



## MARTONVÁSÁR

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA  
M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km.  
szelvények közötti szakasz fejlesztése érdekében**

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSRA ÖSSZEÁLLÍTOTT  
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Tervező:  
Fehér Vártervező Kft  
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2025. február



## TARTALOMJEGYZÉK:

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvénye

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Burián Péter építészmérnök, szerkesztő	
Kálmán Péter okl.építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	Főmterv Zrt. (1024 Budapest Lövéház utca 37.) közlekedési engedélyezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány (KHT):	UTIBER Közúti Beruházó Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13.  VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. Postacím: 1519 Budapest, Pf.: 241.
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ
Építész tervek:	kettesS műterem Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13.

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA****Határozati javaslat**

**Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... (.....)  
határozata**

**Martonvásár teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló  
191/2014. (XI.25.) határozat  
módosításáról**

Martonvásár Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

- 1) Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 191/2014. (XI.25.) számú Képviselő-testületi határozatot (Továbbiakban Határozat). A Határozat 6. mellékletét képező TSZT jelű M=1:8000 méretarányú tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M11 jelű M=1:8000 méretarányú tervlap lép.
- 2) A Határozat 2. melléklete kiegészül jelen határozat szerinti 2. melléklettel.
- 3) A Határozat 3. melléklete szerinti területi mérleg helyébe jelen határozat 3. melléklete szerinti táblázat lép.
- 4) A Határozat 4. melléklete szerinti területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
- 5) A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, melynek területe az 1 ha-t nem haladja meg, ezért a biológiai aktivitásérték számítás nem változik.
- 6) A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
- 7) Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

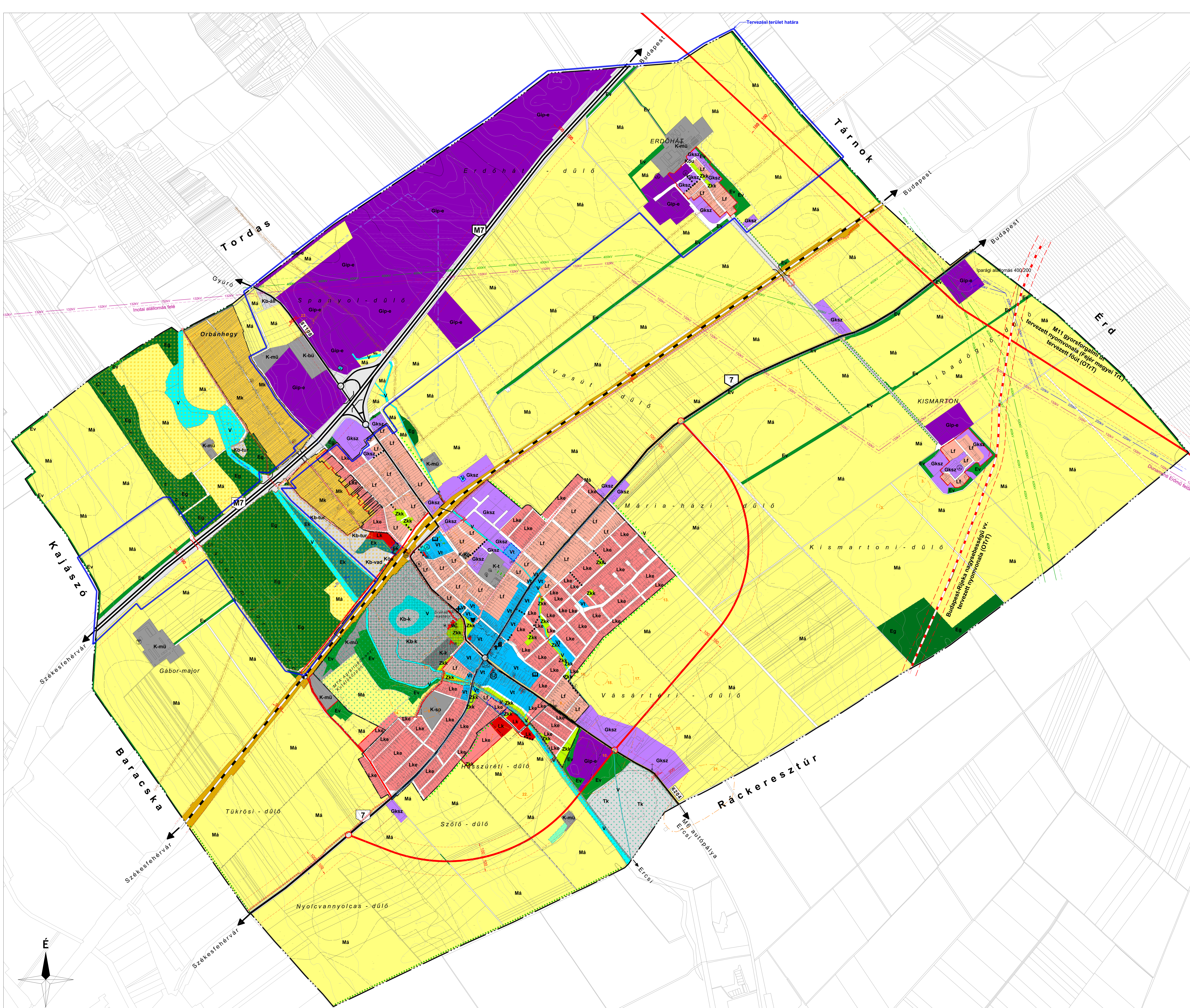
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Horváth Bálint polgármester

**Horváth Bálint**  
Polgármester

**Dr. Szabó-Schmidt Katalin**  
jegyző

*1. melléklet az ...../2025.(.....) önkormányzati határozat*



### JELMAGYARÁZAT

Módosítás területi hatálya

Kizigazgatási határ  
Belterület határ  
Egykori zártkert határa

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

##### Beeépítésre szánt területek

MÉGLÉVO Tervezett

- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lf Falusias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Telpülésközpont terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip Ipari terület
- Gip-e Egyéb ipari terület
- K-t Különleges terület - temető
- K-sp Különleges terület - sportterület
- K-mű Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-bű Különleges terület - büntetés-végrehajtási terület
- K-k Különleges terület - kastély

##### Beeépítésre nem szánt területek

MÉGLÉVO Tervezett

- Zkk Zöldterület
- Ev Védelmi erdőterület
- Es Gazdasági erdőterület
- Ek Közjóléti erdőterület
- Tk Természetközeli terület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertés mezőgazdasági terület
- V Vizgazdálkodási terület
- Kb-k Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-tur Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület
- Kb-all Különleges beépítésre nem szánt terület - állatkert
- Kb-wad Különleges beépítésre nem szánt terület - vadparc
- Kőu Közlekedési terület

##### Értékvédelem

MÉGLÉVO Tervezett

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

##### Közeledés- és közműterület

MÉGLÉVO Tervezett

- A Autópálya
- Sf Országos főút
- Sf-m Országos mellékút
- G Gyűjtőút
- F Földút, jelentős külterületi út
- Kp Kerékpárút
- G Gyalogút
- Kv Köztérpályás közlekedési terület, vasút
- Kv-vd Közlekedési terület, vasút védőtávolsága
- H Híd, átkelő
- Jc Jelentős színtbeni csomópont
- VÁ Vasútállomás
- Sz Színtbeni vasúti átkelő
- P Parkoló
- Km Közterület
- Nf Nagyköznyomású földgázvezeték
- Vf 400 kV, 220 kV, 132kV-os villamosenergia légyvezeték
- Á Átjátszó állomás
- Sz Szennyvíztisztító
- V Vízkielvetési hely
- H Hidrogeológiai védődíom "B" zóna

##### Egyéb településszerkezeti elemek

MÉGLÉVO Tervezett

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

##### Intézmények, szolgáltatások

MÉGLÉVO Tervezett

- I Igazgatási
- O Oktatási
- M Művelődési
- Sz Szociális
- E Egyházi
- É Egészségügyi
- R Rendőrség
- P Posta
- G Gyógyszertár

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült (Adatszolgáltatás sorozat: 2038).  
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.: 201910-60-76, 70935-32-23

Településtervezés: Bérczi Szabolcs  
okl. toposztervező TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodás ágazatmunkás  
Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök

Tájrendezés, zöldfelület: Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5282  
Marján Hedviga, okl. tájépítésmérnök

Közeledés: Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező  
TK 01-9714 (Green Avenue Kft.)

Munkatárs: Fűsik Fanni, településmérnök gyakornok

### MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (... ..) határozata a Településszerkezeti Terv  
módosításáról

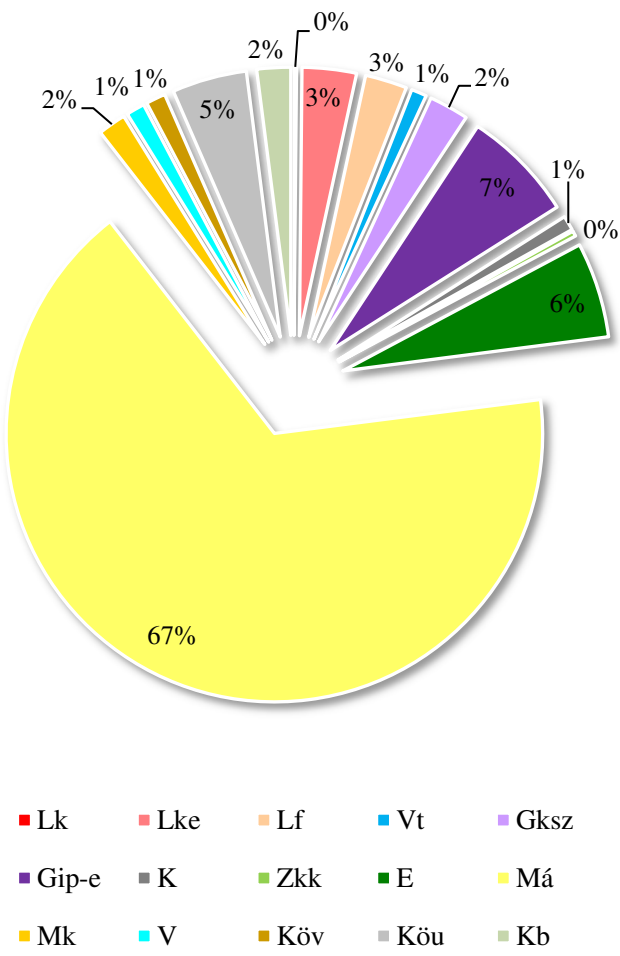
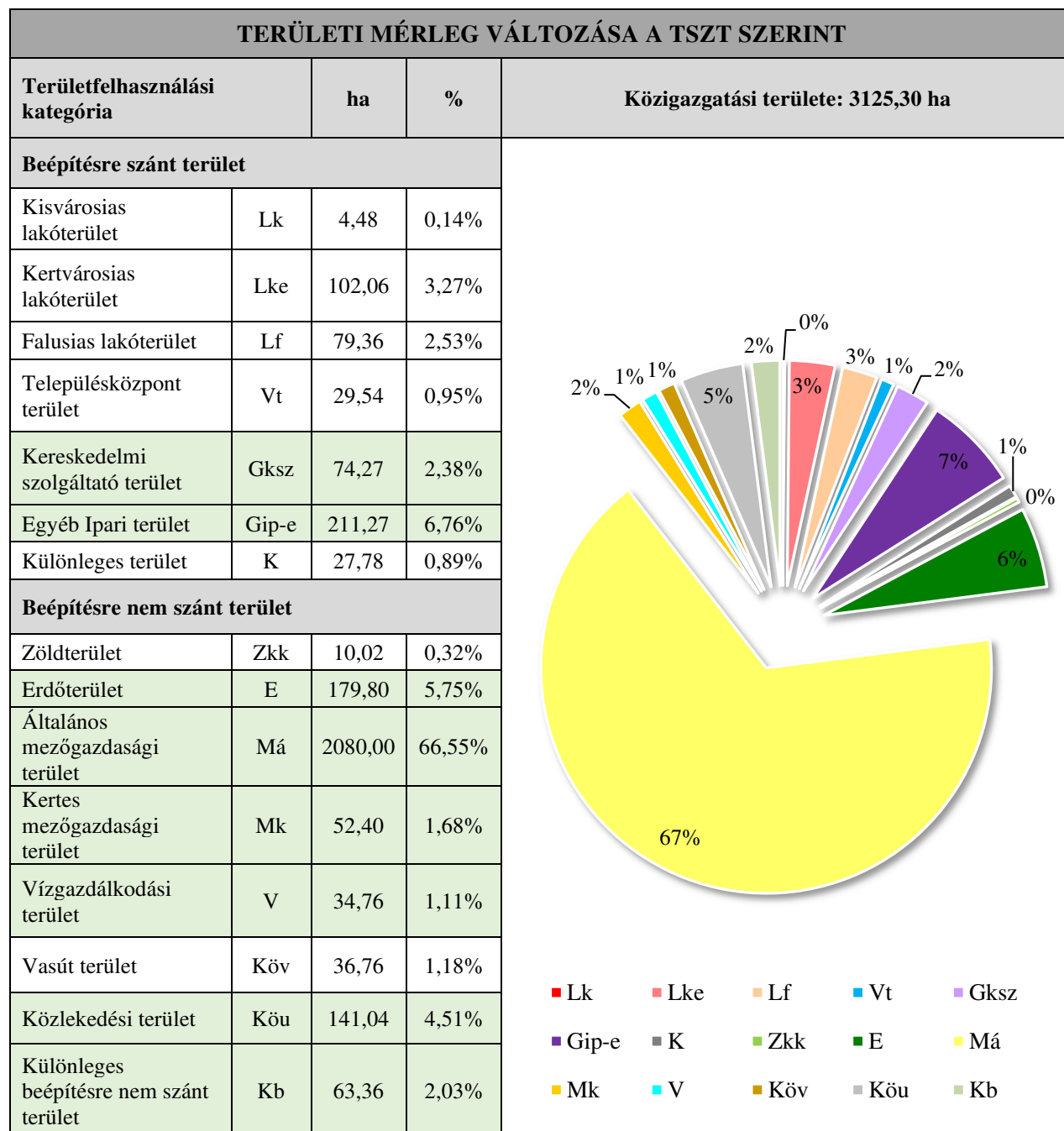
1. melléklet Településszerkezeti terv (TSZT-M11)  
M = 1 : 8 000

2024. április VZM 1623/23 Martonvasar\_mod10\_240402.dwg

## 2. melléklet az ...../2025.(.....) önkormányzati határozat

Módosítási feladat		Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.1	Közlekedési terület kijelölése	0,12	Gip-e	Köu
1.2	Közlekedési terület kijelölése	0,06	Má	Köu
1.3	Közlekedési terület kijelölése	0,98	Gip-e	Köu
1.4	Közlekedési terület kijelölése	0,19	Ev	Köu
1.5	Általános mezőgazdasági terület kijelölése	1,22	Köu	Má
1.6	Közlekedési terület kijelölése	0,01	Gip-e	Köu
1.7	Közlekedési terület kijelölése	1,10	Gip-e	Köu
1.8	Közlekedési terület kijelölése	0,14	Gip-e	Köu
1.9	Általános mezőgazdasági terület kijelölése	0,21	Köu	Má
2.1	Közlekedési terület kijelölése	0,01	Gip-e	Köu
2.2	Közlekedési terület kijelölése	0,03	Má	Köu
2.3	Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,26	Má	V
2.4	Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,04	Gip-e	V
2.5	Közlekedési terület kijelölése	0,21	Gip-e	Köu
2.6	Közlekedési terület kijelölése	0,08	Má	Köu
2.7	Közlekedési terület kijelölése	0,06	Má	Köu
2.8	Vízgazdálkodási terület kijelölése	0,52	Má	V
2.9	Közlekedési terület kijelölése	0,05	Má	Köu
2.10	Közlekedési terület kijelölése	0,09	Má	Köu
2.11	Közlekedési terület kijelölése	0,04	Má	Köu
2.12	Védelmi erdőterület kijelölése	0,13	Má	Ev
2.13	Védelmi erdőterület kijelölése	0,02	Köu	Ev
2.14	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése	0,01	Köu	Gksz
2.15	Közlekedési terület kijelölése	0,11	Gksz	Köu
2.16	Közlekedési terület kijelölése	0,12	Gip-e	Köu
3.1	Közlekedési terület kijelölése	0,09	Mk	Köu
3.2	Közlekedési terület kijelölése	0,2	Mk	Köu
3.3	Közlekedési terület kijelölése	0,01	Eg	Köu
3.4	Közlekedési terület kijelölése	0,02	Eg	Köu
3.5	Közlekedési terület kijelölése	0,15	Mk	Köu
3.6	Közlekedési terület kijelölése	0,25	Mk	Köu
3.7	Közlekedési terület kijelölése	0,15	Kb-Tur	Köu
3.8	Védelmi erdőterület kijelölése	0,08	Kb-Tur	Ev
4.1	Közlekedési terület kijelölése	0,03	Má	Köu
4.2	Közlekedési terület kijelölése	0,07	Ev	Köu
4.3	Közlekedési terület kijelölése	0,09	Má	Köu
4.4	Közlekedési terület kijelölése	0,08	Má	Köu

3. melléklet az ...../2025.(.....) önkormányzati határozat

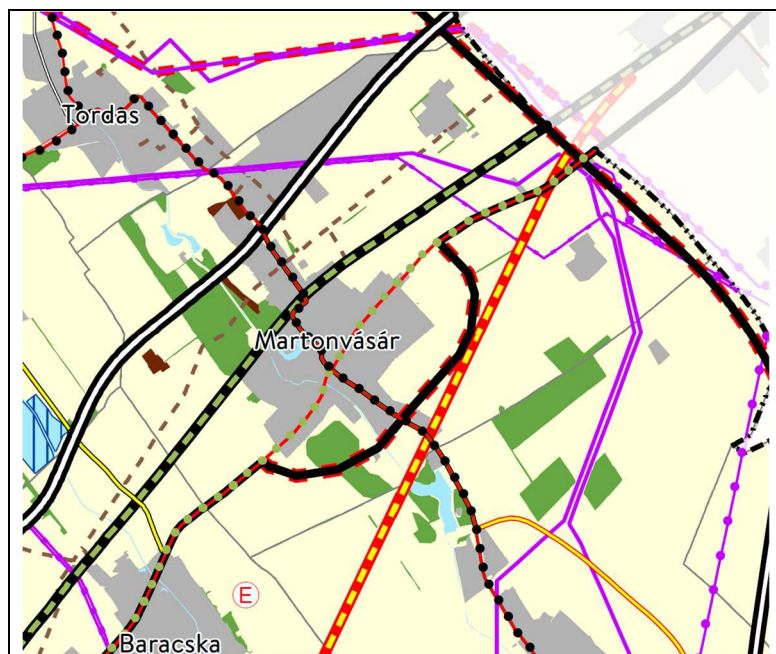


- Lk
- Lke
- Lf
- Vt
- Gksz
- Gip-e
- K
- Zkk
- E
- Má
- Mk
- V
- Köv
- Köu
- Kb

4. melléklet az ...../2025.(.....) önkormányzati határozathoz

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a vármegyei önkormányzat.



### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Martonvásár települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési és sajátos területfelhasználású térséget érint.

A tervezett módosítások mezőgazdasági térséget érintenek. A tervezett változtatás miatt a mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek csökkennek, de megfelelnek az előírásoknak.

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>202,55 ha</b>	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;	<b>A tervezett módosítások közül a 1.4 és 3.3, számú érinti az erdőgazdálkodási térséget.</b> <b>A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,20 ha.</b> <b>A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b>
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>2243,63 ha</b>	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és egyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 2243,63 ha. Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 2137,46-0,04= <b>2137,42 ha</b> , vagyis <b>95,27%</b> . Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:

<p>Települési térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>648,30 ha</b></p>	<p>a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;</p>	<p><b>A tervezett módosítások közül a 1.1, 1.3, 1.6, 1.7, 2.1-2.5, 2.14, 2.15 és 2.16 számú érinti a települési térséget. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b></p>
<p>Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>13,39 ha</b></p>	<p>a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;</p>	<p><b>A tervezett módosítások vízgazdálkodási térséget nem érintenek.</b></p>
<p>Sajátos területfelhasználású térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>17,43 ha</b></p>	<p>a sajátos területfelhasználású térség területét a 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.</p>	<p><b>A tervezett módosítások közül a 3.7 és 3.8 számú érinti a sajátos területfelhasználású térséget. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b></p>

*A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés is történik.*

## **A MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:**

**Új beépítésre szánt terület kijelölés (ami nem érint zöldterületet és erdőterületet)**



Új beépítésre szánt terület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (m <sup>2</sup> )
2.15	053/16	Köu	Gksz	104,66
<b>Összesen:</b>				<b>104,66</b>

Korábban beépítésre szánt, visszasorolandó területek				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (m <sup>2</sup> )
2.4	0149/2	Gip-e	V	432,15
<b>Összesen:</b>				<b>432,15</b>

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik egyéb (nem zöldterületbe és erdőterületbe sorolt) területen 104,66 m<sup>2</sup>, azaz **0,01 ha** területtel.

A településterv készítése során korábban beépítésre szánt, még be nem épített egyéb ipari fejlesztési területek csereterületként visszasorolásra kerülnek vízgazdálkodási övezetbe 432,15 m<sup>2</sup>, azaz **0,04 ha** területen.

**A csereterület területének mértéke meghaladja az új beépítésre szánt terület mértékét, tehát az új beépítésre szánt terület kijelölés az előírásoknak megfelel.**

*A módosítás a meglévő gyorsforgalmi utat érinti:*

- M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

*Az M7 gyorsforgalmi nyomvonala nem változik.*

*Az egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.*

***Az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakasz fejlesztése Martonvásár közigazgatási területét érintően megfelel a területrendezési követelményeknek.***

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### **Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(1) A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

(2) Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

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

**2.§** A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*"(6) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek."*

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

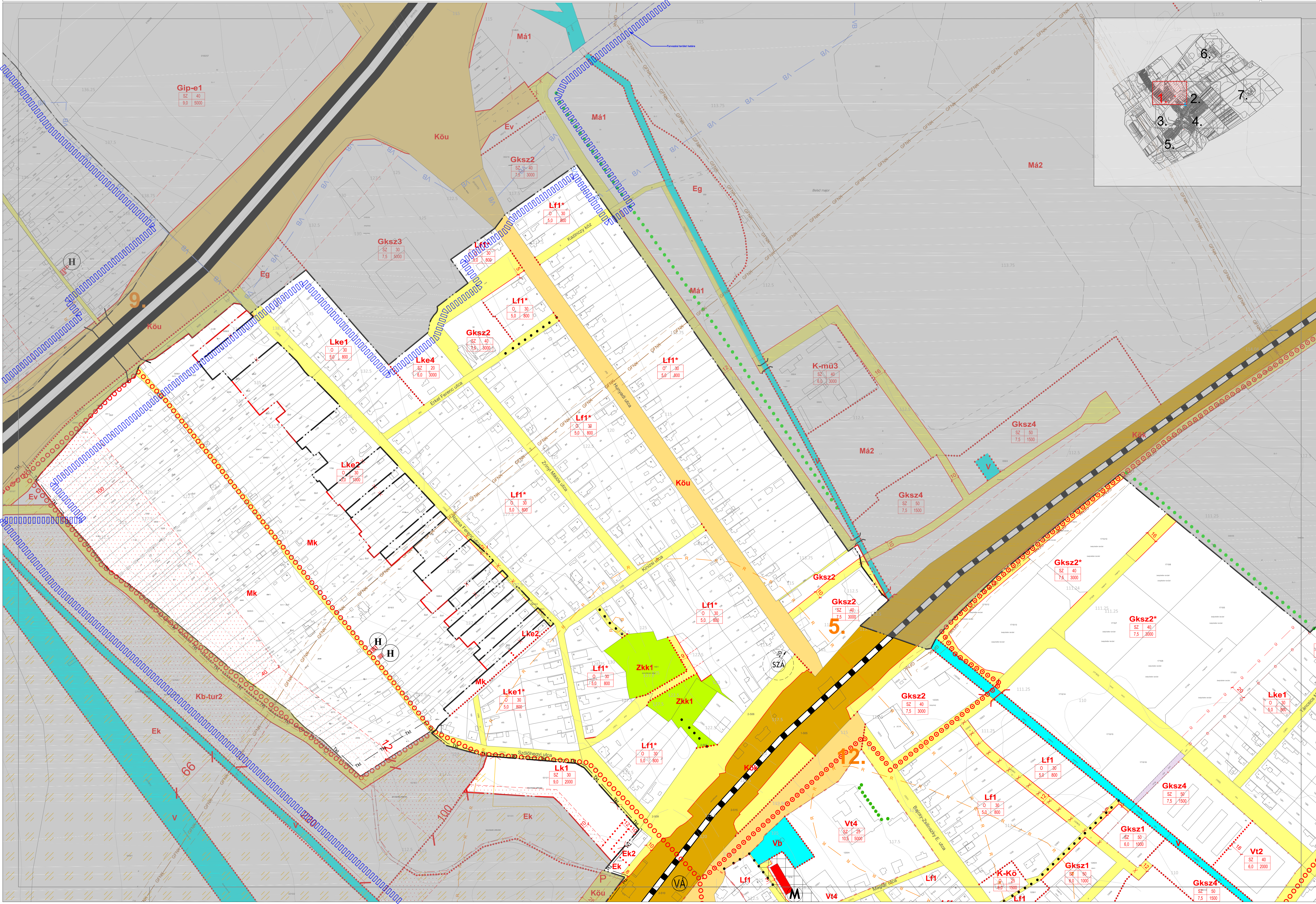
**Horváth Bálint**

polgármester

**Dr. Szabó-Schmidt Katalin**

jegyző

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



# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő belterület-határ
	Tervezett belterület-határ
	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet/övezet határa
	Védőtávolság
	Kötelező erejű megszüntető jel

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü
	Közü	Közü	Közü

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb tel. (m <sup>2</sup> )
Lk	Kivárosias lakóterület	
Lle	Kertvárosias lakóterület	
Lf	Falusias lakóterület	
Vt	Településközpont terület	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
Gip-e	Egyéb ipari terület	
K-t	Külöleges terület - temető	
K-sp	Külöleges terület - sportterület	
K-mj	Külöleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	
K-bü	Külöleges terület - büntetés-végrehajtási üzemi terület	
K-k	Külöleges terület - kastély	

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Közigazgatási terület határa
	Művi ÉRTÉKVÉDELEM
	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék
	Műemlék területe
	Műemléki környezeti határa
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
	Országos jelentőségű védett természeti terület

## ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

	Magterület
	Ökológiai folyósó
	Tájkepvédelmi terület
	Természetközeli vizek védőtávolsága

## JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

	400 kV-os villamosenergia lévvezeték
	220 kV-os villamosenergia lévvezeték
	132 kV-os villamosenergia lévvezeték
	Nagyközépnomású földgázvezeték
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna
	Szennyvízátvezető
	Védőtávolság

## KÖZLEKEDÉS

	Szintbeni vasúti csomópont
	Külön szintű vasúti csomópont
	Meglévő kerékpárút
	Tervezett kerékpárút

## TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	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! (Adatszolgáltatás sorszáma: 203B).  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGVZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**

1024. Budapest, Sztágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 209194876, 209194222

Tervező/fejlesztő	Bécsi Szabolcs okl. tervezőmérnök TT 13-14/1 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök	
Tájrendező, zöldfelület-környezetvédelem	Kéthy Máté, okl. tájépítésmérnök TK 01-03/2 Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező TK 01-07/4 (Green Avenue Kft.)	

**MARTONVÁSÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete - egységes szerkezetbe foglalva 1. melléklet

**Szabályozási terv (SZT2)**

**M = 1 : 8 000**

2024 március | VZM 1823/23 | Martonvasar\_mod10\_240318.dwg



## *I. Előzmények*

### *1.Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések*

A kormány és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A Magyar Állam az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel (2040 Budaörs, Akron utca 2.) Koncessziós szerződést kötött az M7 autópálya üzemeltetési és fejlesztési feladatainak ellátására vonatkozóan. A Koncessziós szerződés alapján a tervezési munka megrendelője az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezési feladatokkal a Főmterv – Roden Konzorciumot bízta meg. A tervező konzorcium vezetője a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37), konzorciumi tag a Roden Mérnöki Iroda Kft. (1089 Budapest, Villám utca 13.). A konzorcium megbízásából a Kápolnásnyék – Székesfehérvár szakasz úttervezését az Út-Teszt Kft. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) végzi, a tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának előkészítését és finanszírozását is.

A képviselőtestület a **191/2014.(XI.25.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 6. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén, a 2. és 3. melléklete változik. Az **21/2014.(XI.26.) számú rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjai módosulnak.

Martonvásár Város Képviselő-testülete a 95/2024. (III.25.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint háromoldalú tervezési szerződés készült a módosításra és a finanszírozásra vonatkozóan.

**Kivonat**

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 25. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

**Martonvásár Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének****95/2024. (III.25.) határozata****az M7 autópálya fejlesztése miatt szükséges településrendezési eszközök módosításáról**

I. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján Martonvásár Város településrendezési eszközeinek módosítását határozza el az alábbi területeken és az alábbi célból:

- a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos, azaz a 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakasz fejlesztése, 2×3 sávra bővítésének megvalósítása érdekében.

II. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az I. pontban meghatározott módosítás során Martonvásár Város közigazgatási területén nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, mindezekre és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított tekintettel a településrendezési eszközök módosítása a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 66-68. §-ai szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

III. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése d) pontjában foglaltak teljesítése érdekében a 1. melléklet szerinti feljegyzést megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról elfogadja.

IV. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az I. pontban foglaltak végrehajtásához az 2. melléklet szerinti szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, a kapcsolódó dokumentumok aláírására, az V. pontban foglaltak figyelembe vételével.

V. A Képviselő-testület az I. pontban foglalt beruházáshoz kapcsolódóan kéri a tervezés és a végrehajtás során Martonvásár Város részére az alábbiakat megvalósítani:

- a 7-es főút – Martonvásár (Erdőhát), Kuti András u., Martonvásár (Kismarton) kereszteződésében jelzőlámpás csomópont kialakítása,
- az autópálya és a 81108 jelű út meglévő külön szintű keresztezésénél a jelenlegi jelzőtáblás alcsomópontok körforgalomra történő átépítését, az autópálya bal oldalán lévő körforgalomba a Búza utca bekötésének lehetőségével, valamint ugyanezen külön szintű keresztezésnél az autópálya alatti kerékpáros átvezetés biztosítását,
- az autópálya Budapest felé vezető oldalán a 30+553 és a 29+410 kmsz között zajvédőfal építését.

A határozat végrehajtásának határideje: 2024. december 31.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester



## *2.A módosítással érintett területek ismertetése*

Az érintett területek az alábbiak:

1. Tordas és a Martonvásári csomópont közötti szakasz változásai
2. A Martonvásári csomópont és környezetének változásai
3. A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz közötti területek változásai
4. Az FK316 j. dűlőút környezetének változásai

## *3. A terv módosításának egyeztetése*

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TERVEZÉSI TERÜLETEK

### *1. Tervezési terület: Tordas és a Martonvásári csomópont közötti szakasz változásai*

#### *1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

Az M7 autópálya fejlesztése és bővítése következtében Tordas és a Martonvásári csomópont közötti autópálya szakasz változik.

#### Településszerkezeti változások:

Az autópálya északi irányban bővül az ipari területek irányába. Ennek következtében az érintett ingatlanok kis részén egyéb ipari gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. A beruházás során kivitelezésre kerül az autópálya északi oldalán az L4 levezetőmeder. Ennek következtében az érintett ingatlanok kis részén egyéb ipari gazdasági területen közlekedési terület kijelölés történik.

A 097 hrsz-ú ingatlan kis részén az FK270 j. dűlőút korrekciója miatt általános mezőgazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Az autópálya déli oldalán lévő 064/7 hrsz-ú ingatlan véderdő területbe sorolt részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Az autópálya déli oldalán lévő 064/7 és 0136/2 hrsz-ú ingatlanok közlekedési terület besorolású része érintett az autópálya fejlesztésével. Az érintett ingatlanok visszamaradó része alkalmatlan közlekedési funkció betöltésére, emiatt a visszamaradó részek általános mezőgazdasági területbe kerülnek.

Az autópálya déli oldalán lévő 0128/5 hrsz-ú egyéb ipari területbe sorolt ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.





Tervezési terület légifotón, forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés



## 1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 0101/2, 0120/2, 0126/1, 0126/2 és 0128/5 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint egyéb ipari területfelhasználásba soroltak.

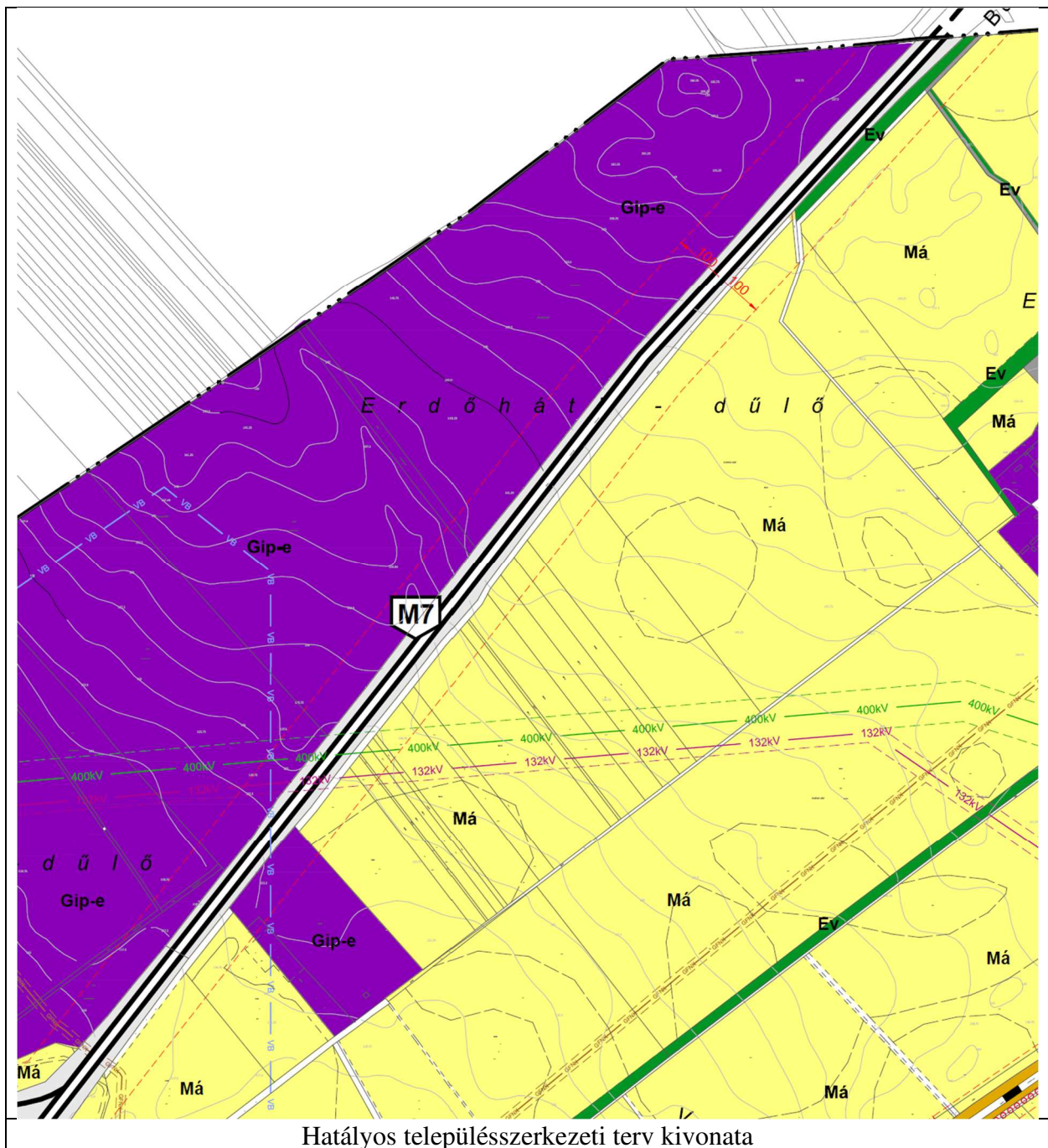
A tervezési területen belül a 0138/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint egyéb ipari és általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 064/7 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint közlekedési és védelmi erdő területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 0136/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint közlekedési és általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt. A tervezett módosítás az ingatlan közlekedési területbe sorolt részét érinti.

A tervezési területen belül a 097 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint védelmi erdő és általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt. A tervezett módosítás az ingatlan általános mezőgazdasági területbe sorolt részét érinti.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 0128/5 hrsz-ú ingatlan Gip-e1 jelű építési övezetbe sorolt.

A HÉSZ Gip-e1 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**47.§ (1)** Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület elhelyezhető:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
- d) igazgatási, iroda;
- e) gazdasági épületen belül lakó rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(3a)25 Egyéb ipari terület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(5a) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

(6) Az egyéb ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	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 beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip-e1	SZ	5000	80	40	9,0	40	30

(7) Gip-e1 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m.

(8) Gip-e1 építési övezet II. ütembe sorolt telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be.

A hatályos szabályozási terv szerint a 0136/2 hrsz-ú ingatlan és a 097 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett területe Máz jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Máz jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**59.§ (1)** A Szabályozási terven Máz, Máz jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2)

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(14) Máz övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

A hatályos szabályozási terv szerint a 0101/2, 0120/2, 0126/1, 0126/2, és 0138/5 hrsz-ú ingatlanok módosítással érintett területei Köu jelű övezetbe soroltak.

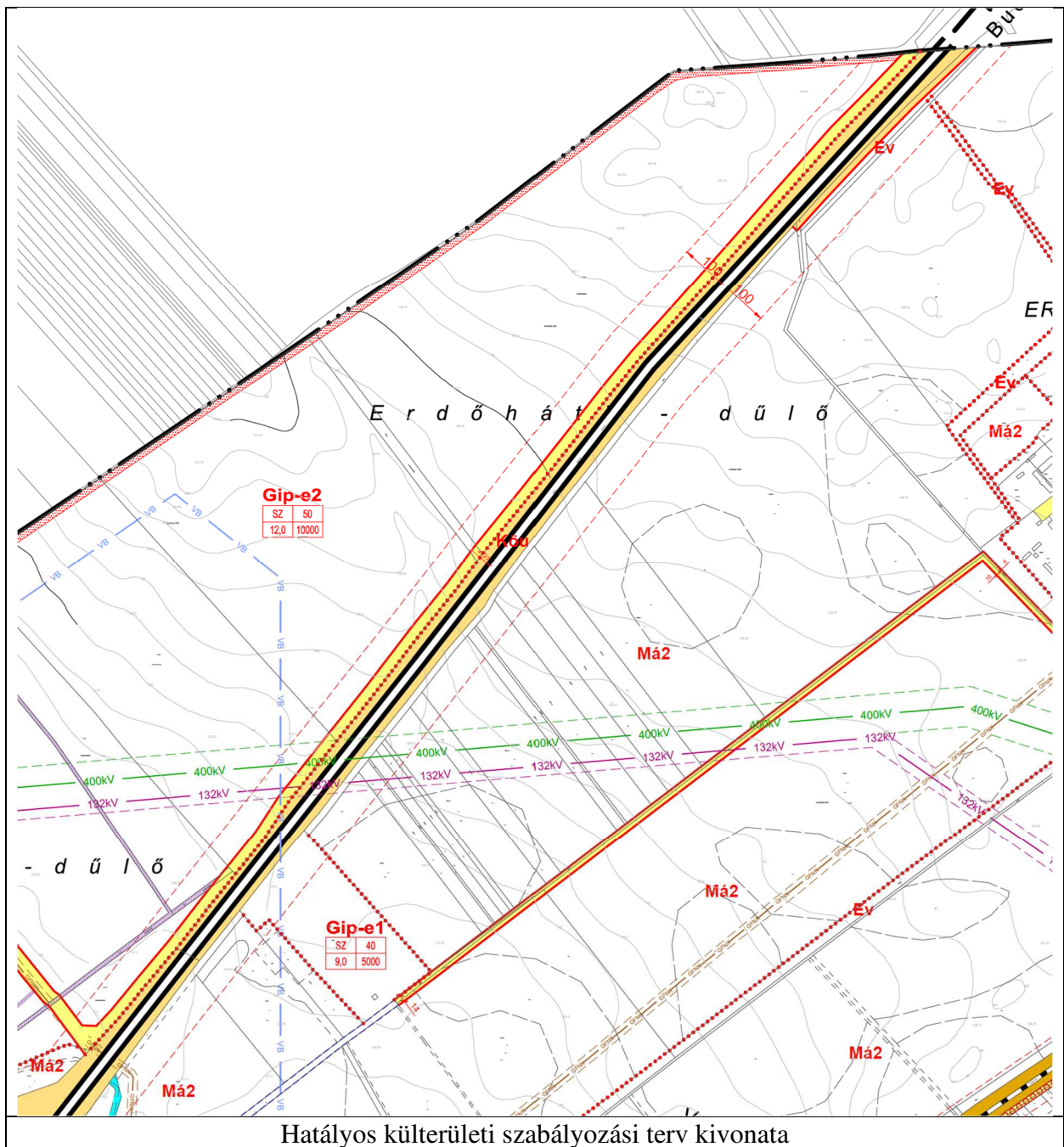
A HÉSZ Köu jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**65.§ (1)** Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötőpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

A hatályos szabályozási terv szerint a 064/7 hrsz-ú ingatlan Máz és Köu jelű övezetbe sorolt.



## *2.Tervezési terület: A Martonvásári csomópont és környezetének változásai*

### *2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

Az autópálya fejlesztése és bővítése következtében a Martonvásári csomópont és környezete átalakul. A beruházás megvalósíthatósága miatt a következő változások szükségesek:

A Martonvásári vízfolyást érinti a beruházás. Ennek következtében vízgazdálkodási terület kijelölés történik az alábbi területeken:

- 0131/7 és 0131/8 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanokon
- 0149/2 hrsz-ú egyéb ipari gazdasági terület besorolású ingatlanon
- a 0131/8 és 0144/1 hrsz-ú ingatlanokon a szabályozási terv tartalmaz vízgazdálkodási területet, viszont a szerkezeti terven ezen területek mezőgazdasági besorolásúak. Az eredeti terveken ez a terület a szabályozási tervhez hasonlóan a szerkezeti terven is vízgazdálkodási területbe sorolt. A korábbi módosítások nem érintették ezt a területet, ezért vélhetően rajzi hiba miatt lett mezőgazdasági besorolású az említett terület a szerkezeti terven. Tehát a településszerkezeti terven a rajzi hiba javítása szükséges.

Az FK297 j. dűlőút korrekciója miatt a 0138/7 és 0136/2 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanok kis részén, illetve a 0138/5 hrsz-ú egyéb ipari gazdasági terület besorolású ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.

A csomópont fejlesztése miatt egyéb ipari gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0131/4, 0149/2 és 152/1 hrsz-ú ingatlanokon.

A csomópont fejlesztése miatt általános mezőgazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik a 131/8, 0146/4, 0146/6 és 0146/7 hrsz-ú ingatlanokon.

A csomópont fejlesztése miatt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0165/38 hrsz-ú ingatlanon.

A Martonvásári csomópont déli oldalán tervezett körforgalomtól keletre lévő területek megközelítésére szolgáló út nyomvonala megváltozik. Emiatt a következő változtatások szükségesek:

- 0146/4 és 0146/11 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanok kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.
- 053/12 hrsz-ú ingatlanon általános mezőgazdasági területen és közúti közlekedési területen véderdő kijelölés történik.
- 053/16 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési terület besorolású részén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölés történik. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.



Tervezési terület légifotón, forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés



## 2.2. Településrendezési előírások vizsgálata

### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 0165/38 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 053/16 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi szolgáltató és közlekedési területfelhasználásba sorolt. A tervezett módosítás az ingatlan közlekedési területbe sorolt részét érinti.

A tervezési területen belül a 0131/4 és 0152/1 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint egyéb ipari területfelhasználásba soroltak.

A tervezési területen belül a 0138/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint egyéb ipari és általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

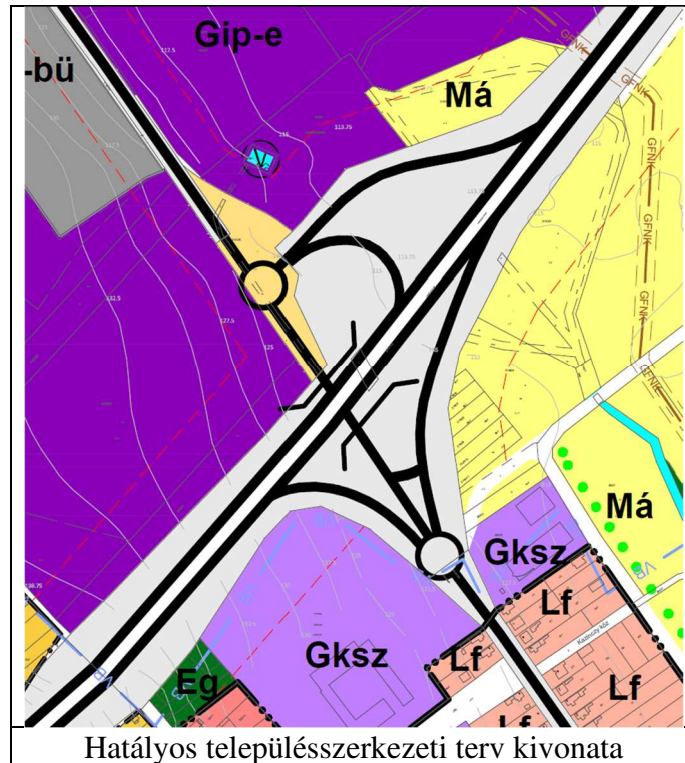
A tervezési területen belül a 0149/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint egyéb ipari és közlekedési területfelhasználásba sorolt. A tervezett módosítás az ingatlan egyéb ipari területbe sorolt részét érinti.

A tervezési területen belül a 0131/7, 0131/8, 0144/1, 0146/6, 0146/7 és 0146/11 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak.



A tervezési területen belül a 053/12, 0136/2 és 0146/4 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági és közlekedési területfelhasználásba soroltak. A tervezett módosítás a 0136/2 ingatlan általános mezőgazdasági területbe sorolt részét érinti.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### *HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a 0165/38 hrsz-ú ingatlan Gksz3 jelű építési övezetbe sorolt.

A HÉSZ Gksz-3 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**45.§ 1)** *Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

*(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;*
- b) kereskedelmi, szolgáltató;*
- c) igazgatási, iroda;*
- d) gazdasági épületen belül lakó;*

*rendeltetést is tartalmazhat*

*(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik. Amennyiben a területen a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem került kiépítésre, úgy az építési övezetek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is beépíthetők.*

*(3a)24 Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.*

*(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.*

*(5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gksz3	SZ	5000	50	30	7,5	30	30

(9) *Gksz3 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.*

A hatályos szabályozási terv szerint a 0131/4 hrsz-ú ingatlan Gip-e1 jelű építési övezetbe sorolt.

A hatályos szabályozási terv szerint a 0152/1 hrsz-ú ingatlan Gip-e2, a 0149/2 hrsz-ú ingatlan Gip-e2 jelű építési övezetbe és Köu jelű övezetbe sorolt. A 0149/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás Gip-e2 jelű övezetbe sorolt területet érint.

A HÉSZ Gip-e1 és Gip-e2 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**47.§ (1)** *Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.*

(2) *Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület elhelyezhető:*

a) *környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,*

b) *kereskedelmi, szolgáltató*

c) *energiaszolgáltatási, üzemeltetési;*

d) *igazgatási, iroda;*

e) *gazdasági épületen belül lakó*

*rendeltetést is tartalmazhat.*

(3) *Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.*

(3a) *25 Egyéb ipari terület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.*

(4) *Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.*

(5) *Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.*

(5a) *Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.*

(6) *Az egyéb ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

	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 beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip-e1	SZ	5000	80	40	9,0	40	30
4	Gip-e2	SZ	10000	80	50	12,0	25	50

(7) *Gip-e1 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m.*

(8) *Gip-e1 építési övezet II. ütembe sorolt telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be.*

(9) *Gip-e2 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.*

(10) *Gip-e2 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetén a legnagyobb épületmagasság 16,0 m.*

(11) *Gip2 építési övezet építési telkein 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 – a (10) bekezdés figyelembe vételével.*

(12) *Gip-e2 építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.*

(13) *Gip-e2 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fászarú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki.*

A hatályos szabályozási terv szerint 0136/2, 0146/6, 0146/7 és 0146/11 hrsz-ú ingatlanok Má2 jelű övezetbe soroltak. A 0131/7 és 0131/8 hrsz-ú ingatlanok módosítással érintett részei szintén Má2 övezetbe soroltak.

A HÉSZ Má2 jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**59.§ (1)** A Szabályozási terven Mál, Má2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2)

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(14) Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

A hatályos szabályozási terv szerint a 0138/5 hrsz-ú ingatlan Köu jelű övezetbe sorolt. A 053/16 hrsz-ú ingatlan módosítással érintett része szintén Köu jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Köu jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

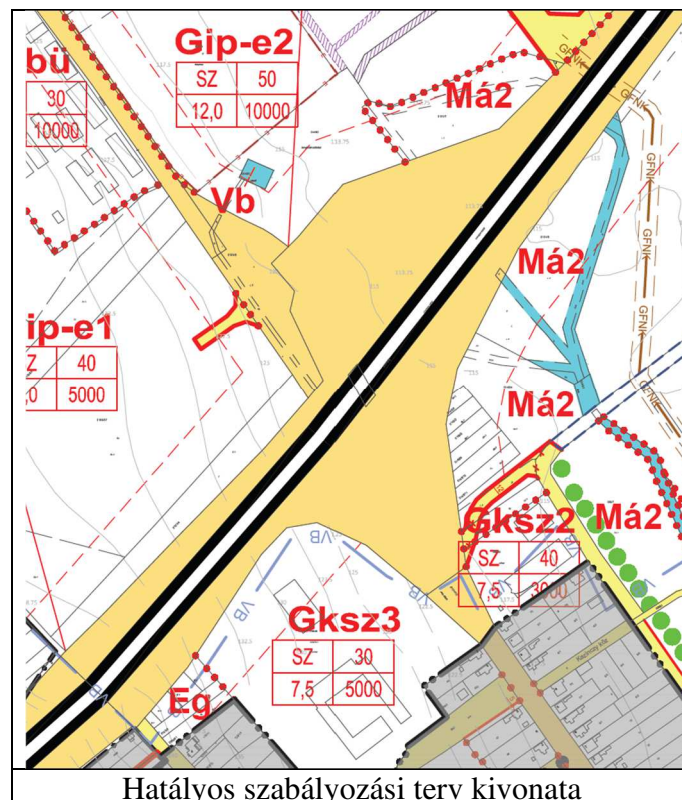
**65.§ (1)** Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kók (kötőpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

A hatályos szabályozási terv szerint a 053/12 és 0146/4 hrsz-ú ingatlanok Má2 és Köu jelű övezetbe soroltak.

