

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Rövid eljárás

Véleményezési szakasz anyaga

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

RÖVID 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

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2026. április

VZM 1924/25

Martonvasar_mod_rovid_260430

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 01-5583

Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 95/2024. (III.25.) határozatában döntött az M7 autópálya fejlesztése miatt szükséges településrendezési eszközök 12. számú módosításáról. A módosítás 2025-ben lefolytatásra került, s a képviselő-testület 14/2025. (V.21.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A 13. számú módosítást, mely más területre vonatkozott, a képviselő-testület a 3/2026. (III.18.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A 13. számú módosítás a szabályozási tervlap teljes cseréjével készült és nem tartalmazta a 12. számú módosítás elemeit, így egyes rendelkezései nem kerültek beépítésre a hatályos dokumentációba. Ennek következtében a korábban jóváhagyott elemek jogilag nem jelennek meg a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben, ami joghézagot eredményez. A kialakult helyzet bizonytalanságot okozhat a területfelhasználás, az építési szabályozás, valamint a hatósági döntéshozatal során, mivel a ténylegesen alkalmazni kívánt előírások és a hatályos dokumentumok tartalma között ellentmondás áll fenn. A módosítás célja ezért a 12. számú módosítás során elfogadott, de a 13. módosításból kimaradt elemek visszaemlése és egységes szerkezetbe foglalása, biztosítva ezzel a településrendezési eszközök belső koherenciáját és jogi egyértelműségét. Az új módosítás megteremti a szabályozási környezet folytonosságát, kiküszöböli a fennálló joghézagot, valamint elősegíti a kiszámítható és jogszerű területfejlesztési és -használati gyakorlatot.

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. Az R. 69 § (1)-(2) bekezdésére hivatkozva jelen módosítás rövid egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A rövid eljárás szabályait az Eljr. 69. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére.

Rövid eljárás során a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Rövid eljárás esetén a záró szakaszban akkor kötelező egyeztető tárgyalást tartani, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. A záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon belül, vagy egyeztető tárgyalás esetén 15 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

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

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**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 szabályozási környezet folytonossága érdekében a fennálló joghézag rendezésére módosítja helyi építési szabályzatát,

[2] Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

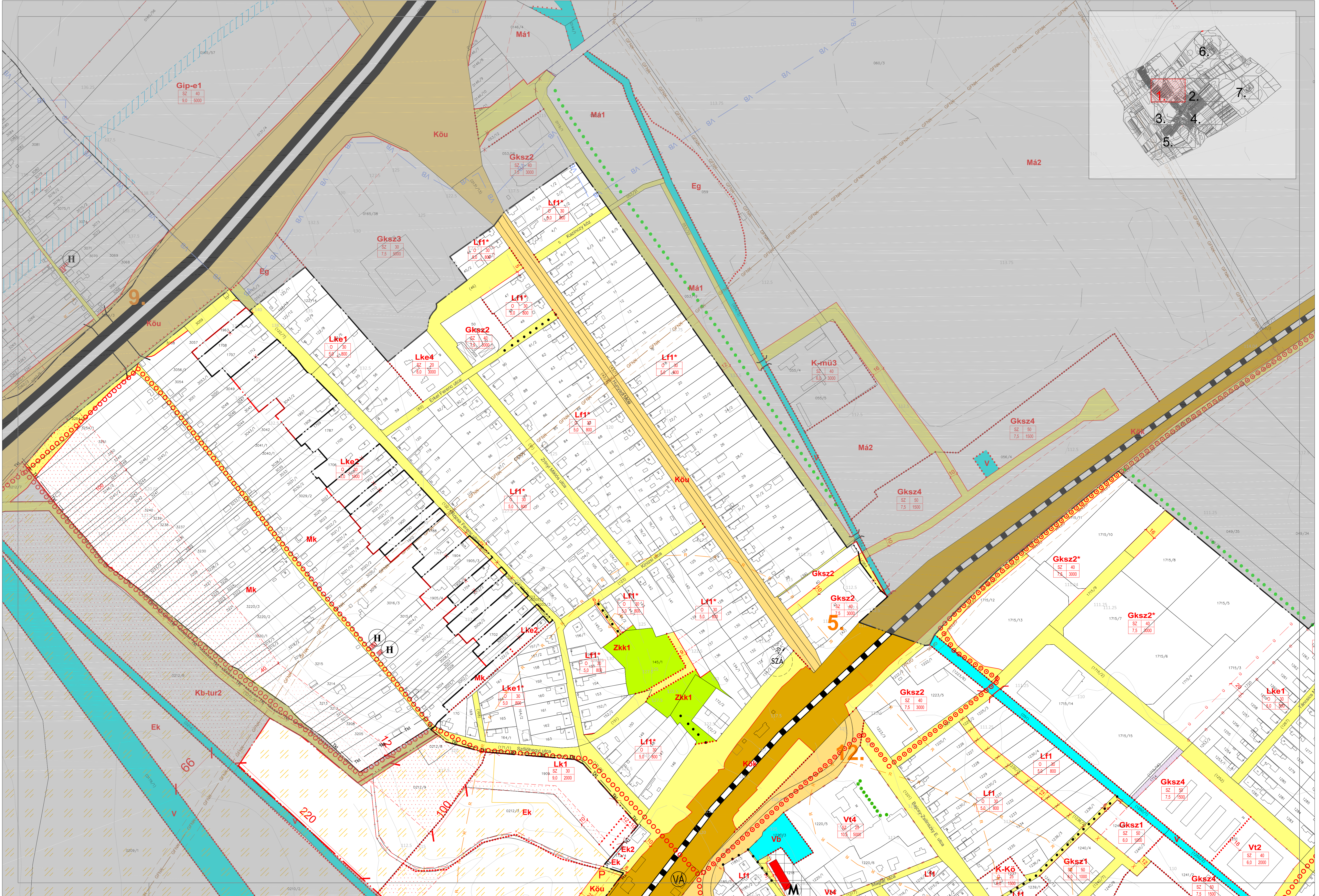
A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

