

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSTERV
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
Véleményezési szakasz anyaga
2026. július

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSTERV

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Véleményezési szakasz anyaga



Megbízó

Martonvásár Város Önkormányzata
Horváth Bálint polgármester
Cím: 2462 Martonvásár, Budai út 13.
Tel.: 22/460-004



Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0490

2026. július
VZM 1736/22

martonvásár_alatamaszto_260526_a

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01 5583	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Pernyész- Ovádi Noémi okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde okl. közlekedéstervező (Tkö 01-9714) (Green Avenue Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Gerlei Réka okl. településmérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	6
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA	9
1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA	9
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK	10
1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA	12
1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	13
1.4.1 Övezeti rendszer	14
1.4.2 A hatályos helyi építési szabályzathoz képest történő változások ismertetése	35
1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE	39
1.4.4 Településképi rendelet helyi építési szabályzatba történő bedolgozása	42
2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE	43
3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	44
3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	44
3.1.1 Országos védelem	44
3.1.2 Megőrzendő tájjelleg, táji elemek és elemegyüttesek, tájképi egység, hagyományos tájhasználat jellemzői	45
3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	45
4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	48
4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	48
4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK	48
4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT	48
4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	50
4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	50
4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	50
4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS	50
5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	51
6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK	53
6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	53
6.2 KÖZMŰTERÜLETEK	53
6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK	54
7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE	55
8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	65
8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	65
8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	66
8.3 VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	76
8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELELÉSEK INDOKLÁSA	81
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	87
9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	88
9.1 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA	88
9.1.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz	88
9.1.2 Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére	88
9.1.3 A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele	88

9.1.4	A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje	88
9.1.5	Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok	88
9.2	A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA.....	88
9.3	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA	89
9.3.1	Környezeti állapot	89
9.3.2	Természeti állapot, táji, természeti értékek	89
9.3.3	Örökségvédelem.....	89
9.4	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA	89
9.4.1	A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi	89
9.4.2	A településtervezés egészének általános értékelése	96
9.4.3	A településtervezés részletes értékelése, a környezeti következmények feltárása, értékelése:.....	98
9.4.4	a településrendezési és szakági javaslatok	100
9.4.5	Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások.....	100
9.5	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK	103
9.5.1	változással érintett környezeti jellemzők, környezeti rendszerek.....	103
9.6	VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE	103
9.7	MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA	104
9.8	ÖSSZEFOGLALÓ	105
MELLÉKLETEK		106
<ul style="list-style-type: none">• VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK• K1 – KÖZLEKEDÉSI ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP• K2 – KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT• K3 – KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS• K4 – KÜLTERÜLETI KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI TÉRKÉP• K5 – BELTERÜLETI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ÁTNÉZETI TÉRKÉP• K6 – MINTAKERESZTSZELVÉNYEK• KF-CSAP – CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS• KF-CSAT – SZENNYVÍZELVEZETÉS• KF-GÁZ – FÖLDGÁZELLÁTÁS• KF-HIRK – ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS• KF-VILL – VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS• KF-VÍZ – VÍZELLÁTÁS		

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár hatályos településrendezési eszközei 2014-ben készültek. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.) hatályát veszítette, helyére a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv) lépett, melynek megfelelően az ágazati jogszabályok is jelentősen megváltoztak.

A többször módosított országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait felváltotta a 2025. január 1-én életbelépő új jogszabály a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA).

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

Nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településeknek 2027. július 1-ig jóvá kell hagyniuk az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeiket. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a helyi építési szabályzat hatályát veszti, s az új településrendezési eszközök elkészültéig - a településnek nem lesz Helyi Építési Szabályzata (TRT), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

2024. október 1-jével hatályon kívül helyezték a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. A településképvédelméről szóló törvény végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat ezidáig nem fogalmazhatott meg településképi követelményt. Azonban a Méptv 81.§ (2) d) pontja alapján a településképi követelmények visszakerülnek a helyi építési szabályzatba jelen eljárás keretében.

Fenti előzményeket követően Martonvásár Város Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről 55/2022. (III.1.) számú határozatával döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik. Az E-TÉR egyeztető felületen az eljárás 2022. 11. 03.-án indult.

A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Martonvásáron településterv készül, mely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készült el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A településfejlesztési terv (TFT) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a

település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Martonvásár számára, amellet, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

A TFT-t követően, abban foglaltakkal összhangban az önkormányzat településrendezési tervet készített, mely a települési önkormányzatok esetében a helyi építési szabályzat (TRT). A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A TRT állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A TRT az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett - megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településrendezési terv feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosít Martonvásár területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területhasználat, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az R. tartalmi elvárásainak megfelelően készültek, az R.-ben foglalt eljárás szerint.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településtervet a polgármester egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). A partnerségi egyeztetés az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (III.24.) önkormányzati rendelete alapján történik, mely előírásait figyelembe kell venni a tervezési folyamat során.

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az E-TÉR felületén beérkezett adatok felhasználásával és helyszínelés alapján készült. A TFT véleményezése a TRT egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy, teljes eljárásban zajlik. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A döntést és a vélemény, észrevétel

el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a döntéseket, a főépítési feljegyzést, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, valamint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
 - 20 napon belül megküldi kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezéshez, vagy
 - 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy
 - 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével -, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezetet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezés elfogadására alkalmas tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településtervezés elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A TFF-t az önkormányzat a megállapításról szóló határozat mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.



Jelen dokumentáció a településtervezés alátámasztó javaslata és környezeti értékelése a véleményezési szakaszban.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA

A jövőkép egy olyan távlati vízió, amiből kiolvasható, hogy a beavatkozások, intézkedések megvalósításával, hova tud eljutni a település, tehát a fejlesztéseknek ad iránymutatást. A jövőkép összehangolt cselekvés nélkül nem érhető el. Ezért a TFT a jövőkép megvalósulását meghatározó fejlesztési célokat - horizontális, átfogó és tematikus célok által - megfogalmazza, emellett stratégiai szinten a részcélokon belül, a településfejlesztési feladatok középtávú tartalmi alkotóelemeit (pl. lehetséges intézkedéseket, beavatkozásokat) is tartalmazza.

A település TFT fejlesztési tervlapja - a településrendezési tervet megalapozva a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. A TFT megállapításain alapul a TRT tartalma. A táblázatban szereplő változások részletes kifejtését a 7. fejezet tartalmazza.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÁTFOGÓ CÉLJAI	TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÓ, A CÉL ELÉRÉSÉT TÁMOGATÓ TARTALMA
Á1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET (ÉRTÉKŐRZÉS - ÉRTÉKTEREMTÉS)	<ul style="list-style-type: none"> • Beépítésre szánt területek racionalizálása • Tehermentesítő út nyomvonalának módosítása • Az épített környezet minőségének megőrzése érdekében értékvédelmi előírások alkalmazása. • Zöldfelületek közterületen és magánterületen való fenntartása • Szociális és oktatási fókuszú területbővítés (A116) • Kialakult állapothoz illeszkedő lakóterületi övezeti besorolás jellegének módosítása (C39) • Településközponti vegyes és intézményi vegyes területek kijelölése • Tanuszoda építése (C53) • Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése • Településképi előírások felülvizsgálata az épített örökség védelme érdekében • Gazdasági területek racionalizálása, ipari építési övezetek megszüntetése (C91, C92)
Á2. TERMÉSZETKÖZELI KÖRNYEZETTEL VALÓ EGYÜTTÉLÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetek előírása. Táj- és természetvédelmi területek védelme • A patakmenti területek védelme • A közösségi zöldfelületek bővítése érdekében új közkertek kijelölése (B180, B20, B52 változás) • A táj és településképi védelme érdekében az általános és kertes mezőgazdasági területek előírásainak felülvizsgálata • A Brunszvik kastélynak és park fejlesztésének biztosítása • Telken belül zöldfelületként megtartandó, illetve kötelezően kialakítandó területek jelölése a szabályozási terven
Á3. KÖZÖSSÉG - SZELLEMISÉG	<ul style="list-style-type: none"> • A Rebel Beach környezetének természetközeli, ökoturisztikai célú fejlesztése érdekében a tó környezetében különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület kijelölése. (D132 változás) • A vasútállomástól nyugatra különleges beépítésre szánt turisztikai építési övezet kijelölése (C23) • Református templom építési feltételeinek biztosítása (C53)

Á4. SIKERES GAZDASÁG - SIKERES VÁROS

- Gip-e építési övezetek megszüntetése és helyette Gá és Gksz építési övezetek bevezetése a meglévő vagy tervezett használatnak megfelelő rendeltetések bevezetésével
- Új általános gazdasági terület kijelölése (A113 változás)
- Új kereskedelmi funkció elhelyezhetőségének biztosítása.
- Turizmus fejlesztése érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt turisztikai területek jelölése (D132, D162, C23)

Azon célok halmazát, melyek térben egymáshoz közel helyezkednek el és egymással összehangolt projektek, valamint az önkormányzat a fejlesztéseket alapvetően befolyásoló helyzetben van, akcióterületeknek nevezzük. Ezek Martonvásár esetén a **Brunszvik-kastély és környéke, valamint a városközpont környéke**. Az akcióterület a településfejlesztés gócpontja, kiemelt fejlesztési célterülete, ahol több, egymással összefüggő beavatkozás, projekt valósul meg.

1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK

A településszerkezet alapvető karakterét a lakófunkció dominanciája határozza meg; a beépítésre szánt területek túlnyomó része kertvárosias jellegű. A településközponti funkciók jól lehatárolhatóan, koncentráltan jelennek meg, elsősorban a 7-es főút menti sávra összpontosulva.

A lakóterületek besorolása szerint a város döntő hányada kertvárosias lakóövezet (Lke), míg Erdőhát és Kismarton térségében a falusias lakóterületek (Lf) a jellemzőek. A településen mindössze két helyen található sűrűbb beépítésű, többlakásos társasházias tömbök, amelyek a kisvárosias lakóövezeti (Lk) kategóriába tartoznak.

A központi vegyes terület ek (Vt és Vi) magja a 7-es út és a Szent László utca vonalán alakult ki. Ezt egészítik ki azok az új településközponti kijelölések, amelyek a korábbi lakóterületek átsorolásával jöttek létre a Hosszúréti-dűlőnél, valamint a Radnóti Miklós utca környezetében.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) a településen több helyen is található: Kismartonon és Erdőhátan, illetve a belterület északi és északnyugati részén és annak peremén egy nagyobb területen. Kisebb terület található továbbá a 7-es út mentén, Tárnok irányában, valamint a Ráckeresztúr felé vezető út mellett, a település közigazgatási határának közelében.

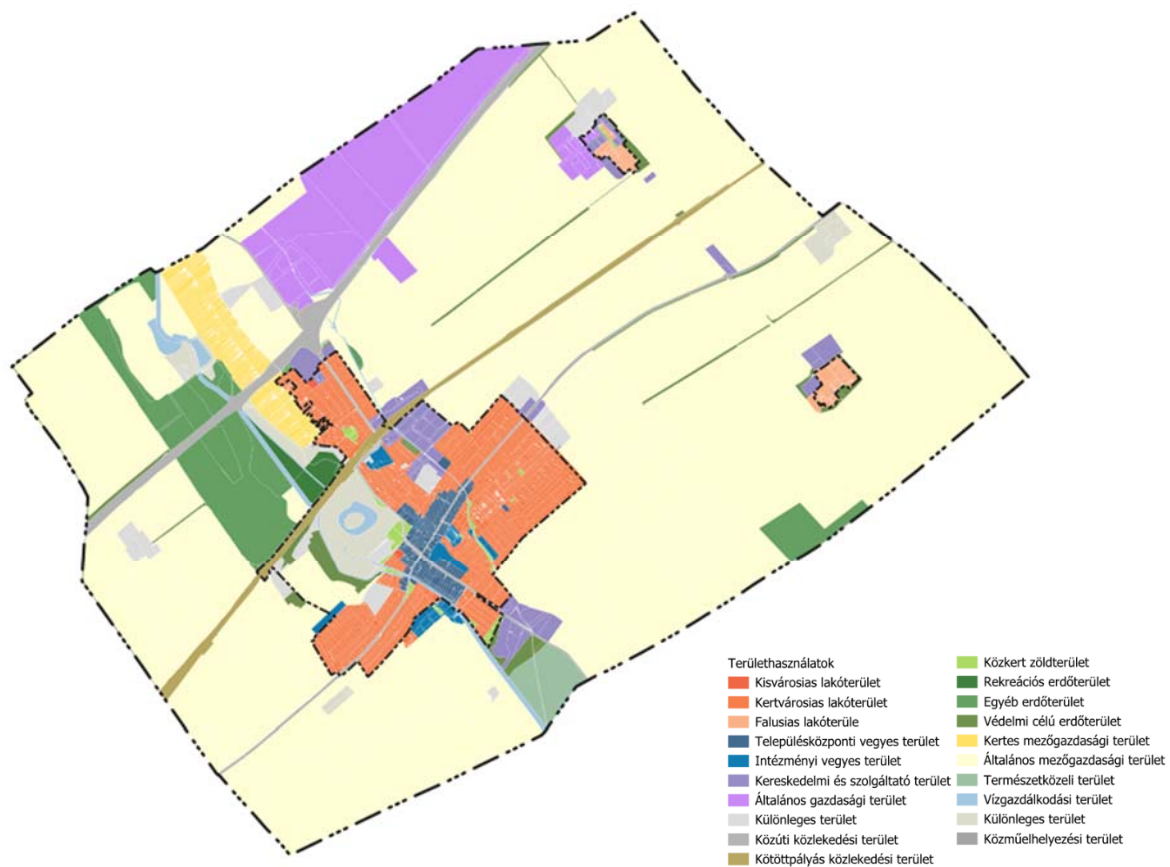
Általános gazdasági területek (Gá) Erdőhátan, valamint az M7-es autópálya mentén található. Az autópálya menti nagyobb területet a hatályos szabályozás is gazdasági területként jelöli ki (Gip-e), elsősorban a távlati fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében.

A településen a beépítésre szánt területek kategóriáján belül számos különleges terület is megtalálható. Ide tartoznak a turisztikai, oktatási, temetői, sport-, kastély-, büntetés-végrehajtási és közműterületek, valamint a mezőgazdasági üzemi területek.

A beépítésre nem szánt területek döntő hányadát mezőgazdasági területek alkotják. Ezek között megjelennek általános mezőgazdasági (Má) és kertes mezőgazdasági (Mk) területek is. Az általános mezőgazdasági területek Martonvásár szinte teljes külterületén megtalálhatóak, míg a kertes mezőgazdasági területek az Orbánhegyi utca mentén elhelyezkedő, szalagtelkes ingatlanokat foglalják magukba. Erdőterületek Martonvásár külterületének több részén, foltokban jelennek meg, melyek védelmi (Ev), egyéb (Ee), és rekreációs (Er) erdőterület övezeti besorolást kaptak.

Különleges beépítésre nem szánt területek közé tartozik Martonvásáron több terület is tartozik melyek használatuknak megfelelően kerültek kijelölésre. Ezek turisztikai, rekreációs terület, kastély terület, kertészet terület és energiagazdálkodási terület. Martonvásáron halad át a Szent László patak mely vízgazdálkodási terület (Vg). Vízgazdálkodási terület még a településen a tavak területe. Martonvásáron több közpark is található (Zkk) ilyen terület a Brunszvik-kert is.

A város területén beépítésre nem szánt területek közé soroltak továbbá még a közúti közlekedési területek (KÖu), a Martonvásáron áthaladó vasút közlekedési területe (KÖe), illetve közműelhelyezési területek (Közm). Továbbá beépítésre nem szánt különleges terület a kastély területe és egy nagyobb területen kijelölt turisztikai, rekreációs terület is.



Martonvásár településszerkezetét meghatározó elemek

1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA

A településterven a belterülethatárt a földhivatali adatszolgáltatás alapján került feltűntetésre, mely a jelenleg hatályos szabályozási tervlaphoz képest több helyen módosult. A belterületbe vonás földhivatali eljárás, nem képezi jelen településtervezés részét. A belterületbe vonható terület határa (javasolt belterülethatár) a hatályos településrendezési eszközökben szereplő állapothoz képest több helyen is módosításra került.



Belterületbe vonható terület határa Martonvásáron

A javasolt belterülethatár módosítása kizárólag a település meglévő belterületéhez kapcsolódóan történt, az alábbi területeken:

1. A Magyar Agrártudományi Kutatóközpont területe mellett lévő különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület belterületbe vonása történik
2. A területen városi zöld-és rekreációs fejlesztések tervezettek, egy kalandpark létrehozásával.
3. A Rózsa Ferenc utca menti telekrészek lakóterületként jelöltek, melyek így a kijelölt övezethatárhoz igazodva belterületbe kerülnek.
4. A 1964 hrsz-ú telek útként kerül kiszabályozásra melyhez igazodva módosul a belterülethatár.
5. Martonvásár belterületének északi határában egy nagyobb területen jövőbeni fejlesztések helyszíni biztosítása érdekében kijelölésre került egy különleges beépítésre szánt terület, melynek így javasolt a belterületbe vonása.
6. Kismarton településrészen kijelölésre kerül a 025/16 hrsz-ú telken egy kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület. Emellett a 025/31 hrsz-ú telek falusias lakóterületbe kerül.
7. Kismarton településrészen védelmi erdőterület kijelölése tervezett melynek következtében a belterülethatár szélessége ezen a ponton csökken.
8. A Béke utca mellett a korábbi lakóterületek racionalizálásával a területen intézményi vegyes terület alakul ki.

1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településtervezés készítése során, annak részét képező településrendezési terv (TRT) megalkotásakor alapvető cél, hogy a TRT általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fejlődéséhez. A szabályozás kidolgozásának általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő övezeti rendszer megállapítása. A szabályozás célja a település fejlődéséhez szükséges keretek megteremtése, a kialakult állapotnak megfelelő telekalakítási és beépítési szabályok megalkotása, a lakó- és településközponti vegyes területek rendezése, a védett területek szabályozása, s az ehhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására, valamint a szabályzat tartalmi frissítése.

