

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 12. SZ. MÓDOSÍTÁSA (MAVIR)
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2025. december

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 12. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Megbízó:

Martonvásár Város Önkormányzata
Horváth Bálint, polgármester

2462 Martonvásár, Budai út.13.Tel.: 06-22 460-004

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel/Fax+ 36 1 439-0490 +36 70 938-3222

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2025. december

VZM 1924/25

Martonvasar_modMAVIR_egysz_251215

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Pernyész-Óvádi Noémi okl. építésmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	Gerlei Réka tájrendező és kertépítő mérnök településmérnök gyakornok	
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	5
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	11
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	14
1. MAVÍR-ÁLLOMÁS FEJLESZTÉSE	15
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	15
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	16
1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	17
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	20
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	20
2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	22
2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	23
2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSRE VONATKOZÓ EGYEDI SZABÁLYOK	25
2.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	26
3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	27
4. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ JAVASLAT	27
4.1. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT	27
4.2. KÖZMŰ JAVASLAT	27
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	27
5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	27
5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	27
6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	28
MELLÉKLETEK	29

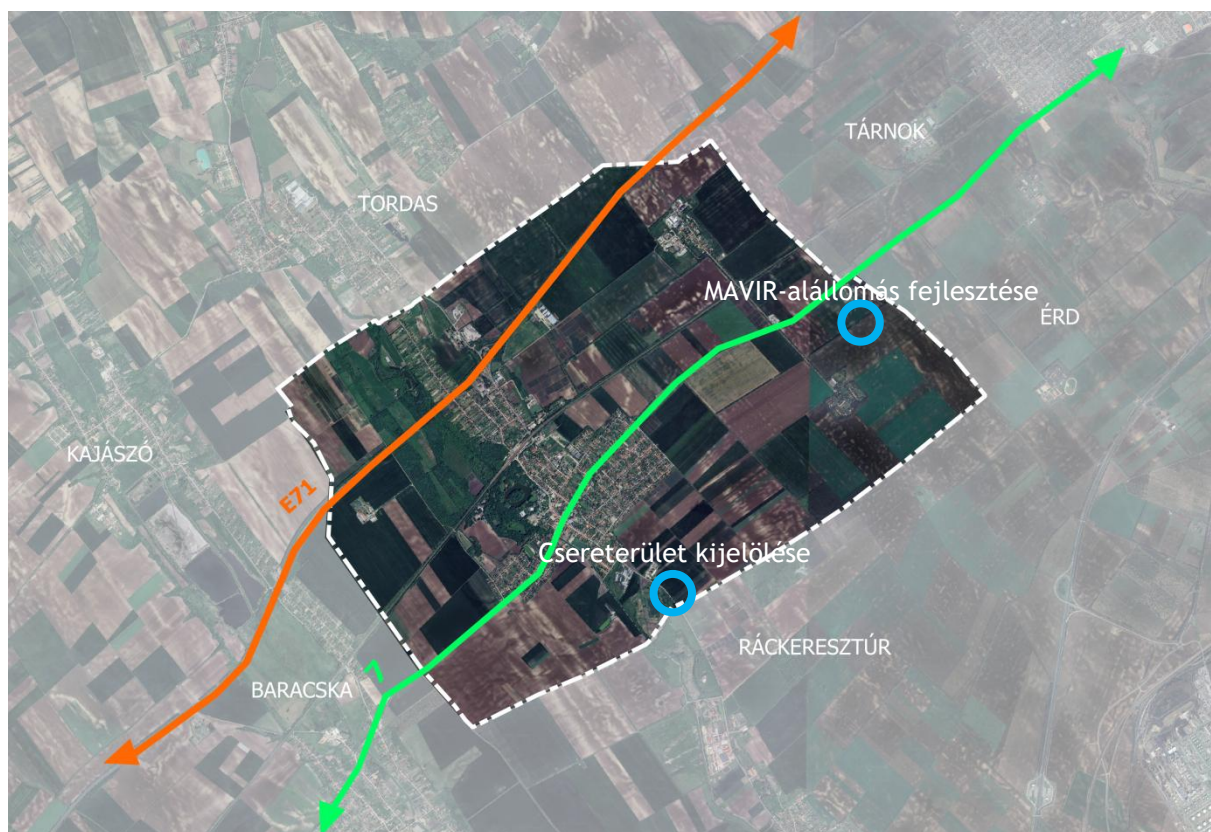
I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. A településen meglévő 400/220kV-os alállomáson a szabadterei berendezés-cseréje, átépítése és az alállomás bővítése szükséges, amely a térség villamosenergia ellátásának biztonsága szempontjából elengedhetetlen. Ennek megvalósítására a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (továbbiakban: MAVIR Zrt.) a településrendezési eszközök módosítását kérelmezte. Martonvásár város önkormányzatának képviselő-testülete 187/2025. (VII.8.) határozatával döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű üggyé nyilvánította. A módosítás célja és a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Módosítás célja	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
MAVIR-állomás fejlesztése (036/11, 036/10, 036/8 hrsz)	X	X	X	X
Csereterület kijelölése (0259/42-48, 0259/22-23 hrsz)	X	X		X



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Martonvásár területén (Forrás: google.earth; saját szerkesztés)

A tervezési folyamat

Martonvásár Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. A beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és

a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügygye nyilvánította. Az R. 68 § (1) bekezdésére hivatkozva jelen módosítás egyszerűsített egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

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

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

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

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A tervezett módosítás településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszi. Az R. (5) b) pontja alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk, a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával.

A megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területen bemutatásra kerül a meglévő állapot, a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a szabályozási koncepció illetve a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang. Továbbiakban fejezetként készül a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, közlekedési- és közmű infrastruktúrát érintő javaslat, a tájrendezési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

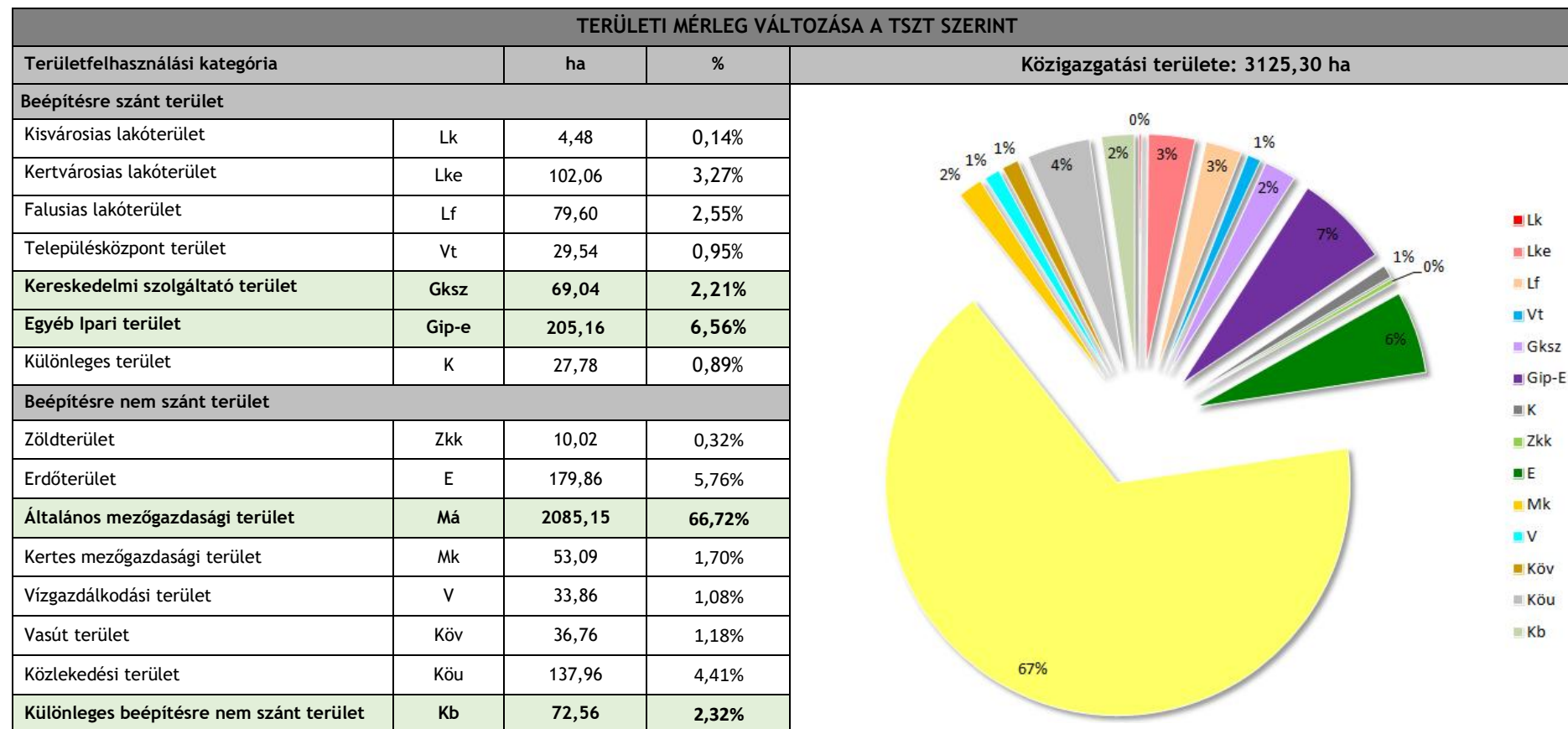
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata
a településszerkezeti tervről szóló 191/2014. (XI.25.) határozat módosításáról