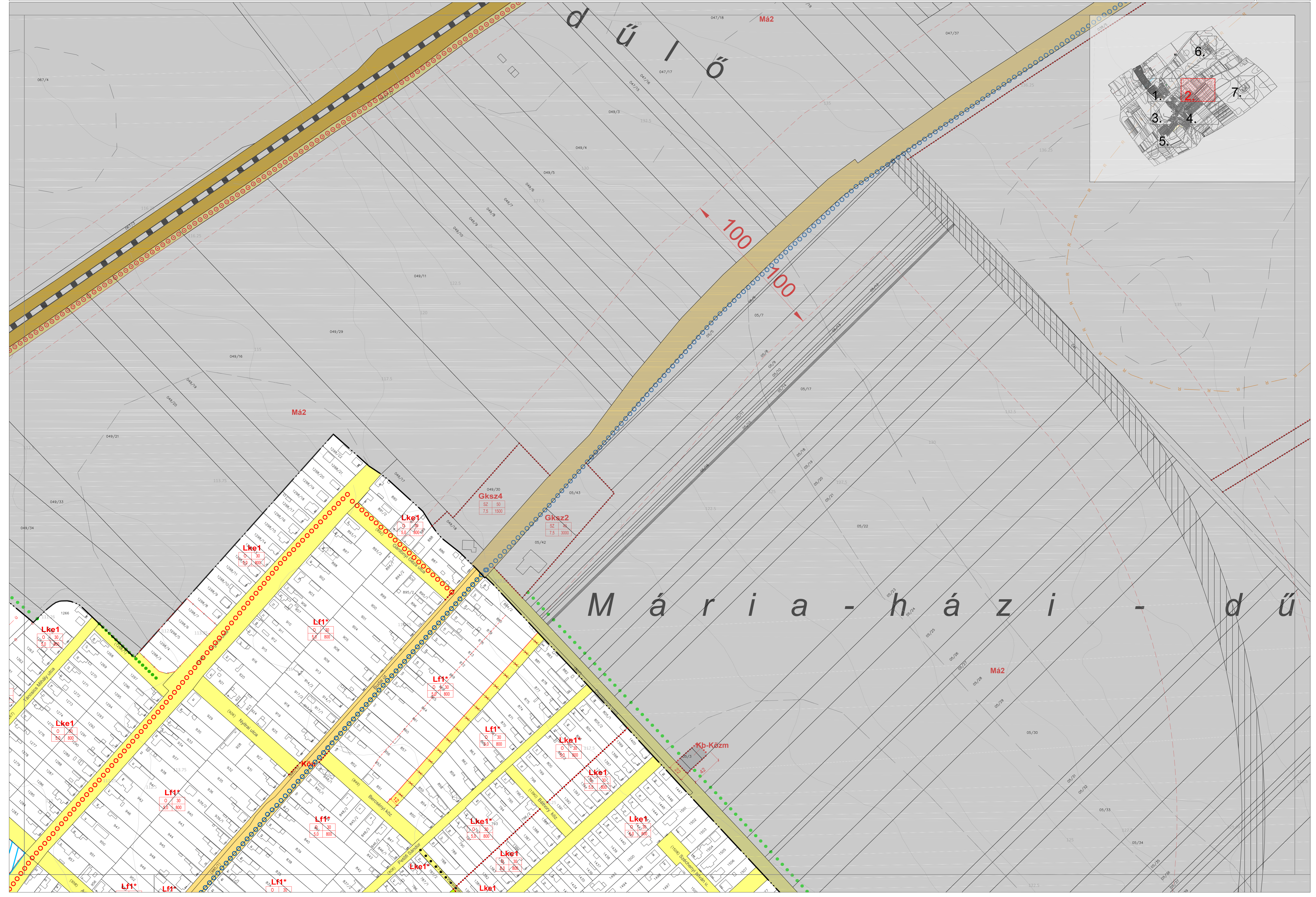
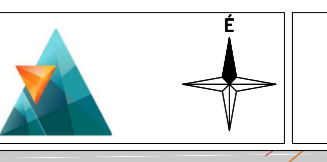
2.§

Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

Horváth Bálint
polgármester

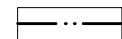
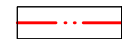



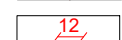
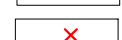
Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző











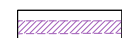




JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

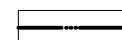
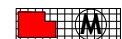



területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m ²)

- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont terület
- Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip-e** Egyéb ipari terület
- K-t** Különleges terület - temető
- K-sp** Különleges terület - sportterület
- K-mü** Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-bü** Különleges terület - büntetésvégrehajtási üzem
- K-k** Különleges terület - kastély





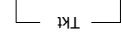
ÖVEZETEK

- Ev** Erdőterület (védelmi erdő)
- Eg** Erdőterület (gazdasági erdő)
- Ek** Erdőterület (közjóléti erdő)
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertes mezőgazdasági terület
- V** Vízgazdálkodási terület - vízfelszín területe
- Vb** Vízgazdálkodási terület - vízbázis területe
- Vh** Vízgazdálkodási terület - horgászto céljára hasznosítható terület
- Kb-tur** Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Kb-k** Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-áll** Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika
- Kb-vad** Különleges beépítésre nem szánt terület - vadspark
- Kb-Közm** Különleges beépítésre nem szánt terület - közműterület
- Kb-En** Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület
- KÖu** Közlekedési terület - közúti
- KÖk** Közlekedési terület - kötőtpályás


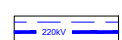
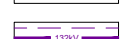
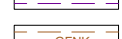
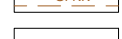


MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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



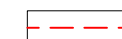

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK









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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

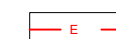
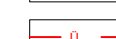
-  Egyedi tájérték (kereszt)
-  Javasolt telekhatár
-  Meglévő, megtartandó fasor
-  Tervezett fasor

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



KÖZLEKEDÉS

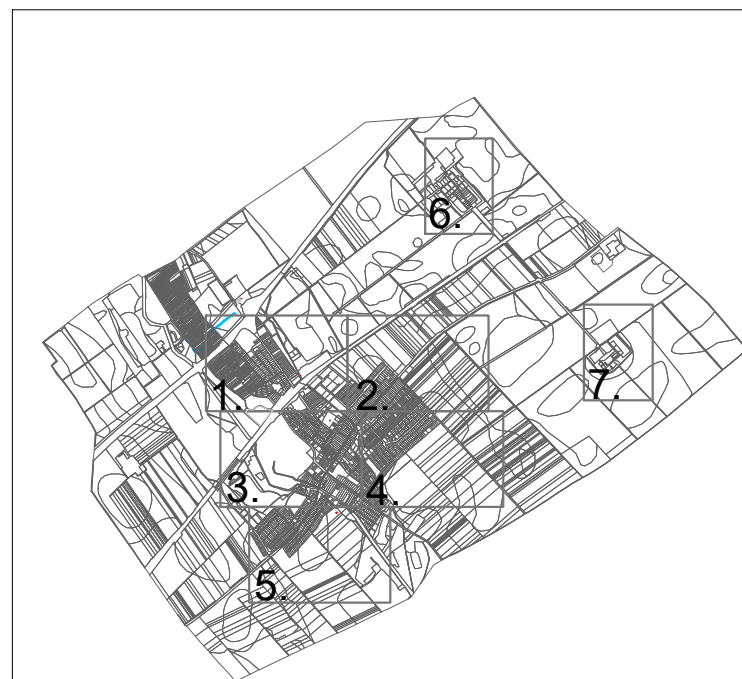
-  Szintbeni vasúti csomópont
-  Külön szintű vasúti csomópont
-  Meglévő kerékpárút
-  Tervezett kerékpárút
-  Meglévő gyalogút
-  Tervezett sétány
-  Meglévő híd, átkelő
-  Tervezett híd, átkelő