Martonvásár szabályozási koncepciójának fő elvei a következők:

1. Meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő övezeti rendszer megalkotása a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembevételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél, hogy
 - a. a lakóterületi övezeti rendszer felülvizsgálata során a falusias lakóterületek differenciálása megtörtént, amelynek eredményeként - Kismarton és Erdőhát településrészek kivételével - az Lf jelű falusias lakóterületek kertvárosias lakóterületbe (Lke) kerültek átsorolásra, a kialakult beépítési karakterhez és a tényleges területhasználathoz igazodóan, az építési jogok indokolatlan csökkentése nélkül,
 - b. a gazdasági területek övezeti rendszerének felülvizsgálata során a Gip-e jelű egyéb ipari gazdasági területek megszüntetésre kerültek, helyükön a meglévő területhasználathoz és fejlesztési igényekhez igazodóan általános gazdasági területek (Gá), illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) kerültek kijelölésre,
 - c. a gazdasági funkcióval már nem rendelkező vagy mezőgazdasági hasznosításra alkalmasabb területek esetében a korábbi Gip-e és Gksz építési övezetek mezőgazdasági területbe (Má) történő visszatorolása, a táji és környezeti adottságok, valamint a fenntartható területhasználat érvényesítése érdekében,
 - d. a különleges területek felülvizsgálata során a 7. számú főút mentén elhelyezkedő, jelenleg mezőgazdasági területként (Má) nyilvántartott, beépítetlen ingatlanokból új beépítésre szánt különleges oktatási terület (K-okt) került kijelölésre, biztosítva a közintézményi, oktatási és szociális ellátáshoz kapcsolódó fejlesztések hosszú távú területi feltételeit.
 - e. a lakóterületi besorolású, ugyanakkor hosszú távon intézményi fejlesztéssel érintett ingatlanok esetében a területfelhasználási kategóriák módosítása megtörtént, a tervezett funkciók megvalósíthatóságának biztosítása érdekében.
 - f. a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat közötti ellentmondások feloldása érdekében az övezeti rendszer pontosítása és a területfelhasználási egységek összehangolása megtörtént, különös tekintettel a kialakult állapot, a tényleges használat és a településfejlesztési célok összhangjának biztosítására.
2. A TRT szabályrendszerének felülvizsgálata és szükség szerinti pontosítása annak érdekében történt, hogy a helyi lakosok, telektulajdonosok és építetők számára az építési tevékenység szabályozási keretei átláthatóbbá és egyértelműbbé váljanak. A felülvizsgálat során - a szakmai indokoltság függvényében - sor került
 - a. az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó előírások pontosítására,
 - b. az elhelyezhető fő- és melléképületek számára vonatkozó szabályok felülvizsgálatára,
 - c. a telekalakítási szabályok felülvizsgálatára a kialakult adottságok és az elmúlt években felmerült telekalakítási igények figyelembevételével,
 - d. sajátos jogintézmények alkalmazásának felülvizsgálatára az önkormányzati fejlesztési igényekkel összhangban, különös tekintettel az elővásárlási jog és a beültetési kötelezettség alkalmazhatóságára.
3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés:
 - a. módosult magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés,
 - b. megváltozott területrendezési jogszabályok beépítése a tervekbe;

- c. a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak visszaintegrálása a településtervbe;
- d. az OTÉK előírásait felváltotta a 2025. január 1-én életbelépő TÉKA, melynek következtében az építménymagasság helyett a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját kell meghatározni;
- e. új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés.

4. A külterület szabályozása során elsődleges szempont

- a. az övezetek ésszerűsítése az átláthatóság érdekében,
- b. a felsőbbrendű jogszabályok - elsősorban a területrendezési tervekkel összefüggő előírások - érvényesítése.
- c. védett területek (pl. országos ökológiai hálózat területei, tájképvédelmi területek) esetében a szabályozás felülvizsgálata során a természeti értékek megőrzését és a táji karakter védelmét szolgáló beépítési korlátozások érvényesítésének lehetősége vizsgálatra került,
- d. alapelv a beépíthetőség csökkentése a meglévő területhasználatok hosszú távú fenntartása, illetve a tájkép és táji értékek megőrzése érdekében.

1.4.1 ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településfejlesztési terv területhasználati rendszerével összhangban került kialakításra.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



A beépítésre szánt területek övezeti rendszere Martonvásár területén

**Kisvárosias
lakóterület**

Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Martonvásár közigazgatási területén kisvárosias lakóterület kijelölése két elkülönülő területegységet érint, ahol jellemzően társasházas beépítés alakult ki. A területek a kialakult beépítési karakterhez igazodóan önálló Lk-1 és Lk-2 építési övezetbe tartoznak.

Az Lk-1 építési övezet telkein a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető. Az övezetben elhelyezhető funkciók köre kiterjed a lakó-, irodai, kulturális és szolgáltató tevékenységekre, valamint helyet kaphatnak benne településgazdálkodási, településüzemeltetési, természetvédelmi, természetkezelési, vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási rendeltetések is.

Ezzel szemben az Lk-2 építési övezetben a megengedett funkciók köre szűkebb, tilos a kulturális és szolgáltató rendeltetés, valamint nem létesíthető természetvédelmi, természetkezelési, vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási célú építmény sem. Lk-2 övezet telkein az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma korlátozott, telkenként legfeljebb 12 rendeltetési egység alakítható ki, mely a meglévő állapothoz igazodik.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párnymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Lk-1	SZ	1200	25	30	30	30	10,0	14,0	teljes
Lk-2	SZ	3000	30	20	20	60	7,0	10,5	teljes



Kisvárosias lakóterület építési övezetei

Kertvárosias lakóterület

Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Martonvásár lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterületbe tartozik. A tervezett TRT a kertvárosias lakóterületeket 3 építési övezetbe sorolja. Lke-1 építési övezetbe sorolt a település legtöbb lakóterülete. Az átsorolás indokát az adja, hogy ezen területeken a kialakult telekszerkezet, beépítési intenzitás és lakófunkció már nem mutat falusias karaktert, hanem jellemzően kertvárosias beépítés alakult ki. Lke-2 építési övezetbe sorolt a Szent László út mentén 5 tömb és Lke-3 építési övezetbe sorolt a 7-es út menti sorházas beépítésű rész.

A kertvárosias lakóterületek építési szabályzata egységes korlátozást vezet be az épületnagyságra vonatkozóan: új építés vagy bővítés esetén az ingatlanok bruttó alapterülete legfeljebb 250 m² lehet.

Az Lke-1 építési övezetben a telkeken egy főépület és egy melléképület helyezhető el. A rendeltetési egységek száma alapesetben egy lehet, kivéve a Hunyadi, Brunsvik, Szent László utcák, valamint a Budai és Fehérvári út menti ingatlanokat, ahol két egység is kialakítható, de legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el. A kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely funkciók szintén kizárólag e kiemelt útvonalak mentén engedélyezett. Az övezetben a csurgótávolságot 1,0-1,5 méterben, vagy a kialakult beépítési vonal mentén kell meghatározni.

Az Lke-2 és Lke-3 építési övezetekben a telkeken kizárólag egyetlen főépület létesíthető. Az Lke-3 építési övezetben további szigorítás, hogy a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető és egy főépület és egy legfeljebb 20 m² nagyságú tárolóépület helyezhető el.

A közösségi és intézményi funkciók elhelyezése terén jelentős az eltérés az egyes övezetek között. Míg az Lke-1 és Lke-2 övezetekben megengedett egészségügyi, szociális, igazgatási, valamint nevelési célú, óvoda, bölcsőde, rendeltetés létesítése, addig az Lke-3 övezetben ezen rendeltetések elhelyezése nem megengedett.

A kisléptékű háztáji gazdálkodáshoz kapcsolódó melléképítmények és funkciók elhelyezése az Lke-1, Lke-2, Lke-3, valamint a falusias lakóövezetekben (Lf-1, Lf-2) több esetben is biztosított. A növénytermesztést szolgáló fóliasátor, valamint a húsfüstölő, jégverem és zöldségverem ezekben az övezetekben megengedett, ami összhangban áll a hagyományos, önellátást is támogató kertgazdálkodási szemlélettel.

Az állatól, állatkifutó, trágyatároló és házikomposztáló több kertvárosias és falusias övezetben szintén elhelyezhető, így a szabályozás alapvetően lehetőséget biztosít a kis léptékű állattartás és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló funkciók számára. A mellékelt vélemény ugyanakkor indokoltnak tartja a létesítmények pontosabb definiálását és esetleges méretkorlátok meghatározását annak érdekében, hogy a háztáji és az üzemi jellegű használat egyértelműen elkülöníthető legyen.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Lke-1	O	800	16	25	25	55	5,5	9,0	teljes
Lke-2	SZ	800	18	25	25	55	6,0	9,5	teljes
Lke-3	Z	250	6	25	25	55	6,0	9,5	teljes



Kertvárosias lakóterület építési övezetei

Falusias terület

Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Martonvásár falusias lakóterületei Kismarton és Erdőhát településrészekben helyezkednek el, amelyek két különálló építési övezetre, az Lf-1 és az Lf-2 jelű területekre tagolódnak. A falusias lakóterület telkein általános szabályként legfeljebb egy főépület és egy további melléképület létesítése engedélyezett.

A közművesítésre vonatkozó előírások szerint a szennyvízcsatorna-hálózat kiépüléséig kizárólag zárt szennyvíztároló alkalmazható, az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról pedig a tulajdonosnak kell gondoskodnia. Az Lf-1 építési övezetben a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma korlátozott, összesen legfeljebb egy egység alakítható ki.

Az Lf-2 építési övezet területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető. Ez alól kizárólag a beépítetlen telkek képeznek kivételt, amelyeken egyetlen rendeltetési egység elhelyezése megengedett.

A falusias lakóterület további fejlesztése és fenntartása miatt, illetve az érintett ingatlanok beépíthetősége céljából Kismarton településrészen javasolt egy új telekalakítás kidolgozása.

Kismarton falusias lakótelkeinek lehetséges telekkiosztása



Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb parkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Lf-1	O	1200	18	15	15	70	5,5	9,0	részleges
Lf-2	SZ	1200	18	25	25	60	5,5	9,0	részleges



Falusias lakóterület építési övezetei

Intézményi vegyes terület

Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

A településen az intézményi vegyes területek több helyszínen kerültek kijelölésre, és összesen hat különböző építési övezetet foglalnak magukba.

A Vi-1 építési övezetben, ahol a Szent László Katolikus Óvoda, Brunsvik Júlia térségi bölcsőde és a tervezett uszoda telke található, az épületek elhelyezését meghatározó előkert mértéke 0 méter. Speciális szabály vonatkozik az uszoda funkciójú építményekre Vi-1 építési övezeten, ebben az esetben a megengedett legnagyobb parkánymagasság 9,5 méter, az épület megengedett legmagasabb pontja 13 méter lehet.

A Vi-4 építési övezet telkein az épületek magassága terepszint felett legfeljebb 3 szint lehet. A lakásszámra és a laksűrűsége vonatkozóan, egy telken belül maximum 12 lakás alakítható ki. Amennyiben az épületben négy vagy annál több lakóegységet terveznek, alapfeltétel, hogy a telek területének lakóegységenként számított hányada elérje vagy meghaladja a 120 m²-t.

Az egyes Vi építési övezetekben eltérően, a meglévő állapothoz és fejlesztési igényekhez igazodva kerültek meghatározásra az önállóan elhelyezhető rendeltetési egységek számai: Vi-1 építési övezetben telkenként elhelyezhető összes önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma 2 db, Vi-2-ben 6 db, Vi-3-ban 4 db, Vi-5-ben 1 db és Vi-6-ban 2 db. Lakó rendeltetést csak Vi-4 építési övezeten lehet elhelyezni, azonban Vi-2, Vi-3, Vi-6-építési övezet mindegyikében lehet szolgálati lakást létesíteni. Vi-4 építési övezet telkein - a Szent László-patak mentén - az elhelyezhető épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete 80 százalék lehet figyelembe véve az az építési övezetre előírt lakó rendeltetési egységek számát, mely előíráshoz az állami főépítész hozzájárulása szükséges (1.4.3. fejezet).

Vi-5 és Vi-6 építési övezetben a legtöbb rendeltetés korlátozva van. Vi-5 építési övezetben elhelyezhető szociális rendeltetés. Vi-6 építési övezetben pedig hitéleti és az előkert mérete 0 méter.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Vi-1	SZ	2000	30	40	40	30	8,0/S	11,5 /S	teljes
Vi-2	SZ	5000	50	25	25	40	11,0	14,5	teljes
Vi-3	SZ	5000	50	40	40	30	11,0	14,5	teljes
Vi-4	SZ	2500	50	40	40	30	10,0	13,5	teljes
Vi-5	SZ	5000	50	10	10	70	6,0	7,0	teljes
Vi-6	SZ	1000	14	70	70	15	16,0/S	20,0 /S	teljes



Intézményi terület építési övezetei

**Településközponti
vegyes terület**

Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Martonvásár belterületének központjában a településközponti vegyes területek összesen hét építési övezetre tagolódnak. A Vt-1 jelű építési övezet telkein, amely a Szent László utca, a Budai út, Rákóczi Ferenc utca és a Malom utca mentén található, legfeljebb két főépület helyezhető el. Vt-2 építési övezetben új épület építése esetén az utcafronti párkánymagasságnak legalább 6,0 méternek, de legfeljebb 7,5 méternek kell lennie, emellett a földszint utcafronttal határos részében lakó rendeltetés nem alakítható ki. A Vt-3 építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, azonban új építésnél itt is előírás a 6,0 és 7,5 méter közötti utcafronti párkánymagasság, valamint a lakó rendeltetés tilalma a földszinti utcafronti épületrészben.

Vt-4 építési övezet telkein legfeljebb két főépület létesíthető, és új épület építésekor ebben az övezetben is kötelező a legalább 6,0 méteres és legfeljebb 7,5 méteres utcafronti párkánymagasság betartása, továbbá a földszint utcafronttal határos részén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Az érintett építési övezetekben a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát és funkcióját az alábbiak szerint szabályozzák:

A rendeltetési egységek maximális száma Vt-1 építési övezetben 2 db, a Vt-2 építési övezetben 8 db, míg a Vt-2 db és Vt-4 jelű területeken legfeljebb 2 db, a Vt-6 építési övezetben pedig 16 rendeltetési egység alakítható ki. Lakás célú felhasználás a Vt-2/a övezet kivételével mindenhol megengedett.

A Vt építési övezetekben elsősorban településközponti jellegű rendeltetések helyezhetők el. A legtöbb övezetben megengedett a lakó, iroda, egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, oktatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés. A Vt-2/a övezet sajátossága, hogy itt lakás nem helyezhető el, ugyanakkor a szolgáltató és intézményi funkciók széles köre biztosított.

A Vt-4 és Vt-5 övezetekben a lakófunkció mellett iroda, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó rendeltetések is megengedettek. Vt-4 építési övezet további rendeltetéseket is megenged. A Vt-6 övezetben a lakó és intézményi funkciók egyaránt megjelenhetnek, ugyanakkor a megengedett rendeltetések köre szűkebb, itt elsősorban a településközponti lakó- és szolgáltató funkciók dominálnak.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Vt-1	O	800	16	40	40	30	6,5	10,0	teljes
Vt-2, Vt-2/a	Z	800	14	65	65	10	8,0	11,5	teljes
Vt-3	Z	800	14	50	50	10	7,5/S	11,5	teljes
Vt-4	Z	800	14	50	50	20	7,5/S	11,5	teljes
Vt-5	Z	2000	30	60	60	25	5,5	5,5	teljes
Vt-6	SZ	1500	20	65	65	20	8,0	11,5	teljes



Településközpont vegyes terület építési övezetei

Kereskedelmi és gazdasági szolgáltató terület Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági területek Martonvásár belterületén és külterületén egyaránt jelen vannak, összesen hat különböző építési övezetbe sorolva. A szabályozás differenciált kialakítása az egyes gazdasági tevékenységek egyedi igényeihez való alkalmazkodást szolgálja.

Ezen építési övezetek telkeinek beépíthetősége a részleges közművesítettség meglétéhez kötött. Alapvető előírás, hogy a szennyvíz tisztítását és elhelyezését minden esetben a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozással kell megoldani.

A fenntartható energiahasználatra vonatkozóan a szabályzat rögzíti, hogy a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetekben a térszínre telepített napelemek összesített területi lefedettsége nem haladhatja meg a 20%-ot.

A Gksz építési övezetekben elsősorban kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági rendeltetések helyezhetők el. Minden Gksz övezetben megengedett az iroda, a kereskedelmi, szolgáltató, nem zavaró hatású gazdasági, gazdasági, raktározási, valamint a településgazdálkodási, természetvédelmi és vízgazdálkodási rendeltetés. Egyes övezetekben mező- és erdőgazdasági üzemi, állattartási és mezőgazdasági termékfeldolgozási rendeltetés is elhelyezhető.

Gksz építési övezetekben lakás nem létesíthető, míg iroda, kereskedelmi, szolgáltatói és nem zavaró hatású gazdasági rendeltetések elhelyezhetőek. Az egyes övezetek speciális rendeltetési korlátozásai alapján a Gksz-1 és Gksz-4 jelű övezetekben üzemanyagöltő állomás nem létesíthető. A Gksz-1 építési övezetben gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb parkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Gksz-1	SZ	1000	25	50	50	20	6,5	10,0	részleges
Gksz-2	SZ	3000	30	40	40	20	8,0	12,0	részleges
Gksz-3	SZ	5000	50	30	30	30	8,0	12,0	részleges
Gksz-4	SZ	1500	25	40	40	20	8,0	12,0	részleges
Gksz-5	SZ	3000	30	40	40	20	9,5	13,0	részleges
Gksz-6	SZ	5000	80	40	30	40	9,5	13,0	részleges



Kereskedelmi, szolgáltató, ipari és egyéb ipari gazdasági terület építési övezete

Általános gazdasági terület

Szabályozási terven Gá jellel szabályozott építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági és ipari rendeltetésű építmények - köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények - elhelyezésére szolgál.

Általános gazdasági területek Martonvásáron Erdöhát településrészén és az M7-es autópálya mentén találhatóak. Négy építési övezetre bontva. Gá-1 építési övezetbe az M7 autópálya északi oldala, Gá-2 építési övezetbe a 0128/5 hrsz-ú telek, Gá-3 és Gá-4 építési övezetbe Erdöhát gazdasági területei soroltak.

A Gá-1 építési övezetben a technológiai igényekhez igazodva földszintes épületek esetén a maximális parkánymagasság 16,0 méter lehet. Az övezeti előírásban rögzített általános parkánymagasságot az

épület beépített alapterületének legfeljebb 20%-a haladhatja meg. A rendeltetést tekintve az övezet területén naperóművek műtárgyai és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezése is megengedett. A Szabályozási terven a Gá-1 építési övezet II. ütembe sorolt telkei csak az infrastruktúra megléte (a tervezett M100 főút megépítése esetén a főúthoz történő közvetlen közúti kapcsolat kiépítése) és az I. ütembe sorolt terület beépítését követően építhetők be.