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2014. (XI.25.) Kt határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - a) *Különleges beépítésre nem szánt terület - Energiagazdálkodási terület kijelölése a MAVIR 400/220 kV-os állomás területén és annak bővítése céljából*
 - b) *Csereterületként a Szent László utca mentén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület visszasorolása általános mezőgazdasági területté*
- 3) Jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlapon (TSZT-M12) az Országos Területrendezési Tervvel és Fejér Megyei Területrendezési Tervvel való összhang megteremtése okán a tervezett 100. sz. főút és a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonalának pontosítása.
- 4) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M12) lép.
- 5) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	Különleges beépítésre nem szánt terület- Energiagazdálkodási terület kijelölése a MAVIR 400/220 kV-os állomás területén és annak bővítése céljából	3,61	Má	Kb-En
		5,13	Gip-e	Kb-En
2.	Csereterületként a Szent László utca mentén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület visszasorolása általános mezőgazdasági területté	5,09	Gksz	Má
	Összesen:	13,83		

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



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

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület	1,23	3,61	-8,92
Egyéb ipari gazdasági terület	0,4	Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület	1,23	5,13	4,26
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,09	16,80
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:					+12,14

8) A településszerkezeti tervben rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

191/2014.(XI.25.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+653,07
175/2016. (X.11.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	0
199/2016.(XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+108,88
248/2017.(XI.28) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-422,59
84/2018.(IV.10.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+1,26
217/2018.(XII.18.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-7,09
20/2021.(II.9) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-28,10
237/2021.(XI.30.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-3,38
227/2022.(XI.22.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-3,85
204/2023.(XI.7.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	-0,59
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+12,14
ÖSSZESEN:	+309,75

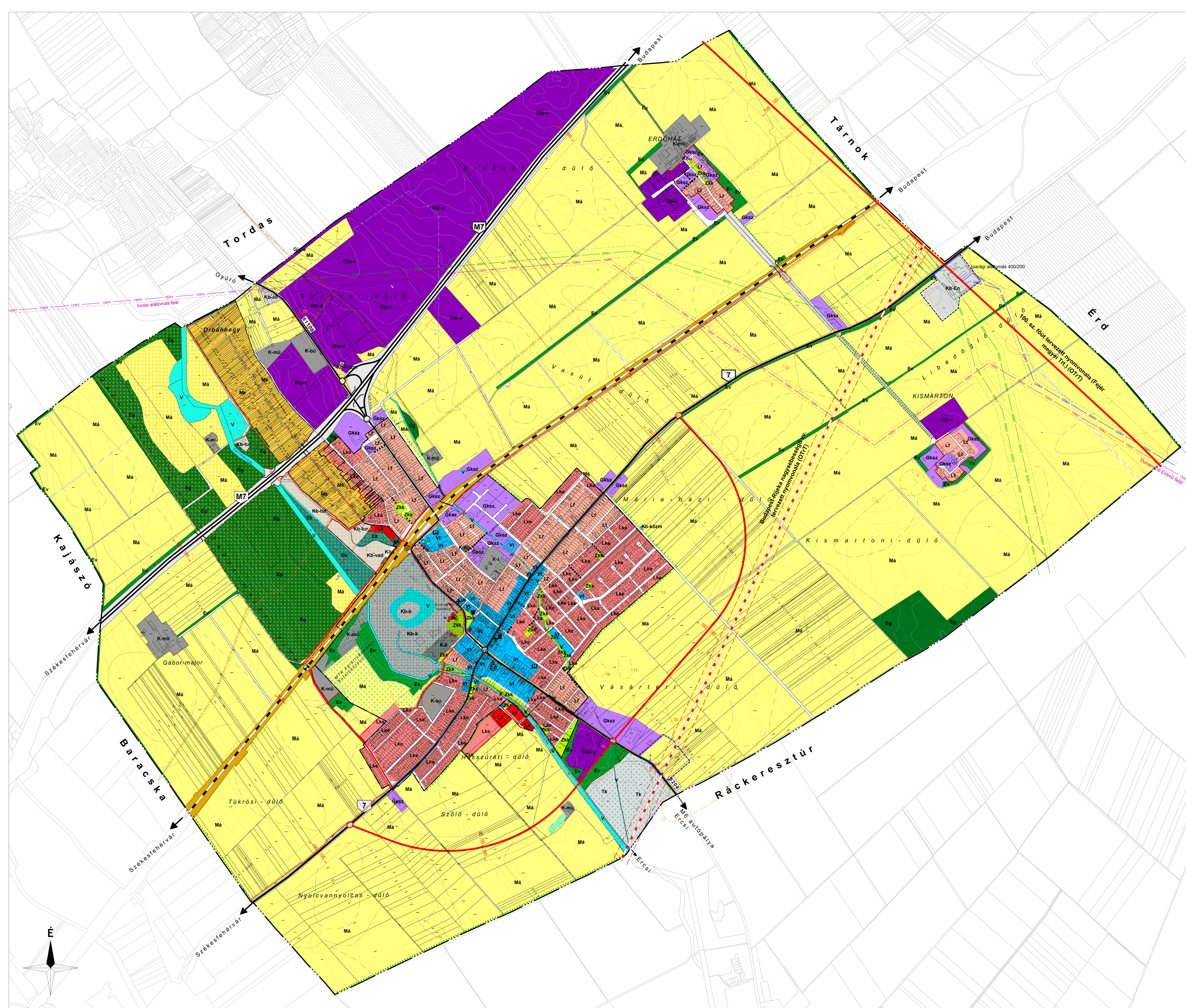
9) Fejér Megye Önkormányzata Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletének alapján Martonvásár mezőgazdasági térsége 2243,63 ha. Jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területének 94,9% %-át (2129,58 ha) mezőgazdasági területként jelöli a módosított településszerkezeti terv.

10)A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.

Horváth Bálint
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

MÉRETVÉNY	TERVEZETT
[Symbol]	Közigazgatási határ
[Symbol]	Belterület határ
[Symbol]	Egykori zártkert határa
[Symbol]	Módosítással érintett terület hatálya

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

Lk	Kisvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Telphelyközpon terület
Gks	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-bü	Különleges terület - büntetés végrehajtási terület
K-k	Különleges terület - kastély

Beépítésre nem szánt területek

Zkk	Zöldterület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
EK	Közföldi erdőterület
Tk	Természetközeli terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-k	Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
Kb-tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület
Kb-áll	Különleges beépítésre nem szánt terület - állattartás
Kb-vad	Különleges beépítésre nem szánt terület - vadgazdálkodás
Kb-közm	Különleges beépítésre nem szánt terület - közterület
Kb-En	Különleges beépítésre nem szánt terület - energiaszolgáltatási terület
Kou	Közelítési terület

Értékvédelem

M	Műemlék
[Symbol]	Műemlékek telke
[Symbol]	Műemlék környezet határa
[Symbol]	Régészeti terület határa
[Symbol]	Helyi védett / Helyi védelemre javasolt épület
[Symbol]	Kereszt
[Symbol]	Természetvédelmi terület
[Symbol]	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
[Symbol]	Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
[Symbol]	Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó

Közelítési- és közterület

[Symbol]	Autópálya
[Symbol]	Országos főút
[Symbol]	Országos mellékút
[Symbol]	Gyűjtőút
[Symbol]	Földút, jelentős külterületi út
[Symbol]	Kerekpálya
[Symbol]	Gyalogút
[Symbol]	Kötőpályás közlekedési terület, vasút
[Symbol]	Közelítési terület, vasút védőtávolsága
[Symbol]	Híd, átkelő
[Symbol]	Jelentős szintbeni csomópont
[Symbol]	Vasútállomás
[Symbol]	Szintbeni vasúti átkelő
P	Parkoló
[Symbol]	Közműterület
[Symbol]	Nagyközépnymású földgázvezeték
[Symbol]	400 kV, 220 kV, 132 kV-os villamosenergia-vezeték
[Symbol]	Átjáró állomás
[Symbol]	Szennyvíztisztító
[Symbol]	Vízkivételi hely
[Symbol]	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

Egyéb településszerkezeti elemek

[Symbol]	Gondozatlan nem benn, meglévő épület
[Symbol]	Alapterületen szereplő létesítmény
[Symbol]	Védőtávolságok
[Symbol]	Mederkarbantartó sáv
[Symbol]	Vízfelület

Intézmények, szolgáltatások

[Symbol]	Igazgatási
[Symbol]	Oktatási
[Symbol]	Művelődési
[Symbol]	Szociális
[Symbol]	Egyházi
[Symbol]	Egészségügyi
[Symbol]	Rendőrség
[Symbol]	Posta
[Symbol]	Gyógyintézet

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

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024, Budapest, Székhelyi Erősség utca 13-15. II/5.
Tel.: 20913-85-75, 06-1-430-0490