A V jelű övezetbe sorolt 0144/1 hrsz-ú ingatlant szabályozási tervi változás nem érinti.



### *3.Tervezési terület: A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz közötti területek változásai*

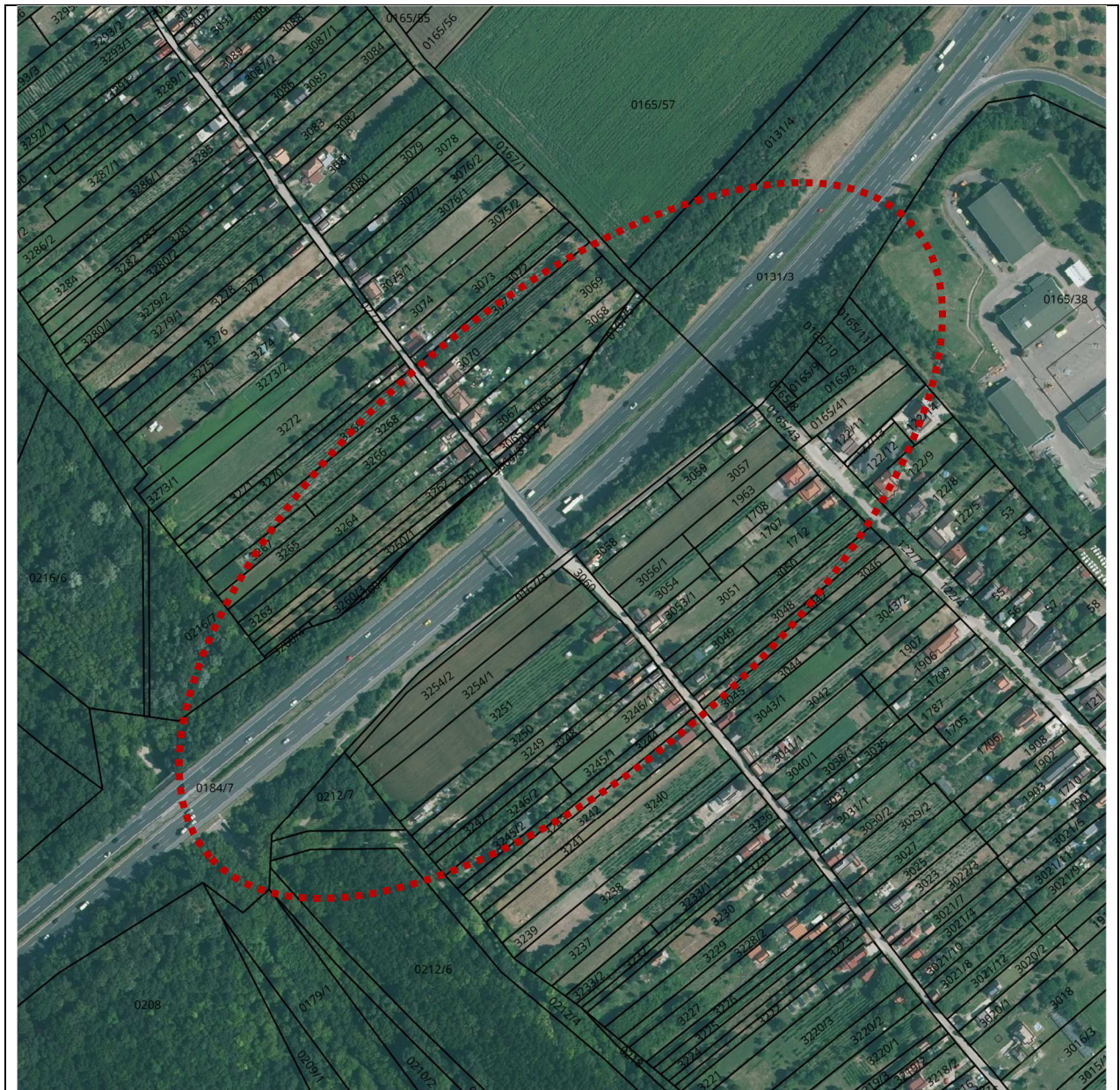
#### *3.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz közötti autópályaszakaszon a sávbővítés és a mezőgazdasági területek megközelítését szolgáló dűlőutak korrekciója és átépítése miatt közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Kertes mezőgazdasági terület helyett közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0167/5, 3057, 3058, 3059, 3064/2, 3064/3, 3065-3068, 3254/1, 3254/2, 3260/1, 3260/3-3260/5 hrsz-ú ingatlanokon.

Gazdasági erdő helyett közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0165/8-0165/11, 0216/7 hrsz-ú ingatlanokon.

A 0212/7 beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület besorolású ingatlan északi részén szintén közúti közlekedési terület kijelölés történik. Ennek következtében az ingatlanból visszamaradó területe véderdő besorolású lesz.



Tervezési terület légifotón, forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés



### 3.2. Településrendezési előírások vizsgálata

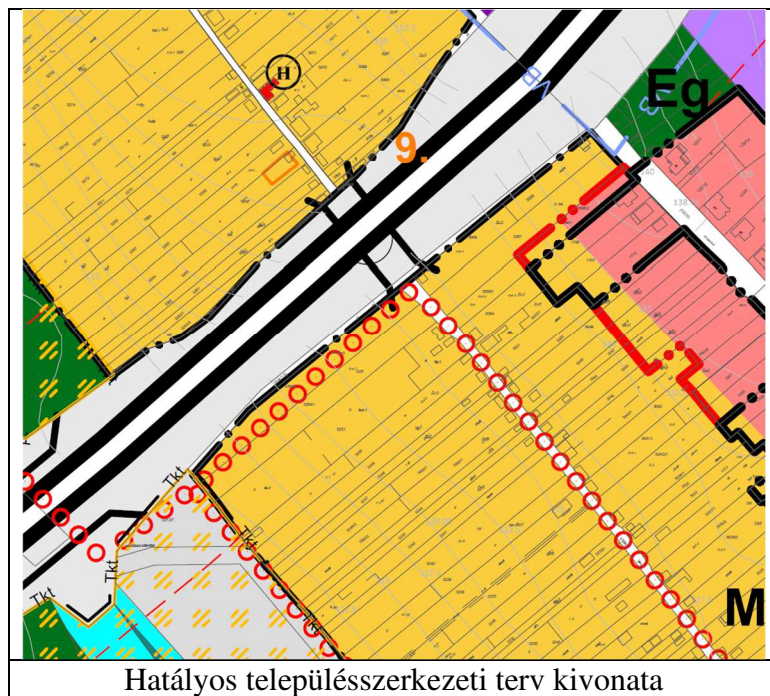
#### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 0216/7 és 0165/8-0165/11 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint gazdasági erdő területfelhasználásba soroltak.

A tervezési területen belül a 0167/5, 3057, 3058, 3059, 3064/2, 3064/3, 3065-3068, 3254/1, 3254/2, 3260/1, 3260/3-3260/5 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint kertés mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak.

A tervezési területen belül a 0212/7 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Hatályos településszerkezeti terv kivonata

### *HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a 0216/7 és 0165/8-0165/11 hrsz-ú ingatlanok Eg jelű övezetbe soroltak.

A HÉSZ Eg jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**57.§ (1)** A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítás és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

(3) Eg övezet telkein az építés feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 200.000 m<sup>2</sup> (20 ha),

b) a beépítés módja: szabadonálló,

c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5 %,

d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,

e) közművesítség mértéke: legalább részleges.

(4) Eg övezetben a részleges közművesítség feltételeként előírt közüemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.

(5) Eg övezetben a részleges közművesítség feltételeként előírt közüemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott

A hatályos szabályozási terv szerint a 0167/5, 3057, 3058, 3059, 3064/2, 3064/3, 3065-3068, 3254/1, 3254/2 3260/1, 3260/3-3260/5 hrsz-ú ingatlanok Mk jelű övezetbe soroltak.

A HÉSZ Mk jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**60.§ (1)** A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.

(2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:

a) kertészeti termelés építményei;

b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;

c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.

(3) Mk övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

(4)

(5) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

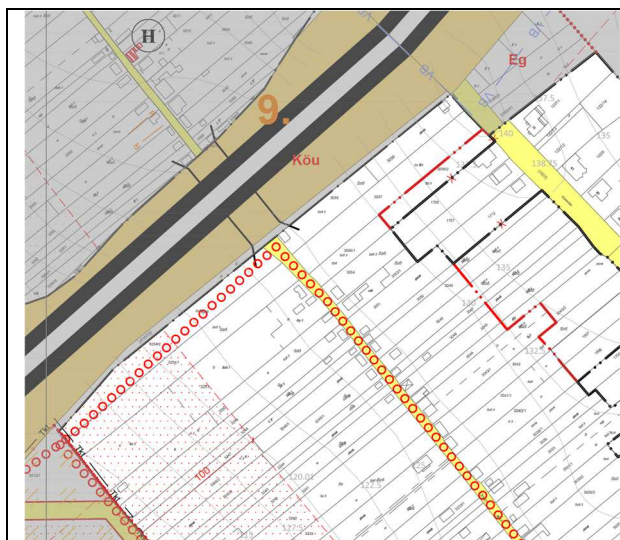
- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- c) a beépítés módja: szabadonálló
- d) legnagyobb beépíthetőség: 3% (max. 25 m<sup>2</sup>)
- e) legnagyobb épületmagasság: 3 m
- (6) Mk övezet telkein lakóépület nem építhető.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

A hatályos szabályozási terv szerint a 0212/7 hrsz-ú ingatlan Kb-tur2 jelű övezetbe sorolt.

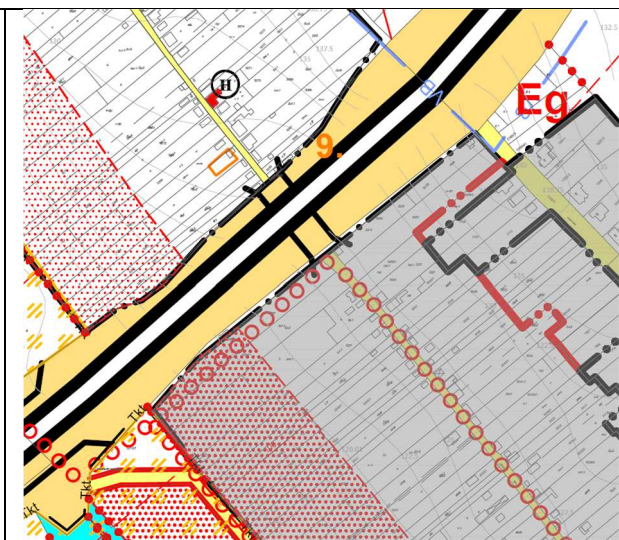
A HÉSZ Kb-tur2 jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

- 63.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-tur2 jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.**
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs területen elhelyezhető építmény:
- a) turisztikai;
  - b) szállás jellegű, vendéglátó;
  - c) közösségi szórakoztató, kulturális;
  - d) oktatási, egészségügyi;
  - e) hitéleti
  - f)
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (7) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- (10) Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
  - c) a beépítés módja szabadonálló;
  - d) a beépítettség mértéke 10%;
  - e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 12,0 m;
  - f) minimális zöldfelület arány 70%.”
- (11) Kb-tur2 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.
- (12) Kb-tur2 övezetben a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fászszerű növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható





Hatályos belterületi szabályozási terv kivonata



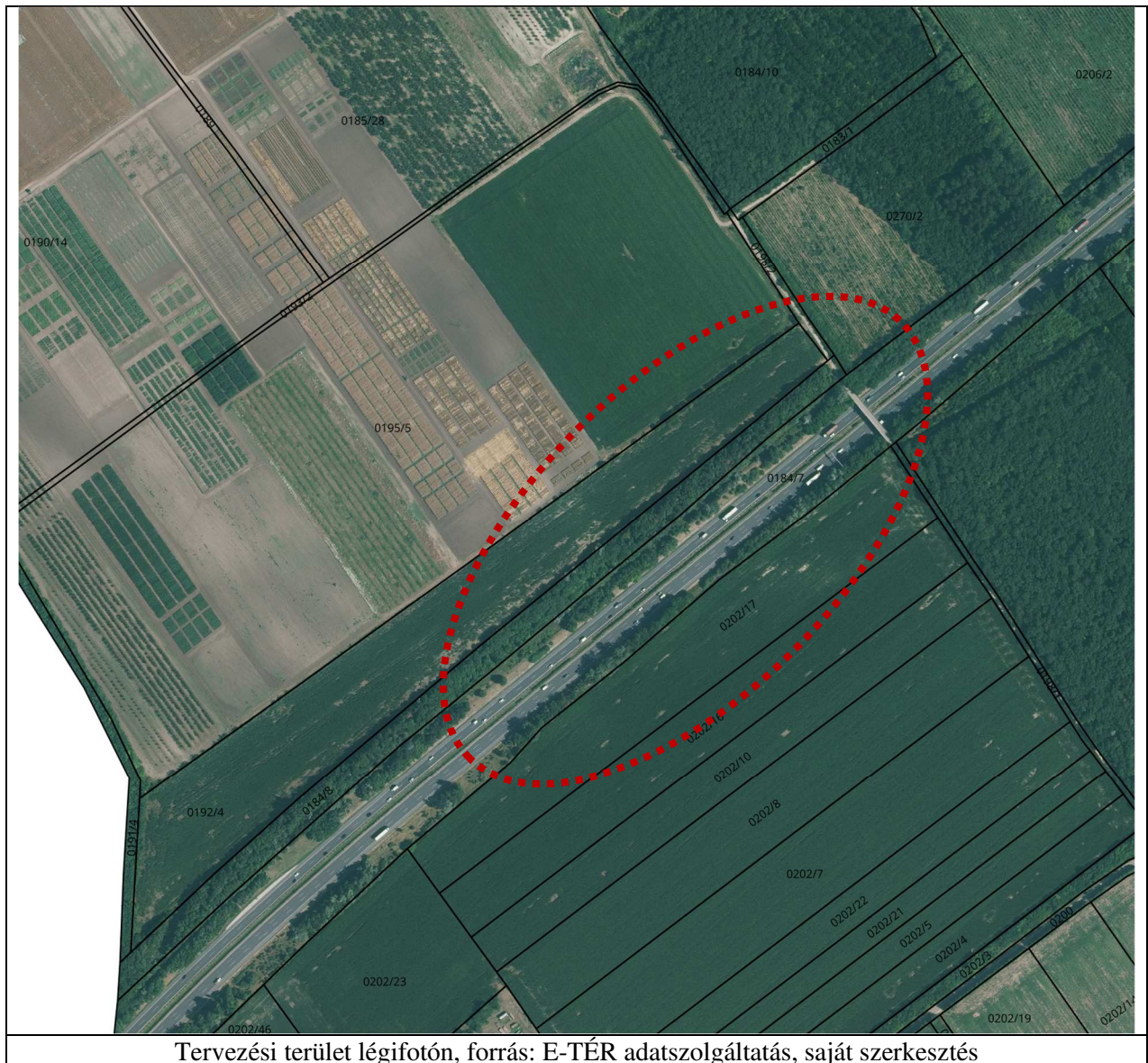
Hatályos külterületi szabályozási terv kivonata

#### 4. Tervezési terület: Az FK316 j. dűlőút környezetének változásai

##### 4.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Martonvásár külterületén, a Gábor-majori erdőtől nyugatra az autópálya bővítése és fejlesztése miatt az FK316 j. dűlőút korrekciója szükséges. Ennek következtében a 0192/4 és 0202/17 hrsz-ú általános mezőgazdasági besorolású ingatlanok kis részén, illetve a 0184/8 hrsz-ú véderdő besorolású ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Ezen kívül az autópálya bővítése miatt a 0202/17 hrsz-ú általános mezőgazdasági besorolású ingatlan egy részén további közúti közlekedési terület kijelölés történik





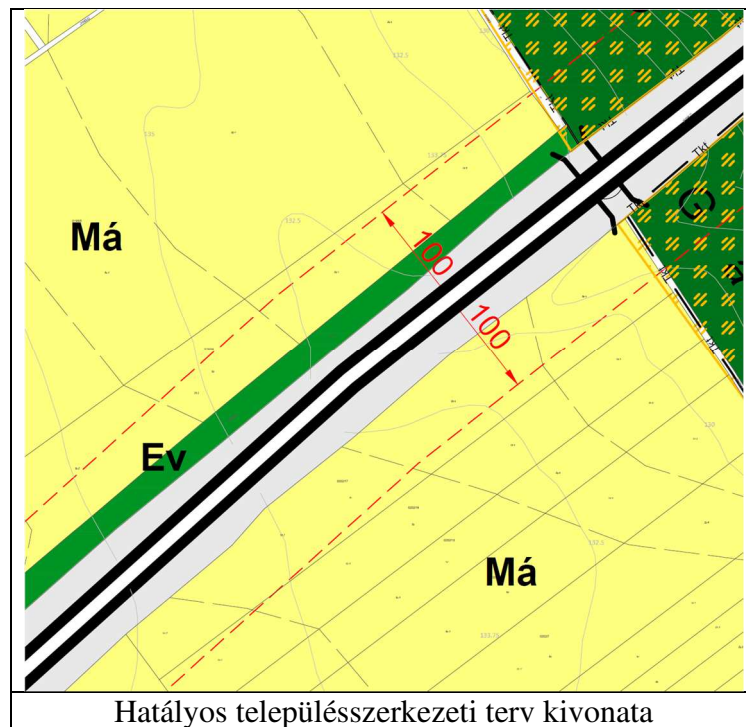
#### 4.2. Településrendezési előírások vizsgálata

##### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési területen belül a 0184/8 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint védelmi erdő területfelhasználásba sorolt.

A tervezési területen belül a 0192/4 és 0202/17 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 0184/8 hrsz-ú ingatlan Ev jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Ev jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**56.§ (1)** A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

A hatályos szabályozási terv szerint a 0192/4 és 0202/17 hrsz-ú ingatlanok Mál jelű övezetbe soroltak.

A HÉSZ Mál jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**59.§ (1)** A Szabályozási terven Mál, Mál2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2)

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(4) Mál övezetben elhelyezhető:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

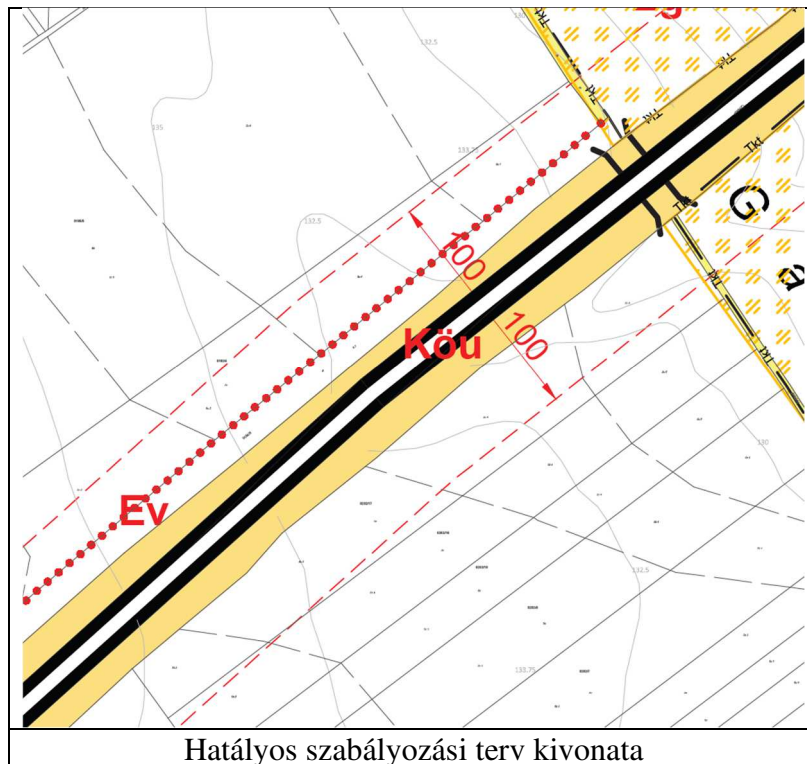
c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

d) lakó építmény.

(5) Mál övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

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

- (6) Mál övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.
- (7) Mál övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető.
- (8) Mál övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (9) Mál övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- (10) Mál övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (11) Mál övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15 %.
- (12) Mál övezetben létesített birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (13) Mál övezetben létesített birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takarófásítás létesítendő.



### *Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata*

Az autópálya a Tordas és a Martonvásári csomópont közötti szakaszon döntően beépítetlen területeket érint. A jobb pálya mellett még beépítetlen tervezett ipari területek találhatóak.

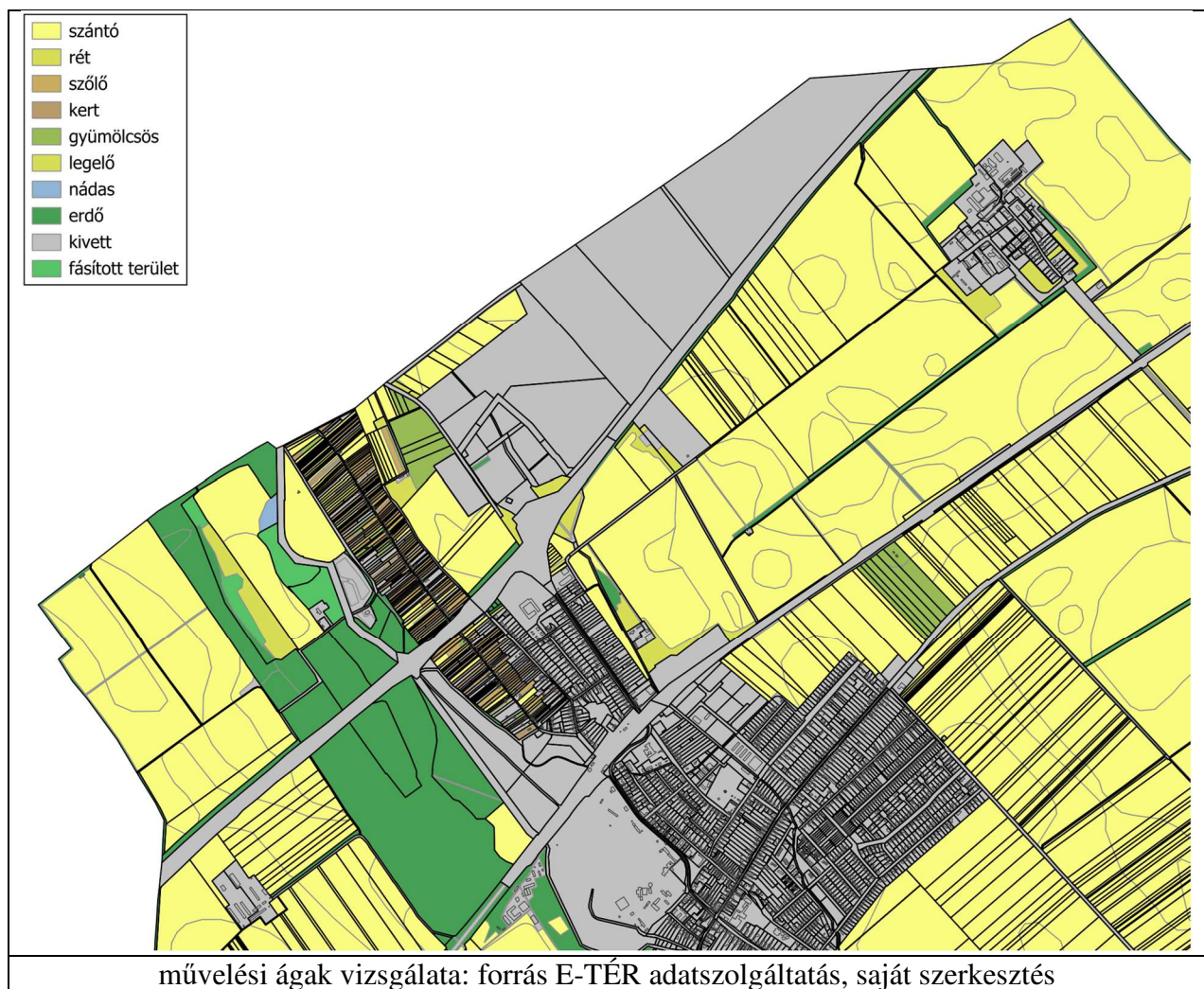
A Martonvásári csomópont környezetében ipari és gazdasági területek találhatóak. A csomóponttól a Szent László-vízig zárkerti, szőlő, kert, gyümölcs művelési ágú ingatlanok határolják az autópályát. A pálya további szakaszát beépítetlen szántóföldek és erdős területek határolják.

A tervezett beruházás műemléki védelem alatt álló értéket és műemléki környezetet nem érint.