Gá-2, Gá-3 és Gá-4 építési övezetek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

A Gá építési övezetekben elsősorban általános gazdasági és ipari jellegű rendeltetések helyezhetők el. A Gá-1, Gá-2, Gá-3 és Gá-4 övezetekben megengedett a kereskedelmi, szolgáltató, nem zavaró hatású gazdasági, nem zavaró hatású ipari, gazdasági, raktározási, valamint mezőgazdasági termékfeldolgozási és településgazdálkodási, településüzemeltetésirendeltetés. Gá-1 építési övezetben üzemanyagtöltő elhelyezhető.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
Gá-1	SZ	10000	80	50	50	25	12,5/S	20,0	részleges
Gá-2	SZ	3000	30	40	40	20	9,5	13,0	részleges
Gá-3	SZ	5000	50	30	30	30	8,0	12,0	részleges
Gá-4	SZ	5000	80	40	30	40	9,5	13,0	részleges



Általános gazdasági terület építési övezete

Különleges beépítésre szánt területek A terv különleges beépítésre szánt területbe sorolja az egyéb kategóriába nem sorolható ingatlanok területét. A különleges területeken nem cél a lakó funkció megjelenése, így a TRT a lakások kialakítását nem teszi lehetővé. Ugyanakkor legfeljebb egy szolgálati lakás kialakítását K-Mü-1, K-Mü-4, és K-Bü-1, valamint egy tulajdonosi lakás létesítését K-Tur-1, K-Mü-3, és K-k-1 építési övezetekben megengedi.

Martonvásár különleges beépítésre szánt területei:

- Turisztikai terület (K-Tur)
- Temető területe (K-t)
- Sportterület (K-sp)
- Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)
- Büntetés-végrehajtási terület (K-bü)
- Kastély területe (K-k)
- Közmű terület (K-Kö)
- Oktatási központ (K-okt)

A **turisztikai terület** (K-Tur) a vasútvonaltól nyugatra található telket érinti. A területen rekreációs célú fejlesztéseket terveznek. Az építési övezet turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

A **temető területe** (K-t) a martonvásári temető területét fedi le. Temető területen építési övezetében elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat. Harangtorony, harangláb és ravatalozó építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb párkánymagasság 7,5 m lehet

Sportterület (K-sp) a Horváth Ottó sportközpont területe. Sportterület építési övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

A **mezőgazdasági üzemi terület** (K-mü) elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek, illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. Martonvásáron 4 mezőgazdasági üzemi terület építési övezet lett meghatározva.

Büntetés végrehajtási terület (K-bü) építési övezetbe a Közép Dunántúli Büntetés Végrehajtás Intézet Martonvásári Objektuma került. Az építési övezet elsősorban a büntetés-végrehajtás építményeinek elhelyezésére szolgál.

A **kastély területe** (K-k) elsősorban a kutatás-fejlesztés, oktatás és idegenforgalom építményeinek elhelyezésére szolgál. Kastély építési övezet telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.

Közmű terület (K-Kö) elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

Oktatási központ (K-okt) elsősorban az oktatási és szociális létesítmények elhelyezésére szolgál. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a település belterületétől északra, a 7-es út mentén található.

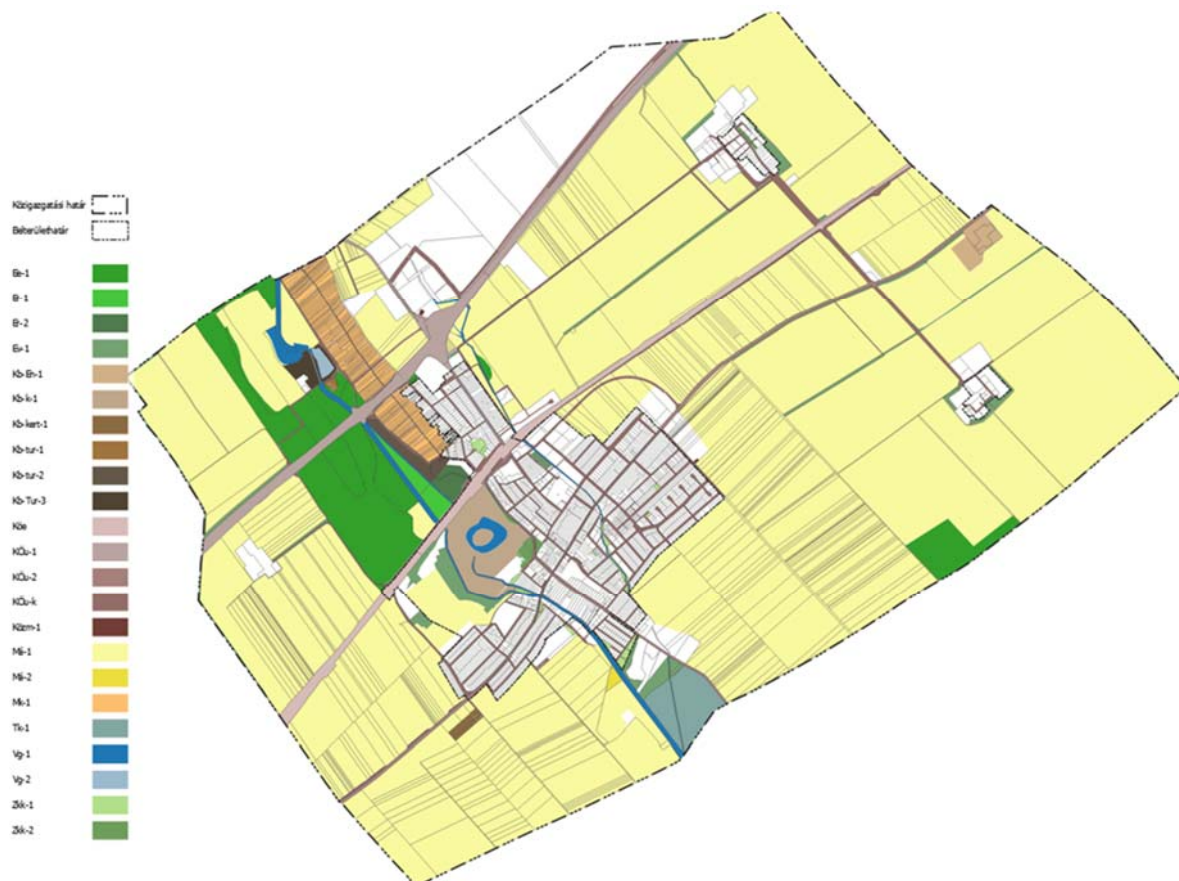
Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága (m)	az épület megengedett legmagasabb pontja (m)	közművesítettség
K-tur-1	SZ	2000		30	30	40	7,5	10,0	teljes
K-t-1	SZ	2000	30	10	10	40	5,5/5	10,0/5	részleges
K-sp-1	SZ	3000	30	10	10	40	8,0	12,0	teljes
K-mü-1	SZ	10000	80	40	30	40	8,5	12,0	részleges

K-mü-2	SZ	3000	50	40	30	40	8,0	12,0	részleges
K-mü-3	SZ	10000	80	30	30	40	8,0	12,0	részleges
K-mü-4	SZ	5000	50	40	30	40	12,5	16,0	részleges
K-bü-1	SZ	10000	80	30	30	40	6,5	10,0	részleges
K-k-1	SZ	25000	100	40	40	40	13,5	16,5	teljes
K-kö-1	SZ	1500		25	40	40	6,5	10,0	részleges
K-okt-1	SZ	5000	50	10	10	70	6,0	7,0	teljes



Különleges beépítésre szánt terület építési övezetei

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



A beépítésre nem szánt területek övezeti rendszere Martonvásár területén

Zöldterületek

Közpark zöldterület, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

Lásd:3.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezet

Martonvásár területén különböző funkciójú zöldterületek alakultak ki, melyhez mérten, a hatályos TRT is különböző közkert övezeteket szabályoz. A TRT készítése során felülvizsgálatra kerültek mind a tényleges területek, mind a TRT előírásai és a továbbiakban, a terv 3 övezet helyett 2 közkert övezetet szabályoz. A TRT tervezet által szabályozott Zkk-1 övezetben a maximális beépíthetőség a továbbiakban 3%, míg a Zkk-2 övezet nem beépíthető.



Martonvásár zöldterületei övezeti bontásban

Erdőterületek

Az erdőterületeknek kiemelt jelentőségük van a természet, természetes élőhelyek, valamint a flóra és a fauna megővésében, emellett az emberi környezet javításában, tájéztétikai, környezet- és tájvédelmi szempontból egyaránt. Ezen területek közigazgatási határokon átívelve fednek le térségeket, így fontos, hogy hasonlóképpen legyenek védelmezve és szabályozva.

Erdőterületnek a fás növényekből, illetve társult élőlényekből kialakult életközösségeket tekintjük, területhasználat szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 5000 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületeket (a benne található nyiladékokkal együtt), valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket tekintjük. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

- A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, amely egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület

- A Szabályozási terven Ee jellel jelölt terület, az egyéb erdőterület övezetét jelenti, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, illetve egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

A korábbi TRT Eg jellel jelölt, gazdasági erdőterületeket határolt le a településen, melyet a jogszabályváltozások miatt a továbbiakban Ee jellel jelöl a TRT tervezet itt a maximális beépíthetőség a továbbiakban is 0,5%.

A gazdasági erdőhöz hasonlóan, a hatályos TRT alapján Ek jellel jelölt közjóléti erdő megnevezése is változott, a továbbiakban Er, rekreációs erdőterület övezetként jelölt. Az Er-1 és Er-2 övezetek beépíthetősége a korábbiakhoz képest csökken. A TRT tervezet az Er-1 övezet esetében 1%-ban, az Er-2 övezetben pedig 3%-ban maximalizálja a beépíthetőséget, a korábbi 5%-al ellentétben.

A védelmi célú erdőterületek nem beépíthetők, azonban a meglévő természetvédelmi, -kezelési rendeltetésű rendeltetés megtartható.

A településen több helyen, foltszerűen kerül kijelölésre új erdőterület. Ezek a belterületen, illetve a külterület északi és keleti részén lévő területek jelenlegi állapotukban is fával, erdővel borítottak.



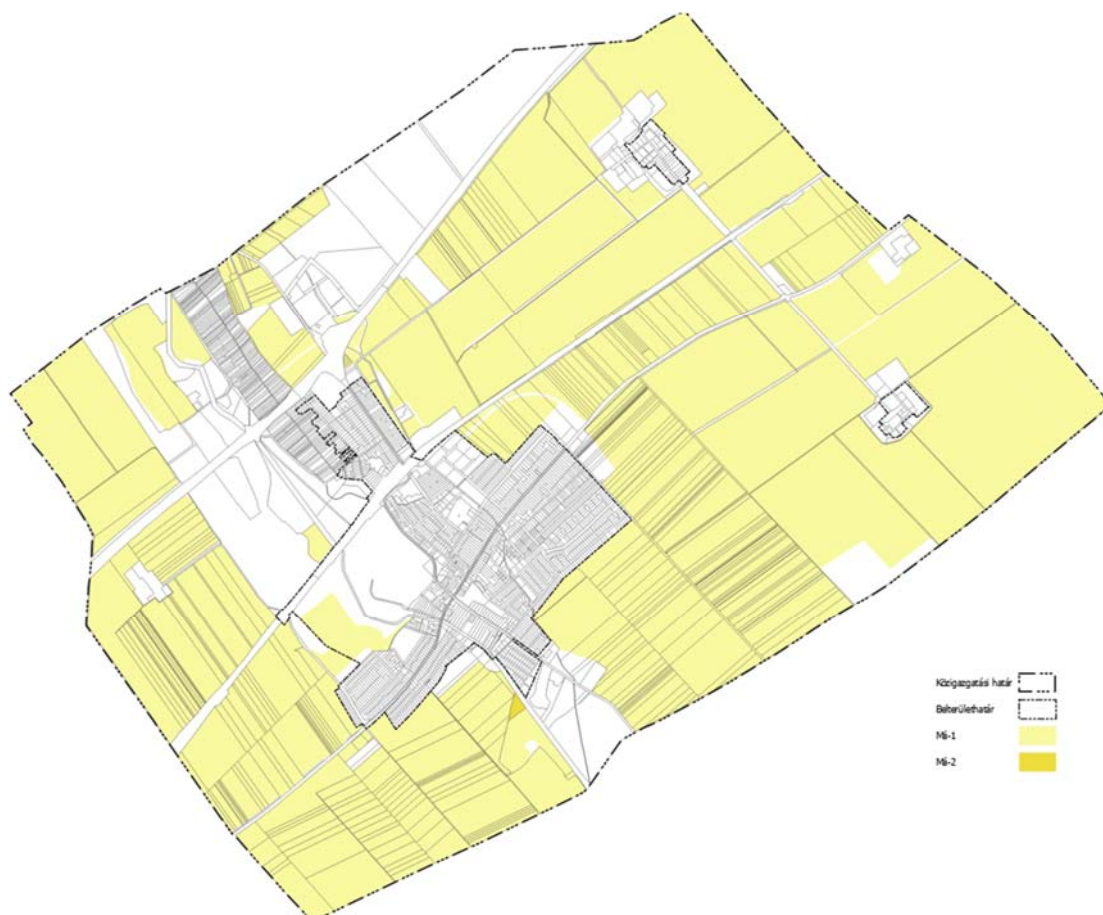
Martonvásár erdőterületei övezeti bontásban

Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

Martonvásár kiterjedt mezőgazdasági területekkel rendelkezik, melynek felülvizsgálata fontos volt. A korábbi 3 db Má övezet egyszerűsítésre és részben összevonásra került, a továbbiakban Má-1 és Má-2 övezeteket jelöl a TRT. Má-1 övezetben épület nem építhető, az Má-2 övezetben, mely külterületen a Szent László-patak déli oldalán található, pedig 5% a megengedett beépíthetőség.

Több területen lépett vissza az Önkormányzat beépítésre szánt ipari, gazdasági területekből, illetve különleges beépítésre szánt területből, melyek a továbbiakban általános mezőgazdasági terület övezetben lesznek szabályozva. Ezzel biztosíthatóvá válik, hogy a település beépített területei összefüggő, koncentrált szerkezetet alkoszanak.



Martonvásár általános mezőgazdasági területei övezeti bontásban

Kertes mezőgazdasági területek A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

Kertes mezőgazdasági területek szabályozása nem változik jelentősen. A Martonvásár északi részén elhelyezkedő telkek a továbbiakban Mk-1 övezeti besorolásúak lesznek, maximális beépíthetőségük pedig 3%, de maximum 250 m². Mk-1 építési övezetben kereskedelmi, állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termékfeldolgozási rendeltetés helyezhető el.



Martonvásár tájgondálkodási mezőgazdasági területei övezeti bontásban

Vízgazdálkodási területek Vízgazdálkodási terület az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, továbbá, a vízbeszerzési területek, vízkiviteli helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.

Martonvásáron halad át a Szent László-patak, melyet több helyen is felduzzasztottak, tavakat alakítottak ki vizéből. Emellett, több csatorna folyik át a településen. A hatályos TRT V- álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, Vb- vízbeszerzési területek, vízkiviteli helyek területe és Vh- horgászto céljára hasznosítható vízfelület övezeteket különböztet meg, ezzel szemben a TRT tervezet két övezetre bontja a vízgazdálkodási területeket. A területek beépíthetősége maximum 2%.

Az övezetekben a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási művek partvonalától számított 3 méterig

terjed.



Martonvásár vízgazdálkodási területei övezeti bontásban

Természetközeli területek

A Természetközeli terület elsősorban olyan terület, mely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, így a természeteshez közeli állapot jöhetett létre.

Martonvásár déli részén, kis területen maradt fenn nádassal, gyepel fedett, természetközeli terület. Ennek fenntartása érdekében, a természetközeli terület övezet beépítése nem lehetséges.



Martonvásár természetközeli területei övezeti bontásban

Különleges beépítésre nem szánt terület Különleges beépítésre nem szánt területek az ingatlanok különleges funkcióihoz kapcsolódóak lehetnek.

Martonvásáron területén négy különböző különleges beépítésre nem szánt terület övezetet különböztet meg a TRT. A településen, a használatnak megfelelően kijelölésre került turisztikai, rekreációs terület, kastély terület, kertészet terület és energiagazdálkodási terület.

Különleges beépítésre nem szánt- turisztikai, rekreációs terület a külterület észak-nyugati részén, a kastélypark környezetében, valamint a Szent László-patak mentén kialakított tónál található. Itt a turizmus létesítményeinek elhelyezésére van lehetőség. Kb-tur-1 és Kb-tur-2 övezetekben a beépíthetőség maximális mértéke 10%, Kb-tur-3 övezetben pedig 5%.

A különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület a kastélypark területét érinti. Itt új épület csak az építési hellyel jelölt területen létesíthető, a maximális beépíthetőség pedig 5%, de nem haladhatja meg az 5000 m²-t.

Kertészet terület a belterülettől dél-nyugatra került jelölésre, itt kertészeti növénytartás, értékesítés végezhető. A beépítés kizárólag terepszint felett lehetséges, maximum 5%-ban.

Az energiagazdálkodási terület a MAVIR Martonvásár állomásának területét érinti. Itt a párkánymagasság, vagy legmagasabb pont mértéke a technológiai szükségletek esetében túlléphetők. A maximális beépíthetőség pedig 10%.



Martonvásár különleges beépítésre nem szánt területei

Közlekedési és közmű területek

Közúti közlekedési terület a közlekedési, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgáló terület, ahol a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetőek el.

Közműelhelyezési terület (Közm-1) a közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgál, Martonvásár területén a külterület északi, keleti és nyugati részén, elsősorban találhatók meg az övezettel érintett ingatlanok.

A közúti közlekedési területek három övezetbe sorolódnak, Köu-1 övezetbe sorolt a településen áthaladó gyorsforgalmi út, Köu-2 övezetbe az országos főút és mellékút, míg Köu-k övezetbe a lakóutak, egyéb utak kerültek.

Köe-1 övezetbe a Martonvásáron áthaladó vasút tartozik.



Martonvásár közlekedés és közmű területei övezeti bontásban

1.4.2 A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a hatályos TRT övezeteihez képest történő változások ismertetése is. Éppen ezért a hatályos és tervezett szabályozási paramétereket a hatályos összehasonlítva kerülnek bemutatásra.

A településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban, a meglévő állapotokat figyelembe véve - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit. Továbbá felmérje a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett. Biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát, biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREINEK VÁLTOZÁSA

Beépítési mód

A beépítési mód változása a településen minimális, jellemzően az illeszkedési szabályok és az övezetváltás következménye. Kismarton területén Gksz területfelhasználásból Lf területfelhasználási módba történt átsorolás okozott beépítési mód változást (SZ>O). A Szent László-patak mentén Lke-1 építési övezetbe történő átsorolás történt, amely a szabadonálló beépítési módról oldalhatáron álló beépítési módra való változást is jelenti, igazodva a környező területek kialakult beépítési karakteréhez. Ettől délre ugyanakkor az építési övezet módosítása az oldalhatáron álló beépítési módról szabadonálló beépítési módra történő változást eredményez.



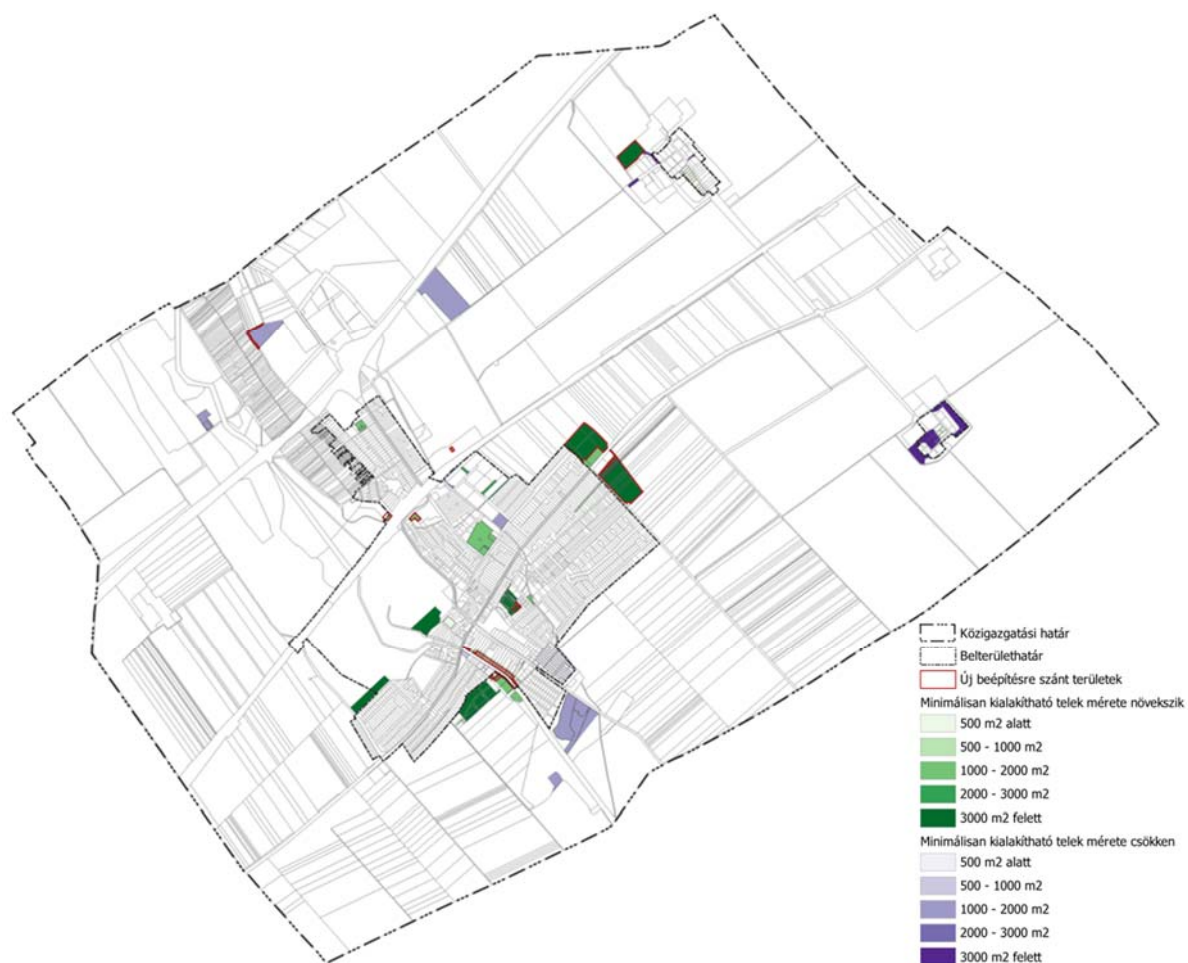
A beépítési mód változása beépítésre szánt területeken

A telek kialakítható legkisebb területe

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a minimálisan kialakítható telek terület mérete nőtt, lila színnel pedig ahol ez a paraméter csökkent. A differenciált színezés a hatályos paraméterhez képest történt változást mutatja.

Az övezeti rendszer felülvizsgálata során jelentős változások történtek a minimálisan kialakítható telekméret tekintetében, különösen a gazdasági, az intézményi, a lakó-, valamint a különleges beépítésre szánt területek esetében. A szabályozás újragondolását a meglévő tevékenységek és a jövőbeni fejlesztési célok indokolták, így több helyen az új építési övezeti besorolások miatt emelkedett a minimális telekméret értéke. Ennek keretében bevezetésre került az új Gksz-5 építési övezet is, amely 3000 m²-es telekméret-minimumot ír elő. A különleges beépítésre szánt területeknél a szabályozás - a korábbi övezetek megtartása vagy az átsorolások révén - a kialakult állapothoz, a meglévő funkciókhoz és a tervezett fejlesztésekhez igazodott.

A település szerkezetében szintén meghatározó módosítás az intézményi területhasználat bevezetése, amely összesen hat építési övezetre osztja fel az érintett területeket. Ezzel szemben a minimális telekméret csökkenése figyelhető meg a korábban Gip-e építési övezetbe tartozó területeken, mivel ez az övezeti kategória megszűnik. Ugyancsak csökkenés tapasztalható azokon a részeken, ahol a funkcióváltás miatt olyan új övezeti besorolást kaptak a területek, amelyek a korábbinál kisebb telekméret kialakítását is lehetővé tették.



A tervezett TRT-ben meghatározott telek kialakítható területének változása beépítésre szánt területeken

A telek megengedett legnagyobb beépítettsége

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a paraméter nő, lila színnel pedig azok, ahol a paraméter csökken. A differenciált színezés szintén a hatályos paraméterhez képest történt változást mutatja.

A településrendezési paraméterek módosítása során a maximális beépíttség mértékének növelése elsősorban az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek esetében történt, valamint ahol a lakófunkciót intézményi vagy településközponti rendeltetés váltotta fel.

A szabályozás egyik legjelentősebb eleme az önálló intézményi területhasználat bevezetése. Ez a változás több olyan ingatlant is érint, amelyek jelenleg még más építési övezetbe tartoznak, de a jövőben az új besorolás szerint hasznosulnak. Az intézményi területeken belül a beépíthetőségi

mutatók differenciáltan, az adott övezet fejlesztési céljaihoz mérten alakulnak.

A Vi-jelű intézményi övezetekben a megengedett beépítettség széles skálán mozog. Míg a Vi-1, Vi-3 és Vi-4 jelű övezetekben egységesen 40% a beépíthető terület aránya, addig a Vi-2 övezet valamivel szigorúbb, 25%-os korlátot határoz meg. A legjelentősebb kötöttség a Vi-5 kategóriát jellemzi, ahol mindössze 10% a beépíthetőség. Ezzel szemben a legintenzívebb területhasználatot a Vi-6 építési övezet teszi lehetővé, amely 70%-os beépíthetőségi mutatójával a legmagasabb értéket képviseli az intézményi területek között.

A lakóterületeket érintő szabályozás legjelentősebb változása a beépíthetőségi mutatók általános csökkenése, miközben a korábbi komplex rendszert összesen hét új lakóépítési övezet váltja fel. A település kertvárosias lakóterületei az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 építési övezetekbe sorolódnak át, ahol a korábbi 30%-os beépíthetőségi korlát egységesen 25%-ra mérséklődik.

A szigorítás a jelenleg nem lakófunkciójú, de falusias lakóterületté (Lf) átminősülő ingatlanokat is érinti: az Lf-1 övezetben 15%-os, az Lf-2-ben pedig 25%-os maximumot határoztak meg, ami elsősorban Kismarton területén hoz érezhető változást. Emellett további csökkenés várható azokban a térségekben is, amelyek a jövőben a szintén korlátozott beépíthetőségű Vi-5 intézményi övezetbe kerülnek.



A tervezett TRT-ben meghatározott telek megengedett legnagyobb beépítettségének változása beépítésre szánt területeken

Épület megengedett legnagyobb párkánymagassága

Az OTÉK előírásait felváltotta a 2025. január 1-én életbelépő TÉKA, melynek következtében az építménymagasság helyett a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját kell meghatározni. Emiatt az ábrán a megengedett párkánymagasság került ábrázolásra, hiszen a változás a két eltérő számítás miatt nem értelmezhető.



A tervetben meghatározott legnagyobb párkánymagasság mértéke

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREINEK VÁLTOZÁSA

Beépítésre nem szánt területek ismertetését, beépítési paramétereit a 2.5.2. fejezet tartalmazza. A hatályos és tervezett szabályozási paraméter eltéréseinek részletes bemutatására nem került sor, mert a paraméterek közötti eltérés kismértékű.

Ettől függetlenül, érdemes külön vizsgálni a beépítésre nem szánt területek maximális beépíthetőségének változásait, hiszen ez a paraméter nagymértékben befolyásolhatja a tájszerkezet alakulását.

Az Önkormányzat fontosnak tartotta, hogy a mezőgazdasági területek beépíthetősége minél inkább korlátozva legyen, ezért az általános mezőgazdasági területeken esetében, az Má-1 övezetben a továbbiakban nem lesz lehetőség a beépítésre. Itt 3, illetve 1,5%-os maximális beépíthetőségről csökken az arány 0%-ra.

Ezen kívül a csökken a beépíthetőség olyan területeken, ahol az Önkormányzat beépítésre szánt területből lép vissza általános mezőgazdasági terület övezetbe. Ilyen visszalépés történik a külterület északi, nyugati és déli részén is.

Kis mértékben növekszik a maximális beépíthetőség két különleges beépítésre nem szánt- turisztikai területen, a Brunszvik-kastély parkjánál, illetve a Rebel-beach, újonnan kijelölt turisztikai területén. Itt mindkét esetben figyelembe vételre kerültek a fejlesztési szándékok, illetve a tájba illeszthetőség is.



maximális beépíthetőség alakulása a beépítésre nem szánt területeken

1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE

A TÉKA 3.§ (3) és (4) bekezdése szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

(3) E rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

- a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.

A TÉKA 8.§ (6) b) pontja alapján az országos előírástól megengedőbb szabályozáshoz az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges. TÉKA eltérés nem vált szükségessé az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében, így a 14.§ (4) bekezdés vizsgálata nem szükséges.

A TÉKA 20. § (4) bekezdése alapján az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, kivéve, ha állami főépítészeti eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Vi-4	32.§ (7) bekezdés	Vi-4 építési övezetben a lakórendeltetés összes hasznos alapterülete legfeljebb 80%	Intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, kivéve,

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
			ha állami főépítési eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik
			<p>INDOKLÁS: Vi-4 építési övezet a Szent László-patak déli oldalán található. Az építési övezetben a rendeltetési egységek száma feltételhez kötött. Négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m²-t, de legfeljebb 12 lakás helyezhető el. Az építési övezet telkein előírásra került, hogy Vi-4 építési övezet telkein elhelyezhető épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete 80 százalék lehet, figyelembe véve az az építési övezetre előírt lakó rendeltetési egységek számát. Vi-4 építési övezet a Szent László-patak mentén található. A hatályos terv Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolja a területet, ahol jelenleg is 12 lakás helyezhető el. A terület jelenleg beépítetlen, ugyanakkor annak fejlesztésére vonatkozó elképzelések már korábban kialakultak, amelyek alapvetően lakódomináns beépítéssel számoltak. A környezet adottságai, valamint a terület elhelyezkedése alapján jelentősebb kereskedelmi és szolgáltató funkciók kialakulása nem indokolt, ezért az intézményi vegyes területre általánosan előírt 50 százalékos lakófunkció-korlát alkalmazása a fejlesztési szándékokat aránytalanul korlátozná. A módosítás lehetővé teszi a kialakult településszerkezeti elképzelésekhez igazodó hasznosítást úgy, hogy a lakásszám korlátozása továbbra is biztosítja a beépítés intenzitásának kontrollját.</p>



Az érintett terület légifelvételen (Google Earth)

A TRT-ben az általános gazdasági terület (Gá-2) esetében is alkalmazásra kerül a TÉKA-nál megengedőbb szabályozás. A TRT készítése során kért eltérésekre a kialakult állapot miatt van szükség és közérdeket nem sértenek, nem hoznak létre másokat korlátozó helyzetet. Az eltérés kérése során műemléki indokok nem állnak fenn.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Gá-2	2. melléklet	A telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 25 % helyett 20 %-lesz.	Az általános gazdasági területek esetén a TÉKA 1. melléklete a legkisebb zöldfelület 25%-ban állapítja meg.
			<p>INDOKLÁS: A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant Gip-e1 építési övezetbe sorolta, amely a település több, eltérő adottságú területére egységes szabályozással került kijelölésre, és ahol a minimális zöldfelületi arány 40 % volt. Az új településtervezet készítése során azonban az övezeti besorolás meghatározásánál a tényleges használat és a tervezett fejlesztések kerültek figyelembevételre.</p> <p>Mivel az érintett telek már kialakult, beépített állapotú, indokolt az általános gazdasági övezetbe történő átsorolása, amely jobban illeszkedik a terület meglévő adottságaihoz és a TÉKA által az általános gazdasági területeken meghatározott rendeltetésekhez. A korábbi, 40 %-os minimális zöldfelületi előírás a kialakult állapot miatt nem alkalmazható megfelelően, ezért indokolt a legkisebb zöldfelületi arány 20 %-ban történő meghatározása.</p> <p>A TÉKA-tól eltérő zöldfelületi előírás kizárólag erre az egy, már kialakult állapotú területre vonatkozik, így nem</p>



Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Az érintett telek légifelvételen (Google Earth)			jelent általános eltérést a település gazdasági területeire.

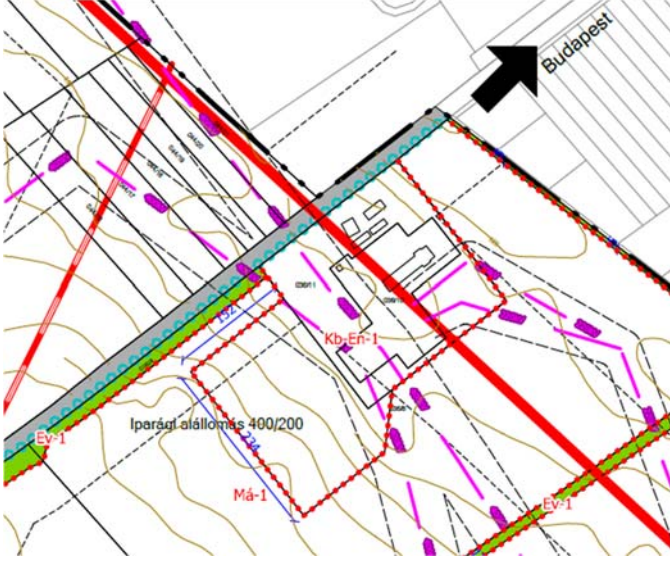
A TRT-ben a különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület esetében is alkalmazásra kerül a TÉKA-nál megengedőbb szabályozás. A TRT készítése során kért eltérésekre a településen alkalmazott hatályos rendezési szabályok jogfolytonosságának biztosítása miatt van szükség.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (III.18.) önkormányzati rendeletével hagyták jóvá a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) rendelet módosítását.

A területen a MAVIR Zrt. folytat tevékenységet, ahol a jelenleg is működő 400/220 kV-os alállomás fejlesztését tervezte. A módosítás 036/8, 036/10 és 036/11 helyrajzi számú telkeket érintette. A MAVIR-alállomás fejlesztése céljából új különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület, Kb-En övezet került kijelölésre. Az új övezet előírásai - az állomásra is vonatkozóan - a korábbi egyéb ipari-gazdasági terület általános előírásaival, valamint a Gip-e3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereivel megegyeztek, azzal az eltéréssel, hogy a minimális zöldfelületi arány mértéke 25%-ra módosult. A településrendezési eszközök módosítása során még az OTÉK előírásait kellett figyelembe venni, ahol különleges beépítésre nem szánt területek esetében a legkisebb zöldfelületre nem volt korlátozás.

A különleges beépítésre nem szánt területek esetében a TÉKA 1. melléklete a legkisebb zöldfelületi arányt 50%-ban állapítja meg. Az érintett területen folyó tevékenység indokolta a terület korábbi átsorolását azonban a településtervezet készítése során így nem felel meg a TÉKA 1. mellékletének.

A 25%-os minimális zöldfelületi arányra vonatkozó előírások jelenleg is hatályban vannak így a jogfolytonosság biztosítása érdekében ebben az övezetben TÉKA-tól megengedőbb paraméterekre van szükség. Az eltérő zöldfelületi előírás kizárólag erre a területre vonatkozik és nem jelent változást a településen kijelölt egyéb különleges beépítésre nem szánt területekre nézve. Az eltérés kérése során műemléki indokok nem állnak fenn.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Kb-En-1	2. melléklet	A telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 50 % helyett 25 %-lesz.	Az különleges beépítésre nem szánt területek esetén a TÉKA 1. melléklete a legkisebb zöldfelület 50%-ban állapítja meg.
 <p>Az érintett telek tervezett Szabályozási terve</p>			<p>INDOKLÁS: A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant Kb-En övezetbe sorolta, ahol a minimális zöldfelületi arány 25 % volt. A településtervezet készítése során a jogfolytonosság elvét figyelembe véve a terület a korábbi övezeti besorolást és paramétereit kapta.</p> <p>A TÉKA-tól eltérő zöldfelületi előírás kizárólag erre az egy, már hatályban lévő paraméterekkel rendelkező területre vonatkozik, így nem jelent általános eltérést a település egyéb különleges beépítésre nem szánt területeire.</p>

1.4.4 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBA TÖRTÉNŐ BEDOLGOZÁSA

A településképi előírások jogszabályi környezete az elmúlt időszakban jelentős változáson ment keresztül. 2024. október 1-jén hatályon kívül helyezték a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, mely végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat ezidáig nem fogalmazhatott meg településképi követelményeket. Martonvásár város településképi előírásait a törvény rendelkezéseinek megfelelően Martonvásár településkép védelméről szóló 5/2018. (IV.11.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) határozta meg.