Településtervezés	Farkas Tünde, vezető településtervező TT 01-5583, É 01-5583 Földmérési és Távérzékelési Intézet Pécséző-Orbán István, ökl. építésztervező, ökl. urbanisztikai szakmérnök E 01-6440, TT 01-6440	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
Tajrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, ökl. tájépítésztervező TK 01-5282 Márton Melinda, ökl. tájépítésztervező	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
Közelítés	Horváth Tünde, ökl. közlekedéstervező TK 01-9714 (Green Avenue Kft.) Ranczár Zoltán, ökl. közlekedéstervező, ökl. közlekedéstervezési szakmérnök MK 01-2418(EKÉSZ Kft.)	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
Munkatárs	Gerlei Réka, településtervező gyakornok	<i>[Signature]</i>

MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (...) határozata a 191/2014. (XI.25.) határozat 6. mellékletének módosításáról
Településszerkezeti terv (TSZT-M12)
M = 1 : 8 000

2025. december VZM 1924/25 Martonvasar_mod_MAVIR_251215.09g

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (....) önkormányzati rendelete

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

[1] Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben felhatalmazás alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 54.§ f) pontja a következő fe) alponttal egészül ki:

„fe) *Energiagazdálkodási terület (Kb-En)*

(2) A HÉSZ a következő 55/D. alcímmel egészül ki:

„55/D. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ENERGIAGAZDÁLKODÁSI TERÜLET”

64/D. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, mely elsősorban gazdasági célú energiagazdálkodási, villamosenergia-ellátási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) energiaszolgáltatási, üzemeltetési;*
- b) igazgatási, iroda;*
- rendeltetést is tartalmazhat.*

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Kb-En övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítési mód: szabadonálló*
- b) a kialakítható legkisebb telekméret 5.000 m²;*
- c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;*
- d) a legnagyobb megengedhető beépítettség 10%;*
- e) a legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség 10%*
- f) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;*
- g) minimális zöldfelület aránya 25%*

(7) Kb-En övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az előírt épületmagasság legnagyobb értéke túlléphető.”

2.§ A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT2, és SZT1-6,7 számú tervlapok helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete szerinti tervlapok lépnek.

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

Horváth Bálint
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

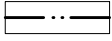
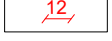
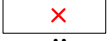
1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT2, és SZT1-6,7 jelű szabályozási tervlapok helyébe jelen rendelet szerinti tervlapok lépnek

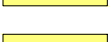
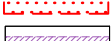
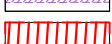
JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

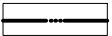
területfel- használás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

- LkKisvárosias lakóterület
- LkeKertvárosias lakóterület
- LfFalusias lakóterület
- VtTelepülésközpont terület
- GkszKereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip-eEgyéb ipari terület
- K-tKülönleges terület - temető
- K-spKülönleges terület - sportterület
- K-müKülönleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-büKülönleges terület - büntetésvégrehajtási üzem
- K-kKülönleges terület - kastély

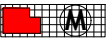
ÖVEZETEK

- EvErdőterület (védelmi erdő)
- EgErdőterület (gazdasági erdő)
- EkErdőterület (közjóléti erdő)
- MáÁltalános mezőgazdasági terület
- MkKertes mezőgazdasági terület
- VVízgazdálkodási terület - vízfelszín területe
- VbVízgazdálkodási terület - vízbázis területe
- VhVízgazdálkodási terület - horgászto céljára hasznosítható terület
- Kb-turKülönleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Kb-kKülönleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-állKülönleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika
- Kb-vadKülönleges beépítésre nem szánt terület - vadspark
- Kb-KözmKülönleges beépítésre nem szánt terület - közműterület
- Kb-EnKülönleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület
- KÖuKözlekedési terület - közúti
- KÖkKözlekedési terület - kötőttpályás

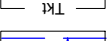
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

-  Közigazgatási terület határa

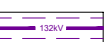
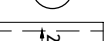
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

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

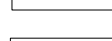
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

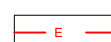
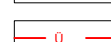
-  Egyedi tájérték (kereszt)
-  Javasolt telekhatár
-  Meglévő, megtartandó fasor
-  Tervezett fasor

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

KÖZLEKEDÉS

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

SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

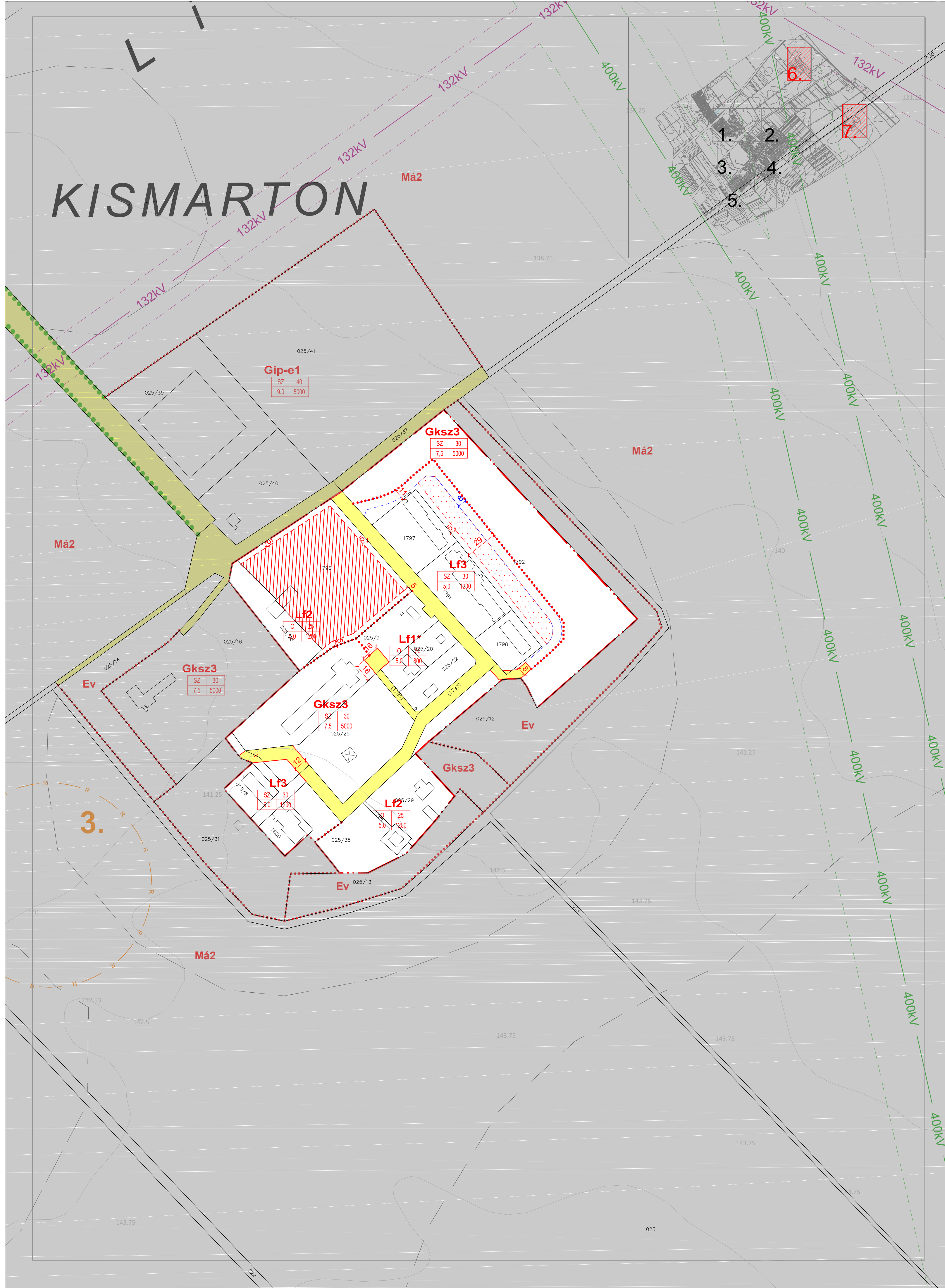
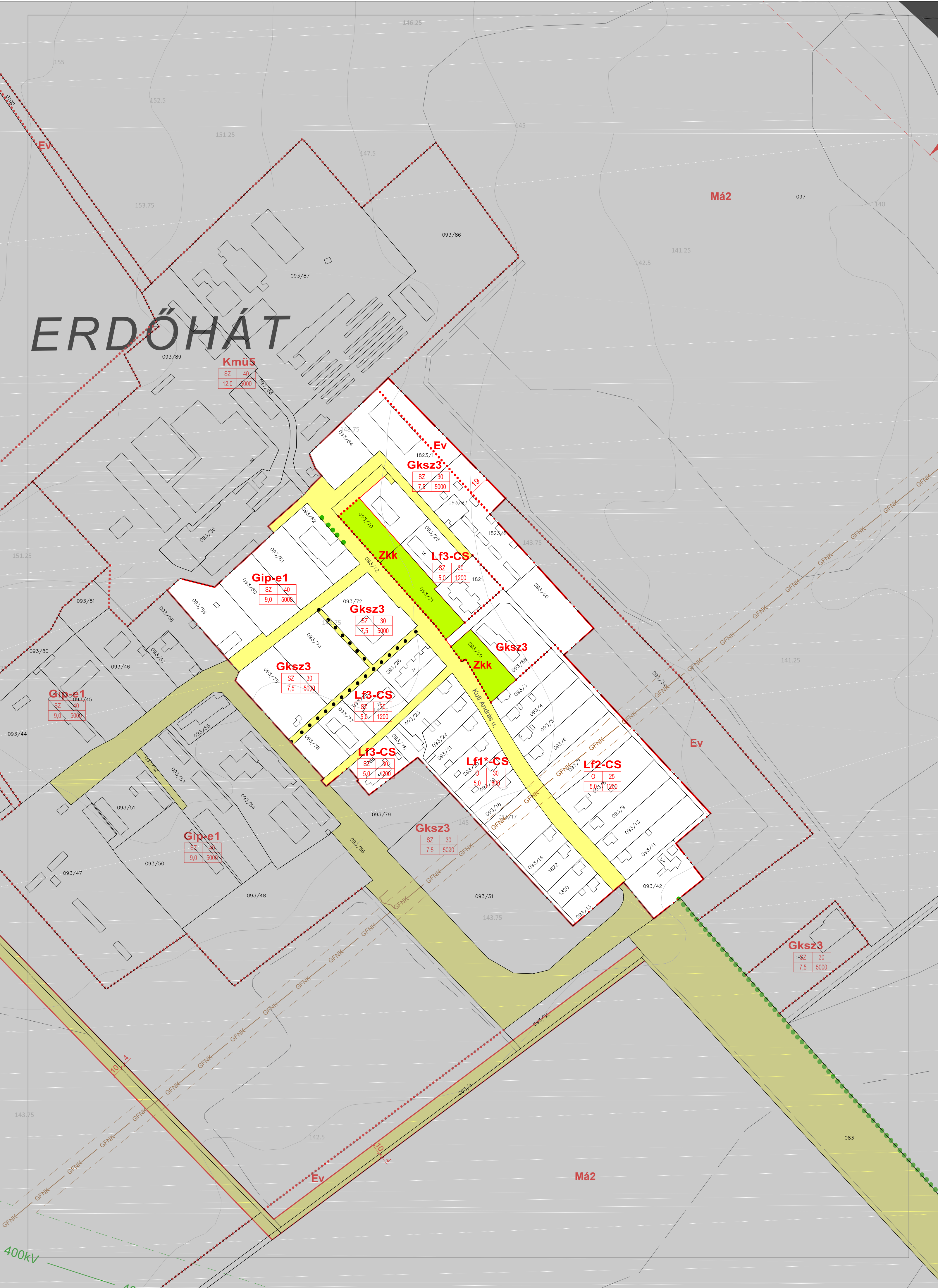
-  Elővásárlási jog
-  Beültetési kötelezettség