Martonvásár települést érintően a tervezett gyorsforgalmi út környezetében új lelőhelyet nem azonosítottak, nyilvántartott lelőhelyeket nem érint a beruházás.

### *Táji és természeti adottságok vizsgálata*

A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján a M7 autópálya környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:

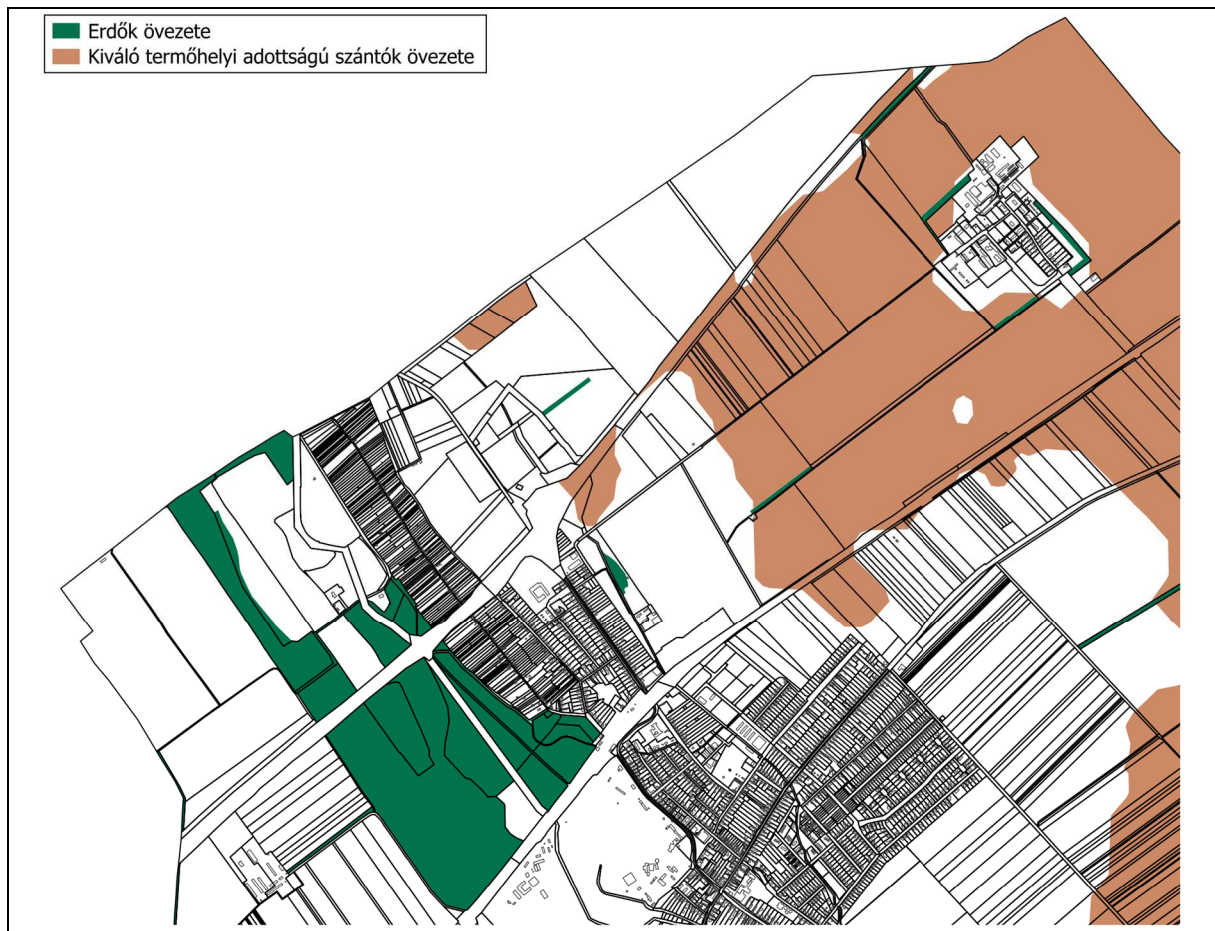


A bal pályát Tordas és a Martonvásári csomópont közötti szakaszon döntően beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatti területeket érint. A jobb pálya tervezett ipari területek mellett halad el, amelyek már művelés alól kivett területek, de még mezőgazdasági területként hasznosítják. A Martonvásári csomóponttól északra és délre beépített gazdasági területek határolják az autópályát.

A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz között az autópályát zárkerti, kertes mezőgazdasági területek határolják. A Szent László-víztől tovább haladva erdős területek, majd beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatti területek érint az autópályát.

A fejlesztés a tájhasználatban csekély változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

Az autópálya bővítésével érintett településrészeket az E-TÉR adatszolgáltatás szerint az alábbi tájrendezési szempontból releváns térségi övezetek érintik:





Megállapítható, hogy a módosítással érintett területeket az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, az erdők övezete, a kiváló termőhelyi szántók övezete és a tájképvédelmi terület övezete érinti. A meglévő gyorsforgalmi út bővítése a tájképi megjelenésre kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az aztópálya bővítését nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része a Natura 2000 területnek.

### *Közlekedési vizsgálat*

Martonvásár közigazgatási területén a pálya 2+3 sávossal kialakítású, azaz a jobb pályaoldal két forgalmi sáv + üzemi sáv, míg a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv kialakítással üzemel.

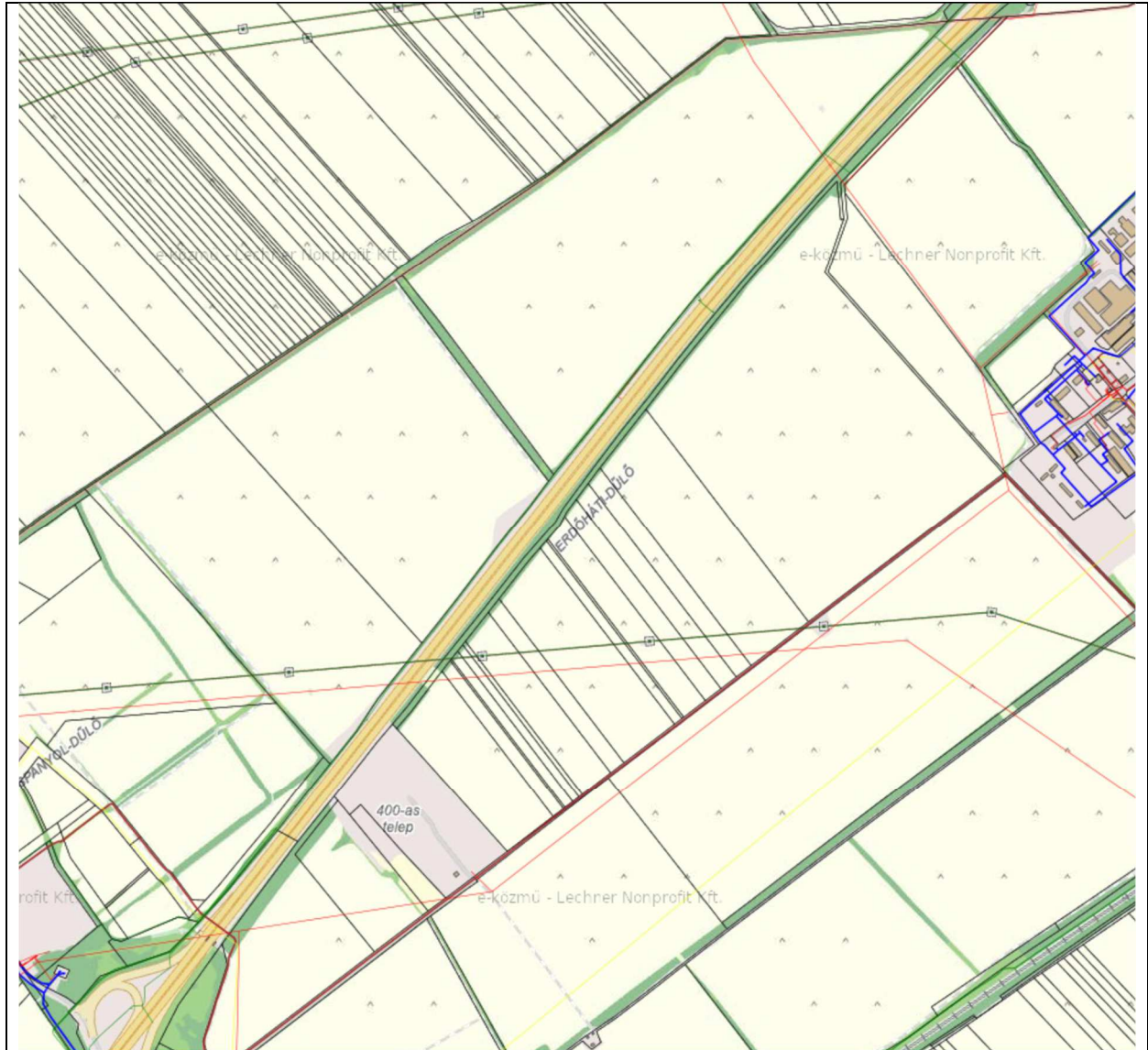
A meglévő pálya aszfalt burkolatú, a padka füves kialakítású. Kétoldalt töltés vagy bevágási rézsű határolja. A töltés rézsűláb mellett jellemzően (van olyan szakasz, ahol árok nem létesült) víztelenítő trapéz árok húzódik, annak külső oldalán füves, fás-bokros terület kíséri a pályát a meglévő védőkerítéséig. A meglévő védőkerítés fa oszlopra rögzített védőháló (egyes szakaszokon fém oszlopos korszerűbb rendszerre cserélve). A belső elválasztó sáv oldalán acélszalag korlát fut, az elválasztó sáv füves kialakítás, illetve cserjesor létesült a vakításgátlás



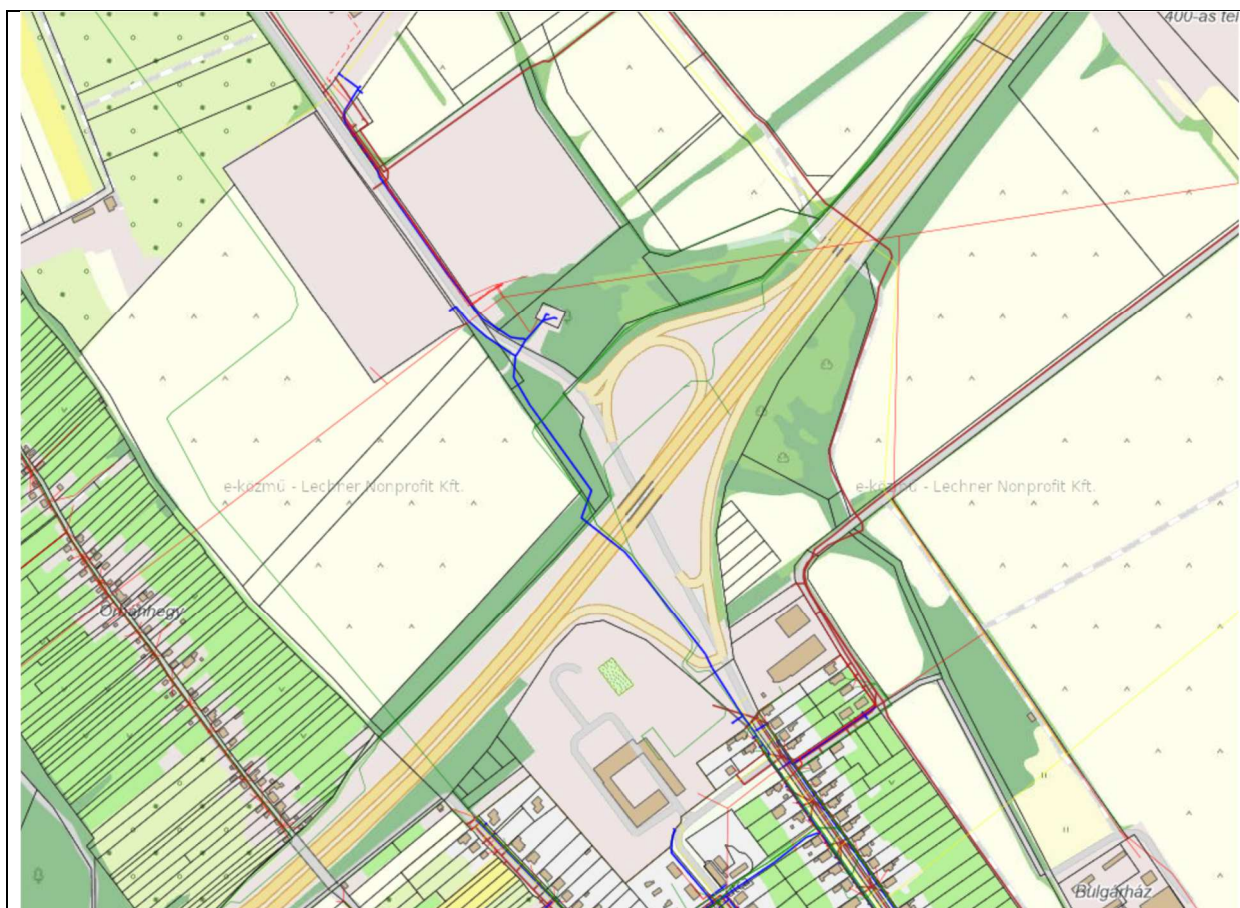
céljára.

A 81108 j. út a főpálya alatt átvezető hídon halad az M7 autópálya 30+150 km szelvényében.

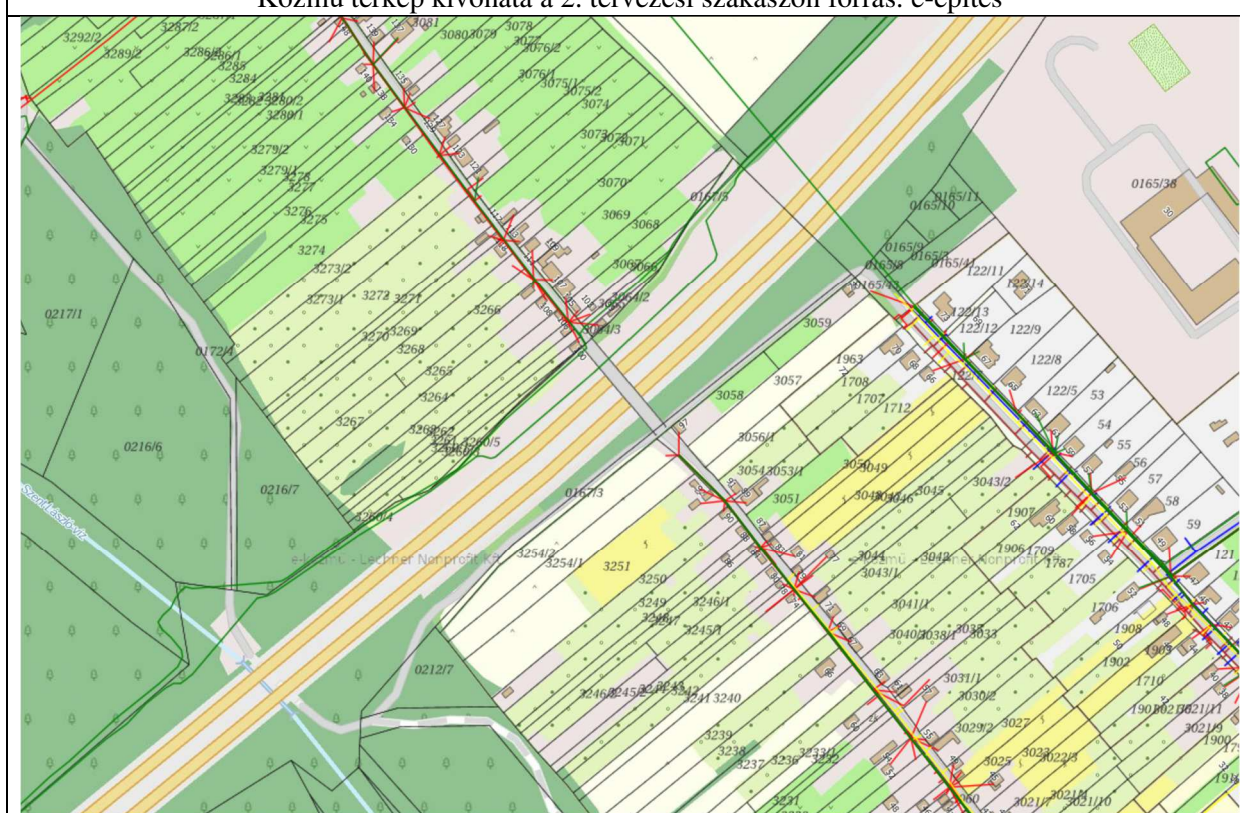
### *Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata*



Közmű térkép kivonata az 1. tervezési szakaszon forrás: e-epites



Közmű térkép kivonata a 2. tervezési szakaszon forrás: e-építés



Közmű térkép kivonata a 3. tervezési szakaszon forrás: e-építés



A nyomvonalat érintő egyéb közművek km. szelvényszámok szerint:

- 27+204 Távközlési alépítmény – Meglévő, Megmaradó
- 27+561 Távközlési alépítmény – Kiváltás saját nyomvonalon
- 27+574 Baracska-Martonvásár Hibrid 22 kV-os légvezeték – Kiváltás saját nyomvonalon
- 28+998 Martonvásár-Litér 400 kV-os légvezeték – Meglévő, Megmaradó
- 28+998 Távközlési légvezeték (elektromos hálózaton) – Meglévő, Megmaradó
- 29+061 Baracska-Dunamenti 132 kV-os távvezeték – Meglévő, Megmaradó
- 29+750 Szennyvíz nyomóvezeték – Kiváltás saját nyomvonalon
- 29+759 DN160 PE nagyközepnyomású gázelosztó vezeték – Meglévő, Megmaradó
- 29+779 Baracska-Hibrid 22 kV-os légvezeték – Kiváltandó
- 30+182 Távközlési alépítmény – Meglévő, Megmaradó
- 30+200 Távközlési alépítmény – Kiváltandó
- 30+204 Vízvezeték – Kiváltandó
- 30+527 Távközlési alépítmény – Kiváltandó
- 32+520 Baracska-Hibrid 22 kV-os légvezeték – Meglévő, Megmaradó

### *III. Alátámasztó szakági munkarészek*

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

#### *1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat*

##### **1. Tordas és a Martonvásári csomópont közötti szakasz változásai**

Az M7 autópálya fejlesztése és bővítése következtében Tordas és a Martonvásári csomópont közötti autópálya szakasz változik.

##### Településszerkezeti változások:

Az autópálya északi irányban bővül az ipari területek irányába. Ennek következtében az érintett ingatlanok kis részén egyéb ipari gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. (1.1, 1.3, 1.6)

Az érintett ingatlanok: 0101/2, 0120/2, 0126/2.

A beruházás során kivitelezésre kerül az autópálya északi oldalán az L4 levezetőmeder. Ennek következtében az érintett ingatlanok kis részén egyéb ipari gazdasági területen közlekedési terület kijelölés történik. (1.7)

Az érintett ingatlanok: 0126/1, 0126/2, 0138/5.

A 097 hrsz-ú ingatlan kis részén az FK270 j. dűlőút korrekciója miatt általános mezőgazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. (1.2)

Az érintett ingatlanok: 097.

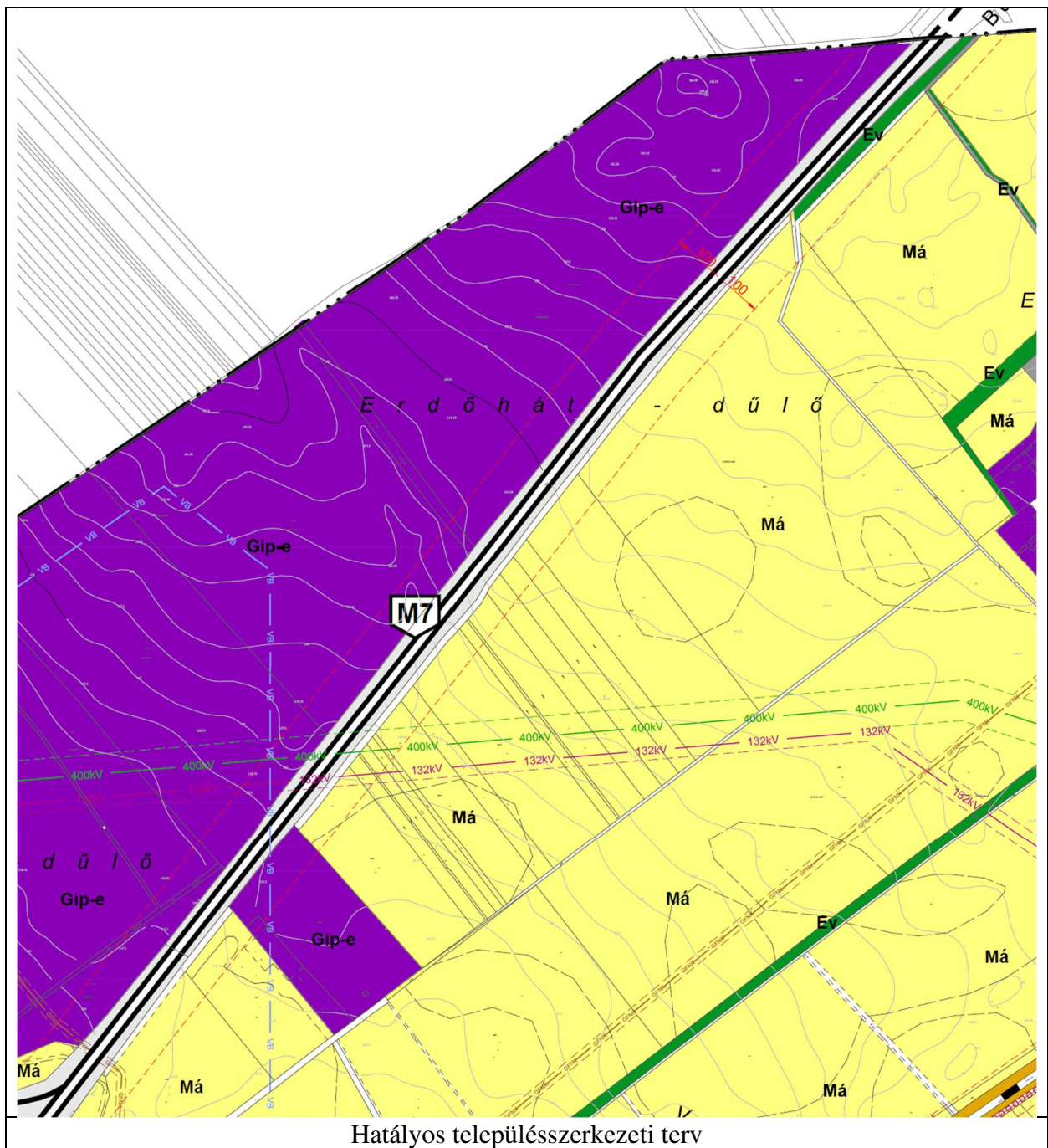
Az autópálya déli oldalán lévő 064/7 hrsz-ú ingatlan véderdő területbe sorolt részén közúti közlekedési terület kijelölés történik. (1.4)

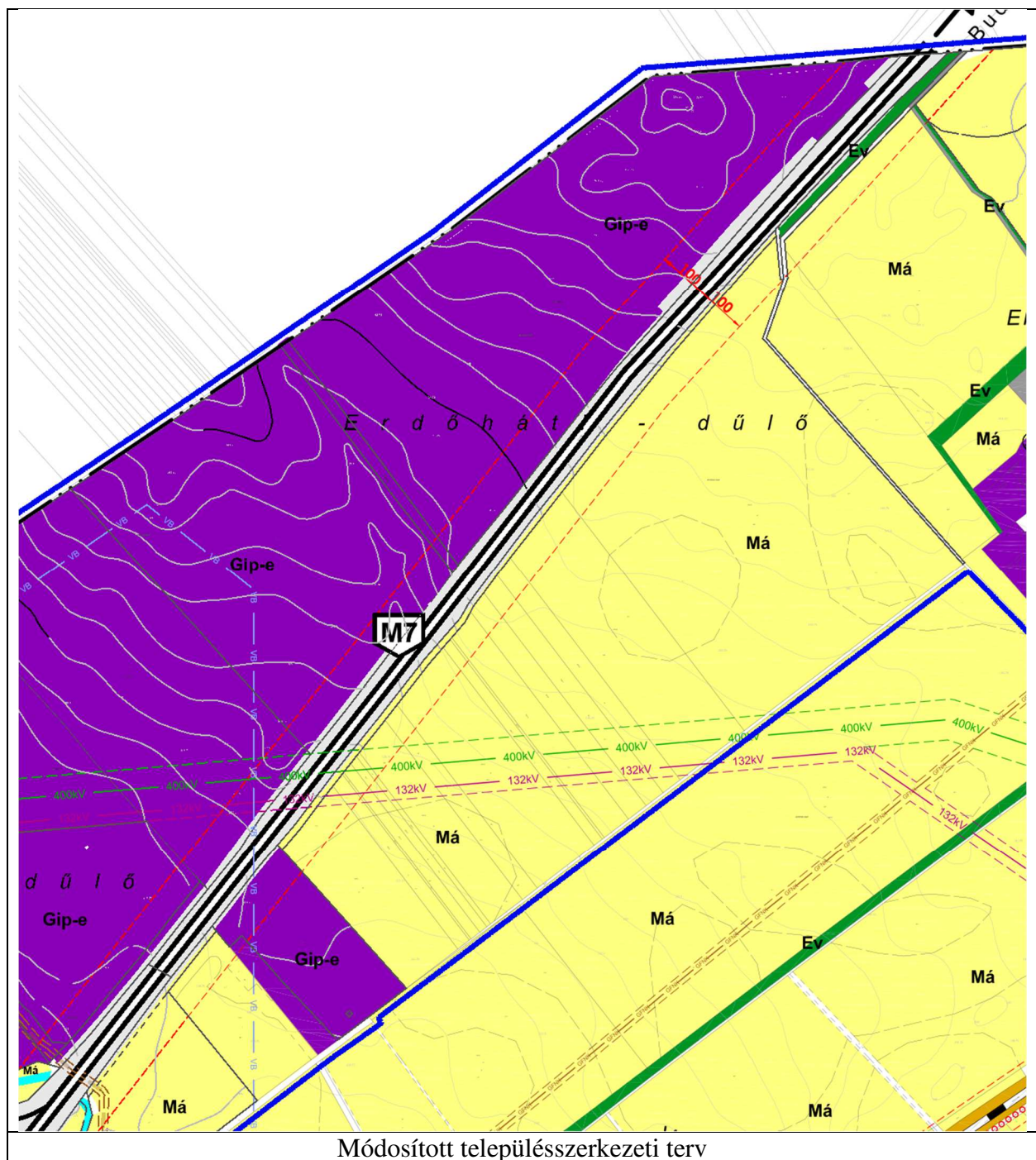
Az érintett ingatlanok: 064/7.