SAJÁTOS 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.) Gerlei Réka településmérnök gyakornok
Munkatárs	

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		
2026 február	VZM 1924/25	Martonvasar_mod_MAVIR_260217.dwg



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Meglévő bellerőlethatár
- Tervezett bellerőlethatár
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Védőtávolság
- Kötelező erejű megszüntető jel

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Közülekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
- Közülekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - főút)
- Közülekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Kötőpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
- Vizgazdálkodási terület övezete és határa
- Kiszárv
- Teltek be nem építhető része
- Elkerülő út számára fenntartott terület
- Közlekedés céljára fenntartott terület
- Építési hely
- Méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
Lk	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m ²)
LkK		
Lf		
Vt		
Gks		
Gip-e		
K-t		
K-sp		
K-mű		
K-bü		
K-k		

ÖVEZETEK

- Erdőterület (védelmi erdő)
- Erdőterület (gazdasági erdő)
- Erdőterület (közéleti erdő)
- Általános mezőgazdasági terület
- Kereszt mezőgazdasági terület
- Vizgazdálkodási terület - vízelvezetői területe
- Vizgazdálkodási terület - vízbázis területe
- Vizgazdálkodási terület - horgászható víz hasznosítható terület
- Különleges terület - turisztikai terület
- Különleges terület - sportterület
- Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges terület - biogénervegenyvesztési üzemi terület
- Különleges terület - kastély
- Különleges terület - közúti
- Közlekedési terület - köztéri

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Közigazgatási terület határa

MŰVI ÉRTEKVEDELEM

- Régészeti lelőhely határa
- Műemlék
- Műemlék területe
- Műemlék környezeti határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM

- Országos jelentőségű védett természeti terület

Országos Ökológiai Hálózat

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Tájképző terület
- Természetközeli vizek védőtávolsága

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- 400 kV-os villamosenergia lévezeték
- 220 kV-os villamosenergia lévezeték
- 132 kV-os villamosenergia lévezeték
- Nagyközépnomású földgázvezeték
- Hidrogeológiai védődíom "B" zóna
- Szennyvízátvezető
- Védőtávolság

KÖZLEKÉDÉS

- Szintben vasúti csomópont
- Külön szintű vasúti csomópont
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

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

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási jog
- Beültetési kötelezettség

EGYÉB

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

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
A 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.: 20913466-70, 70908-92-23

<p>Tervező: Ferik Tünde, vezető településrendező TT: 01-5983, E: 01-5983</p> <p>Felügyelő: Földmérési és Távérzékelési Intézet TK-01-0282</p> <p>Közlekedés: Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező TK-01-9714 (Green Avenue Kft.)</p> <p>Közlekedés: Hencsár Zoltán, okl. gépjárműmérnök, okl. városrendelési-szakmérnök MK-01-34180/52 Kft.</p> <p>Munkatárs: Gerlei Réka, településrendező gyakornok</p>	<p>Kétfelnyelű: Juhász Zoltán</p> <p>Tájrész: Horváth Tünde</p> <p>Közlekedés: Horváth Tünde</p> <p>Közlekedés: Hencsár Zoltán</p> <p>Munkatárs: Gerlei Réka</p>
--	--

MARTONVÁSÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendlete - egységes szerkezetbe foglalva 1. melléklet Szabályozási terv (SZT)

M = 1 : 8 000

2026. május | VZM 1924/25 | Martonvasar_mod_MAVIR_260430.dwg