EGYÉB

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



 VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft. 1024 Budapest Szilágyi E. fasor 13-15. II/5 Tel.: 20/913-85-75, 06-439-0490		
Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759 Pernyész-Ovádi Noémi, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök E 01-6440, TT01-6440	  
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök	 
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező Tk0 01-9714 (Green Avenue Kft.)	
Közműellátás	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök, okl. városüzemeltetési-szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)	
Munkatárs	Gerlei Réka településmérnök gyakornok	
MARTONVÁSÁR SZABÁLYOZÁSI TERV Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete - egységes szerkezetbe foglalva - 1. melléklet Szabályozási terv		
2025 december	VZM 1924/25	Martonvasar_mod_MAVIR_251215.dwg



KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- ## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK
- | | |
|------------|--|
| Köu | Közközségi célú közterület övezete és határa (országos út) |
| Köu | Közközségi célú közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút) |
| | Közközségi célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út) |
| Kök | Kötőút-pályás közközségi terület övezete és határa (vasút) |
| V | Vízgazdálkodási terület övezete és határa |

- | területfel-
használás jele | beépítési mód | beépítési % |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | építmény mag. (m) | beépíthető legkisebb telek (m2) |

- | | |
|-------|---|
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| LF | Falusias lakóterület |
| Vt | Településközpont terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |
| Gip-e | Egyéb ipari terület |
| K-t | Különleges terület - temető |
| K-sp | Különleges terület - sportterület |
| K-mü | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület |
| K-bü | Különleges terület - büntetésveszégelhajtási üzem |
| K-k | Különleges terület - kastély |

- | | |
|---------|---|
| Ev | Érdőterület (védelmi erdő) |
| Eg | Érdőterület (gazdasági erdő) |
| Ek | Érdőterület (közjóléti erdő) |
| Ma | Általános mezőgazdasági terület |
| Mk | Kertes mezőgazdasági terület |
| V | Vízgazdálkodási terület - vízfelvezető terület |
| Vg | Vízgazdálkodási terület - vízbázis terület |
| Vh | Vízgazdálkodási terület - horgászati céljára hasznosított terület |
| Kb-tur | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - turisztikai terület |
| Kb-ka | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - kastély |
| Kb-ál | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - állatkert |
| Kb-v | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - vadaskar |
| Kb-Közm | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - közmértel |
| Kb-En | Külföldes bēpítőre nem szánt terület - energiaszámítási terület |
| KöKü | Közeledési terület - közúti |
| KöKü | Közeledési terület - közúti pályás |

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK**

- Közigazgatási terület határa
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- Régészeti lelőhely határa
- Műemlék
- Műemlék területe
- Műemléki környezet határa

- ## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
- | | |
|---|--|
|  | Országos jelentőségű védett természeti terület |
| Országos Ökológiai Hálózat | |
|  | Magterület |
|  | Ökológiai folyosó |
|  | Tájékvédelmi terület |
|  | Természeti közeli vizek védőtávolsága |

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | 400 kV-os villamosenergia légvezeték |
|  | 220 kV-os villamosenergia légvezeték |
|  | 132 kV-os villamosenergia légvezeték |
|  | Nagyközépnomású földgázvezeték |
|  | Hidrogeológiai védőtávolság "B" zóna |
|  | Szennyvízetemelő |
|  | Védőtávolság |

KÖZLEKEDÉS

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | Szintbeni vasúti csomópont |
|  | Külön szintű vasúti csomópont |
|  | Meglévő kerékpárút |
|  | Tervezett kerékpárút |

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

-  Egyedi tájérték (kereszt)
-  Vízfelület
-  Meglévő fasor
-  Tervezett fasor

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- ☐ E Elővásárlási jog
- ☐ O Beültetési kötelezettség

EGYÉB

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

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.



Településvezetés	Ferkő Tünde, településelvezető Tel: 01-5583, 01-5583 Fóthi Anamária, el. településvezető Tel: 13-1759 Perecsény-Osváld Imréné, el. építésmérnök, el. urbanizációs elvezető Tel: 01-6440, Tel: 01-6440	<i>Handwritten signature: János</i>
Tájékoztató, zöldfelületi környezetvédelem	Kéthelyi Márton, el. tájépítésmérnök Tel: 01-5282 Marján Melinda, el. tájépítésmérnök	<i>Handwritten signature: M. Marján</i>
Közfelhaladás	Horváth Tünde, el. közlekedésszerelő Tel: 01-9714 (Green Avenue Kft.)	<i>Handwritten signature: T. Horváth</i>
Közműellátás	Hencsár Zoltán, el. gépészmérnök el. vízszolgáltatás szakmérnök MOL: 2418(KÉSZ Kft.)	<i>Handwritten signature: Z. Hencsár</i>
Munkatárs	Gerlei Réka, településvezető gyakornok	

MARTONVÁSÁR
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../202...
(...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló
21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról -
1. melléklet
Szabályozási terv (SZT2)
M = 1 : 8 000

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MAVÍR-ÁLLOMÁS FEJLESZTÉSE

1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A vizsgált terület a település északkeleti határában helyezkedik el. Az érintett ingatlanok magukban foglalják a MAVIR Zrt. tulajdonában álló 400/220 kV-os elektromos alállomást, amely a térség villamosenergia-ellátását hivatott biztosítani. Az alállomásból 400 kV-os és 220 kV-os távvezetékek indulnak tovább. A terület nyugati oldalán a 7-es számú főút húzódik, amellyel párhuzamosan keskeny védelmi rendeltetésű erdősáv található. A terület közvetlen környezetét jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló szántóterületek alkotják.



A módosítással érintett terület (Forrás: Saját ábra)

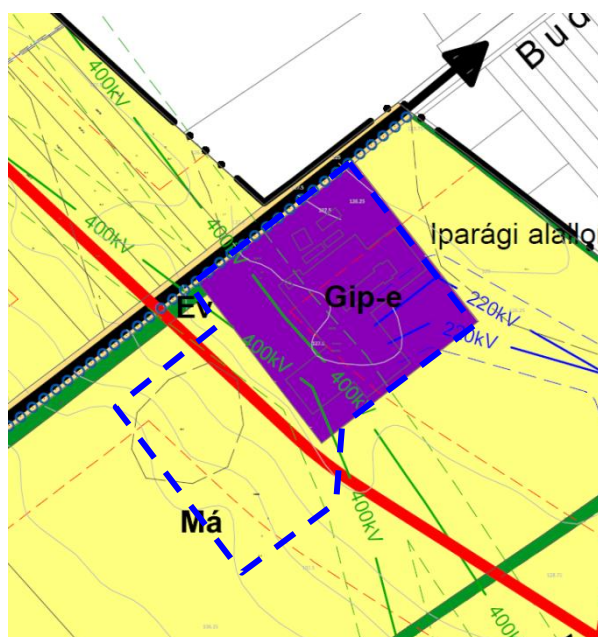
A tervezett módosítás a 036/8, 036/10 és 036/11 helyrajzi számú telkeket érinti. A 036/8 hrsz.-ú ingatlan jelenleg mezőgazdasági aktív művelés alatt áll, szántóföldként hasznosítják. A 036/10 és 036/11 hrsz.-ú telkek a MAVIR Zrt. tulajdonában vannak, közülük a 036/10 helyrajzi számú telken található az alállomás elektromos berendezései.