Az autópálya déli oldalán lévő 064/7 és 0136/2 hrsz-ú ingatlanok közlekedési terület besorolású része érintett az autópálya fejlesztésével. Az érintett ingatlanok visszamaradó része alkalmatlan közlekedési funkció betöltésére, emiatt a visszamaradó részek általános mezőgazdasági területbe kerülnek. (1.5, 1.9)

Az autópálya déli oldalán lévő 0128/5 hrsz-ú egyéb ipari területbe sorolt ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik. (1.8)

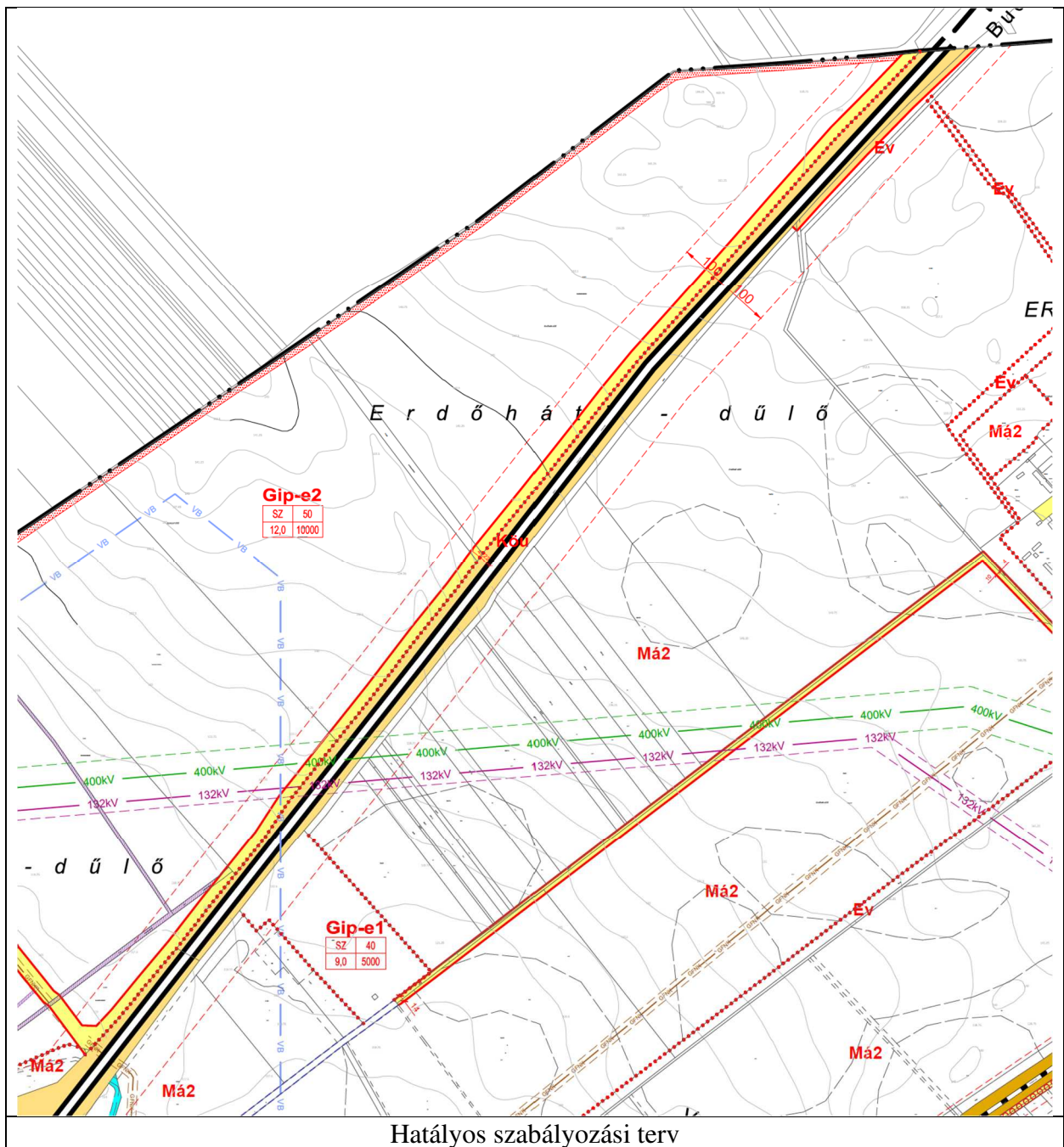
Az érintett ingatlanok: 0128/5.

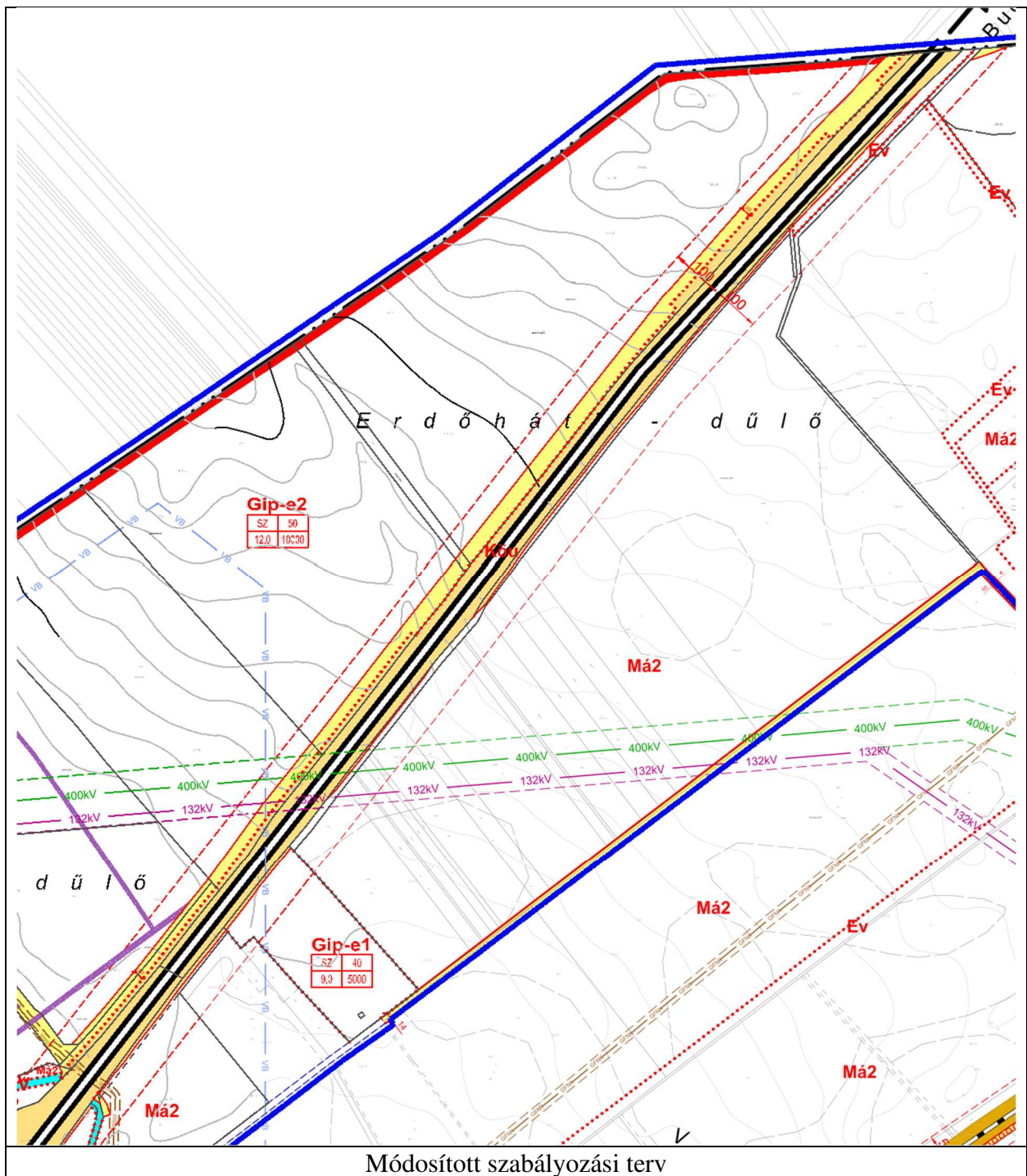




#### Szabályozási tervi változások:

A külterületi szabályozási terven az autópálya északi oldalán lévő egyéb ipari gazdasági területek tömbfeltárására az autópálya mentén egy 22 méter széles tervezett út található, amely a településszerkezeti terven egyéb ipari gazdasági területbe sorolt. A beruházás következtében az autópálya bővül, emiatt feltáróút a tervezett nyomvonalon nem valósulhat meg. Az önkormányzat kérésére a 22 méter széles tömbfeltáró út a módosult autópálya nyomvonalhoz igazodva kerül kijelölésre.

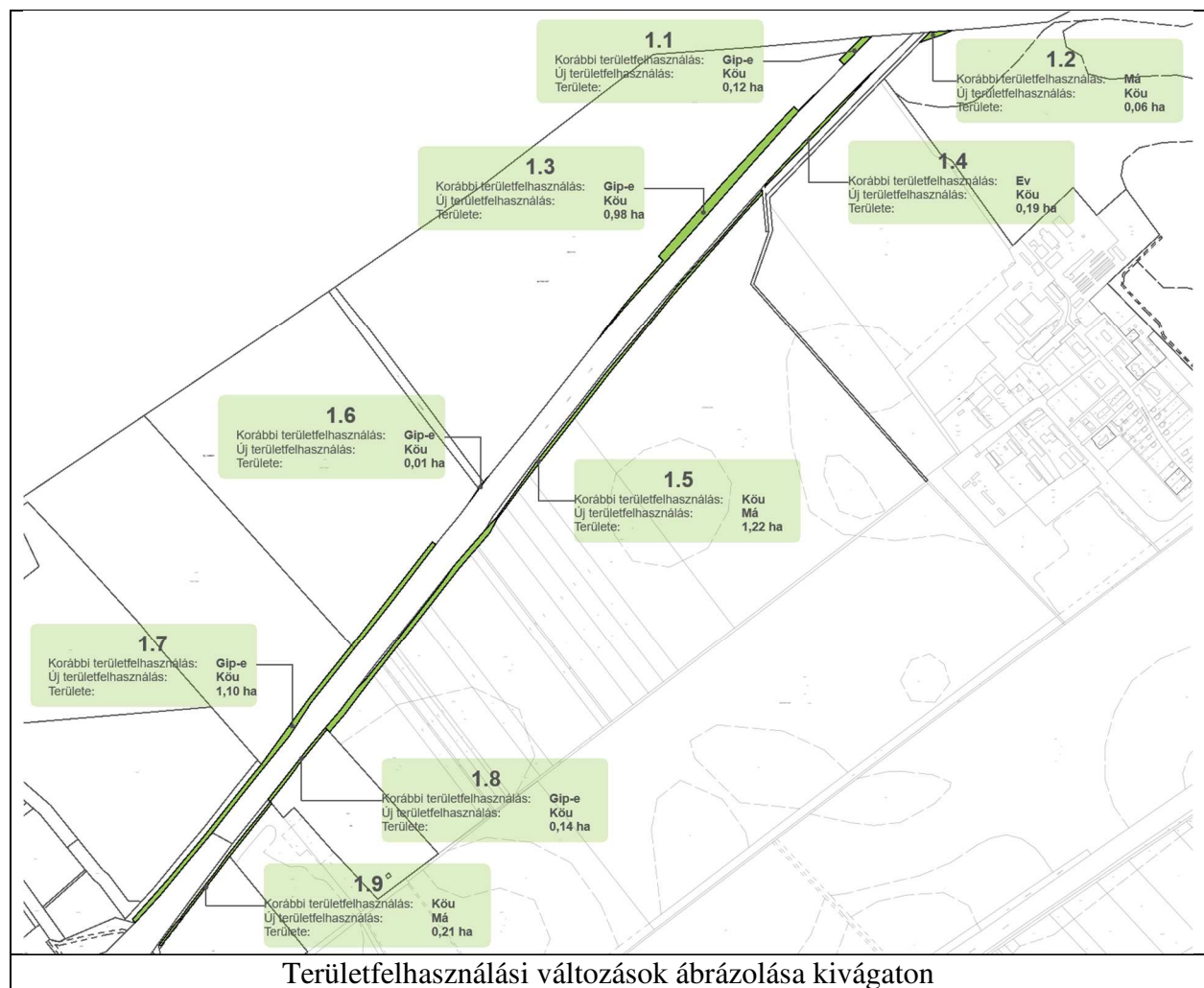




Módosított szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.





Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.1	Gip-e → Köu	0,12	Gip-e	Köu	0101/2	
1.2	Má → Köu	0,06	Má	Köu	097	
1.3	Gip-e → Köu	0,98	Gip-e	Köu	0101/2	
1.4	Ev → Köu	0,19	Ev	Köu	064/7	
1.5	Köu → Má	1,22	Köu	Má	064/7	
1.6	Gip-e → Köu	0,01	Gip-e	Köu	0101/2, 0120/2, 0126/2	
1.7	Gip-e → Köu	1,10	Gip-e	Köu	0126/1, 0126/2, 0138/5	
1.8	Gip-e → Köu	0,14	Gip-e	Köu	0128/5	
1.9	Köu → Má	0,21	Köu	Má	0136/2	

## 2. A Martonvásári csomópont és környezetének változásai

Az autópálya fejlesztése és bővítése következtében a Martonvásári csomópont és környezete átalakul. A beruházás megvalósíthatósága miatt a következő változások szükségesek:

A Martonvásári vízfolyást érinti a beruházás. Ennek következtében vízgazdálkodási terület kijelölés történik az alábbi területeken:

- 0131/7 és 0131/8 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanokon (2.3, 2.8)
- 0149/2 hrsz-ú egyéb ipari gazdasági terület besorolású ingatlanon (2.4)
- a 0131/8 és 0144/1 hrsz-ú ingatlanokon a szabályozási terv tartalmaz vízgazdálkodási területet, viszont a szerkezeti terven ezen területek mezőgazdasági besorolásúak. Az eredeti terveken ez a terület a szabályozási tervhez hasonlóan a szerkezeti terven is vízgazdálkodási területbe sorolt. A korábbi módosítások nem érintették ezt a területet, ezért vélhetően rajzi hiba miatt lett mezőgazdasági besorolású az említett terület a szerkezeti terven. Tehát a településszerkezeti terven a rajzi hibát javítottuk. (2.8)

Az FK297 j. dűlőút korrekciója miatt a 0138/7 és 0136/2 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanok kis részén, illetve a 0138/5 hrsz-ú egyéb ipari gazdasági terület besorolású ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik. (2.1, 2.2, 2.7)

A csomópont fejlesztése miatt egyéb ipari gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. (2.5, 2.16)

Az érintett ingatlanok: 0131/4, 0149/2, 152/1.

A csomópont fejlesztése miatt általános mezőgazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. (2.6, 2.9)

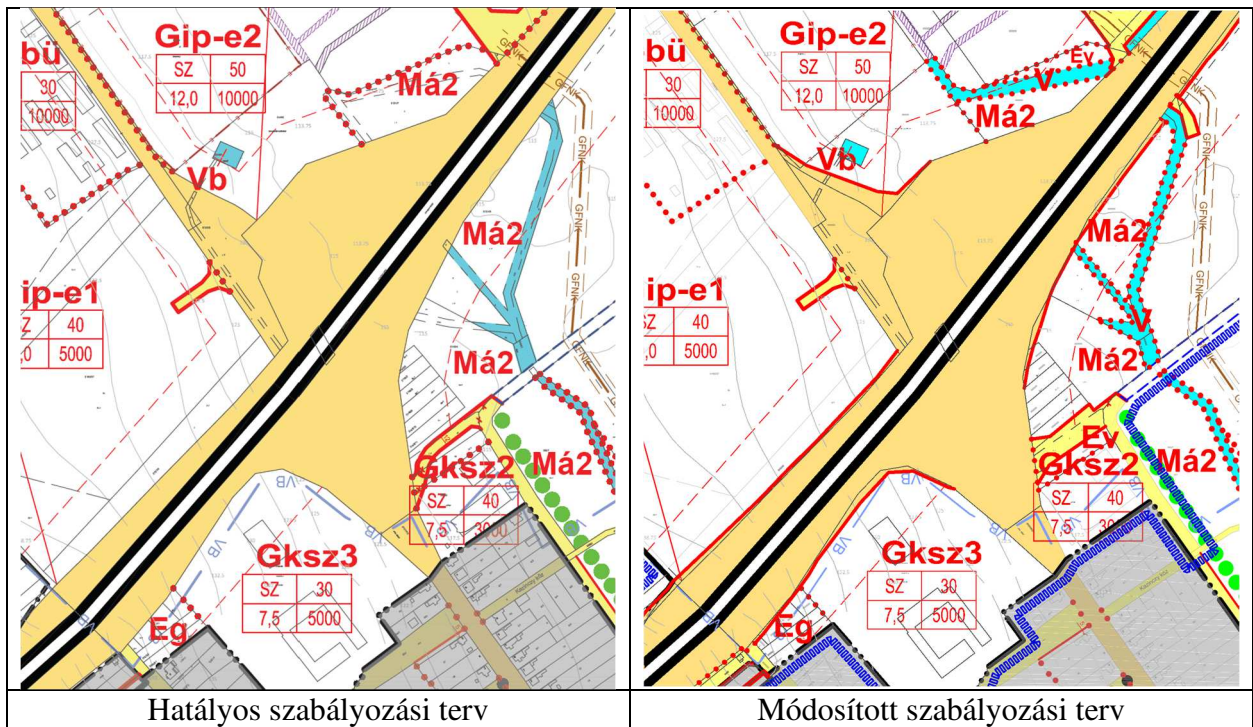
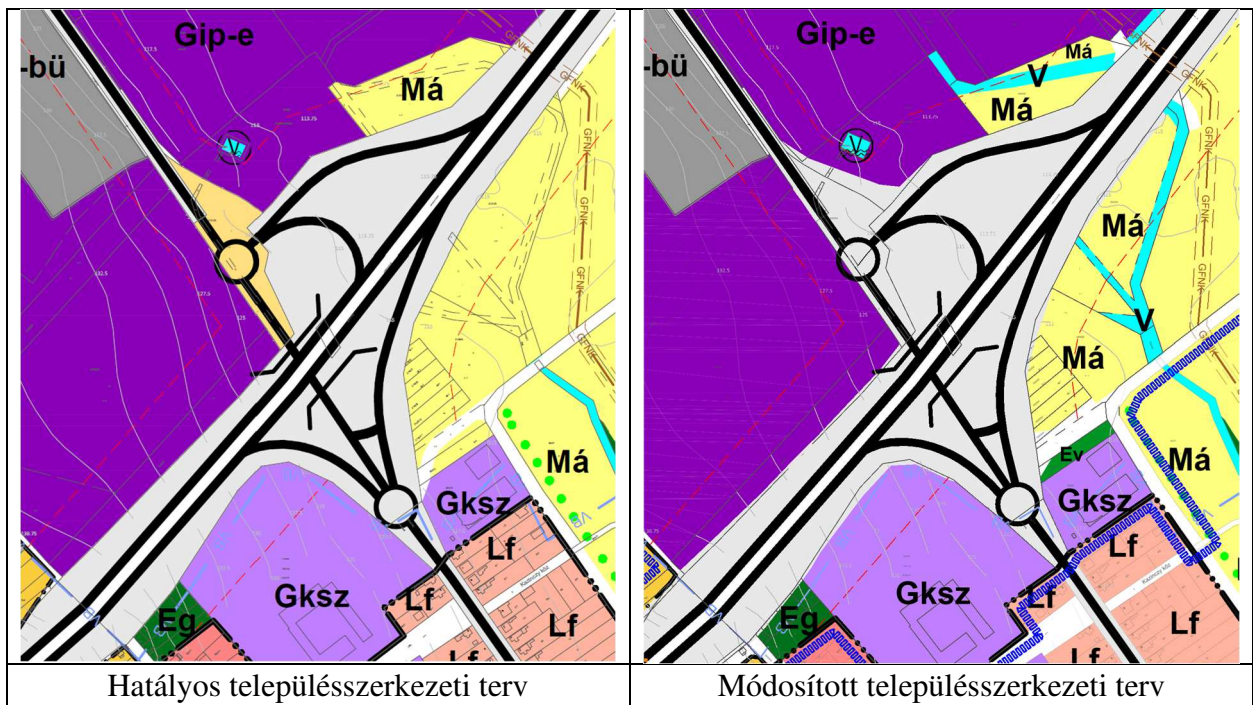
Az érintett ingatlanok: 0131/8, 0146/4, 0146/6, 0146/7.

A csomópont fejlesztése miatt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen közúti közlekedési terület kijelölés történik. (2.15)

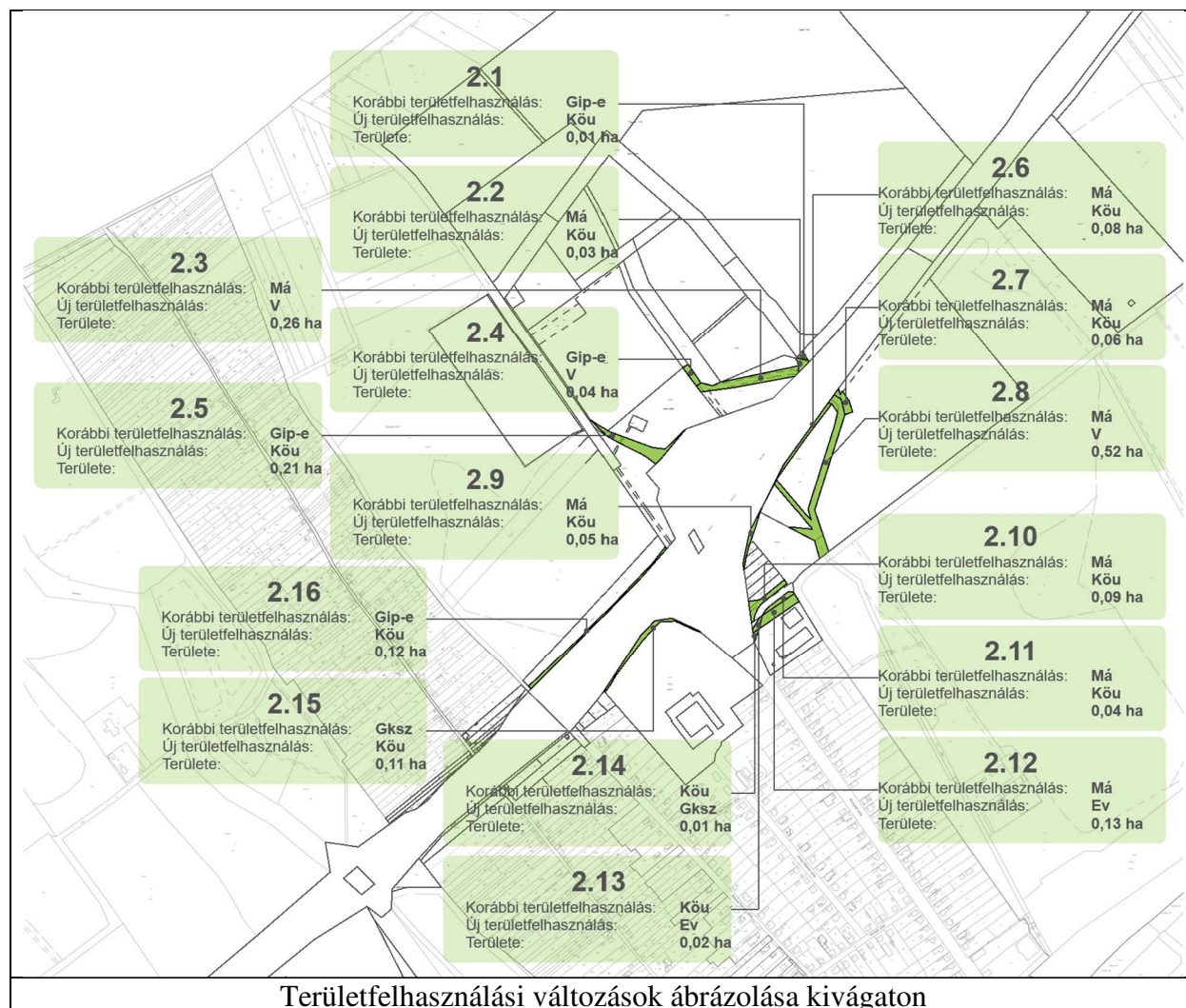
Az érintett ingatlanok: 0165/38.