A Méptv 81.§ (2) d) pontja alapján a településképi követelményeknek és az azok betartását biztosító szabályoknak vissza kell kerülniük a helyi építési szabályzatba. Ennek megfelelően a településtervezési részeként Martonvásár város hatályos TKR-je beépítésre kerül a TRT normaszövegébe.

A településtervezési során elkészült helyi építési szabályzat VII. Fejezete rendelkezik a településképi követelményekről és azok betartását biztosító szabályok megállapításáról az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelméről. A külön fejezetben történő átdolgozás célja az ismétlések elkerülése, településképi szempontok összehangolt kezelése, a TRT közérthető, felhasználóbarát alkalmazásának elősegítése.

A beépítés során jelentős tartalmi változtatás nem történt, a korábbi településképi rendelet előírásai döntően változatlan tartalommal kerültek átvételre, az ismétlődő rendelkezések törlésével és a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfeleléssel, melyek összefoglalása az alábbiakban olvasható:

- A módosítás célja, hogy a településképi előírások rendszere közvetlenebbül kapcsolódjon a településtervezési kategóriákhoz. Ennek megfelelően a településkép szempontjából meghatározó területekhez (MT) kapcsolódó külön melléklet megszüntetésre került, és a korábban ezekhez rendelt előírások közvetlenül az egyes területfelhasználási egységekhez, építési övezetekhez és övezetekhez kerültek hozzárendelésre. A változás következtében egyszerűbbé és egyértelműbbé válik az előírások alkalmazása. A településképi követelmények nem külön térképi lehatárolás alapján, hanem az adott övezet szabályozásának részeként jelennek meg.
- A helyi védelemre vonatkozó szabályok érdemi tartalma nem változik jelentősen. Továbbra is részletesen szabályozott marad a helyi védelem alá helyezés, megszüntetés, az értékvizsgálat, az érdekeltek bevonása és a képviselő-testületi döntés rendje.
- A helyi védett épületekre és értékekre vonatkozó építészeti követelmények lényegében fennmaradnak. A tömegformálás, homlokzati kialakítás, anyaghasználat, nyílászárók és egyéb karakteres építészeti elemek megőrzésére vonatkozó előírások továbbra is biztosítják a településképi értékek védelmét.
- A homlokzati, tetőformálási és kerítésre vonatkozó előírások részletesebb övezeti differenciálással jelennek meg. Ez lehetővé teszi, hogy az egyes településrészek karakteréhez jobban illeszkedő, célzottabb településképi szabályozás alakuljon ki.
- A településképi véleményezési és bejelentési eljárások rendszere alapvetően változatlan marad. Továbbra is meghatározott marad az eljárások köre, a benyújtandó dokumentáció és a vizsgálati szempontok rendszere, ugyanakkor az eljárások során alkalmazott követelmények közvetlenebbül kapcsolódnak az adott övezet előírásaihoz.
- A zöldfelületi és zöldinfrastruktúrára vonatkozó szabályok hangsúlyosabbá válnak. A fasorok, parkolófásítás, csapadékvíz-hasznosítás és háromszintes növényállomány alkalmazására vonatkozó előírások erősítik a település klimatikus és környezeti szempontú szabályozását.
- A TKR reklámeszközökre vonatkozó előírásai a TRT normaszövegébe nem kerülnek átvezetésre. A Méptv 230. § (7) bekezdése alapján a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem lehet alkalmazni. Ezért a TRT sem fogalmazhat meg előírásokat a reklámok vonatkozásában, a reklám és reklámelhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII.31.) kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.

2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

A védett értékek esetében nem kívánt jelentős változás, megőrzés a cél. A Műemlékvédelmi és Örökségvédelmi Hatástanulmányban került bemutatásra a védett értékeket ért változások elemzése.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 31.§ (1) alapján helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat településképi rendeletében védetté nyilvánít. A Méptv 94.§ (2) bekezdésének értelmében a települési önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja. Martonvásár településkép védelméről szóló 19/2017. (IX.22.) számú önkormányzati rendelete hatályon kívül helyeződik, helyébe a helyi építési szabályzat normaszövegének VII. Településképre vonatkozó előírásokról szóló fejezete lép.

A műemléket és műemléki környezetet érintő fejlesztésekkel kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény következő szakaszait kell kiemelten figyelembe venni:

109. § (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

120. § (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.

128. § (2) Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.

(3) A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településkép megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.

133. § (3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendeletben foglaltak szerint:

21. § (1) A műemléki értéket -fizikai valójában kell megőrizni, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, és a műemléki értékleltárba, illetve a műemléki nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell a beépítési mód, beépítettség, tömeg, szintszám, arányrendszer, homlokzat, tető, épületszerkezetek, nyílászárók, anyaghasználat, tagozatok, díszítmények, képző- és iparművészeti alkotások, térstruktúra, a kertrész fásszárú és nyílt gyepes növényzete, vízfelülete megőrzését biztosító, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki és kertépítészeti megoldásokat.

25.§ (2) Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.

3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település közigazgatási területét a MATrT által meghatározott ökológiai hálózat, illetve a tájképvédelmi terület övezete érinti, továbbá országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület.

3.1.1 ORSZÁGOS VÉDELEM



Martonvásár természetvédelmi területei (Forrás: saját szerkesztés)

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület

Martonvásáron országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület, mely a 174 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el, és amit az 1700-as évek második felében kezdett el kialakítani a Brunszvik-család.

Ökológiai hálózat

A természeti területeket a területrendezési tervekben az ökológiai hálózat és annak övezetei foglalják magukba, amelyekkel kapcsolatban a MATrT szabályokat fogalmaz meg. A MATrT az ökológiai hálózat területét három övezetbe sorolja:

- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület

Martonvásár közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat magterülete, illetve ökológiai folyosójának övezete, azonban az ökológiai hálózat pufferterülete nem érinti.

Tájképvédelmi terület

A MATrT-ben meghatározott, az MvM rendelet alapján lehatárolt tájképvédelmi terület övezete érinti Martonvásár területét. A tájképvédelmi terület övezete védelmet biztosít a terület tájképi egységére, a hagyományos tájhasználat fennmaradására, illetve a tájba illesztést biztosítja. A DINPI adatszolgáltatása alapján látható, hogy Martonvásáron a Szent László-patak mentén található foltokban a tájképvédelmi terület övezete.

Egyedi tájértékek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) szabályozza a tájértékekre vonatkozó feladatokat. Ennek alapján a DINPI készít felmérést a város egyedi tájértégeiről. Martonvásár területén található egyedi tájértékek főként a település központjában, a Brunsvik-kastélyparkban és környékén található.

3.1.2 MEGŐRZENDŐ TÁJJELLEG, TÁJI ELEMÉK ÉS ELEMEGYÜTTESEK, TÁJKÉPI EGYSÉG, HAGYOMÁNYOS TÁJHASZNÁLAT JELLEMZŐI

Tájképvédelmi értékkel rendelkező területek foltokban lettek jelölve Martonvásár területén. Ezek a Szent László-patak menti erdős, vizenyős területek, a Brunsvik-kastély parkja, valamint a déli, természetközeli, gyepes, nádas területek. Ezek a településen megmaradt természetes növényzetű területei, bár kis részen helyezkednek el, kiemelten alakítják Martonvásár tájképét.

Fontos fenntartani a Szent László-patak természetes környezetét, a vízfolyást övező gyepeket és erdőket, továbbá az országos védelem alatt álló kastélykert különleges kialakítású parkját és környezetét, mely az agrár tudományok fontos helyszíne is.

3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A zöldfelületi rendszer fejlesztése összetett, hosszú távú feladat, amely egyaránt hozzájárul a lakosság életminőségének javításához, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz és a természeti értékek megőrzéséhez. A javasolt megoldások egy része a településfejlesztési terv tartalmi elemei közé tartozik, míg mások a TRT eszközrendszeréhez kapcsolódnak. Emellett olyan kezdeményezések is szerepelnek, amelyek megvalósítása a felsorolt dokumentumokon túlmutat, és több település közötti együttműködést igényel.

Martonvásár zöldfelületi rendszerének elemei:

1. belterületi zöldterületek (közkertek)
2. zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek
3. vízfolyások menti zöldfelületek
4. telken belüli zöldfelületek
5. közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
6. fasorok, erdősávok
7. erdőterületek
8. természetközeli területek
9. mezőgazdasági területek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- A településtervben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű, elsődlegesen honos növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, lehetőség szerint többfunkciós, csapadékvíz ideiglenes tárolására is alkalmas zöldfelületek és vízterületek kialakítása.

A fenti felvetések alapvetően településüzemeltetési és településképi kérdések. Az élhető és igényes településképi eléréséhez alapvető szükség van a rendezett és a közösség számára is kényelmesen használható közterületekre, zöldterületekre, valamint ezek folyamatos fenntartására. Az itt alkalmazható anyagokról, a kialakítás módjáról a településképi arculati kézikönyv és a TRT részét képező településképi előírások is mindanak ki ajánlásokat és előírásokat. Az ilyen területek méretének nagysága természetesen függ a lakosság igényeitől is.

A belterületi zöldterületet úgy érdemes kialakítani, hogy azok minél inkább önellátók lehessenek, az őket tesítő szürkeinfrastruktúra minél kevésbé legyen szükséges. Így fontos a területek saját vízellátásáról csapadékvisszatartással, egyéb technológiákkal gondoskodni.

A megfelelően működő zöld és kék infrastruktúra megteremtése érdekében a belterületi zöldterületeknek, fasoroknak, vízfolyásoknak és körülöttük lévő növényállománynak, és külterületi erdős, természetes növényállományú területeknek egy rendszert kell alkotniuk, egymással összeköttetésben kell lenniük. A belterületen lévő, honos növényfajokkal beültetett, rendszeresen fenntartott zöldterületek tudják segíteni a település és környezetének állat-, és növényvilágát, a biodiverzitás fenntartását.

Martonvásár hatályos szabályozásához képest kis mértékben változott a zöldterületek kijelölése. Részben a fejlesztési területek módosulása tette szükségessé a kijelölt köztertek áthelyezését, részben a meglévő zöldterületek bővítése volt a cél. A fejlesztési területek módosulása miatt törlésre kerül több, nagyobb zöldterület a belterület déli határán, a Szent László-patak mentén, továbbá a Váczi Mihály utcától nyugatra, a tömbbelsőben jelölt zöldterület egy része.

Ezzel szemben, nagy zöldterületek kijelölése történik a Vasút utca mentén, a Burnszvik-kastély környezetében, és a Béke utcától délre. Az új zöldterületek kijelölésével a település fejlesztési szándékaival összhangban lévő új zöldterületi hálózat jöhet létre, mely a lakosság életkörülményeire is pozitív hatással lehet.

- A közlekedési területek menti zöldfelületek fejlesztése, fenntartása, a vízvezető árkok karbantartása segítheti a zöldfelületi rendszer fejlesztését.

A belterületen tervezett utak megfelelő vízvezetése, illetve a vízfelületek karbantartása érdekében a TRT felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés szabályai közt meghatározásra kerülnek az újonnan kialakított utak megfelelő vízvezetésének lehetőségei. A Burnszvik utca mentén nagy területen zöldterület kijelölése történik, ami szintén segítheti a csapadék elvezetését.

- Folyómedert kísérő zöldfelületek

A településen halad át a Szent László-patak, valamint kisebb csatornák. A vízfolyásokról alapvetően elmondható, hogy a külterületeken természetes környezetben haladnak, de belterületen is rendelkeznek zöldsávval, ami pufferként funkcionál a medrük körül.

- Telken belüli zöldfelületek szabályozása

Az építési telekekn belüli zöldfelületek fontos részét képezik a település zöldfelületi rendszerének. Ezek egységessége és megtartása érdekében a TRT az egyes építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékével tudja szabályozni, hogy a telkeken belül mekkora zöldfelület legyen létrehozva. Cél a TRT készítése során, hogy lehetőség szerint az TÉKA által megengedettnél szigorúbb értékeket állapítson meg, figyelembe véve a szerzett jogokat.

Természeti területek megőrzése:

Martonvásár területén kismértékben maradtak fenn természeti területek, amik főként vizes területek és környezetük. A Szent László-patak környezete az északi területeken inkább erdővel borított, a település belterületén parkosított, fás, gyeperes növényzettel szegélyezett, míg a déli határnál nádas, gypese növényzetű. Ezen területek övezeti besorolása a természetes növényzet megtartását helyezik előtérbe.

Csapadékvíz tárolása, helyben hasznosítása a következő eszközökkel valósítható meg:

- Erdővel borított területek fenntartása, területük növelése

Az erdőterületek a települések legértékesebb és legösszetettebb élőhelyeit, növénytakarójukat alkotják. Mivel kiterjedésük alapvetően nagy, települések közti kapcsolatként, zöld folyosóként is funkcionálnak. Ezekhez csatlakoznak a belterületi zöldterületek, zöldsávok és fasorok. Martonvásár területén kis területen, foltokban maradtak fenn erdők, a Szent László-patak mentén, illetve külterületi utak és gazdaságok mentén. A TRT készítése során kis területen kerülnek kijelölésre új, erdővel borított erdőterületek. Ezek megfelelő övezetbe sorolásával hosszabb távon védhetőek, fenntarthatók.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés fejlesztésének módjai:

- Martonvásár meghatározó befogadója, a Szent László-patak és további csatornák védelme

A Szent László-patak Komárom-Esztergom vármegyéből, Tarján településről ered és halad Ercsi felé. Útvonalán több település területén átfolyik, így vízminősége védelme érdekében ezen településeknek együtt kell tenniük. Martonvásáron a patak főként erdős és gyepes területeken halad, a belterületen pedig parkos, zöld sávval körülvett területeken. Minden esetben fontos a patakmeder rendszerek karbantartása, mind bel-, mind külterületen, mivel a vízfolyás nagyban segítheti a hirtelen lezúduló esők elvezetését.

A település vízi közműfejlesztési javaslata a 5. Közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat fejezetben kerül kifejtésre.

4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Martonvásár területét több országos közút is érinti. A település belterületén halad át a 7 sz. főút, a 6204 j. mellékút és a 81108 j. mellékút. Külterületét érinti a felsoroltakon kívül az M7 autópálya. A település tágabb térségének országos közútja még az M6 autópálya és 8111 j. út.

A keleti és nyugati irányú gyorsforgalmi kapcsolatot a 7 sz. elsőrendű főutat tehermentesítő M7 autópálya biztosítja. Az M7 autópálya nemzetközi út, száma E71, Budapest és a horvátországi határátkelő, Letenye között halad Budapestről, Székesfehérváron át a Balaton déli partján, kétszer két sávon. A térségben az autópályának csomópontja van Tárnoknál a 8107 j. úttal, valamint Martonvásárnál. A településről az autópálya a 81108 j. bekötő úton keresztül érhető el. A település külterületén, északra található a Martonvásár-Gyúró autópálya csomópont.

A tágabb térség legjelentősebb útja az M6 autópálya, mely Budapestről indulva dél felé haladva Dunaújvároson és Szekszárdon át Bólyig húzódik. A tágabb térségben csomópontja van Százhalombattánál a 6 sz. főúttal, Ráckeresztúrnál a 6204 j. úttal. Martonvásáron a 6204 j. úton haladva érhető el délkeletre az M6 autópálya.

Martonvásár jelentős útja a 7 sz. főút mely délkelet-délnyugat irányban húzódik a település központján keresztül. A főút Budapestről indulva halad Letenye országhatárig Székesfehérvár, Siófok, Nagykanizsa nagyvárosokat érintve.

A 6204 j. mellékút Ercsi és Martonvásár összekötő útjaként szolgál. Az út Ercsiről indulva halad nyugati irányban Ráckeresztúron át haladva, Martonvásár belterületén éri el a 7 sz. főutat. Martonvásár területéről a 7 sz. főúttól indul ki és északnyugati irányban halad a 81108 j. Gyúró bekötő út, mely Martonvásárról indulva Tordán át éri el Gyúró települést. A településről elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban. A településről a megyeszékhely, Székesfehérvár 25 perc alatt, autópályán érhető el.

Fejér megye Területrendezési Terve közúti fejlesztéseket tartalmaz a település közigazgatási területén: déli irányban a belterületet elkerülő szakasz a 7 sz. főúton, illetve a 100 sz. főút nyomvonalát a település keleti határában.

4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

Az M7 és 81108 j. út csomópontja kivételével a település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A település belterületén jelzőlámpával irányított csomópont található a 7 sz. főút - 81108 j. út - 6204 j. utak csomópontjában. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják. A csatlakozó utak a főút felé „Elsőbbségadás kötelező” és „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

A település gyűjtőútjait az országos közutak alkotják:

- Fehérvári út és Budai út (7 sz. főút),
- Dózsa György út, Brunszvik utca, Hunyadi utca (81108 j. mellékút),
- Szent László út (6204 j. mellékút).

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, ill. található néhány ezekkel párhuzamos utca is. A település úthálózata rácsos szerkezetű. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák jellemzően szűkek, de szabályozási szélességük megfelelő.

Martonvásár területén az országos közutak és a település utcáinak burkolata megfelelő, illetve közepes minőségű. Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz „feltáró” (gyűjtő) szerepkört tölt be. Ezek az utak elérhető a táblák és erdők legnagyobb része.