A módosítás megvalósításához csereterület kijelölése szükséges. A csereterületek a 0259/22-23 és 0259/42-48, hrsz.-ú mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanokon kerül kijelölésre. Az ingatlanok Ráckeresztúr felé vezető Szent László út mentén (6204 j. út) fekszenek. A csereterületre vonatkozó kijelölést és településrendezési eszközök módosítását az 1.3. Szabályozási koncepció és a 2.4. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésre vonatkozó egyedi szabályok című fejezet tartalmazza.

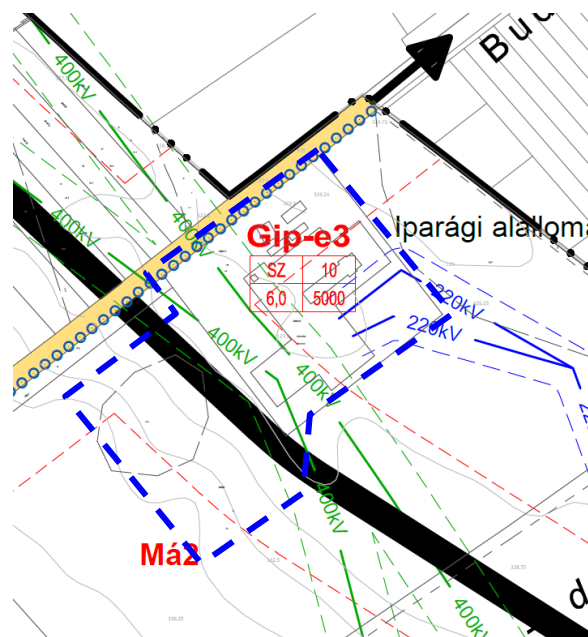
Hatályos településrendezési eszközök

A módosítás olyan területeket érint, amelyek jelenleg egyéb ipari területként, illetve általános mezőgazdasági területként vannak nyilvántartva.

A MAVIR-állomás területét (036/10-11 hrsz) a településrendezési eszközök egyéb ipari terület (Gip-e3) területbe sorolják. Az egyéb ipari területről a HÉSZ 47.§ (1)-(15) bekezdés rendelkezik, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények és az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.



A hatályos településszerkezeti terv kivágata (TSZT)



A hatályos szabályozási terv kivágata (SZT)

A Gip-e3 építési övezetben környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, illetve kereskedelmi, szolgáltató épület nem helyezhető el. Továbbá ezen építési övezet területén elhelyezhető műtárgyak legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,0 métert. Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Minimális zöldfelület aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
Gip-e3	SZ	5000	50	10	6,0	60	10

A módosítás tárgyaként megnevezett szabadtéri kapcsolóberendezés létesítéséhez szükséges terület a 036/8 hrsz-ú telken található, mely általános mezőgazdasági terület (Má2) övezetébe sorolt. Az általános mezőgazdasági területről a HÉSZ 59.§ (1)-(16) bekezdése rendelkezik, mely elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület. Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

A hatályos településszerkezeti tervlap és szabályozási terv a bővítés területéül szolgáló 036/8 hrsz-ú telekrészen a tervezett M11-es gyorsforgalmi út nyomvonalát jelöli mely Martonvásár településrendezési tervének készítési időpontjában az akkori Országos Területrendezési Terv alapján került feltüntetésre. Ugyanakkor az E-TÉR adatszolgáltatása, illetve az Országos és Fejér megyei Területrendezési terv jelenlegi, hatályos tervlapja eltérő nyomvonalat határoz meg. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján, a területen a tervezett 100. számú főút nyomvonala van kijelölve, amely azonban nem érinti a bővítésre szánt területet, csupán a meglévő alállomás telkeit.

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A MAVIR Zrt. kérelemmel fordult Martonvásár Város Önkormányzatához annak érdekében, hogy a meglévő 400/220 kV-os alállomáson szabadtéri berendezéscserét, átépítést, valamint bővítést hajthasson végre. A tervezett munkálatok megvalósítása a térség villamosenergia-ellátásának biztonsága szempontjából elengedhetetlen.

A beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű üggyé nyilvánította.

A tervezett fejlesztés megvalósításához szükség van a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítására, annak érdekében, hogy azok összhangban legyenek az alállomás meglévő és tervezett építményeivel, valamint az ott folytatott tevékenységgel. Mindezek mellett az alállomást körülvevő, 036/8 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területből egy 36 100 m² nagyságú rész kerülne művelés alól kivonásra és átsorolásra a módosított paraméterekkel rendelkező különleges beépítésre nem szánt területbe, az alállomás bővítése és a szabadtéri kapcsolóberendezés elhelyezése érdekében.



Fejlesztés területi vonzatának bemutatása (Forrás: Saját ábra)

1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához a meglévő állapotnak egyeznie kell a településrendezési eszközökben foglaltakkal. Jelenleg a hatályos HÉSZ Gip-e3 építési övezetre vonatkozó paraméterei nem egyeznek az alállomás jelenlegi és tervezett építményeivel és tevékenységével. Az építési övezetben az elhelyezhető műtárgyak legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,0 métert. A kialakítandó műtárgyak magassága ezt jelentősen túllépi. A technológia telepítéséhez szükséges beszállító utak, a kábelcsatornák és a szabadtéri berendezések alapozása kialakításához szükséges terület miatt a minimális zöldfelületi arány csökkentése is indokolt. Továbbá a bővítés során a jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetéből a 36 100 m² méretű terület kerülne átsorolásra egy új, különleges beépítésre nem szánt övezetbe.

Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésének a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése alapján egyedi szabályai vannak, így a 036/8, 036/10 és 036/11 hrsz-ú ingatlanok átsorolásával csereterület kijelölése szükséges. A csereterület kijelölésére vonatkozó szabályokat és részletes igazolást a 2.4. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésre vonatkozó egyedi szabályok című fejezet tartalmazza.

M11-es gyorsforgalmi út nyomvonala Martonvásár településrendezési tervének készítési időpontjában az akkori Országos Területrendezési Terv alapján került feltüntetésre. A 2025 évi E-TÉR adatszolgáltatása, illetve az Országos és Fejér megyei Területrendezési terv jelenlegi, hatályos tervlapja eltérő nyomvonalat határoz meg gyorsforgalmi út nyomvonalára. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján, a területen a tervezett 100. számú főút nyomvonala van kijelölve, amely azonban nem érinti a bővítésre szánt területet, csupán a meglévő alállomás telkeit.

A fentiekben felsorolt indokok miatt a szabályozási cél a következő:

- MAVIR-állomás fejlesztésének biztosítása a 036/8, 036/10 és 036/11 hrsz-ú ingatlanon új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével
- az elhelyezhető műtárgyak legmagasabb pontja ne kerüljön korlátozásra
- a termőföld-védelem szempontjaira tekintettel, valamint a környező területek igénybevételének minimalizálása érdekében a minimálisan előírt zöldfelületi arány csökkentése
- különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés miatt csereterület kijelölése a 0259/22-23 és 0259/42-48 hrsz-ú ingatlanokon
- Fejér vármegye területrendezési tervével összhangban a tervezett 100. sz. főút új nyomvonalon történő feltüntetése

A beruházás a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügy. A módosítás területfelhasználás, építési övezet és övezet változását a következő táblázat szemlélteti.