A Martonvásári csomópont déli oldalán tervezett körforgalomtól keletre lévő területek megközelítésére szolgáló út nyomvonala megváltozik. Emiatt a következő változtatások szükségesek:

- 0146/4 és 0146/11 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású ingatlanok kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik (2.10, 2.11)
- 053/12 hrsz-ú ingatlanon általános mezőgazdasági területen és közúti közlekedési területen véderdő kijelölés történik. (2.12, 2.13)
- 053/16 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési terület besorolású részén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölés történik.  
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik. A szükséges csereterületként a 2.4 módosítási pont szolgál.



Új beépítésre szánt terület kijelölés a 053/16 hrsz-ú ingatlanon.



Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
2.1	<b>Gip-e → Köu</b>	0,01	Gip-e	Köu	0138/5	
2.2	<b>Má → Köu</b>	0,03	Má	Köu	0131/7, 0138/5	
2.3	<b>Má → V</b>	0,26	Má	V	0131/7	
2.4	<b>Gip-e → V</b>	0,04	Gip-e	V	0149/2	
2.5	<b>Gip-e → Köu</b>	0,21	Gip-e	Köu	0149/2, 0152/1	
2.6	<b>Má → Köu</b>	0,08	Má	Köu	0131/8	
2.7	<b>Má → Köu</b>	0,06	Má	Köu	0131/8, 0136/2	
2.8	<b>Má → V</b>	0,52	Má	V	0131/8, 0144/1	
2.9	<b>Má → Köu</b>	0,05	Má	Köu	0146/4, 0146/6, 0146/7	

<b>2.10</b>	<b>Má → Köu</b>	0,09	Má	Köu	0146/4, 0146/11	
<b>2.11</b>	<b>Má → Köu</b>	0,04	Má	Köu	0146/4	
<b>2.12</b>	<b>Má → Ev</b>	0,13	Má	Ev	053/12	
<b>2.13</b>	<b>Köu → Ev</b>	0,02	Köu	Ev	053/12	
<b>2.14</b>	<b>Köu → Gksz</b>	0,01	Köu	Gksz	053/16	
<b>2.15</b>	<b>Gksz → Köu</b>	0,11	Gksz	Köu	0165/38	
<b>2.16</b>	<b>Gip-e → Köu</b>	0,12	Gip-e	Köu	0131/4	

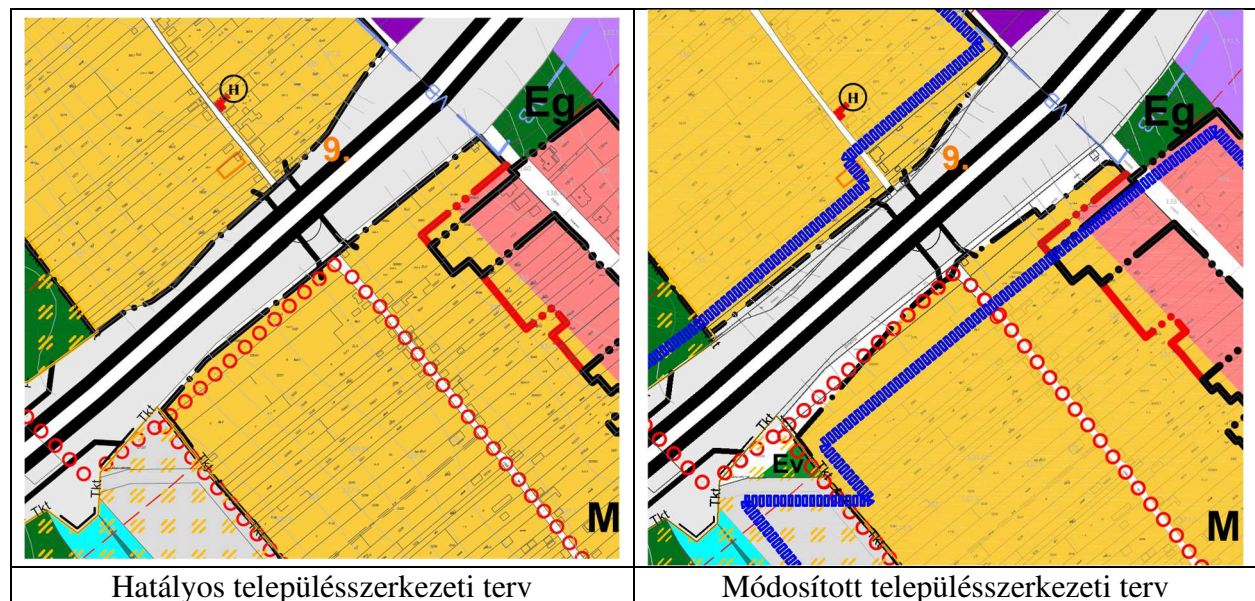
### 3. A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz közötti területek változásai

A Martonvásári csomópont és a Szent László-víz közötti autópályaszakaszon a sávbővítés és a mezőgazdasági területek megközelítését szolgáló dűlőutak korrekciója és átépítése miatt közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Kertes mezőgazdasági terület helyett közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0167/5, 3057, 3058, 3059, 3064/2, 3064/3, 3065-3068, 3254/1, 3254/2, 3260/1, 3260/3-3260/5 hrsz-ú ingatlanokon.

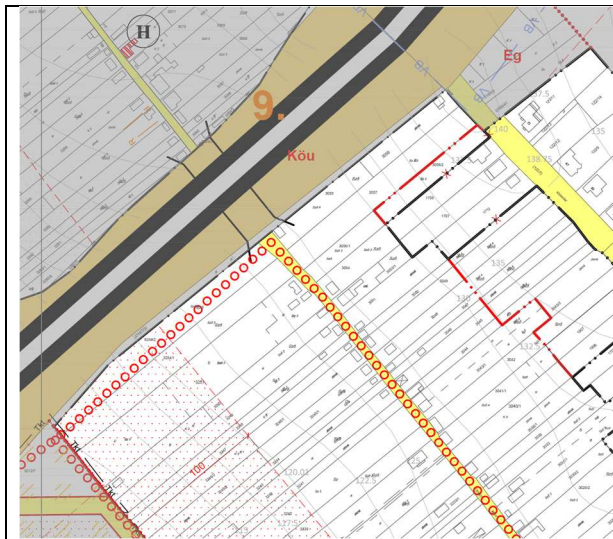
Gazdasági erdő helyett közúti közlekedési terület kijelölés történik a 0165/8-0165/11, 0216/7 hrsz-ú ingatlanokon.

A 0212/7 beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület besorolású ingatlan északi részén szintén közúti közlekedési terület kijelölés történik. Ennek következtében az ingatlanból visszamaradó területe véderdő besorolású lesz.

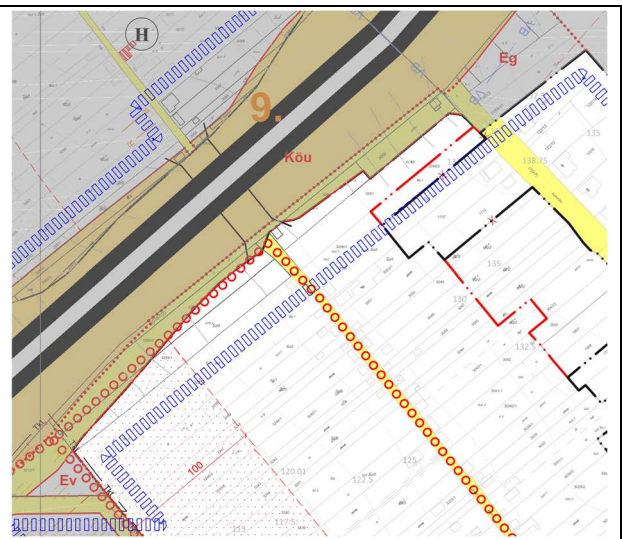


Hatályos településszerkezeti terv

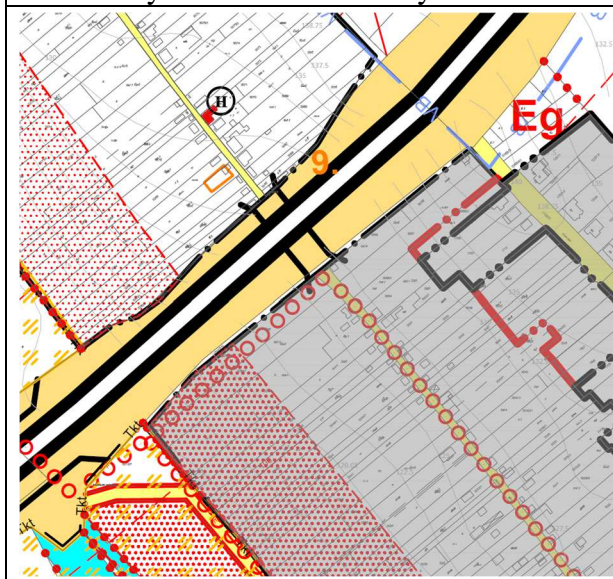
Módosított településszerkezeti terv



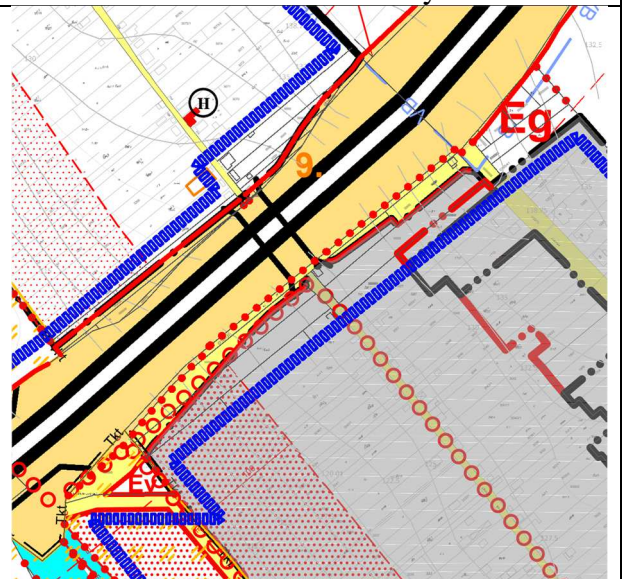
Hatályos belterületi szabályozási terv



Módosított belterületi szabályozási terv

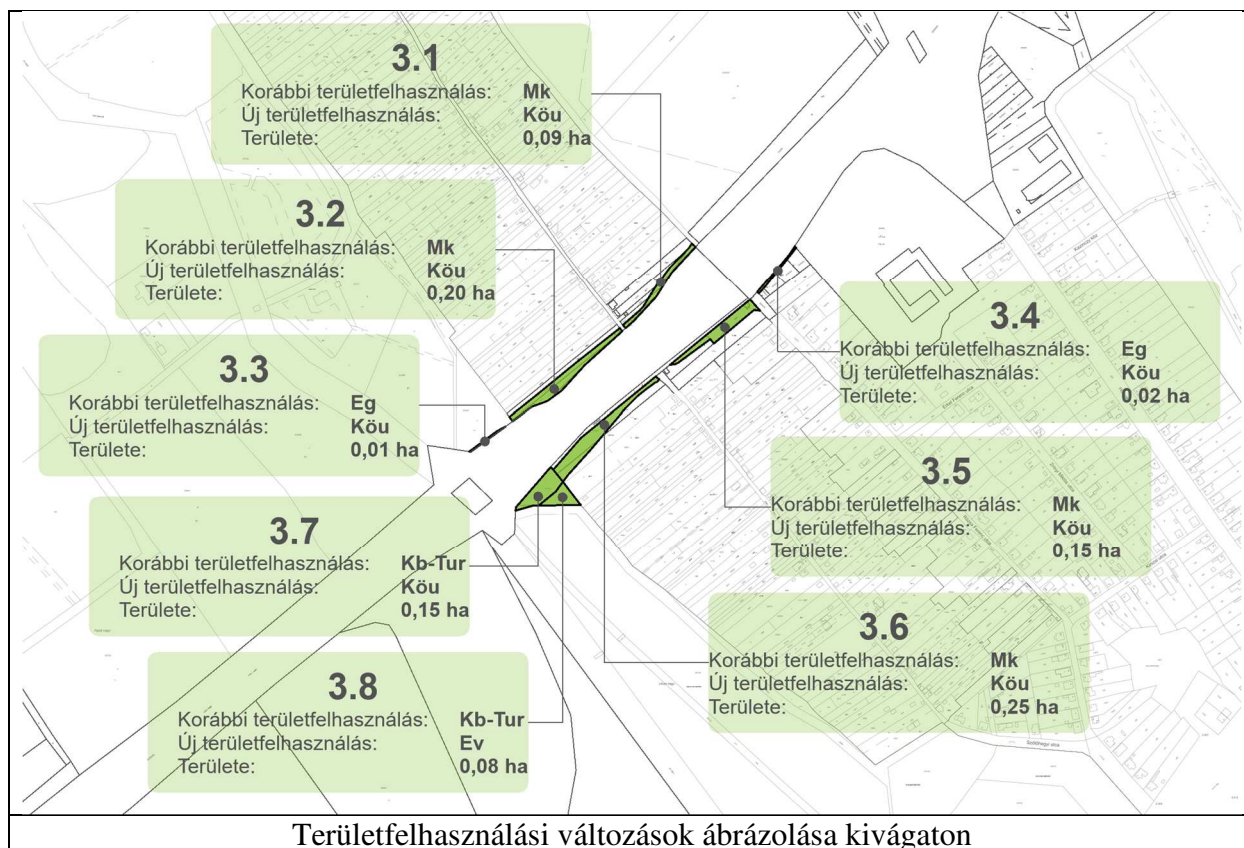


Hatályos külterületi szabályozási terv



Módosított külterületi szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



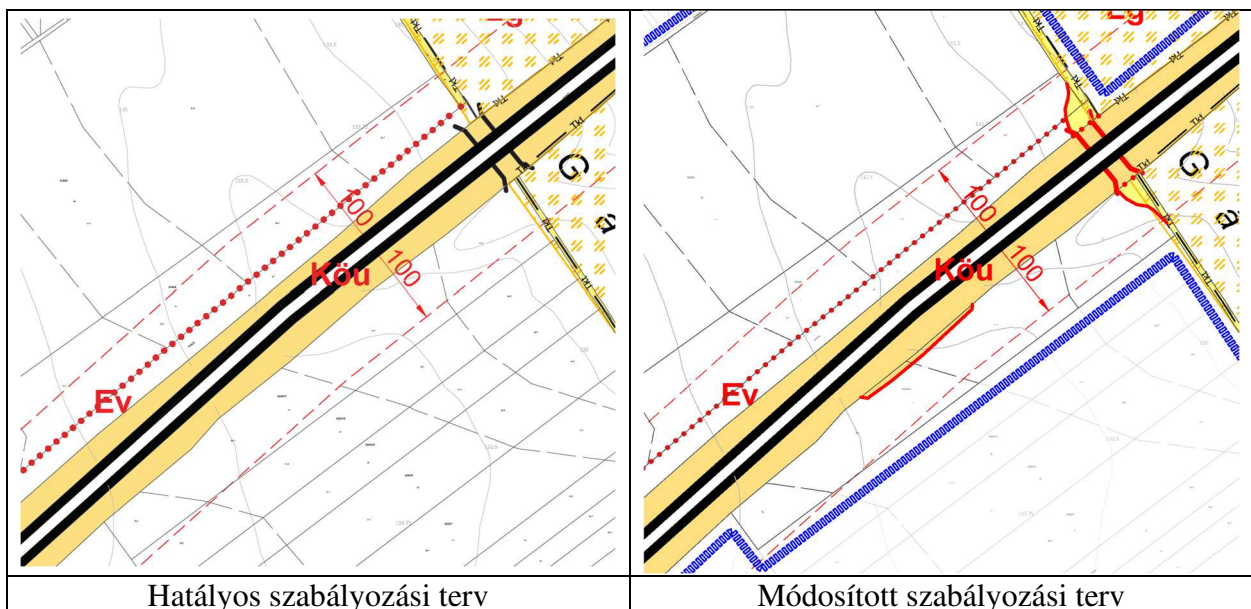
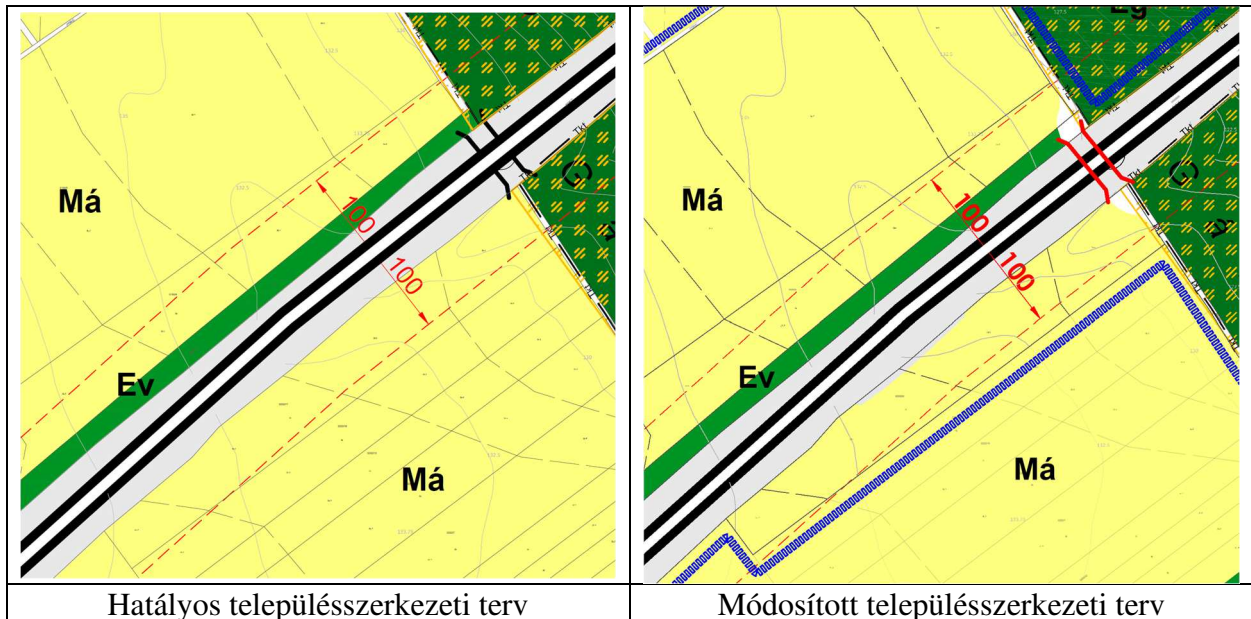
## Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
3.1	Mk → Köu	0,09	Mk	Köu	0167/5, 3064/2, 3064/3, 3065-3068	
3.2	Mk → Köu	0,20	Mk	Köu	3260/1, 3260/3-3260/5	
3.3	Eg → Köu	0,01	Eg	Köu	0216/7	
3.4	Eg → Köu	0,02	Eg	Köu	0165/8-0165/11	
3.5	Mk → Köu	0,15	Mk	Köu	3057, 3058, 3059	
3.6	Mk → Köu	0,25	Mk	Köu	3254/1, 3254/2	
3.7	Kb-Tur → Köu	0,15	Kb-Tur	Köu	0212/7	
3.8	Kb-Tur → Ev	0,08	Kb-Tur	Ev	0212/7	

#### 4. Az FK316 j. dűlőút környezetének változásai

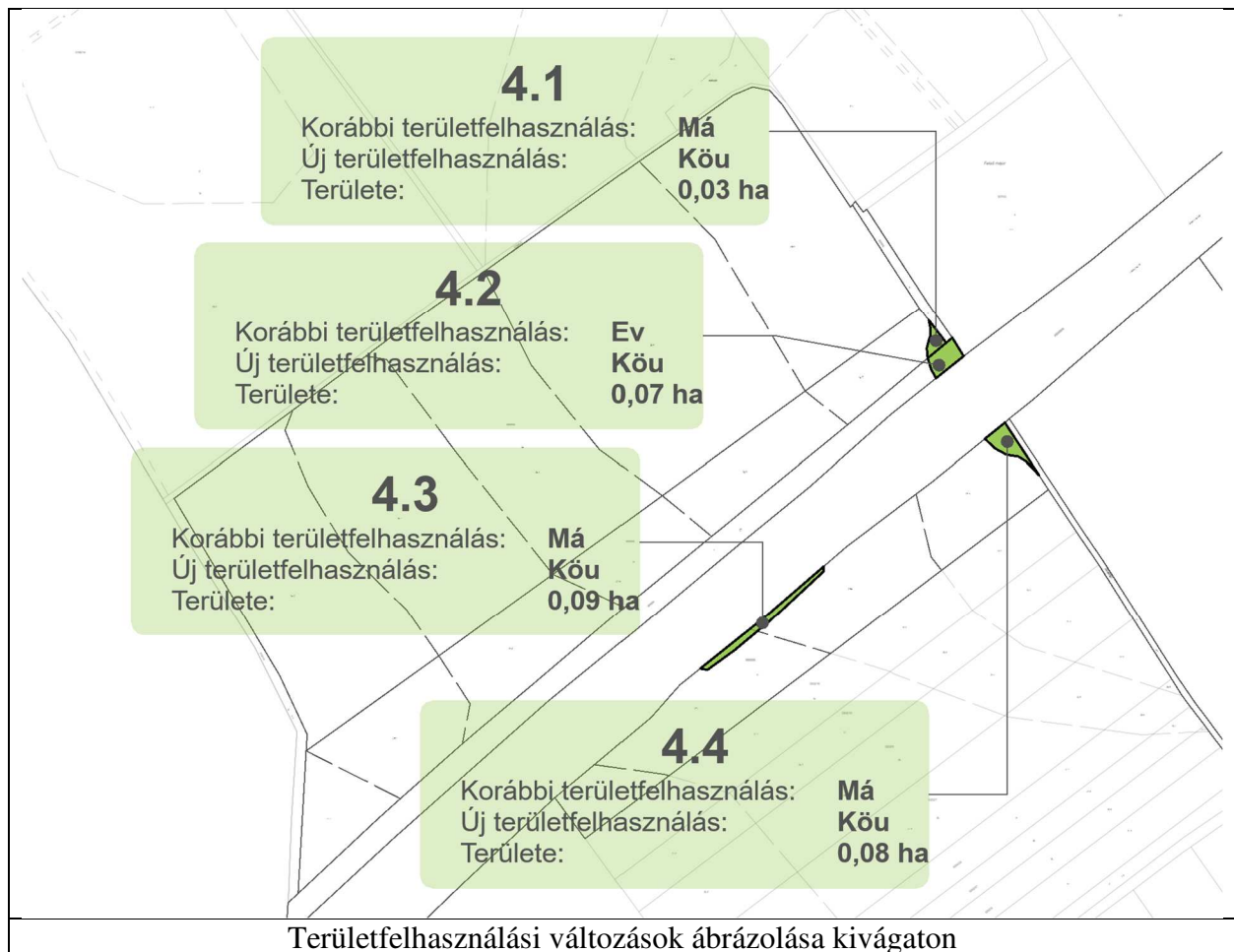
Martonvásár külterületén, a Gábor-majori erdőtől nyugatra az autópálya bővítése és fejlesztése miatt az FK316 j. dűlőút korrekciója szükséges. Ennek következtében a 0192/4 és 0202/17 hrsz-ú általános mezőgazdasági besorolású ingatlanok kis részén, illetve a 0184/8 hrsz-ú véderdő besorolású ingatlan kis részén közúti közlekedési terület kijelölés történik.

Ezen kívül az autópálya bővítése miatt a 0202/17 hrsz-ú általános mezőgazdasági besorolású ingatlan egy részén további közúti közlekedési terület kijelölés történik



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.