Martonvásár területén számos közúti fejlesztéssel kapcsolatos szabályozás, szabályozási vonal felülvizsgálat történik:

- A. Módosításra kerül a 7 sz. főút déli település tehermentesítő szakaszának közlekedési területe a nyomvonal korrekciója mellett. A főúti elkerülő szakasz kezdőcsomópontja közelebb kerül a belterület határához. Minimálisan megváltozik a főút és a 6205 j. út csomópontjának pozíciója, majd a délnyugati szakasz vonalvezetése a meglévő érintett földrészletek határának figyelembevételével módosításra kerül. Az elkerülő út nyomvonala 40 méter szélességben kerül kiszabályozásra.
- B. Új nyomvonalú út kerül kiszabályozásra a település belterületének keleti határa mellett, a 7 sz. főúttól északra eső tervezett fejlesztési terület kiszolgálása érdekében. A helyi gyűjtőút a vasúttal párhuzamosan haladó, tervezett Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Tárnok - Martonvásár kerékpárút nyomvonala mellett nyugati irányba fordul, és szintén a vasúttal párhuzamosan haladva beköt a 1715/9 helyrajzi számú útba. A tervezett gyűjtőút szabályozási szélessége 16 méter. A tervezett nyomvonal a 049/11, 049/29, 049/16, 049/20, 049/21, 049/33, 049/34, 049/35, 049/36 és 1715/8 helyrajzi számú földterületeken halad át.
- C. A horgásztó feltárását célzó gyűjtőút kerül kiszabályozásra a 81108 j. út vízműteleppel szemközti útcsatlakozásától. A tervezett út a 0165/57, 3078 és 3276 helyrajzi számú földterületeken halad. Az út szabályozási szélessége 16 méter.
- D. Korrigálásra kerül a 0119, valamint a 064/5 és a 064/26 helyrajzi számú út területe. A létrejövő útterület így összességében 18 méterre szélesedik, amely biztosítja nagyobb arányú teherforgalom lebonyolítását a Bulgárház településrészen működő üzemek és a Búza utca között. A közúti terület a 053/7, 060/3, 064/25, 064/4, 0103/1 és 093/47 helyrajzi számú földterületek igénybevételével kerül kiszabályozásra.
- E. A meglévő kerítés vonalában korrigálásra kerül a Kodály Zoltán utca és az Emlékezés tere kastély parkolót érintő szakasza.
- F. Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre az Orbánhegyi utca teljes hosszán, váltakozóan keleti-, nyugati-, illetve mindkét oldalon, a beépítés és az itt található közművek figyelembevételével. A telkek beépítésének tilalma az utca távlatban történő, 10 méteres kiszélesítése érdekében történik.
- G. Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a Szent László patak mentén, a kerékpározás biztosítása érdekében a 7 sz. főúttól az Estike utcáig tartó szakaszon 4 méter szélességben.
- H. A meglévő közlekedési terület részben törlésre kerül a 0243/18 és 0243/19 helyrajzi számú földrészletek esetében. A terület feltárása érdekében „L” alakú útterület kerül kiszabályozásra a 440/2 helyrajzi számú út folytatásában, a közlekedési terület végén 16*16 méteres fordulóval.
- I. Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a 025/31 helyrajzi számú telekterületből a 025/6 és 025/8 helyrajzi számon létesülő fejlesztés feltárása céljából 8,00 méter szélességben.
- J. 16 méter széles útterület kerül leválasztásra a 093/58 helyrajzi számú telekterületből a 093/56 helyrajzi számú úttól kezdődően.
- K. Útterület kerül törlésre a 093/12 helyrajzi számú út területéből a 093/68 helyrajzi számú telektől kezdődően. A keletkező zsákutca szakasz végén 16*16 méteres forduló kerül kialakításra.
- L. Háromszög alakú útterület kerül kiszabályozásra a 655 helyrajzi számú telekből a Jókai utca - Deák Ferenc utca csomópont beláthatóságának biztosítása érdekében.
- M. A Budai út tömbbelsőben magánút céljára fenntartott terület kerül kijelölésre a 728, 694/1 és 693 helyrajzi számú telkeken.
- N. Mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 0167/1 helyrajzi számú útterület.

A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba

vehető forgalmi igények alapján történhet. A meglévő, 10 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcák burkolatát vegyes forgalmú útként javasolt rendezni.

A közutak illetve a meglévő és tervezett gyűjtőút szakaszok szabályozási szélességén belül közforgalmú parkolók elhelyezhetők, azonban a TÉKA telken belüli parkoló igény biztosítására vonatkozó előírások a helyi parkolási rendelet megalkotásáig maradéktalanul betartandók. A meglévő intézmények (polgármesteri hivatal, iskola stb.) TÉKA szerinti parkoló szükséglete közterületen is biztosítható, amennyiben telken belül nem oldható meg az elhelyezésük. A településszerkezeti terven jelölt meglévő jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani, illetve ki kell alakítani.

4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Martonvásár belterületén több helyközi autóbusz megállóhely található, melyek:

- Martonvásár, Fehérvári u.
- Martonvásár, Hunyadi u. 86.
- Martonvásár, laktanya,
- Martonvásár, posta,
- Martonvásár, Laktanya,
- Martonvásár, Szent László u.
- Martonvásár, vasútállomás

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik, Ercsi, valamint Székesfehérvár irányába. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható. A településen munkanapokon helyi autóbuszjárat is üzemel napi 4 járattal. A járat tömegközlekedési lehetőséget teremt Martonvásár Erdőhát településrésze számára.

A település területét a MÁV 30a Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonala érinti. A vonalhoz tartozó vasútállomás Martonvásár belterületének északnyugati részén található. A vasútállomás és a 30a vasúti fővonal korszerűsítése 2013-ban megtörtént. A MATrT és Fejér megye TrT szerkezeti tervlapja szerint nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala a település közigazgatási határán belül, a településtől délkeletre halad.

4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg a vasútállomás és a Bajcsy Zsilinszky utca közötti rövid szakaszt kerékpárútként tartja nyilván a KENYI adatszolgáltatási rendszer. A kerékpárút forgalomtechnikai értelemben egyelőre nem került kijelölésre.

A 7 sz. főút két oldalán kerékpársáv létesült. A település két mellékútján kerékpárút hálózati fejlesztés szerepel a MATrT és Fejér megye TrT szerkezeti tervlapjain. A település területén halad át a Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok kerékpárút, amelynek kialakításáról jelenleg engedélyezési terv készül.

4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy részén egy oldalon, helyenként két oldalon járdaval kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő. Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

A gyalogos közlekedés számára vizsgálendő a meglévő lakóutcákon külön nyomvonalon vezetett járda kiépíthetőségének lehetősége. A gyalogosok biztonsága érdekében a meglévő járdaburkolatok állapotának jó karban tartása, a közvilágítás megfelelőségének felülvizsgálata javasolt.

4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A településen található gazdasági egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló

működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján Martonvásár a maga majdnem 80%-nyi teljeskörűen közművesített beépítésre szánt ingatlanjaival a Fejér vármegyei átlagot meghaladja. A közüzemi ivóvízellátó hálózatra a lakások 93%-a csatlakozik, míg a közüzemi szennyvízelvezető hálózatra a lakások majdnem 80%-a, ami bár még nem kiváló érték, de a még csatornázatlan ingatlanok jelentős hányada koncentráltan Kismarton területén helyezkedik el, nem Martonvásár közigazgatási területén elszórtan. Bár a martonvásári ingatlanoknak csak a nagyjából 80%-a csatlakozik a települési földgázhálózatra, de a földgázellátás jelentősége pont az utóbbi 5-10 évben vesztett sokat a súlyából, hiszen régóta az EU deklarált célja a karbonsemlegesség előmozdítása, a közelünkben kitört fegyveres konfliktus következtében pedig a földgáz szerepének a mérséklése még fontosabb szempont lett az EU stratégiáiban, amit jól példáz, hogy jelenleg már a gáztüzelésű kazánok 2030-tól kezdődő betiltásáról tárgyalnak az EU bizottságaiban. A hazai jogszabályok is úgy változtak meg, hogy a közüzemi földgázelosztó hálózatra csatlakozás már nem kötelező feltétele a teljes közműellátottság meglétének. Ezzel együtt azt is fontos rögzíteni, hogy a közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült Martonvásár központi területén, így megállapítható, hogy a közterületi csatlakozás lehetősége legfeljebb elvétve korlátozza a csatlakozási arány mértékét, helyette a fogyasztói hajlandóság alakítja az arányokat. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek.

A település népessége az utóbbi 20 évben stabilan növekedő tendenciát mutatott, aminek a megőrzéséhez a megvalósításra váró már beépítésre szánt területein is a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

Martonvásár területén a vezetékes vízellátó hálózatra csatlakozó lakások átlagos vízfogyasztása 100-120 l/fő érték között alakult az utóbbi 10 évben, ami az országos átlagtól érdemben nem tér el. A településtervezés készítése során a tervezési távlatáig települési szinten a vízigény növekedésével várhatóan számolni kell mind a jelenlegi lakosság körében jelentkező fogyasztásnövekedés, mind a tervezett jelentős mértékű újonnan kijelölni tervezett beépítésre szánt területek igényeinek jelentkezéséből következően. Martonvásár fogyasztóinak ivóvízzel történő biztonságos ellátását egy az önkormányzat által pár éve elindított és jelenleg folyamatban levő vízbázisfejlesztési és vízhálózat-bővítési beruházás is támogatja.

Martonvásár területéről a szennyvíz Ráckeresztúr szennyvízcsatorna hálózatába kerül továbbításra, majd a ráckeresztúri szennyvíztisztító telepről a Szent László patakba kerül bevezetésre Ráckeresztúr, Gyúró és Tordas megtisztított szennyvízeivel együtt.

A földgáz jelentősége a jövőben országos szinten is szinte biztosan érezhetően vissza fog esni, míg a villamosenergia szerepe halmozottan előtérbe kerül. Ennek következtében bár az elképzelhető, hogy Martonvásár földgázelosztó hálózata az új fejlesztési területek irányába továbbépítésre kerül majd, de a hálózaton keresztül szolgáltatott földgáz mennyisége várhatóan nem fog érdemben növekedni, vagyis a jelenleg üzemelő gáznymáscsökkenő és annak nagyközép-nyomású betápláló vezetéke valószínűleg a jövőben már nem igényel bővítést. A villamosenergia ellátás területén viszont várhatóan jelentős fejlesztési igények merülnek majd föl a következő években.

Az EU vállalta, hogy 2030-ig legalább 55%-kal csökkenti a nettó üvegházhatásúgáz-kibocsátását, valamint 2050-re az EU a klímasemlegességet is szeretné elérni. Ennek a célnak a mentén a tagországokban több jogszabályt megalkottak, illetve átfogalmaztak. Az épületek minimális energiahatékonysági szintjének sokkal szigorúbb értékekre módosításán felül például a robbanómotoros közlekedési eszközök helyett az elektromobilitás terjedése érdekében is sok jogszabály született, ahogy a gáztüzelésű egyedi fűtés visszaszorítása érdekében is sok jogszabályi szigorítás történt.

Az épületek tájolásával és például a tetőn elhelyezett napkollektorral a megújuló energiák passzív hasznosítása mellett várhatóan a hőszivattyúk használata terjed majd el a régiókban. A hőszivattyúk az év jelentős hányadában nagyon komoly energiahatékonysággal üzemeltethetők, de

villamosenergiát igényelnek, így a villamosenergia használata intenzív ütemben bővülni fog a településen. A villamosenergia használatának komoly terjedése ráadásul az EU klímacéljaival is egybevág, hiszen a villamosenergia az egyetlen olyan energia, amit szélérőmű, naperőmű, vízerőmű, vagy atomerőmű alkalmazásával üvegházhatásúgáz-kibocsátás nélkül lehet termelni. Bár az ingatlanokon belül elhelyezett energiatermelő kisberendezésekkel a közhálózat terhelését valamennyire lehet majd csökkenteni, de Martonvásár területén, illetve környezetében így is jelentős többletigénnyel kell majd megküzdenie a villamosenergia szolgáltatóknak, ami több középfeszültségű transzformátor, illetve azokat felfűző villamosenergia kábelnyomvonalak létesítését követeli majd meg. Ezek területigényével számolni kell Martonvásár közterületei esetén. Az üvegházhatásúgáz-kibocsátás csökkentése érdekében nem csak az épületek energiaellátásában kell komoly teret nyernie a villamosenergiának, hanem a járművek esetén is. Ennek elősegítése érdekében az önkormányzatot, a gazdasági szervezeteket és valamennyire még a lakosságot is érintő két leglényegesebb jogszabályként az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 4.§ és 10.§, valamint a TÉKA 60.§ (5) pontjai tekinthetők, amelyek alapján Martonvásár területén is várhatóan el kell majd helyezni több elektromosgépjármű-töltőpontot, amelyek a tervezett területfejlesztések hatásától függetlenül is néhány százaléknál jelentősebb mértékben meg fogják emelni Martonvásár villamosenergia igényeit.

Összefoglalva, Martonvásár többlet villamosenergia igényeinek biztosításához 2030-ig nagy valószínűséggel szükséges lesz több új transzformátor elhelyezése is, valamint új középfeszültségű kábelkör(ök) kialakítása a baracskai 132/22 kV-os állomás irányából, ami természetesen Martonvásár igényein túl egyéb környező település igényeit is kiszolgálja majd.

Martonvásár vezetékes elektronikus hírközlési igényeinek biztosításához több szolgáltató hálózata is rendelkezésre áll. A hírközlő hálózatok Martonvásár beépült területén sajnos még jelentős mértékben föld feletti elhelyezésűek, ami nem csak az utcaképet rontja, de a hálózatok is sokkal inkább kitéttek a környezeti hatásoknak. A jövőben a hírközlési hálózatok elemeit célszerű lenne a helyi építési szabályzat előírásain keresztül is a föld alá áthelyeztetni a szolgáltatókkal. A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása viszont alanyi jogon történik, az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg a helyi építési szabályzatban meghatározott feltételek betartása mellett.

Az ország majdnem minden településéhez hasonlóan Martonvásár esetében is fontos szempont az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatása, ami a település népességének megtartásához is komoly segítséget nyújthat az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosításán keresztül az „otthonról” történő kapcsolattartás és munkavégzés biztosításával, így pedig a lakosság helyben tartásával. A tervezés távlatáig valószínűleg a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás is elér egy olyan szintet, amivel már a vezetékes szolgáltatáshoz hasonló minőségű szolgáltatást tud nyújtani, bár ehhez további antennák elhelyezése is szükséges lehet majd Martonvásár közigazgatási területén.

Tervezett területfejlesztések közműhatása

A fejlesztések, amiket Martonvásár szabályozási terve a jövőben tartalmazni fog, a település jelenlegi beépült területeihez képest jelentős mértékűnek tekinthetők, ezért a közműellátásuk biztosítása is komoly közműbázis-fejlesztést igényel majd, ha beépülnek. Mindenképpen a település közműszolgáltatóival egyeztetve szabad csak a tervezett telekalakításokat majd végrehajtani, hogy a megnövekvő közműigényeket a közműhálózatok képesek legyenek biztosítani.

A távlati közműigények meghatározásánál figyelembe kell venni a javasolt új fejlesztési lehetőségek megvalósításához szükséges közműigények mellett a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához és a számukra megengedett többlet építési lehetőségek ellátásához szükséges többlet közműigényeket. Ezzel az új javasolt beépítésre szánt területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak.

Martonvásár településtervének javasolt módosításai közül a beépítésre nem szánt övezetbe történő átsorolások kapcsán beavatkozást igénylő közműeredetű probléma nem merül föl.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt területeket lehetőleg teljes közműellátással kell ellátni. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a vezetékes ivóvíz ellátást, a közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, valamint az elektronikus hírközlést. A vezetékes termikus energiaellátás (gázellátás) rendelkezésre állása a

jogszabály jelenlegi állapota szerint nem feltétel, de jelenleg még komoly értéknövelő tényező egy telek megítélésében, bár távlatilag valószínűleg sokat fog veszíteni a jelentőségéből.

Azoknak a területeknek az esetében, amik jelenleg beépítésre nem szánt övezetbe tartoznak, de a javasolt változások eredményeként beépítésre szánt övezetbe kerülnének, egyedül a Petőfi Sándor utca északkeleti oldalánál kijelölni tervezett szűk 10 hektár új beépítésre szánt különleges oktatási központ terület kialakítása igényel majd jelentősebb mértékű közműhálózat fejlesztést, de a tervezett 10%-os legnagyobb beépíthetőségének következtében remélhetőleg ez a fejlesztés sem igényli majd a közműbázisok szükséges célzott fejlesztését.

A különböző beépítésre szánt területek kapcsán javasolt övezeti átsorolások közül várhatóan jelentősebb közműigény növekedést csak:

- a Martonvásár központi területén elhelyezkedő lakótelkek jelentős hányadának falusias lakóterületi övezetből kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása okozhat,
- az M7-es autópálya északi oldal mentén kijelölt gazdasági terület majdani beépülése eredményezhet, ami fölött jelenleg keresztülhaladó nagyfeszültségű villamosenergia vezetékek közül a 400 kV-os várhatóan helyben kell maradjon, míg a többi területen áthaladó közműnyomvonal a gazdasági területen belül kijelölt közlekedési terület alá áthelyezhető,
- esetleg még a Béke utcától délkeletre elképzelt új beépítés igényelheti jelentősebb mértékű közműhálózat kiépítését, de jelentős mértékű közműigény a 10%-os beépítésre való tekintettel valószínűleg nem jelentkezik majd.

A többi beépítésre szánt övezetek közötti átsorolás általában már jelenleg is beépült térségek telkeinek valós használathoz jobban igazodó övezetbe átsorolását jelenti.

A Kismarton területén gazdasági övezetből falusias lakóövezetbe történő átsorolást nehezíti a Kismarton területéről még hiányzó közcsatornás szennyvízelvezető hálózat, aminek következtében legfeljebb részleges közműellátás lenne biztosítható ezen telkek számára.

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Martonvásár a 3 fokozatú skálán a 2., mérsékelten veszélyeztetett kategóriába tartozik. Martonvásár területén a talajvíz szintje a vízfolyások medrétől nagyjából 100 méterre már jellemzően 2 méternél mélyebben található meg, így a jelentkező csapadékvíz viszonylag könnyen a talajba tud szikkadni.

Az egyre gyakrabban jelentkező intenzív csapadékesemények során lehulló vízmennyiség biztonságos elvezetésére a talaj jó szikkasztóképessége mellett is fontos figyelmet fordítani, amiben sokat segíthet, ha a csapadékvíz telken belüli elszikkasztását vagy például locsolási célra raktározását a város támogatja, aminek köszönhetően már csak a közterületekre hulló csapadékkal kell törődnie Martonvásárnak.

6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK

6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete: országos főút külterületi szakasza esetén út tengelyétől 100-100m, országos mellékutak külterületi szakasza esetén pedig út tengelyétől mért 50-50m. A védőtávolságon, védőterületen belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges. A település észak-keleti oldalán a tervezett 100. sz. főút fut és érinti a tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala is.