Módosítás célja	Módosítással érintett terület		Hatályos TSZT-ben szereplő területfelhasználás	Hatályos HÉSZ-ben szereplő építési övezet, övezet	Tervezett TSZT-ben szereplő területfelhasználás	Tervezett HÉSZ-ben szereplő építési övezet, övezet
	helyrajzi száma	össz. területe				
MAVIR- alállomás fejlesztése	036/10, 036/11	5,13 ha	Gip-e	Gip-e3	Kb-En	Kb-En
	036/8	3,61 ha	Má	Má2		
Csereterület kijelölése	0259/22-23, 0259/42-48	5,09 ha	Gksz	Gksz2*	Má	Má2

A MAVIR- alállomás fejlesztése céljából új különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület, Kb-En övezet kerül kijelölésre. Az új övezet előírásai - az alállomásra is vonatkozóan - a korábbi egyéb ipari-gazdasági terület általános előírásaival, valamint a Gip-e3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereivel megegyeznek, azzal az eltéréssel, hogy a minimális zöldfelületi arány mértéke módosul. Az új különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület és Kb-En övezet előírásai a következők:

„55/D. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ENERGIAGAZDÁLKODÁSI TERÜLET”

64/D. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, mely elsősorban gazdasági célú energiagazdálkodási, villamosenergia-ellátási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
 - igazgatási, iroda;
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

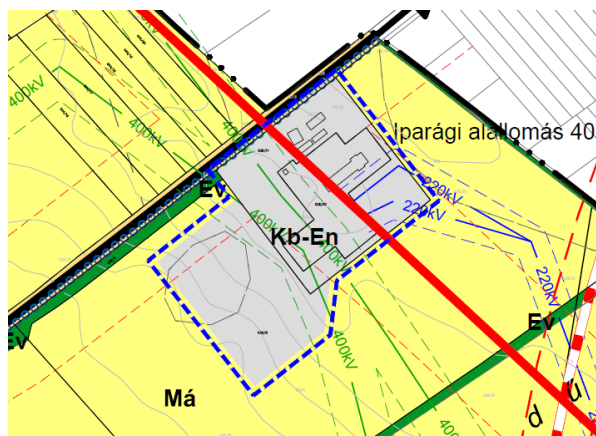
(5) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Kb-En övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

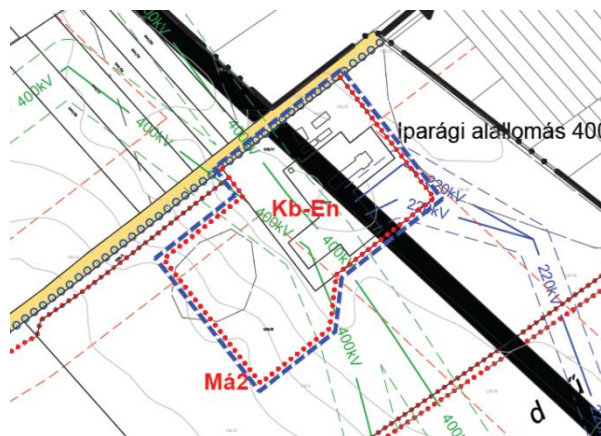
- a beépítési mód: szabadonálló
- a kialakítható legkisebb telekméret 5.000 m²;
- a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- a legnagyobb megengedhető beépítettség 10%;
- a legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség 10%
- legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;
- minimális zöldfelület aránya 25%

(7) Kb-En övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az előírt épületmagasság legnagyobb értéke túlléphető.”

A magassági korlátozás megszüntetése lehetővé teszi, hogy a tervezett bővítés során a műtárgyak elhelyezése a technológiai követelményeknek megfelelően történjen. A szabályozás feloldása elsősorban az alállomás 2026. évi bővítési igényei miatt válik szükségessé, mivel a jelenlegi magassági előírások a fejlesztés megvalósítását a nem tartható kööttségek okán korlátozzák. a termőföld-védelem szempontjaira tekintettel, valamint a környező területek igénybevételének minimalizálása érdekében a minimálisan előírt zöldfelületi arány 25%-ban kerül meghatározásra.



A tervezett szerkezeti terv kivágata a MAVIR alállomás területének környezetében (TSZT)



A tervezett szabályozási terv kivágata a MAVIR alállomás területének környezetében (SZT2)

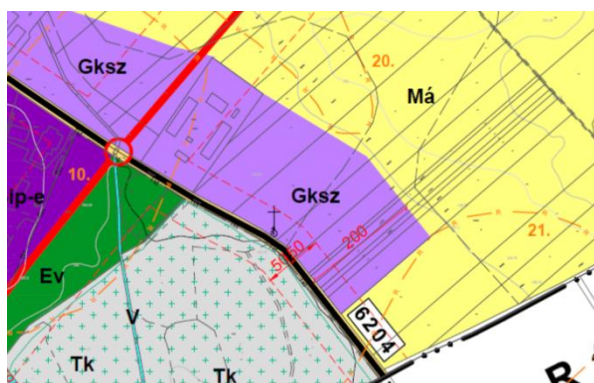
Az új Kb-En övezet és a hatályos Gip-e3 építési betartandó telekalakítási és beépítési előírások közötti különbséget a következő táblázat szemlélteti:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Minimális zöldfelület aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
TERVEZETT Kb-En	SZ	5000	50	10	6,0	25	10
HATÁLYOS Gip-e3	SZ	5000	50	10	6,0	60	10

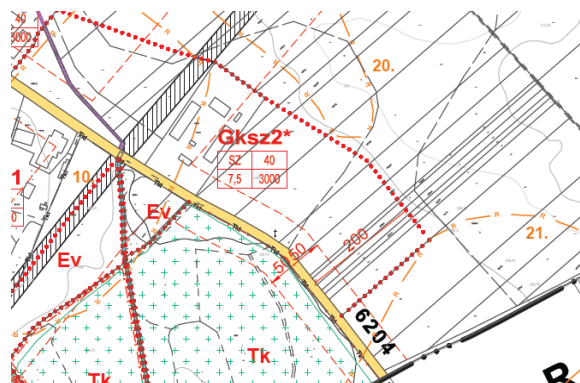
A hatályos szabályozási terven, illetve a szerkezeti tervlapon tervezett elemként szerepel az M11-es főút nyomvonala és annak védőtávolsága, amely a bővítésre szánt területet is érinti. A jelenlegi E-TÉR adatszolgáltatás illetve az Országos és Fejér Megyei Területrendezési terv szerint ez már nem a bővítés telkét, hanem a 036/10-11 helyrajzi számú alállomás telkét érinti. Az adatszolgáltatás alapján a területen a 100. számú főút nyomvonala van kijelölve. Azonban a 100. számú főút nyomvonal nem végleges, tervezése és egyeztetése a későbbiekben várható. A módosítás során a tervezett út nyomvonala a jelenleg ismert, Fejér vármegyei területrendezési tervben szereplő nyomvonalon kerül feltüntetésre. A tervezett nyomvonal miatt az SZT-2 és SZT1-6,7 tervlap módosul.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése értelmében a 036/8, 036/10 és 036/11 hrsz-ú ingatlanok átsorolásával csereterület kijelölés történik. A Szent László út mentén elhelyezkedő 036/8, 036/10 és 036/11 hrsz-ú ingatlanok részterülete, összesen 5,09 ha a településrendezési eszközökben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, Gksz2* építési övezetbe sorolt. A módosítás során az érintett részterület visszasorolódik általános mezőgazdasági területbe, Má2 övezetbe. Az általános mezőgazdasági területéről a HÉSZ 59.§ (1)-(16) bekezdése rendelkezik. Az átsorolással az általános mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások módosítása nem válik szükségessé.

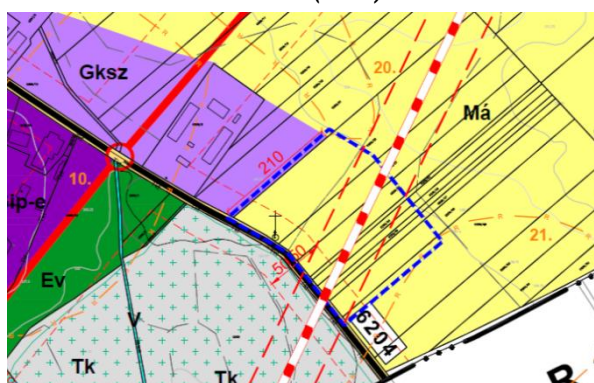
A Fejér vármegye térségi szerkezeti terve a csereterületen keresztül tervezett nagysebességű vasútvonalat jelöl. Martonvásár településrendezési eszközei közül kizárólag a településszerkezeti terv tartalmazza a felülvizsgálat készítési időpontjában az akkori Országos Területrendezési Terven szereplő nagysebességű vasútvonalat, mivel a nyomvonal tényleges területfoglalása a tényleges tervezés során ismerhető meg. Az E-TÉR adatszolgáltatása, illetve az Országos és Fejér megyei Területrendezési terv jelenlegi, hatályos tervlapja eltérő nyomvonalat határoz meg a tervezett nagysebességű vasútvonalra. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján, a csereterületen a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala a településszerkezeti terven módosításra került.



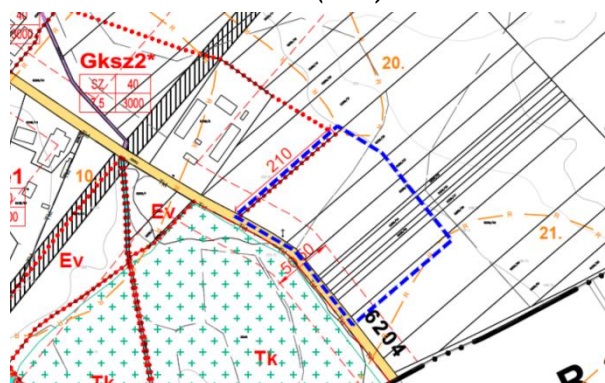
A hatályos szerkezeti terv kivágata a csereterület esetében (TSZT)



A hatályos szabályozási terv kivágata a csereterület esetében (SZT2)



A tervezett szerkezeti terv kivágata a csereterület esetében (TSZT)



A tervezett szabályozási terv kivágata a csereterület esetében (SZT2)

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

Martonvásár területén Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: FMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre (MAVIR-állomás, csereterület) is kiterjednek.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítással érintett területek települési térségi területfelhasználási kategóriába illetve mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, a 90.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.