Területhasználati változások:

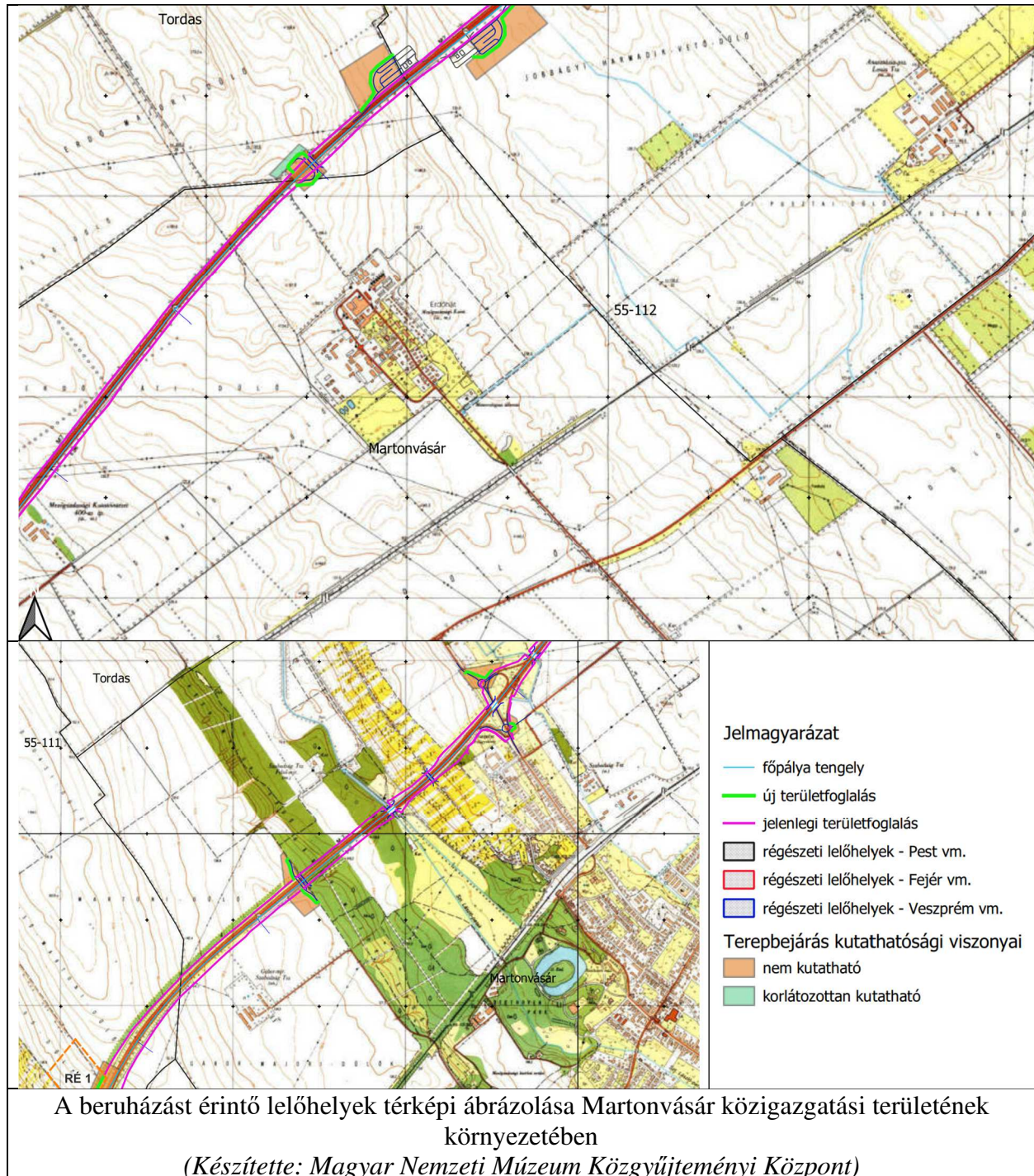
Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
4.1	Má → Köu	0,03	Má	Köu	0192/4	
4.2	Ev → Köu	0,07	Ev	Köu	0184/8	
4.3	Má → Köu	0,09	Má	Köu	0202/17	
4.4	Má → Köu	0,08	Má	Köu	0202/17	

## 2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése

### Örökségvédelem

A VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűteményi Központ a teljes beruházásra vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

Az ERD készítés során Martonvásár települést érintően a tervezett gyorsforgalmi út környezetében új lelőhelyet nem azonosítottak, nyilvántartott lelőhelyeket nem érint a beruházás.



„Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

Az időszakos és tartós fedettségből adódóan a terepbejárást nem lehetett mindenhol elvégezni a nyomvonalon, valamint a megfigyelési körülmények sem voltak mindig ideálisak, így még számítani lehet további, eddig ismeretlen lelőhelyek előkerülésére, ahogy azt az előkerült szórvány leletanyagok is mutatják.

A fentiek mellett a felszíni kutatás korlátozottsága miatt figyelembe kell venni, hogy az azonosított lelőhelyek feltehetően nagyobb kiterjedésűek, mint ahogy azt fel tudtuk mérni. Ezeken túl jelentős kockázati tényezőt jelentenek a régészeti korú temetők is, mivel felszíni vizsgálattal csak nehezen lehet azonosítani őket, viszont feltárásuk idő és költségigényes.

Az ERD következő fázisában geofizikai felméréssel és próbafeltárással az ismert régészeti lelőhelyeken kívüli, terepbejárással nem kutatható, de régészeti szempontból kedvező területeket is vizsgálni szükséges.”

### 3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége

A tervezett módosítások a tájhasználatban nem jelentenek változást.

A tervezési területek közül a 3.7 számú terület kis része érintett a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban FMTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezettel.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

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

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről 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 településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meghatározásra kerültek.

Martonvásár településkép védelméről szóló 5/2018 (IV.11.) helyi rendeletének 28.§ és 29.§-a tartalmaz rendelkezéseket a tájképvédelmi területre vonatkozóan.

A tervezési területek a településkép szempontjából meghatározó területek közül a kertvárosias és falusias lakóterületeket, a gazdasági jellegű területeket, a nagy zöldfelülettel rendelkező intézményi területeket, az Orbánhegy területét és az egyéb, beépítésre nem szánt területeket érinti. A tervezett változások megfelelnek a településkép védelméről szóló rendelet előírásainak.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a tájképvédelmi területet érintő módosítások nem befolyásolják kedvezőtlenül a tájképi egységet és a hagyományos tájhasználatot.

## Környezetvédelem

A gyorsforgalmi úthoz a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. (2024. április) Környezeti hatástanulmányt (KHT) készített, mely alapján a környezeti hatásvizsgálati eljárás folyamatban van.

A KHT összefoglalója szerint környezetvédelmi létesítmények és védelmi intézkedések, valamint a monitoring javaslatok az alábbiak:

*„A beruházáshoz kapcsolódóan felszíni és felszín alatti víz, élővilág és zajvédelem tekintetében volt szükséges környezetvédelmi létesítményeket betervezni.*

*A többi környezeti elem tekintetében csak a legfontosabb intézkedési javaslatokat mutatjuk be itt. A kivitelezésre vonatkozó általános jellegű előírásokat az adott szakági fejezetek tartalmazzák*

### *1. Felszín alatti vízvédelem*

*Mind az út építése, mind a kapcsolódó létesítmények építése során felhasználásra kerülő, valamint a keletkező veszélyes, illetve szennyezőanyagok tárolását, kezelését szolgáló létesítményeket a felszín alatti víz szennyeződését kizáró módon kell kialakítani (üzemanyag tárolók, munkagépek karbantartásának körülményei, a védelemezkei, hulladékok és veszélyes hulladékok tárolásának és szállításának módjai.)*

***A vízbázist érintő szakaszon depónia és semmilyen típusú tárolóhely kialakítása az építés alatt nem javasolt.***

*A tervezési terület környezetében három vízjogi engedéllyel rendelkező vízbázis van, melynek védőterületét a nyomvonal az alábbiak szerint érinti:*

- *Martonvásári vízmű 29+100 – 30+550 km sz. Hidrogeológiai „B”*

*Fenti szakaszokon a csapadékvíz rendszer kiépítése a vonatkozó jogszabályi előírások alapján vízzáróan burkolt csapadékvízárak-rendszerrel valósítható meg.*

### *2. Felszíni vízvédelem*

*A külön fejezetben ismertetett TPH szennyezőanyag számítás alapján burkolt árkos szakaszokon minden esetben szükséges a TPH szennyezés tisztításáról gondoskodni a vízfolyásba történő bekötés előtt. Földmedrű árkos szakaszokon a 4. Általános védettségű befogadók esetében nem, de az összes többi befogadó esetében szintén szükséges a tisztításról gondoskodni.*

*Pihenők területén a járműforgalmak nagysága, illetve a parkolóhelyek kialakítása, valamint a komplex pihenőben a benzinkutakat figyelembe véve szintén szükséges olajfogó műtárgyak beépítése.*

### 3. Levegőtisztaság védelem

*Építés alatti állapotra vonatkozó védelmi javaslatok*

- a kivitelezés ideje alatt tilos az olyan mértékű levegő- és bűzterhelés okozása, amely tartósan határértéktúllépéseket eredményez az építési terület és a szállítási útvonalak szűk, tengelytől mért 50 méteres környezetében;
- kizárólag korszerű, kis légszennyezőanyag-kibocsátású munkagépek alkalmazása;
- elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology);
- amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO2, EPA Tier II, EU Stage II besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása, az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb károsanyag kibocsátásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető;
- amely munkagépek alkalmasak közúti közlekedésre is, úgy kizárólag érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező munkagépek alkalmazása, amely gépek nem alkalmasak közúti közlekedésre, úgy rendelkezzenek a megfelelő vonatkozó engedélyekkel, tanúsítványokkal, amelyek bizonyítják, hogy a károsanyag kibocsátásuk a megengedett szintet nem lépi túl;
- a munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell;
- a kivitelezési munkálatok során – beleértve az anyagok, hulladékok tárolását is – a porterhelést a minimálisra kell csökkenteni;
- az anyagszállító tehergépjárművek platóit minden esetben fedni szükséges;

*Az organizációs terv és a kivitelezői géppark ismeretében javasoljuk továbbá, hogy*

- a leendő Kivitelező vállalkozó készítsen építés alatti környezetvédelmi tervet, amelynek legyen része egy minden munkafázisra kiterjedő levegőtisztaság-védelmi szakvélemény is.

*A levegőtisztaság-védelmi szakvéleményben a leendő Kivitelező vállalkozó a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló levegőterheléseket. Az építés alatti környezetvédelmi tervet a területileg illetékes Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának/Osztályának kell benyújtani jóváhagyásra.*

*Továbbá, mivel kritikus esetekben adódhatnak magasabb levegőterhelések lakóingatlanok előtt, így javasoljuk, hogy az építés alatti környezetvédelmi tervben legyen megvizsgálva*

- levegőminőségi monitoring mérések végzésének lehetősége is (legterhelőbb munkafolyamatok alatt, építés alatti folyamatos mérések a munkaterületekhez, szállítási útvonalakhoz legközelebb eső ingatlanok előtt).

*A védelmi intézkedések a javasolt építés alatti környezetvédelmi terv leendő vizsgálati alapján felülvizsgálandók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az építés alatti környezetvédelmi tervben szükséges megadni.*

### 4. Élővilág

Javasolt intézkedés	Intézkedés helyszíne
vadkiugró rámpa és akusztikus vadriasztó	Csomópontok környezetében ahol megszakad a védőkerítés
védőkerítés	Teljes szakaszon 2,4 m magas védőkerítés

### 5. Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból az alábbiak fogyanatosítása szükséges. A részletes ismertetést külön fejezet tartalmazza.

- Építés által igénybe vett, rombolt felszínek rehabilitása
- Rézsűfelületek tájbaillesztése
- Zajárnyékoló falak tájbaillesztése
- Növénytelepítési formák, javasolt fajok

## 6. Zajvédelem

Üzemelési állapotra vonatkozó védelmi javaslatok

A zajterhelés határérték alá csökkentésére zajárnyékoló falak telepítését javasoljuk az alábbiak szerint.

Jelölés	Kezdő szelvény	Végzelvény	Akusztikai hossz [m]	Magasság [m]	Oldal
J306	30+604	30+693	88	6	jobb
J307	30+701	30+779	88	6	jobb
B298	29+856	30+080	262	6	bal
B300	30+030	30+135	95	6	bal
	30+135	30+175	40	4,5	
	30+175	30+257	75	6	
B302	30+267	30+700	459	6	bal
B307	30+709	30+821	113	6	bal

A szelvénytárszámok és a zajárnyékoló fal hosszak tájékoztató jellegűek, a későbbi tervfázisokban, a részletes műszaki tartalom kidolgozása során ezek kis mértékben változhatnak. A zajárnyékoló falak portáloszlopoknak a kerülési módja jelen tervszinten nem került meghatározásra. A kerülés módja a zajárnyékoló falak hatékonyságát nem befolyásolja, még abban az esetben sem amennyiben a portáloszlop a pálya felől lesz kerülve, és az adott szakaszon a zajárnyékoló fal 1 m-el alacsonyabb. A lefuttatások hosszát az engedélyezési tervek kidolgozása során a vonatkozó UME-k figyelembe vételével kell meghatározni, ott ahol lehetséges.

A zajárnyékoló falak magassága tényleges, fizikai/szerkezeti magasságként értendő. A zajárnyékoló falak akusztikai kezdő és végzelvényei a falvégek „szabad” végeinek e- ÚT 03.07.48:2024 sz. útiügyi műszaki előírás szerinti lépcsőzött szakaszainak hosszát nem tartalmazza (jellemzően 20-28 m). A későbbi tervfázisok során ezen lelépcsőzési hosszokkal a tényleges fal hosszok növekedni fognak.

Amennyiben műszaki okokból az akusztikai hosszok nem tarthatóak az engedélyezési terv készítése során a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet által előírt határértékek megfeleltetését az adott helyszínen zajvédelmi szakvélemény készítésével ellenőrizni szükséges. Amennyiben a szakvélemény alapján az előírt határértékek nem teljesülnek, kiegészítő zajvédelemre van szükség.

Az engedélyezési tervek készítése során a zajárnyékoló falak a műtárgyak töltésének való vezetésével vagy átlapolás miatt két különálló fallá bonthatóak.

A zajárnyékoló falak magassága tényleges, fizikai magasságként értendő.

A zajárnyékoló falakkal szemben támasztott akusztikai követelmények:

- hangelnyelési kategória:
- e-UT 03.07.47:2021. sz. Útiügyi Műszaki Előírás szerinti A4 kategória
- léghanggátlási kategória:

e-UT 03.07.47:2021. sz. Útiügyi Műszaki Előírás szerinti B3 kategória

*Az építési munkálatok alatti időszakra javasolt védelmi intézkedések*

10) Az éjszakai megítélési időben (22:00-6:00) környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott éjszakai munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítené annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészeiben meg kell indokolni az adott éjszakai munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen éjszakai munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.

11) A szombati és vasárnapi napokon a környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott hétfégi munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítené annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészeiben meg kell indokolni az adott hétfégi munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen hétfégi munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.

12) Kizárólag korszerű, alacsony zaj- és rezgés kibocsátású munkagépek és szállítójárművek kerülhetnek alkalmazásra az építés ideje alatt (elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology)). Amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO3, EPA Tier III, EU Stage III besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása szükséges, mivel az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb zaj- és rezgés kibocsátásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető.

13) A telepített munkagépeket (pl. kompresszor, aggregátor, stb.) mobil hanggátló létesítménnyel, falazással körbe kell keríteni, amennyiben ezen munkagépek 100 méteres környezetében zajtól, illetve rezgéstől védendő épület, vagy terület található.

14) A munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell.

15) Ahol lehetséges, ott a gépek és/vagy gépelemek zajvédelmi szigetelését (zajcsökkentő burkolatok alkalmazásával) ki kell alakítani, illetve a meglévő burkolatok eltávolítása tilos, amennyiben az adott munkavégzés 100 méteres környezetében zajtól, vagy rezgéstől védendő épület, vagy terület található.

16) A későbbi jogi viták elkerülése érdekében az építési területekhez közelebb eső (50 méter), és a szállítási útvonalak mentén (25 méter) található összes épület alapállapotú szerkezeti felmérését el kell végezni.

17) A Kivitelezőnek az építés ütemezése és a kivitelezői géppark ismeretében szükséges elkészíteni az Organizációs terv egy minden munkafázisra kiterjedő zaj- és rezgésvédelmi fejezetét is.

18) Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarész zaj- és rezgésvédelmi fejezetében a szakértő/tervező

- a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló zaj- és rezgésterheléseket;

- a szállítási útvonalak úgy legyenek kijelölve, hogy azok a meglévő fő és gyűjtő úthálózatot vegyék igénybe, és minél kisebb mértékben terheljék az eddig terheletlen környezetet;

- vizsgálja meg a monitoring mérések végzésének szükségességét is.

A fenti védelmi intézkedések az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészeinek leendő vizsgálati alapján felülvizsgálhatók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészeiben szükséges megadni.”

### *Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége*

A tervezési folyamat indításakor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) volt hatályban. Az Étv. 2. § 3a. szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, melynek területe az 1 ha-t nem haladja meg, ezért biológiai aktivitásérték számítás készítése nem vált szükségessé.

### *4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat*

#### *Az M7 autópálya közlekedési fejlesztésének bemutatása Martonvásárt érintően*

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

A beruházást érintően a tervezési munka az alábbi szakasz bontásban készül:

- **1. tervezési szakasz: 16+249 – 40+650 km sz.**
  - szakasztervező: Roden Mérnöki Iroda Kft.
  - érintett települések: Törökbálint, Érd, Tárnok, Sósút, Tordas, Martonvásár, Kajászó, Baracska, Kápolnásnyék, Pázmánd
- **2. tervezési szakasz: 40+650 – 63+000 km sz.**
  - szakasztervező: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.
  - érintett települések: Pázmánd, Kápolnásnyék, Velence, Sukoró, Pákoz, Székesfehérvár
- **3. tervezési szakasz: 63+000 – 90+603 km sz.**
  - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
  - érintett települések: Székesfehérvár, Szabadbattyán, Kőszárhegy, Polgárdi. Füle, Balatonfőkajár, Lepsény, Balatonvilágos

Martonvásár város területét az M7 autópálya 27+121 – 32+599 km. szelvények közötti szakasza érinti.

A településrendezési eszközök módosítása a Roden Mérnöki Iroda Kft. útépitési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

A tervezési feladat fő eleme az M7 autópálya sáv bővítése. A 16+249 km sz. és a ~70+500 km sz. közötti szakaszon az autópálya 2x3+ITS sáv kialakítással, a ~70+500 és a 90+603 km sz. között pedig 2x2+ITS sáv kialakítással tervezett. (ITS sáv: az üzemi sáv forgalomtechnikai eszközökkel történő időszakos megnyitásának lehetővé tételével kialakított speciális üzemi sáv.)

Az M7 autópálya úgy kerül kialakításra, hogy a burkolt üzemi ITS sáv egy további sávként megnyitható legyen. Emiatt leálló öblök kialakítása szükséges annak érdekében, hogy a műszaki hibás járművek leállása az ITS sáv megnyitása esetében is biztosítható legyen. A leálló öblök teljes hossza 200 m, segélykérő telefonok minden második öblben kerülnek kialakításra.

A sáv bővítés következtében a beruházás keretében az alábbi elemek fejlesztése, bővítése, esetleges rekonstrukciója tervezett:



- útépitési elemek: csomópontok rendezése, pihenők fejlesztése
- pályaszerkezeti elemek: burkolatfelújítás
- forgalomtechnikai eszközök: burkolati jelek, ITS eszközök, táblázás
- környezetvédelem: védőkerítés, vadvédelem, zajvédelem
- vízépitési elemek: árkok, levezetők, felszíni és takart elemek
- meglévő híd műtárgyak: szélesítés, átépítés
- egyéb, a beruházással érintett közmű elemek: átépítés, kiváltás, védelembe helyezés

Az „M7 gyorsforgalmi autópálya” az e-UT 03.01.11:2008 „Közutak tervezése” Útügyi Műszaki Előírás szerint autópályakén külterületen K.I. tervezési osztályba tartozik, „A” síkvidéki környezeti körülmény mellett.

Autópálya esetében biztosítani kell az autópálya tervezési sebességéhez tartozó paramétereket a helyszínrajzi vonalvezetésnél, a hossz-szelvény kialakításnál.

Az útszakasz autópályaként  $v_t=130$  km/h tervezési sebességgel a meglévő 2x3 sáv (jobb pályaoldal kettő forgalmi sáv+üzemi sáv, a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv) kialakítás fejlesztésével 2x3+ITS sáv kialakítással tervezett. Ehhez igazodóan a tervezési paraméterek a következők:

A nagy forgalmú időszakokban megnyitott ITS sáv estében a normál 130 km/h értékről 100 km/h értékre változik.

A Martonvásár várost érintő szakasz általános keresztmetszeti kialakítása:

<i>Koronaszélesség:</i>	<i>37,50 m</i>
<i>Forgalmi sávok száma:</i>	<i>2x3 sáv +ITS sáv</i>
<i>Forgalmi sávok szélessége:</i>	<i>3,50 + 2x3,50 m</i>
<i>Leállósáv forgalomtechnikai szélessége:</i>	<i>3,50 m (ITS sáv)</i>
<i>Padka szélessége burkolt leállósávnál:</i>	<i>1,50 m</i>
<i>Elválasztó sáv szélessége:</i>	<i>változó 4,50 m</i>
<i>A belső biztonsági sáv szélessége:</i>	<i>2x0,50 m</i>
<i>A külső biztonsági sáv szélessége:</i>	<i>2x0,25 m</i>
<i>A burkolat szélessége összesen:</i>	<i>2x15,25 m</i>

A leálló öblök teljes hossza 200 m, amely 75 m hosszú elhúzásból (lehajtás), 50 m hosszú párhuzamos szakaszból (leállási terület) és 75 m hosszú elhúzásból (felhajtás) áll. A leálló öblökben a burkolat szélessége 3,75 m, mellette 1,25 m széles földpadka kerül kialakításra. A leálló öblök mellett az útkorona kiszélesítésre kerül követve a leálló öbl burkolatszelvény vonalvezetését.

A leálló öblök és segélykérő te lefonok az alábbi helyszíneken létesülnek:

- 27+400
- 28+000 SOS
- 28+975
- 30+860 SOS
- 32+000 SOS

#### Martonvásári forgalmi csomópont kialakítása:

A csomópont az M7 autópálya 30+147 km szelvényében helyezkedik el, ami megegyezik a 81108 j. út korrekciójának keresztezési szelvényével. A meglévő csomópont kialakítása nem változik nagymértékben, kivéve az alcsomópontokat, ahol a meglévő jelzőtáblás szintbeni csomópontok helyett körforgalmú csomópontok kerülnek kialakításra. A csomóponti ágak nyomvonalai

helyszínrajzilag közelítenek a meglévő állapotra, azonban az autópálya szélesítése és a szintbeni csomópontok átalakítása miatt az ágak elején és végén nyomvonal korrekció vált szükségessé.

A csomóponti ágak az alábbiak szerint épülnek át:

**„A” ág:** A főpálya lassító sávjából indul és egy  $R=250,0$  m sugarú jobb ívvel csatlakozik vissza a meglévő ág nyomvonalához, ahol egy  $R=120$  m sugarú bal ívvel fordul rá az új körforgalomba érkező egyenes szakaszra. Az autópályából való kiválás és a körforgalomba való becsatlakozás miatt az ágon jelentősebb mértékű a beavatkozás, így a teljes szakaszon a meglévő pályaszerkezet elbontása és új pályaszerkezet építése került megtervezésre.

**„B” ág:** A tervezett körforgalomból egyenes szakasszal kiindulva egy  $R=42,5$  m sugarú jobb ívvel fordul rá az autópálya gyorsító sávjára. A körforgalomból való kiválás és az autópályába való becsatlakozás miatt az ágon jelentősebb mértékű a beavatkozás, így a teljes szakaszon a meglévő pályaszerkezet elbontása és új pályaszerkezet építése került megtervezésre.

**„C” ág:** A főpálya lassító sávjából indul és egy  $R=55,0$  m sugarú jobb ívvel köt be a szakasz végére tervezett új körforgalom csomópontba haladó  $R=50,0$  m sugarú bal ívbe. Az autópályából való kiválás és a körforgalomba való becsatlakozás miatt az ágon jelentősebb mértékű a beavatkozás, így a teljes szakaszon a meglévő pályaszerkezet elbontása és új pályaszerkezet építése került megtervezésre.

**„D” ág:** A tervezett körforgalomból egyenes szakasszal kiindulva egy  $R=370,0$  m sugarú ívet követően egy  $R=325,0$  m sugarú jobb ívvel fordul rá az autópálya gyorsító sávjára. A körforgalomból való kiválás és az autópályába való becsatlakozás miatt az ágon jelentősebb mértékű a beavatkozás, így a teljes szakaszon a meglévő pályaszerkezet elbontása és új pályaszerkezet építése került megtervezésre.

### 81108 j. út

A 81108 j. út helyszínrajzi vonalvezetése követi a meglévő állapotot, azonban szintbeni csomópontok átalakítása miatt a tervezési szakasz elején és végén mind helyszínrajzi, mind magassági korrekció vált szükségessé. Az autópálya híd alatti szakaszon gyakorlatilag a meglévő kialakítással megegyező nyomvonalon és keresztmetszetben került megtervezésre az út, azonban ezen szakasz rövidege miatt az egységesség érdekében a teljes szakaszon a meglévő pályaszerkezet elbontása és új pályaszerkezet építése került megtervezésre.