Martonvásáron az alábbi közlekedési elemeket szükséges korlátozó adottságként kezelni:

- a 7. számú főút Martonvásári szakasza és védőtávolsága 100 m
- M7 gyorsforgalmi út Martonvásári szakasza és védőtávolsága 100 m
- Budapest-Murakeresztúr 30. sz. vasútvonal és védőtávolsága

6.2 KÖZMŰTERÜLETEK

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások a településen:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Hidrogeológiai védőidom és védőterület

- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízáttemelő műtárgyak és védőterületei

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Szent László patak mederkarbantartási sávja
- Önkormányzati kezelésben levő csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok 3-3 m-es karbantartó sávval
- vízminőségvédelmi terület

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 400 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia hálózat és védőterülete
- 220 kV-os villamosenergia hálózati vezeték és védőterülete
- 132 kV-os villamos energia hálózat és védőterülete

Földgázellátás

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincelosztó vezeték és védőterülete

Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK

A szabályozási terv a további védelmi, korlátozó elemeket tartalmazza a településen:

korlátozás	korlátozás indoklása
telek be nem építhető része	Telek be nem építhető része a szabályozási terven 3 helyen került kijelölésre. A Budai út mentén kijelölt Vi-5 építési övezet esetében a tömbbelső gyalogos feltárasának biztosítása érdekében 3 méter széles be nem építhető sáv került meghatározásra. A Béke utcával párhuzamosan, illetve Kismarton területén a későbbi közlekedési feltáras lehetőségének biztosítása érdekében került kijelölésre.
Telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó terület	A Szabályozási terven jelölt telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó területen - a közterületek kivételével - háromszintes növényállomány biztosítandó. A terület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m ² -ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa, a többi területen gyeppel, vagy talajtakaró található. A szabályozási terven több helyen, vékony sávban kijelölésre kerültek ilyen területek.
Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész	A Szabályozási terven jelölt telken belül zöldfelületként kötelezően megtartandó területen - a közterületek kivételével - háromszintes növényállomány biztosítandó. A terület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m ² -ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa, a többi területen gyeppel, vagy talajtakaró található. A zöldfelületként megtartandó telekrészek főleg a lakótömbök belső részén és a Szent László patak mentén kerültek kijelölésre.
építési hely	Az építési hely a 0175/2 hrsz-ú telken, a Brunsvik kastély parkjának 176 hrsz-ú telkén, a 722/3 hrsz-ú óvoda telkén és a 450/1 helyrajzi számon létesülő tűzoltóság telkén került kijelölésre. A TRT tervezet szerint ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.
elővásárlási jog	Az elővásárlással érintett területek a településtervezet készítése során felülvizsgálatra kerültek. Elővásárlási jog került feltüntetésre az Önkormányzat részére. Az elővásárlási jog érvényesítéséhez a jogot az ingatlannyilvántartásba is be kell vezetni. Az elővásárlási jogok feltüntetése településfejlesztési és rendezési célok megvalósítása miatt szükséges. Elővásárlási joggal érintett telkek helyrajzi számai 0101/2, 0120/2, 0126/1, 0126/2, 0131/5, 0138/1, 0138/10, 0138/11, 0138/12, 0138/13, 0138/14, 0138/15, 0138/16, 0138/17, 0138/2, 0138/3, 0138/4, 0138/5, 0138/6, 0138/7, 0138/8, 0138/9, 0143/3, 0143/4, 0152/1, 0180/5, 0181/3, 0181/4, 0210/1, 0210/2, 0212/3, 0212/4, 0212/5, 0212/6, 0212/7, 0212/8, 0212/9, 0243/16, 0243/17, 0243/18, 0243/23, 0243/24, 0243/3, 0243/35, 0243/7, 0243/8, 0243/9, 0246/2, 0246/6, 248, 1003, 1004, 1005, 1006/1, 1006/2, 1008, 1009/2, 1010, 1011, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1024, 1025, 1034, 1045, 1047, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067/1, 1067/2, 1068/3, 1069/2, 1071, 1072, 1073, 1077/2, 1077/3, 1077/7, 1077/8, 1113, 1116, 1117, 1120, 1121, 1123/1, 1124, 1240/2, 1240/3,

korlátozás	korlátozás indoklása
	1243, 1244, 1251, 178, 179, 180, 181, 182/3, 182/4, 182/5, 182/6, 186, 187, 188/1, 189/1, 1909, 470, 473, 552/1, 674, 675, 676, 677, 678, 685, 687, 688, 689, 690, 692, 693, 694/1, 726/6, 728, 732, 736, 738, 739, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 994

7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

A módosítással érintett területek azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új építési övezetbe, övezetbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

A Méptv. 7.§ (2) bekezdés és a 8. § (3) b pontja kimondja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. Az R. 18. § rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásáról. Az R. 18.§ (1) bekezdés alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a településrendezési tervnek kell tartalmaznia.

A településtervezési készítése során Martonvásár közigazgatási területén kijelölésre került új beépítésre szánt terület, mellyel egyidejűleg új zöldterületek és erdőterületek is kijelölésre kerültek. A biológiai aktivitásérték számítás az alábbi táblázatban kerül bemutatásra a módosítással érintett területekkel együtt.

Az R. 18.§ (3) bekezdése alapján a növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezési elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. Ennek okán a településrendezési tervben a rögzített biológiai aktivitásérték 0, ennek okán a helyi építési szabályzat 4. mellékletében a BIA érték 0.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Martonvásár területén (lásd: 1. melléklet)

Ssz.		Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató		Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület									
A6	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,5	Vi	Intézményterület	0,5	0,07	0,00	A hatályos településszerkezeti terven Köu a Szent László-patak menti terület, de a hatályos szabályozási terven építési övezetbe sorolt. A javaslat alapján a szomszédos területekkel azonos Vi-4 építési övezetbe kerül a terület. A terület megközelítése a Béke utcáról történik, ezért a terület átsorolható építési övezetbe.
A5	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,5	Vt	Településközpont terület	0,5	0,07	0,00	A Szent László patak mentén változik a tervezett közterület nyomvonala és szélessége.
A12	KÖu	Közúti közlekedési terület	0,5	K-mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,27	0,05	Útkorrekció miatt közút területe megszűnik és különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül.
A45	Z	Zöldterület	6	Vi	Intézményterület	0,5	0,30	-1,67	A korábban tervezett Zkk övezet átkerül a Béke utca túloldalára.
A44	Z	Zöldterület	6	Vt	Településközpont terület	0,5	0,72	-3,96	A Szent László patak mentén változik a tervezett közterület nyomvonala és szélessége. Ennek következtében a Zkk övezet megszűnik és a magántelkek Szent László-patak felőli vége építési övezetbe kerül, telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész jelöléssel a szabályozási terven.

A42	Z	Zöldterület	6	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,15	-0,51	A: A Szent László patak mentén változik a tervezett közterület nyomvonala és szélessége. Ennek következtében a Zkk övezet megszűnik és a magántelkek Szent László-patak felőli vége építési övezetbe kerül telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész jelöléssel a szabályozási terven. B: A Kinizsi utca menti belső tömbben történik átsorolás és a már meglévő lakóterületekhez csatolás a telkek jobb használhatósága érdekében.
A90	Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9	K-tur	Különleges turisztikai terület	3	0,23	-1,36	Az önkormányzat kérésére a terület a szomszédos területekkel azonos K-tur-1 beépítésre szánt különleges turisztikai terület építési övezetbe kerül. A területen jelenleg áll egy épület, a valós használatnak nem felel meg a hatályos övezeti besorolás.
A142	V	Vízgyűjtőterület	7	K-kö	Különleges beépítésre szánt közműterület	1,5	0,37	-2,04	A vízműkút üzemeltetéséhez szükséges területhasználat miatt az ingatlan a továbbiakban különleges beépítésre szánt közműterület lesz.
A113	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gá	Általános gazdasági terület	0,4	1,96	-6,48	A változással érintett ingatlan Erdőhát, mezőgazdasági, gazdasági területeinél található. A terület a hatályos szabályozási terven Má-2 övezetbe sorolt. Gazdasági fejlesztési cél megvalósítása érdekében az önkormányzat szeretné a területet általános gazdasági terület építési övezetbe sorolni.
A111	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	0,03	-0,11	Változott a tehermentesítő út nyomvonala, ezért ~ 300 m ² -es terület a szomszédos telkekkel azonos Gksz-2 építési övezetbe került.

A116	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	K-okt	Különleges oktatási terület	3	9,85	-6,90	A belterület észak-keleti felében, a 7-es út mellett az önkormányzat kérésére különleges oktatási terület kijelölése történt. A fejlesztés távlatban tervezett, a javaslat alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 10 % és kizárólag oktatási, nevelési és szociális rendeltetés helyezhető el.
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás									
B53	Lf	Falusias lakóterület	2,4	Ev	Védelmi erdőterület	9	0,88	5,82	A korábban beépítésre szánt területen a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek felé védelmi célú erdőterület kijelölés történik, a lakóterületek védelme érdekében.
B52	Lf	Falusias lakóterület	2,4	Z	Zöldterület	6	0,10	0,36	A 145/1 helyrajzi számú telken, a korábban beépítésre szánt területen, a telek többi részével azonos Zkk övezet kijelölése történik.
B20	Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	Z	Zöldterület	6	0,28	1,35	A területen közkert zöldterület kijelölése történik, a környező fejlesztések élıhetőségének biztosítása érdekében.
B121	Gip-e	Egyéb ipari terület	0,4	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	18,14	59,86	A területen a valós használat szerinti övezet kijelölése történik.

B101	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Ev	Védelmi erdőterület	9	0,38	3,29	A területen a továbbiakban nem szándékoznak gazdasági fejlesztést eszközölni, ezért a telkek a természetbeni állapothoz igazodó övezeti besorolást kapják.
B109	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Kb-kert	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kertészet	3,2	0,42	1,17	A területen egy kertészet létrehozása tervezett, a javasolt övezet ennek megfelelő.
B105	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,46	8,11	A területen a valós használat szerinti övezet kijelölése történik.
B180	K-k	Különleges beépítésre szánt kastély	3	Z	Zöldterület	6	0,35	1,05	A terület a Brunsvik-kastéyl parkjához tartozik, ezért övezeti besorolása a tényleges használatához kerül igazításra.
Beépítésre szánt területek átsorolása									
C17	Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	Vi	Intézményterület	0,5	2,02	-1,42	A jelenleg még beépítetlen területeken az önkormányzat fejlesztési elképzelései megváltoztak és lakófunkció helyett intézményi funkciókat szeretnének elhelyezni.
C23	Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	K-tur	Különleges turisztikai terület	3	1,04	1,87	Az önkormányzat a korábbi lakóterületi fejlesztési elképzelések helyett turisztikai fejlesztést szeretne megvalósítani.

C28	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	Vt	Településközpont terület	0,5	0,07	-0,15	Az övezethatár a telekhatár szerint módosul, ezért a terület kertvárosias lakóterületből településközponti területbe kerül át.
C26	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,45	-0,68	A jelenlegi beépítés a kisvárosias lakóterület területhasználatnak felel meg, ezért a javaslat szerint a terület Lke építési övezetből Lk építési övezetbe kerül.
C29	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	Vi	Intézményterület	0,5	4,76	-10,46	A korábban kertvárosias lakóterületeken az önkormányzat kérése szerint, olyan Vi-5 építési övezet kerül kijelölésre, ahol a fejlesztés távlatban tervezett és a javaslat alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 10 % és kizárólag szociális rendeltetés helyezhető el.
C39	Lf	Falusias lakóterület	2,4	Lke	Kertvárosias lakóterület	2,7	63,37	19,01	A település belterületén számos telket a hatályos településrendezési eszközök falusias lakóterület építési övezetbe sorolnak. A valóságban azonban ezek a területek sokkal inkább kertvárosias lakóterületek. Falusias lakóterület építési övezet a javaslat alapján kizárólag Erdőhát és Kismarton területén marad.
C40	Lf	Falusias lakóterület	2,4	Vt	Településközpont terület	0,5	2,33	-4,43	Az övezethatár a telekhatár szerint módosul, ezért a terület falusias lakóterületből településközponti területbe kerül át.
C50	Vt	Településközpont terület	0,5	Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,43	0,30	A jelenlegi beépítés a kisvárosias lakóterület területhasználatnak felel meg, ezért a javaslat szerint a terület Vt építési övezetből Lk építési övezetbe kerül.

C53	Vt	Településközpont terület	0,5	Vi	Intézményterület	0,5	6,33	0,00	A hatályos településrendezési eszközök intézményi vegyes területet nem jelölnek ki, azonban az önkormányzat kérésére a Vi építési övezetek bevezetésre kerültek. Azokon a területeken, ahol a meglévő beépítés és használat inkább intézményi vegyes terület jellegű, az önkormányzat kérésének megfelelően Vi építési övezet került kijelölésre.
C76	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Lf	Falusias lakóterület	2,4	3,80	7,61	Kismarton területén a jellemzően még beépítetlen területeken az önkormányzat az általános gazdasági terület helyett falusias lakóterület kijelölését kérte, figyelembe véve a környező beépítésekhez való illeszkedést, valamint a hosszú távú településfejlesztési célokat.
C91	Gip-e	Egyéb ipari terület	0,4	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	11,73	0,00	Az önkormányzat döntése értelmében a településtervben az egyéb ipari terület építési övezetek megszűnnek, ezért Kismarton területén és a Szent László utca mellett kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet kijelölés javasolt.

C92	Gip-e	Egyéb ipari terület	0,4	Gá	általános gazdasági terület	0,4	163,07	0,00	Az önkormányzat döntése értelmében a településtermben az egyéb ipari terület építési övezetek megszűnnek, ezért a C92 jelű területek általános gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek át.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása									
D88	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Ee	Egyéb erdőterület	9	126,56	0,00	Az övezet módosulása csupán névleges, ami a felsőbbrendű jogszabályok változása miatt vált szükségessé.
D8	KÖu	Közüti közlekedési terület	0,5	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,85	2,71	A területen nem kerül kialakításra köút, így jelölésének szükségessége megszűnt.
D184	Kb-K	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	3	Z	Zöldterület	6	0,61	1,82	A területen köút, illetve parkfejlesztését tervezi az Önkormányzat, így a terveknek megfelelő övezet kerül jelölésre.
D194	Kb-vad	Különleges beépítésre nem szánt vadspark	6,4	Er	Rekreációs erdőterület	9	3,60	9,35	A terület jelenleg is beerdősült, ott a továbbiakban nem tervezik vadspark üzemeltetését.
D189	Kb-áll	Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika	3,2	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,89	0,44	A területen a jövőben nincs tervben fejlesztés, ezért a tényleges területfelhasználással való harmonizáció történik
D159	V	Vízgyűjtőterület	7	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,56	-5,15	A területen a magasabb rendű jogszabályoknak, az országos területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés érdekében történik módosítás, amely egyben a terület tényleges használatához is igazodik.

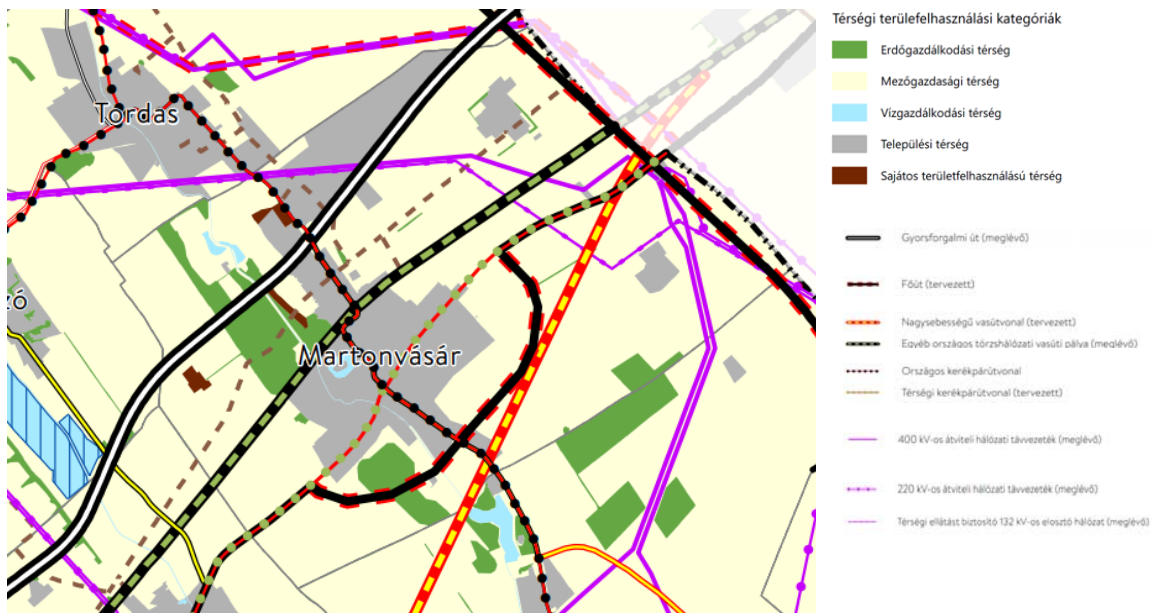
D162	V	Vízgyártó terület	7	Kb-tur	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület	6	2,01	-2,01	A területen a tulajdonos kisléptékű turisztikai fejlesztést tervez. Ennek lehetővé tétele érdekében történik a változás.
D130	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	V	Vízgyártó terület	6	0,65	1,49	A módosítás a FMTTrT vízgyártó területével való megfeleltetés miatt történik.
D132	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kb-tur	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület	6	5,35	12,30	A változás 2 területen, a település északi részén, a Rebel beach mentén, illetve a külterület déli részén található. A Rebel beach területén turisztikai fejlesztést tervez a tulajdonos, a déli területen pedig kertészetet és kertészeti árusítás lehetőségét szeretné megteremteni az Önkormányzat.
D104	Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9	Er	Rekreációs erdőterület	9	8,77	0,00	Az övezet módosulása csupán névleges, ami a felsőbbrendű jogszabályok változása miatt vált szükségessé.
Biológiai aktivitásérték változása:								90,64	

8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi fejezetek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) előírásainak való megfelelést mutatják be.

Továbbá 2023. szeptember 30.-án hatályba lépett a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete, mely Fejér Megye Területrendezési Tervéről szól (a továbbiakban: FMTrT). Martonvásár területén az FMTrT is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a vármegyei övezetek lehatárolását és az azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza. Az alábbi fejezetben a MATrT-ben és az FMTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és vármegyei övezetek Martonvásárra vonatkozó előírásait ismertetjük.

8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



FMTrT - Szerkezeti tervlapjának Martonvásárt ábrázoló kivágata

Az FMTrT térségi szerkezeti tervlapján Martonvásár területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználási térségbe sorolt. A térségi területfelhasználási kategóriák előírásait a MATrT 11. §-a tartalmazza:

• Erdőgazdálkodási térség

Martonvásáron jellemzően a külterület nyugati, délnyugati és a keleti részén jelennek meg erdők nagyobb foltban. A MATrT 11. a) pontja szerint erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. A megfelelés a 8.2. Országos és kiemelt térségi övezetek fejezetben került ismertetésre.

• Mezőgazdasági térség

Martonvásár külterületének nagy része mezőgazdasági térségbe tartozik, mely kategóriába jellemzően a település külterületi szántói tartoznak. A MATrT 11. § b) pontja szerint 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.