Módosítás célja	Módosítással érintett terület helyrajzi száma	Érintett területfelhasználási kategória	Érintett területfelhasználási kategória össz. területe
MAVIR-állomás fejlesztése	036/10, 036/11	települési térség	5,13 ha
	036/8	mezőgazdasági térség	3,61 ha
Csereterület kijelölése	0259/22-23, 0259/42-48	települési térség	5,09 ha

Mezőgazdasági térség

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

Fejér Megye Területrendezési Terve 2243,63 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Martonvásár területén, melynek 95 %-át (2133,19 ha) a településszerkezeti terv mezőgazdasági területként jelöl. Kizárólag a 036/8 hrsz- ú telek esik mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába. A módosítási során ebből a telekből 36 100 m² nagyságú terület kerül átsorolásra különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület, Kb-En övezetébe. A település mezőgazdasági térség területi tartalékait vizsgálva a 36 100 m² átsorolás a fentiekben említett mezőgazdasági térség előírásainak megfelel. A mezőgazdasági térség mérlege a módosítást követően 94,9%-ra módosul, mely a településszerkezeti terven 2129,58 ha.

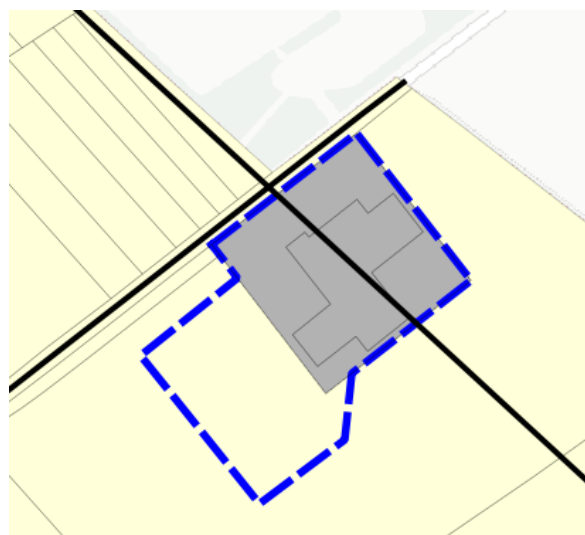
Települési térség

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

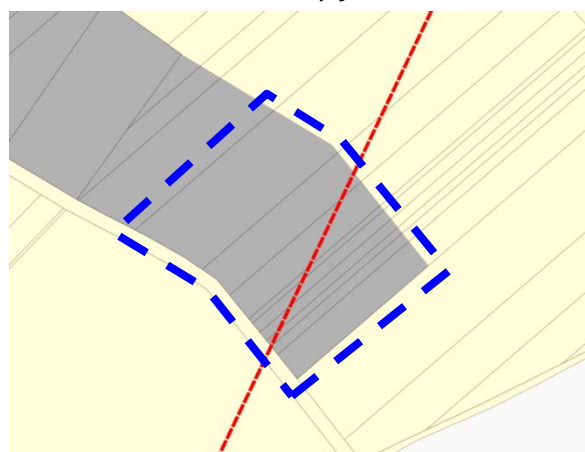
A különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület kijelölés és az általános gazdasági területbe történő visszasorolás a MATRT vonatkozó előírásainak megfelel.



- Térségi területfelhasználási kategóriák**
- Mezőgazdasági térség
 - Települési térség
- Közeledési hálózatok és egyedi építmények**
- Főút (tervezett)
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Energetikai hálózatok és egyedi építmények**
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)



MAVIR-állomás fejlesztése



Csereterület kijelölése

FMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területet (Forrás: E-TÉR)

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terven szereplő „M11-es főútvonal” az állomás bővítésre szánt telken halad keresztül. Az FMTrT térségi szerkezeti tervén és a hatályos adatszolgáltatás alapján a 100. sz. főút már új nyomvonalon halad nem érintve a bővítésre szolgáló jelenleg mezőgazdasági területet. Az új nyomvonal a településrendezési eszközökben módosításra került.

Az FMTrT térségi szerkezeti terve a csereterületen keresztül tervezett nagysebességű vasútvonalat jelöl (Horvátország - Gyékényes térsége) - (Budapest XI. kerület, Kelenföld) - Budapest (Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér) - Záhony térsége - Ukrajna). Martonvásár településrendezési eszközei közül kizárólag a településszerkezeti terv tartalmazza a felülvizsgálat készítési időpontjában az akkori Országos Területrendezési Terven szereplő nagysebességű vasútvonalat, mivel a nyomvonal tényleges területfoglalása a tényleges tervezés során ismerhető meg. Az E-TÉR adatszolgáltatása, illetve az Országos és Fejér megyei Területrendezési terv jelenlegi, hatályos tervlapja eltérő nyomvonalat határoz meg a tervezett nagysebességű vasútvonalra. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján, a csereterületen a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala a településszerkezeti terven módosításra került.

2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület (MAVIR-állomás, csereterület) érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

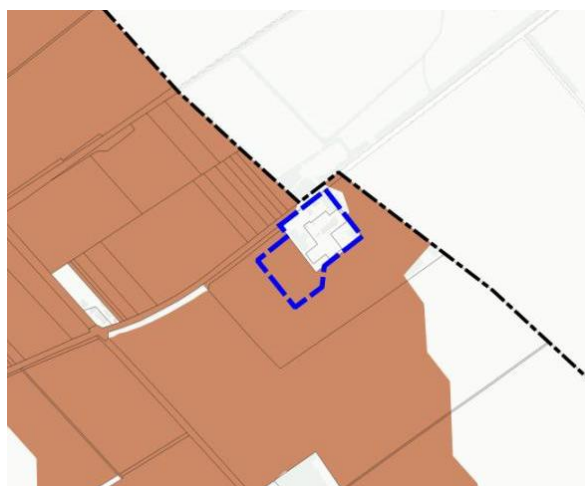
Országos övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	érinti (MAVIR-alállomás)
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti (csereterület)
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

MATrT 28.(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.

(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.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



A módosítással érintett terület kiváló termőhelyi adottságú szántó övezettel való érintettsége
(Forrás: FMTrT)

Az övezet érinti a MAVIR-alállomás bővítési területét. A beruházás helyhez kötött, a településen belül máshol nem valósítható meg. A jelenleg itt működő elektromos alállomás más irányban nem bővíthető. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A MAVIR-alállomás és bővítési területe különleges beépítésre nem szánt - energiagazdálkodási területbe sorolódik. A

beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű üggyé nyilvánította.

A csereterületet kiváló termőhelyi adottságú szántó övezet nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

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

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

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

A HÉSZ 14.§ (1)-(3) bekezdése rendelkezik a felszíni és felszín alatti vizek védelméről, a HÉSZ 25.§ (2) bekezdés pedig kimondja, hogy a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos. A terület általános mezőgazdasági területté történő visszasorolása jelentősen csökkenti a vízszennyezési kockázattal járó gazdasági és szolgáltató tevékenységek megjelenésének lehetőségét. Ezáltal mérséklődik a felszíni és felszín alatti vizek terhelése, és jobban érvényesülnek a vízminőség-védelmi terület hosszú távú megóvását szolgáló környezeti szempontok.

A MAVIR-állomás területét vízminőség-védelmi terület övezet nem érinti.

5.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a FMTTrT határol le. A módosítással érintett terület (MAVIR-állomás, csereterület) érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Megyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete ¹	érinti	nem érinti

¹ A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11 § (1) bekezdésének értelmében földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján földtani veszélyforrás a település nyugati határában található, rogyás. A módosítással érintett területet (MAVIR-állomás, csereterület) nem érinti.

Megyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	érinti	érinti
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	nem érinti	nem érinti
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	érinti	érinti
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	érinti	érinti
Majorság térség övezete	nem érinti	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érinti	nem érinti

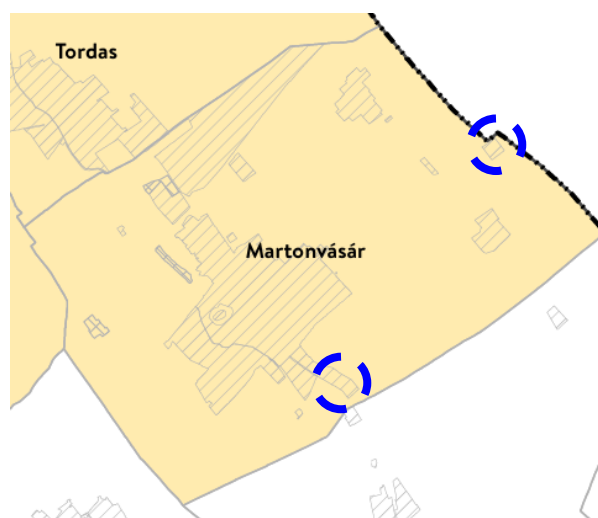
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

FMTrT 9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési 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.

(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.

