hatással. (A településterv készítésének folyamata jelen tervezéssel párhuzamosan zajlik.)

### 6.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, az FMTTrT pedig az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket. A vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet, lehatárolásukat az FMTTrT tartalmazza. A terület érintettségét a vármegyei és az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek által a következő táblázat mutatja be:

Vármegyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	nem érinti <sup>1</sup>
<b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>		
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	érinti	érinti
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	érinti
Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	érinti
Majorsági térség övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti

<sup>1</sup> Az MvM rendelet előírásai alapján a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján földtani veszélyforrás a település nyugati határában található, rogyás. A módosítással érintett területeket nem érinti.



### Rendszeresen belvízjárta terület övezet

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

(...)



A módosítással érintett rendszeresen belvízjárta terület övezettel való érintettsége

**Megfelelés igazolása:** A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a 1. 2. számú módosítással érintett területet. Tekintve, hogy az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a módosítás az övezet előírásainak megfelel.

### Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezet

**FMTTrT 9. § (1)** A Vértesi Natúrpark településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) 11 dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

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



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

### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési terület 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 terveket 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 településterveiben 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 település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,
- 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 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.

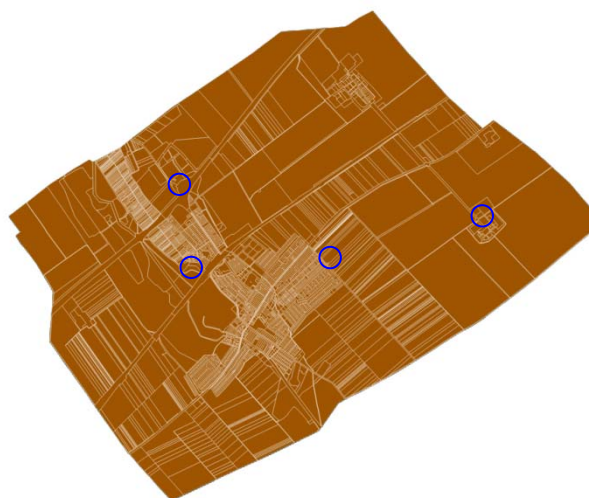


A módosítással érintett borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezettel való érintettsége

### **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezet**

**FMT rT 12. §** Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit 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 terület egységeket, 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.

## 7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 7.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A településrendezési eszközök módosítása martonvásári tájban jelentős változást nem eredményez, a tájszerkezet nem alakul át. A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a meglévő állapot és fejlesztési szándékok szerinti építési övezeti, övezeti átsorolások történnek.

### 7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Nemzetközi, illetve helyi védelem alatt álló terület a módosítással érintett területeket nem érintik, nem része a Natura 2000 hálózatnak, s természetvédelmi területnek sem.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park által 2020-ban megküldött DINPI/2141-3/2020 üi. számú adatszolgáltatás alapján pontosításra került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének lehatárolása, mely alapján, Martonvásár területén az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe érinti az 1.2. számú módosítás területi hatályát. Az 1.2. módosítással érintett terület fejlesztési szándéka csupán a belterületi határvonal módosítása. Mivel a módosítási szándék a MATrT előírásainak megfelel, a módosítás a ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok működését nem befolyásolja. Az 1.2. számú módosítás ezen felül az erdők és a tájképvédelmi terület övezetét érinti, azonban egyikre sincs hatással. A módosítás során tájképvédelem nem károsul, beépítési intenzitás növekedést a belterülethatár változása nem eredményez.

## 8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek közül az 1.2. és a 2.2. számú terület érint régészeti lelőhelyet.

Az 1.2. módosítással érintett területen csupán a javasolt belterületi határ változik, a 2.2. módosítással érintett területen pedig a valós állapotnak megfelelő útkorrekció történik. A módosítási szándék a régészeti lelőhelyre nincs hatással.

A módosítással érintett területeken műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található, egyéb kulturális örökségvédelmi korlátozás nincs. Régészeti lelőhely, a fent felsoroltak kivételével, a többi módosítással érintett területet nem érinti. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése a jelen módosítások során nem válik szükségessé.

## 9. 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, ezért a környezeti értékelés szükségessége egyelőre még nem állapítható meg.