Martonvásáron a főpálya szakaszon túl a következő elemeket érinti a tervezett fejlesztés:

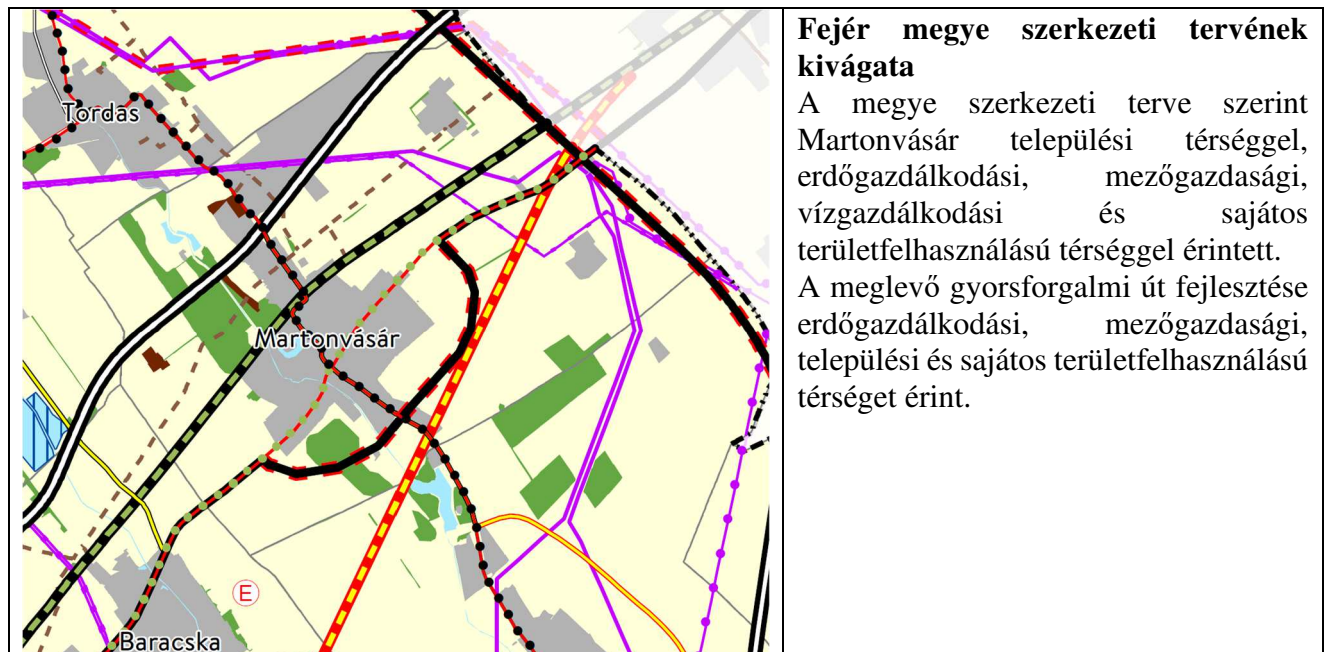
- B.297 j. híd a Marhahajtó út felett az M7 autópálya 29+795 km szelvényében
- B.298 j. híd Martonvásári-vízfolyás felett az M7 autópálya 29+800 km szelvényében
- B.301 j. híd az M7 Martonvásári csp. 81108 j. út felett az M7 autópálya 30+150 km szelvényében
- B.307 j. főpálya feletti, dűlőutat (Orbánhegyi út) átvezető híd az M7 autópálya 30+714 km szelvényében - **bontás - új építés**
- B.310 j. híd a Szent László víz felett az M7 autópálya 31+010 km szelvényében
- B.316 j. főpálya feletti, dűlőutat átvezető híd az M7 autópálya 31+670 km szelvényében **bontás - új építés**

A nyomvonalat érintő zajárnyékoló falak:

Fal jele	Oldal	Kezdőszelvény	Végyszelvény	Hossz [m]	Tényleges falmagasság [m]
B298	bal	29+800	30+107	316	6.00
B300	bal	30+030	30+285	255.50	6.00
B302	bal	30+264	30+694	478	6.00

## 5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Martonvásár települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési és sajátos területfelhasználású térséget érint.

### Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

**MATrT 11.§** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

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;

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a 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.

A tervezett módosítások települési, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséget érintenek.

A megfelelés igazolása:

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>202,55 ha</b>	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;	<b>A tervezett módosítások közül a 1.4 és 3.3, számú érinti az erdőgazdálkodási térséget.</b> <b>A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,20 ha.</b> <b>A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b>
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>2243,63 ha</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;	Az FMTrT-ben mezőgazdálkodási térség 2243,63 ha. Ebből a településrendezési tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 2137,46-0,04= <b>2137,42 ha</b> , vagyis <b>95,27%</b> . Tehát a településrendezési terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:
Települési térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>648,30 ha</b>	a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	<b>A tervezett módosítások közül a 1.1, 1.3, 1.6, 1.7, 2.1-2.5, 2.14, 2.15 és 2.16 számú érinti a települési térséget. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b>
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>13,39 ha</b>	a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési	<b>A tervezett módosítások vízgazdálkodási térséget nem érintenek.</b>

	területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
Sajátos területfelhasználású térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> <b>17,43 ha</b>	a sajátos területfelhasználású térség területét a 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, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.	<b>A tervezett módosítások közül a 3.7 és 3.8 számú érinti a sajátos területfelhasználású térséget. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b>

*A változtatások megfelelnek az előírásoknak.*

**MATrT 12.§ (1)** Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

**A MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:****Új beépítésre szánt terület kijelölés (ami nem érint zöldterületet és erdőterületet)**

Új beépítésre szánt terület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (m <sup>2</sup> )
2.15	053/16	Köu	Gksz	104,66
<b>Összesen:</b>				<b>104,66</b>

Korábban beépítésre szánt, visszasorolandó területek				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (m <sup>2</sup> )
2.4	0149/2	Gip-e	V	432,15
<b>Összesen:</b>				<b>432,15</b>

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik egyéb (nem zöldterületbe és erdőterületbe sorolt) területen 104,66 m<sup>2</sup>, azaz **0,01 ha** területtel.

A településterv készítése során korábban beépítésre szánt, még be nem épített egyéb ipari fejlesztési területek csereterületként visszasorolásra kerülnek vízgazdálkodási övezetbe 432,15 m<sup>2</sup>, azaz **0,04 ha** területen.

**A csereterület területének mértéke meghaladja az új beépítésre szánt terület mértékét, tehát az új beépítésre szánt terület kijelölés az előírásoknak megfelel.**

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

**MATrT 14. § (1)** Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

**MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:**

A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

*Meglévő gyorsforgalmi út:*

- M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

*Meglévő egyéb mellékút:*

- 81108 Martonvásár - Tordas - Gyúró

*Országos kerékpárútvonal:*

- 1.E: Tata - Etyek – (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas – Etyek közötti szakasza) - Ercsi

*Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték:*

- 25 (Litér) – Martonvásár

*Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat:*

- Baracska - (Százhalombatta)

*Meglévő földgázelosztó vezeték:*

- Tordas - Gyúró - Martonvásár

*Megfelelés igazolása:*

*Az M7 autópálya nyomvonala nem változik.*

Az egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok közül a 81108 jelű út feletti átvezető híd szélesítését tartalmazza a terv. A korrekció megfelel az előírásoknak.

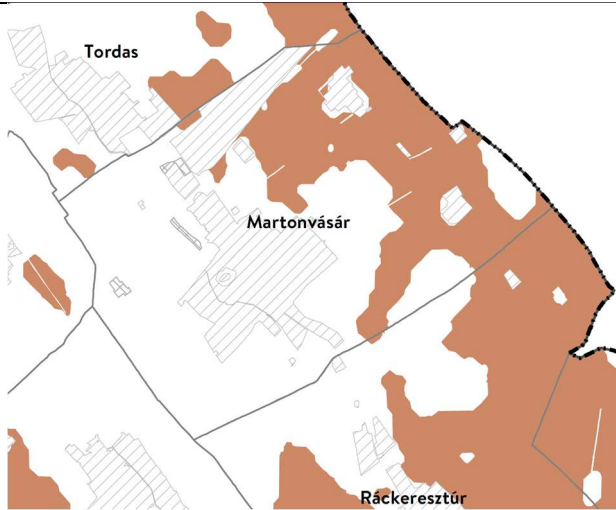

## Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>  <b>MATRT 25. §-a szerint:</b></p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének 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</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá</li> <li>a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</li> </ol> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület 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.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p>






	<p><b>A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.</b></p>
	<p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</b></p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p><b>A tervezési területek közül a 3.2, 3.3, 3.7, 3.8, 4.1, 4.2 és 4.4 számú érinti az övezet területét.</b></p>

	<b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b>
<b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	<b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p><b>A tervezési területek közül a 1.5, 1.9, 2.6, 2.7 és 2.8 számú érinti az övezet területét.</b></p> <p><b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
	<p><b>Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint</b></p> <p><b>29.§</b> 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.</p> <p><b>30.§</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p><b>30/A.§</b> Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p>

	<p><b>A tervezett módosítások közül a 1.4, 1.5, 3.3, 3.7 és 3.8 számú érinti az övezet területét.</b></p> <p><b>Megfelelés igazolása:</b> <b>A módosítás során az erdők övezetében megszűnő erdőterület: 0,20 ha.</b> <b>A módosítás során az erdők övezetében kijelölt erdőterület: 0,08 ha.</b> <b>További erdőterület kijelölés történik 0,15 ha területen.</b></p>
<b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b>	<b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b>
<b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	<b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b>

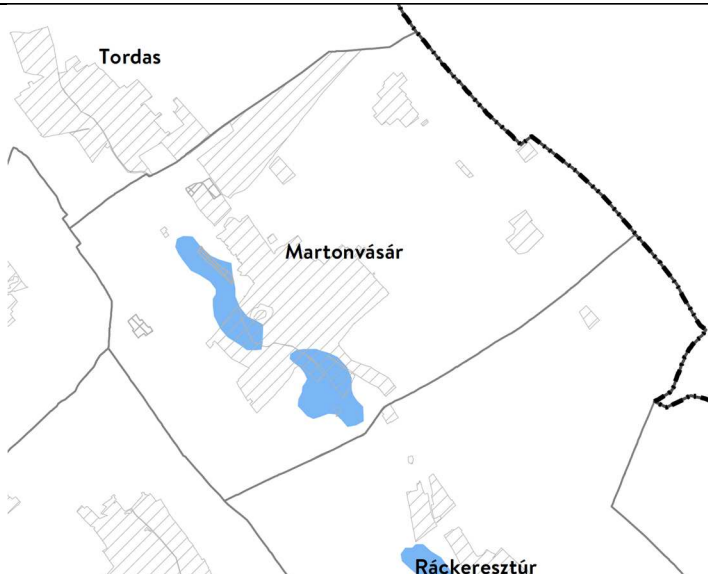
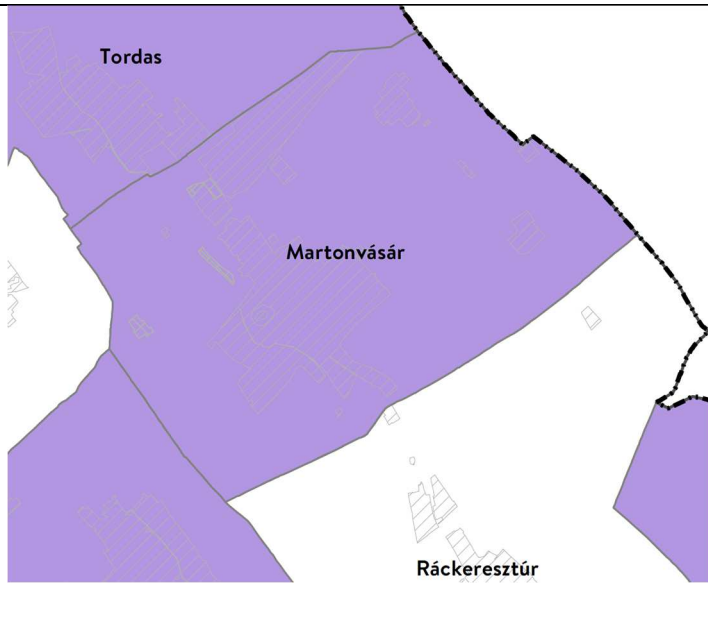
2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

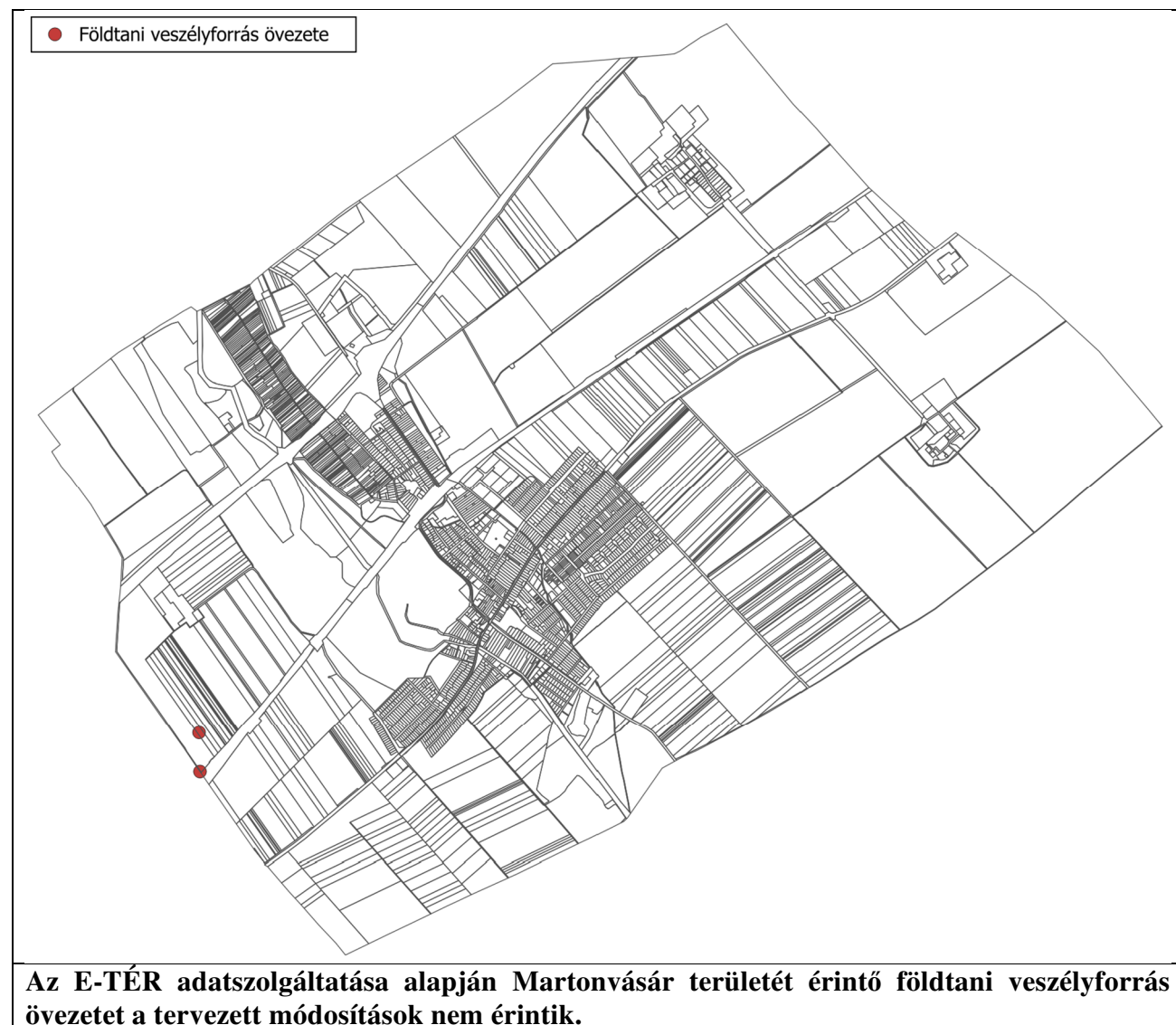
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata	Övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	<p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p>
	<p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p>
	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p>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, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(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</p>

	<p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(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.</p> <p><b>A tervezett módosítások közül a 3.7 számú terület kis része érinti az övezet területét.</b></p> <p><b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p>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.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p><b>A tervezett változtatások az 1.1 és 1.2 számú kivétellel érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
<p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p>	<p><b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b></p>
<p><b>VTT-tározók övezete</b></p>	<p>Fejér vármegye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p>

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások**

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
<p><b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b></p>	<p><b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b></p>
 <p>The map shows the geographical layout of the mineral raw material zone. It is highlighted in blue and covers several areas within the Martonvásár and Ráckeresztúr municipalities. Labels for 'Tordas', 'Martonvásár', and 'Ráckeresztúr' are visible on the map.</p>	<p><b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b></p> <p><b>9.§ (1)</b> 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.</p> <p><b>A tervezési területek közül a 3.3, 3.6, 3.7 és 3.8 számú érinti az övezet területét.</b></p> <p><b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
 <p>The map shows the geological hazard zone highlighted in purple. It covers the entire area of the Martonvásár municipality. Labels for 'Tordas', 'Martonvásár', and 'Ráckeresztúr' are visible on the map.</p>	<p><b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b></p> <p><b>11.§ (1)</b> A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p><b>Az övezet Martonvásárt teljes közigazgatási területtel érinti.</b></p>



**Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:**

FMTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
<p><b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b></p>	<p><b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b></p>
	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit 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.</p> <p>(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.</p> <p><b>Az övezet Martonvásárt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
<p><b>Magyar jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p>	<p><b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b></p>





### **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet**

**11. § (1)** A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertés 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 (kertés mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területtől 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,

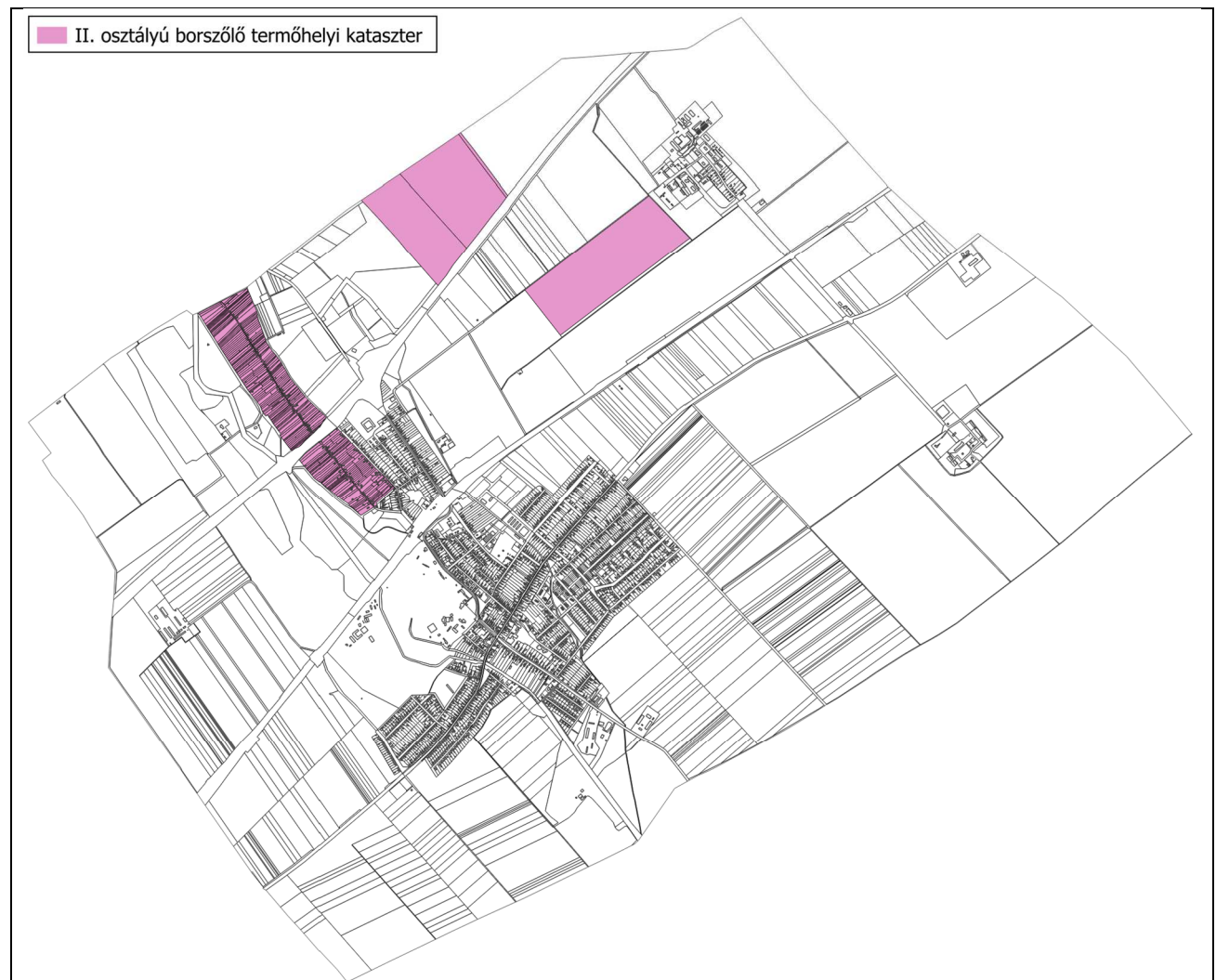
b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

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,

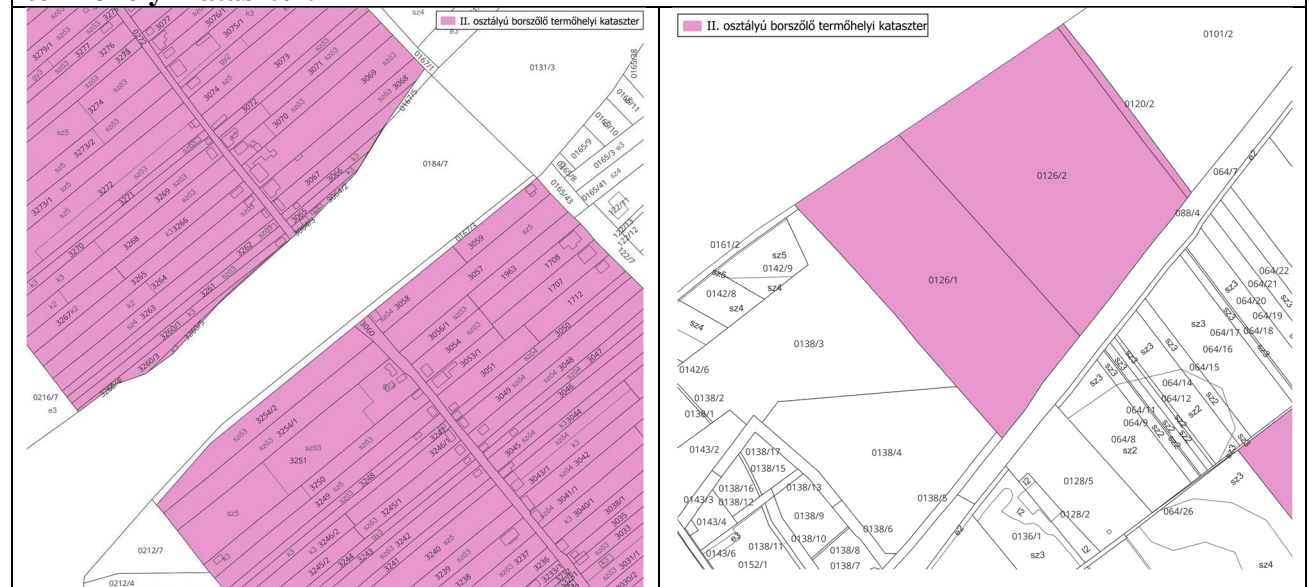
d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

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

**Az övezet Martonvásárt teljes közigazgatási területtel érinti.**



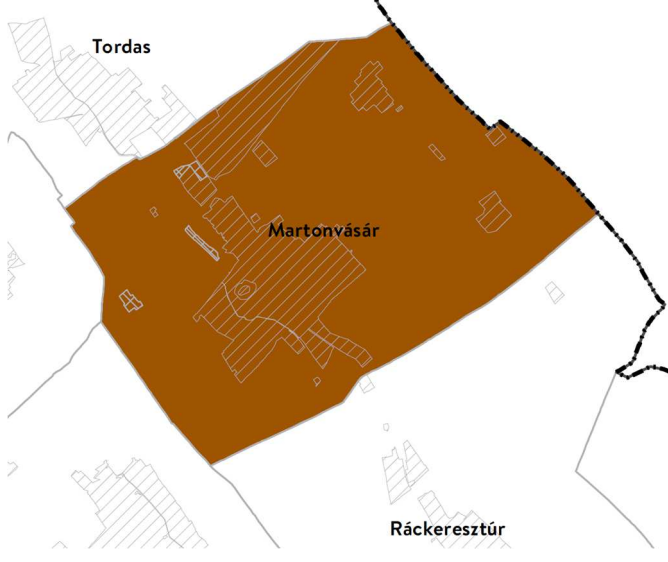
**Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján Martonvásár területét érinti a II. osztályú borszóló termőhelyi kataszter.**



**II. osztályú borszóló termőhelyi kataszter a 3. tervezési szakaszon**

**II. osztályú borszóló termőhelyi kataszter az 1. tervezési szakaszon**

A II. osztályú borszóló termőhelyi kataszter az 1. tervezési szakaszon a hatályos terv szerint művelés alól kivett, ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt ingatlanokat érint.

<p>A II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszter az 3. tervezési szakaszon a hatályos terv szerint kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területeket érint, melyek 3. minőségi osztályú kert, illetve 3., 4. és 5. minőségi osztályú szőlő művelési ágú ingatlanok.</p> <p><b>Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszter területén, a módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>	
	<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p> <p><b>12.§ (1)</b> Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p><b>Az övezet Martonvásárt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>
<b>Majorsági térség övezete</b>	<b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b>
<b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b>	<b>Az övezet Martonvásár közigazgatási területét nem érinti.</b>

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2025. február

*Bodó Beáta*  
Bodó Beáta  
településtervező