Az övezet a település egészét így a módosítással érintett területet (MAVIR-alállomás, csereterület) is érinti. Az FMTrT fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak mivel a MAVIR-alállomás jelenleg is elektromos alállomásként működik, így a fejlesztés a turizmust jelentősen nem befolyásolja. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület visszasorolása általános mezőgazdasági területté nincs hatással a turizmusfejlesztésre



A módosítással érintett terület turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezettel való érintettsége
(Forrás: MATrT)

Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

FMTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,

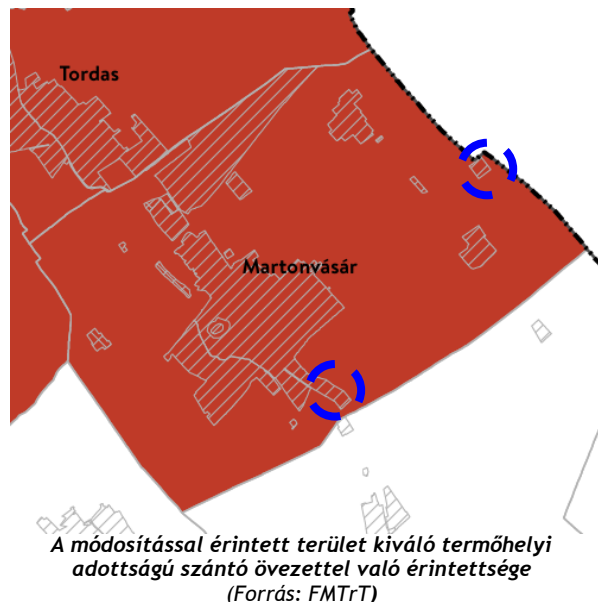
b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

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

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

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

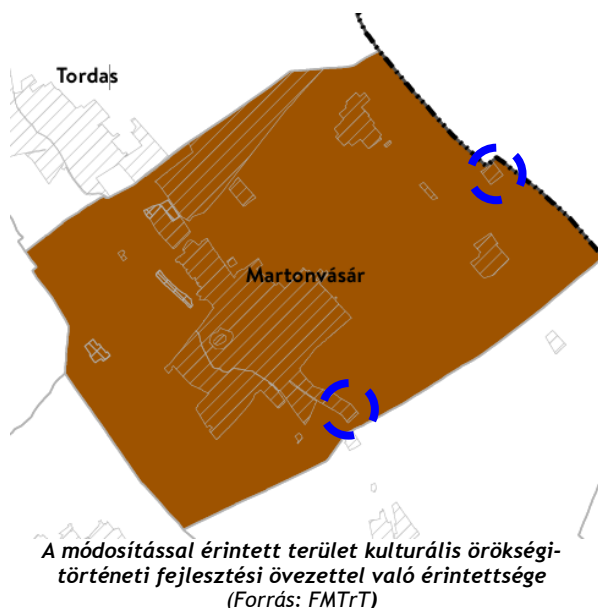


Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

FMTrT 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.

(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

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



2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSRE VONATKOZÓ EGYEDI SZABÁLYOK

A módosítás során különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése történik, mely során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdését igazolni szükséges:

Méptv 7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános

településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A jogszabályi előírások alapján mezőgazdasági terület övezetből különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre, így az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület övezetet szükséges csereterületként kijelölni. A MAVIR-állomás bővítése céljából 3,61 ha általános mezőgazdasági területet kell átsorolni különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási területbe. Martonvásár város Önkormányzata csereterületnek a 0259/22-23 és 0259/42-48 hrsz-ú ingatlanokat jelölte ki, ahol a településrendezési eszközök az érintett ingatlanok részterületén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelölnek. A 0259/22-23 és 0259/42-48 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak, akárcsak a MAVIR-állomás bővítési területe, így a terület használatában is megegyező biológiai aktivitás értékű. Martonvásár város Önkormányzata a csereterület kijelölést telekhatárhoz igazodóan kívánja kijelölni, így 5,09 ha csereterület kerül kijelölésre. Az átsorolás a Méptv. 7.§ (2) bekezdés előírásainak megfelel. A részletes biológiai aktivitásérték változást a 2.5. fejezet tartalmazza.

2.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A Méptv. 7.§ (2) kimondja, hogyha mezőgazdasági terület övezetből különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre, akkor az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület övezetet szükséges csereterületként kijelölni. A módosítás során 3,61 ha általános mezőgazdasági területet kell átsorolni különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási területbe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban a különleges beépítésre nem szánt területek esetében az „egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel” általános használati típus értékmutatója 3,2. A kijelölt különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület, Kb-En övezetben a kialakítható legkisebb zöldfelület aránya 25%-ban került meghatározásra. Az R. 18.§ (8) bekezdésében foglaltak szerint a 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak. Ennek okán a Kb-En övezetben arányosított értékmutató került meghatározásra. Az értékmutató alapján 3,61 ha csereterület kijelölés is biztosítja a jogszabályban foglalt biológiai aktivitásérték megőrzését, azonban a telekhatárokhoz történő igazodással 5,09 ha csereterület kijelölés történt. A módosítás során bekövetkező területfelhasználás és biológiai aktivitásérték változást a következő táblázat szemlélteti.

Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ²
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
Má	3,7	Kb-En	1,23	3,61	-8,92
Gip-e	0,4	Kb-En	1,23	5,13	+4,26
Gksz	0,4	Má	3,7	5,09	+16,80
				Összesen:	12,14

Martonvásár településszerkezeti tervének legutóbbi módosítása során +297,61 biológiai aktivitásérték került rögzítésre.³ Jelen módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték +309,75 értékre növekszik.

² Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

³ 204/2023. (XI.7.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területen (MAVIR-állomás, csereterület) nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatók. A módosítás esetében az alállomás fejlesztése és bővítése nem befolyásolja a kulturális örökségvédelmi értékeket, mivel a területet a MAVIR-alállomás illetve mezőgazdasági terület alkotja.

4. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ JAVASLAT

4.1. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terven szereplő „M11-es főútvonal” a bővítésre szánt telken halad keresztül. Az FMTrT térségi szerkezeti tervén és a hatályos adatszolgáltatás alapján a 100. sz. főút már új nyomvonalon halad nem érintve a bővítésre szolgáló jelenleg mezőgazdasági területet, csak az alállomás telkét. A tervezett főút végleges nyomvonalának kialakítása során a Martonvásár térségét, valamint a MAVIR alállomást érintő szakaszon a nyomvonallevezetés olyan módon kerül meghatározásra, hogy az alállomás területéhez igazodjon, zavartalanul működhessen. A módosítás során E-TÉR adatszolgáltatás alapján a főút nyomvonala pontosításra kerül.

A Fejér vármegye térségi szerkezeti terve a csereterületen keresztül tervezett nagysebességű vasútvonalat jelöl. Martonvásár településrendezési eszközei közül kizárólag a településszerkezeti terv tartalmazza a felülvizsgálat készítési időpontjában az akkori Országos Területrendezési Terven szereplő nagysebességű vasútvonalat, mivel a nyomvonal tényleges területfoglalása a tényleges tervezés során ismerhető meg. Az E-TÉR adatszolgáltatása, illetve az Országos és Fejér megyei Területrendezési terv jelenlegi, hatályos tervlapja eltérő nyomvonalat határoz meg a tervezett nagysebességű vasútvonalra. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján, a csereterületen a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala a településszerkezeti terven módosításra került.

4.2. KÖZMŰ JAVASLAT

A MAVIR-állomás módosítás keretében szabadtéri kapcsolóberendezés elhelyezése, valamint a MAVIR Zrt. alállomásának fejlesztése valósul meg. A területen jelenleg is működő elektromos alállomáshoz illeszkedve kerülnek elhelyezésre az új villamos berendezések így az üzemeltetés a meglévő közműhálózatról biztosítható. A módosítás a Martonvásár közműhálózataira nincs negatív hatással.

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően az alállomás bővítése, valamint a szabadtéri kapcsolóberendezések elhelyezése a tájképi viszonyokban is változást eredményez. A mezőgazdasági művelés alól történő kivonással a terület elveszíti agrár jellegét, és a tervezett műszaki infrastruktúra elemei, berendezései vizuálisan is érzékelhetővé válnak a környezetben. Ugyanakkor a bővítésre kijelölt terület közvetlen szomszédságában jelenleg is üzemel a MAVIR 400/220 kV-os alállomása, amely elektromos berendezéseket és építményeket foglal magában. Ezen túlmenően a térségben 400 kV és 220 kV feszültségű távvezetékek is húzódnak. Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás nem minősül tájidegennek.

Tájhasználati szempontból a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek kijelölt terület tényleg területhasználat szerinti visszasorolása azért kedvező, mert megszünteti a tervezett és a valós tájhasználat közötti ellentmondást. Megőrzi a mezőgazdasági táj jellegét, folytonosságát és nyitottságát, elkerülve a beépítésből fakadó tájképi terhelést és tájkarakter-romlást. Emellett csökkenti a jövőbeni beépítési nyomást, támogatja a termőföld védelmét és a fenntartható, tájba illeszkedő területhasználatot.

5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi, országos és helyi védelem alatt álló terület a módosítással érintett területeket nem érinti. Összességében megállapítható, hogy a módosítások a tájvédelmet nem befolyásolják.

6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Martonvásár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét fogja kérni a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

MELLÉKLETEK