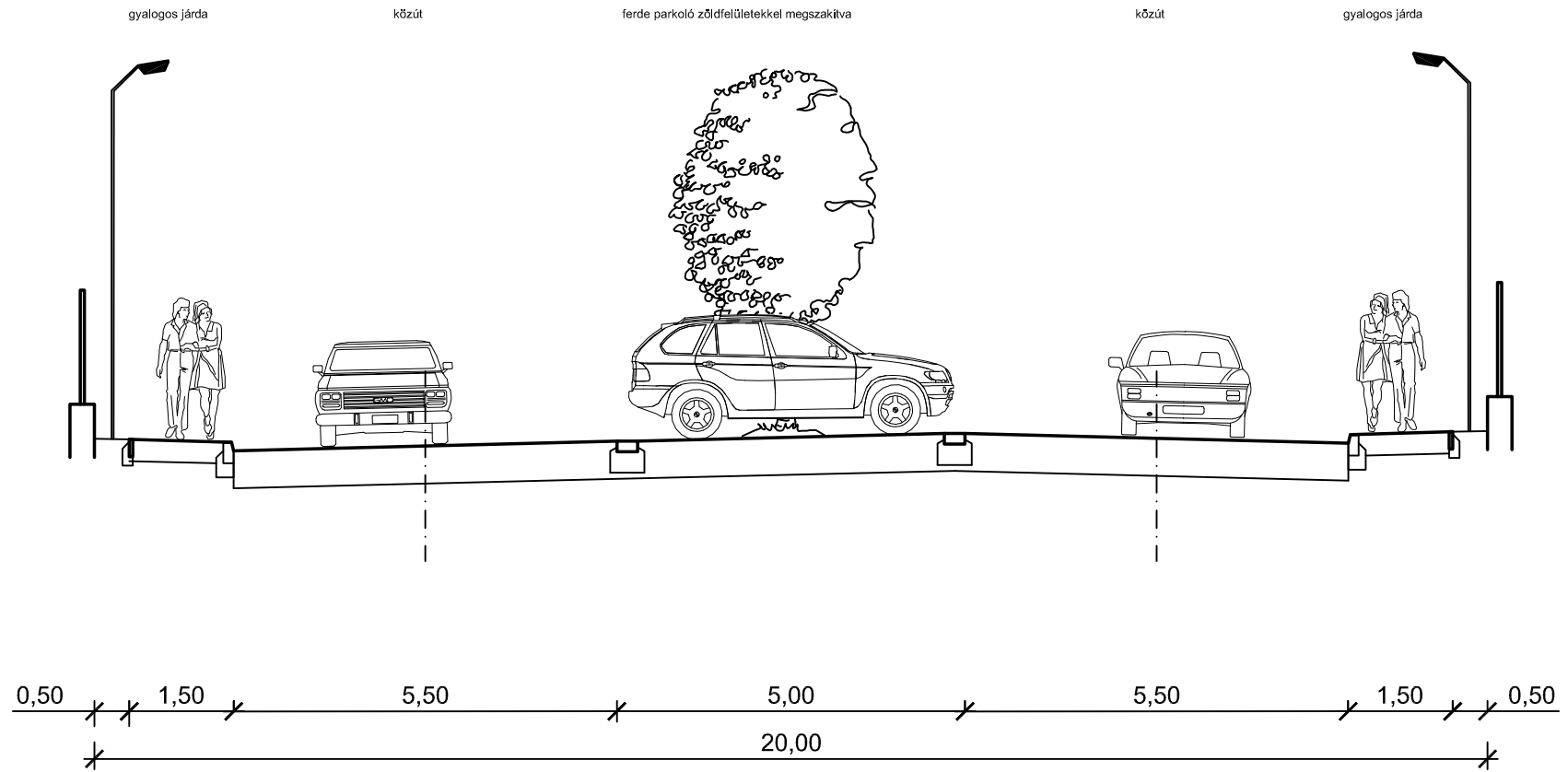


**MELLÉKLET**



# Martonvásár

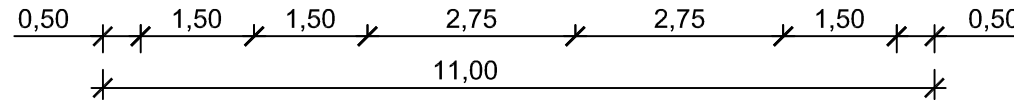
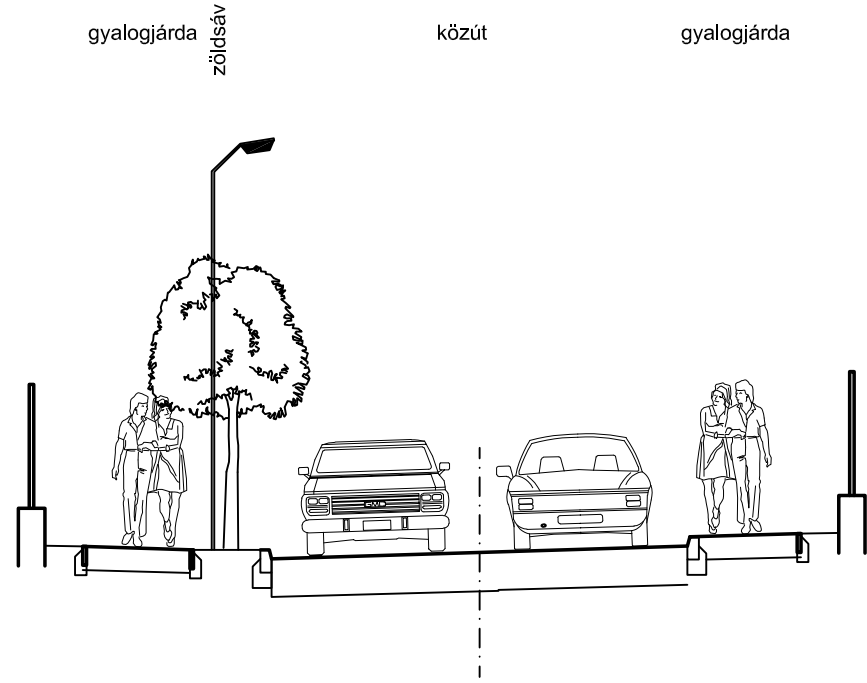
## Tervezett lakóútca 20 méter szabályozási szélességgel





# Martonvásár

Tervezett lakóútca 11 méter szabályozási szélességgel





## Martonvásár

## Tervezett lakóútca 10 méter szabályozási szélességgel