A mezőgazdasági térség igazolását az alábbi táblázat tartalmazza:

FMTTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
2243,63	1682,72 (75%)	2154,22 (96,01%)

- Vízgazdálkodási térség**

Martonvásáron vízgazdálkodási térségbe tartoznak a településen áthaladó patakok és a horgásztavak. A MATrT 11. § c) pontja szerint - a törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület (vízfolyás és partisáv), vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

- Települési térség**

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Martonvásáron települési térségbe a település belterülete, illetve egyes, a külterületen lévő gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek tartoznak.

- Sajátos területfelhasználású térség**

A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni. Martonvásáron sajátos területfelhasználási egységbe tartoznak külterületen két foltban különleges mezőgazdasági üzemi területek, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, és a Közép-Dunántúli Büntetés Végrehajtási Intézet martonvásári objektuma.

8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

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

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat magterületének övezete két foltban érinti Martonvásárt, melyek a Martonvásári Kastélypark Természetvédelmi Terület és a település déli határában található, gyepes, nádassal borított terület. Ezekben a területeken a TRT alapvetően a természetes tájhasználatnak, illetve az értékek bemutatására alkalmas övezeteket jelöl, mint a védelmi célú erdőterület, általános mezőgazdasági terület, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, különleges beépítésre nem szánt terület, kertvárosias lakóterület, általános mezőgazdasági terület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület, intézményi terület, illetve zöldterület.

Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a TRT az által biztosít, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezeten belül, hanem a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő övezetbe kerülnek az érintett területek. Az övezetben csak olyan területen van beépítésre szánt terület jelölve, ahol már a hatályos TRE is ilyen övezetet jelöl.



Ökológiai hálózat magterületének övezetébe eső övezetek

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéhez olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, puffertületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosóra vonatkozó előírásokat a MATrT 26. § tartalmazza.

Martonvásáron az ökológia folyosó övezete a Szent László-patak mentén halad át, kiegészítve a magterület övezetét. Itt a TRT főként beépítésre nem szánt területeket jelöl, egyéb erdőterületeket, általános mezőgazdasági területet, vízgazdálkodási területet, különleges beépítésre nem szánt terület mezőgazdasági üzemi területet, különleges beépítésre szánt területet, közlekedési területet, zöldterületet. Ezek mellett, kis területen jelöl kertvárosias lakóterület és településközponti vegyes terület övezeteket is.

A másik új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett területrész, a Szent László-patak mentén húzódik. A terület környezetében közút áthelyezése történik, a patak mentén, olyan területre, ahol a hatályos TRE Zöldterület övezetet jelöl. Ezzel a módosítással a zöldterület megszűnik, átcsoportosításra kerül, így a fennmaradó telekrészek a környezetükhöz hasonló, Vt-1 (Településközponti vegyes terület övezet) és Lke-2 (Kertvárosias lakóterületövezet) övezetbe kerülnek. A terület az A5, A44, A42 változáskóddal van jelölve. A telkeknek csak a nyugati határát érinti az ökológiai folyosó lehatárolása, viszont, a zöld környezet fenntartása és védelme érdekében, a területen, a Szent László-patak mentén 42 méteres sávban „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelölése történik a szabályozási terven. A szabályozási tervlapon jelölt területre az HÉSZ az alábbi előírásokat mondja ki:

21.§

(4) A szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó, megtartandó területen - a közterületek kivételével - háromszintes növényállomány biztosítandó. A terület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m²-ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa, a többi területen gyep, vagy talajtakaró található.

A változások, bár új beépítésre szánt területet jelölnek, tényleges új beépítésre nem lesz lehetőség a területeken.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe eső övezetek

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Martonvásár területén belül a keleti, főként szántóként hasznosított területeken jelölt. A terv általános mezőgazdasági terület, védelmi erdőterület, közúti közlekedési terület és különleges beépítésre nem szánt terület övezeteket jelöl a lehatárolás mentén. Az övezetet érintő beépítésre szánt területek nem újonnan kijelölt területek, azok a hatályos szabályozásban meglévő és jelölt övezetek.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT 28. § tartalmazza.



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe eső övezetek, övezetek

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

Martonvásár területét a jó termőhelyi adottságú szántók övezete kisebb foltokban érinti, főként a keleti oldalon, de kismértékben északi és nyugati külterületén megjelenik. A TRT általános mezőgazdasági terület, védelmi erdőterület, közúti közlekedési terület övezeteket jelöl a lehatárolás mentén. Az övezettel érintett általános gazdasági terület a hatályos szabályozásban is jelen lévő övezeti jelölés, mely csak az övezeti lehatárolások pontatlansága miatt érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a MvM rendelet 2. § tartalmazza.



Jó termőhelyi szántók övezetébe eső övezetek, övezetek

ERDŐK ÖVEZETE

Az erdők övezetére vonatkozó előírások a MATrT 29. §, 30.§ és 30/A. §-ában találhatók. Martonvásár területén kis mértékben maradtak fenn erdők, ezért ezek védelme, megtartása kiemelt jelentőségű. A településen belül főként a Szent László-patak menti területek érintettek az övezet lehatárolásával, de kisebb foltokban a keleti külterületen is megjelenik. Az övezeti rendszer főként rekreációs-, védelmi-, és egyéb erdőterületeket jelöl, de emellett megjelenik különleges beépítésre nem szánt, közmű-, és különleges beépítésre szánt terület övezet is.

A MATrT kimondja, hogy az erdőterületek számításánál a 95%-ba nem kell beleszámolni azokat a területeket, melyek már a törvény hatályba lépését megelőzőleg is beépítésre szánt terület övezetben voltak, illetve azokat, melyeket az Ország Szerkezeti Terve települési térségként jelöl. Így, a 0212/1 hrsz-ú ingatlan nem kerül számításra az jogszabálynak való megfelelés vizsgálatakor.

Az erdőt övezetének területe 159,27 azonban, a MATrT előírásai szerint 154,82 ha területnek való megfelelést szükséges igazolni.

Erdők övezetének területe (ha)	MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
154,82	147,08 (95%)	147,52 (95,28%)



Erdők övezetébe eső övezetek

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 3.§ fogalmaz meg előírásokat. Martonvásár területén belül kisebb foltokat jelöl az övezet, a déli és az északi külterületen. Ezen a területek általános mezőgazdasági és közúti közlekedési terület övezetekben vannak, rajtuk erdő nem található. Az övezet lehatárolásában megjelenő általános gazdasági terület és különleges beépítésre szánt terület övezetek a hatályos övezeti rendszer szerinti jelölést követik, új beépítésre szánt területet nem jelöl a terv.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe eső övezetek

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 4. §-ban olvashatók. Martonvásárt foltokban érinti a lehatárolás, főként a Szent László-patak és a természetesebb növényzetű területek tartoznak bele. Az északi lehatárolás a patak mentén felduzzasztott tavat és környezetét érinti, a belterületen a Brunsvik-kastély területét és parkját, valamint a környező erdőket, délen pedig a patak menti nádas, gyepes területeket.

Az övezeti rendszer jelöl egyéb, rekreációs és védelmi célú erdőterületeket, vízgazdálkodási terület, különleges beépítésre nem szánt terület, különleges beépítésre szánt terület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, mezőgazdasági üzemi terület, kertvárosias lakóterület, intézményi vegyes terület, zöldterület, kereskedelmi gazdasági terület, és természetközeli terület övezeteket.

A tájképvédelmi terület övezetét több területen is érinti a TRT övezeti rendszerének változása. Az északi foltban nagy területen beépítésre szánt terület, ipari területből általános mezőgazdasági terület övezetbe való visszalépés történik (B121 változáskód), kis területen közlekedési területből mezőgazdasági üzemi terület lesz jelölve, a természetbeni állapotokhoz való igazodás érdekében (A12 változáskód). Emellett, a Rebel-beach területén kerül rendezésre a vízgazdasági és mezőgazdasági térségnek való megfelelés, továbbá a tulajdonos fejlesztési szándékának lehetővé tétele érdekében, különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület lesz jelölve (D130, D132, D159 és D162 változáskódok).

A belterület középső részét érintő lehatárolásban szintén több változással érintett terület jelenik meg. A lehatárolás folt keleti határában, kis területen kisvárosias lakóterület övezetből különleges beépítésre szánt turisztikai terület övezet (C23 változáskód), illetve közjóléti erdőterületből szintén különleges beépítésre szánt terület turisztikai terület övezet (A90 változáskód) kerül jelölésre. Mindkét esetben a kialakult állapottal való harmonizáció érdekében történik a változás.

A Brunsvik-kastély területét és környezetét érintő lehatárolás kis mértékben érint lakóterületeket, itt falusias lakóterület övezetből kertvárosias lakóterület övezetbe kerülnek ingatlanok. A park zöldterületei fejlesztései miatt a 176 hrsz-ú telek kis része különleges beépítésre nem szánt terület-turisztikai terület övezetből zöldterület övezetbe, illetve különleges beépítésre szánt terület-turisztikai terület építési övezetből zöldterület övezetbe kerül átsorolásra (B180 és D184 változáskód). Ezen kívül a 174 hrsz-ú ingatlant minimális mértékben érinti a felsőbbrendű övezet lehatárolása. Itt kertvárosias lakóterület övezetből intézményi vegyes terület övezetbe kerül átsorolásra az ingatlan egy része (C29 változáskód).

A déli lehatárolás folt érinti Martonvásár egyik fejlesztési területét, ahol kertvárosias, illetve kisvárosias lakóterületek helyett intézményi vegyes területeket jelöl a terv, illetve ezekhez jelöl zöldterületet (A45, A42, A44, B20, C17, C29 változáskódok). A Szent- László patak keleti oldalán pedig ipari gazdasági terület övezetből szándékozik visszalépni az Önkormányzat, kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület övezetbe (C91 változáskód).



Tájképvédelmi terület övezetébe eső övezetek

VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A vízminőség védelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 5. §-ban olvashatók. Az övezet Martonvásár szinte teljes területét érinti, kivéve a külterület keleti környezetét. A lehatárolás beépítésre szánt és nem szánt övezeteket egyaránt érint a településen.



Vízminőség védelmi terület övezetébe eső övezetek

8.3 VÁRMEGYEI¹ ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott, hatályos FMTrT-ben lehatárolt vármegyei övezetek általi érintettségét mutatja be.

Vármegyei övezet megnevezése	Martonvásár érintettsége	Előírás
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem	MvM rendelet
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	MvM rendelet
Tanyás területek övezete	nem	MvM rendelet
Földtani veszélyforrás terület övezete	igen	MvM rendelet
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Felzárkóztatandó belső periféria övezete	nem érinti	FMTRT
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	érinti	FMTRT
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	nem érinti	FMTRT
Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	érinti	FMTRT
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	érinti	FMTRT
Majorsági térségi övezet	nem érinti	FMTRT

¹ Az Alaptörvény 11. módosítása értelmében 2023. január 1-től a megyék neve hivatalosan vármegyékre változott.

Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezet	nem érinti	FMTRT
--	------------	-------

A rendszeres belvízjárta terület övezete

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

(...)



Kivágat az FMTRT 3.10. mellékletéből

Martonvásár területe részben érintett a Szent László-patak mentén. Az övezet területén új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre (A6, A42, A44, A45 és A 142 változás). Az A 45 változás kivételével tényleges új beépítéssel nem kell számolni, mert vagy telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész jelölés került a szabályozási tervlapra, vagy vízműkút üzemeltetéséhez szükséges területhasználat miatt került kijelölésre a terület. Az A 45 változással érintett terület nagysága 1005 m² és a korábbi Zkk övezet a Béke utca túloldalára kerül át és helyette Vi-4 építési övezetbe kerül a terület.

A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

MvM rendelet 11. (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni.

(...)



Kivágat az FMTRT 3.11. mellékletéből

Az SZTFH Földtani Igazgatóság kezelésében lévő Országos Felszínmozgás Kataszterben rögzített adatok alapján a település délnyugati szélén, Baracska határához közel, két földtani veszélyforrás, rogyás van feltüntetve, azonban itt új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

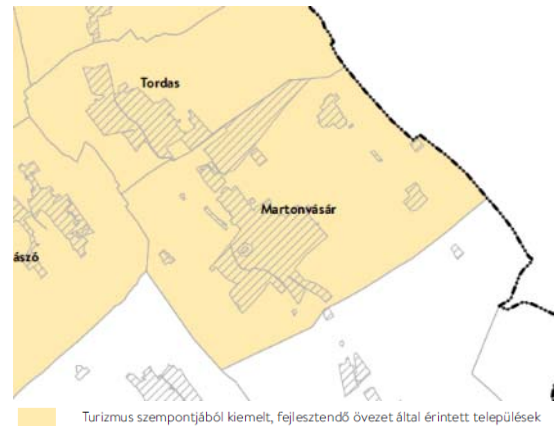
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

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

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény

rendeletével összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

(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.

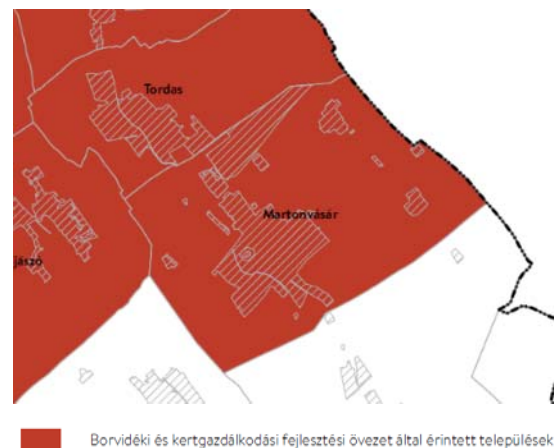


Kivágat az FMTrT 3. 13. mellékletéből

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által. Az övezet célja, az országos turisztikai fejlesztési célok megvalósulásának segítése és a kapcsolódó megyei fejlesztések előmozdítása. A településfejlesztési terv R12 pontja foglalkozik a turizmussal. A tervezett fejlesztések a helyi természeti, kulturális és településképi értékek megőrzésére és bemutatására épülnek, összhangban a Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció és a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 célkitűzéseivel. A fejlesztések támogatják a fenntartható turizmus erősítését, a helyi szolgáltatások bővítését és a térségi gazdasági, örökségvédelmi és közösségi célok összehangolt megvalósítását.

Borvidék 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 (kertés mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti, borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.



Kivágat az FMTrT 3. 15. mellékletéből

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

a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

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.



Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása a Borszőlő termőhelyi kataszteri és Gyümölcs termőhelyi kataszteri területekről

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által. Az övezet célja a szőlő-, és borgazdálkodás, valamint a gyümölcs-, és zöldségtermesztés innovatív fejlesztésének támogatása, mely övezetbe Martonvásár is beletartozik. A megye mezőgazdasági területei ugyan nagy arányban a szántóföldi növénytermesztéssel hasznosítottak, de jelentős és értékes hagyományai van a szőlő- és borgazdálkodásnak, valamint a kisüzemi kertgazdálkodásnak is.

A Lechner tudásközpont adatszolgáltatás alapján, a településen borszőlő termőhelyi kataszter II. osztályú területe van, bár ezeken tényleges szőlőtermelés már elenyésző mértékben van. A lehatárolással érintett területen a terv legnagyobb mértékben kertes mezőgazdasági terület övezetet jelöl, emellett megjelenik továbbá általános mezőgazdasági terület, kertvárosias lakóterület, közlekedési terület, különleges beépítésre nem szánt terület, általános gazdasági terület és erdőterület is. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a TRT készítése során. A területen jelölt általános gazdasági területek a hatályos szabályozásban ipari gazdasági területekként szerepelnek (C92 változáskód).

A volt zártkerti területek teljes egészében érintettek a borszőlő termőhelyi kataszter lehatárolásával. Övezeti besorolásukat tekintve kertes mezőgazdasági terület, kertvárosias lakóterület és közlekedési terület övezetekbe soroltak. Itt változást nem eszközöl a TRT.

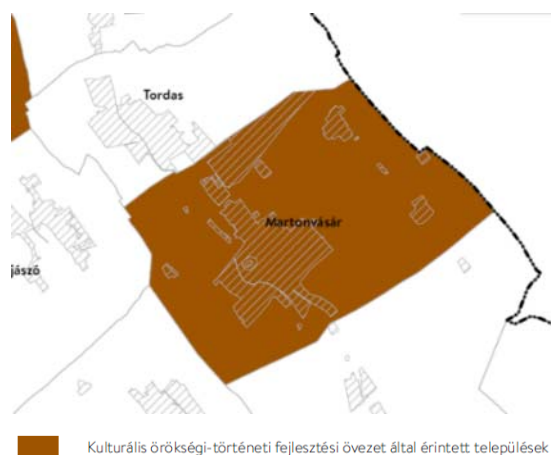
A településen egy ingatlant érint Gyümölcs termőhelyi kataszter II. osztályú területe. Ez az ingatlan általános mezőgazdasági terület övezetben van, változás nem érinti.

A TRT nem kívánja ösztönözni a borszőlő termőhelyi kataszteri, illetve a gyümölcs termőhelyi kataszteri területeket érintő kertes mezőgazdasági és általános mezőgazdasági területek beépítését. Má-1 övezetben a maximális beépíthetőség 0%, míg Mk-1 övezetben 3%, de a beépíthető bruttó alapterület a 25 m²-t nem haladhatja meg.

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

FMTTrT 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát 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.



Kivágat az FMTTrT 3.16. mellékletéből

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által. Az övezet célja, a megyei szinten is jelentős kulturális és építészeti örökségi elemek értékőrző fejlesztése és bemutatása.

A településfejlesztési terv kiemelt célként kezeli Martonvásár épített örökségének megőrzését, értékőrző megújítását (R4 pont). A fejlesztési elképzelések az egységes városarculat kialakítására, a településképi rendelet megújítására, valamint a településképvédelmi szempontból meghatározó területek és örökségi elemek védelmére épülnek. A TRT a TFT-vel összhangban készült, és bár a korábbi településképi szempontból meghatározó területek kijelölése megszűnt, a településképi követelmények továbbra is fennmaradtak az egyes építési övezetekhez és övezetekhez kapcsolódó előírások formájában (TRT VII. fejezet).

8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELÖLÉSEK INDOKLÁSA

új beépítésre szánt terület kijelölése			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv építési övezete	Terület nagysága (ha)
A6	Közúti közlekedési terület	Intézményterület	0,07
A5	Közúti közlekedési terület	Településközpont területe	0,07
A12	Közúti közlekedési terület	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	0,27
A45	Zöldterület	Intézményterület	0,30
A44	Zöldterület	Településközponti terület	0,72
A42	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	0,15
A90	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Különleges turisztikai terület (K-tur-1)	0,23
A142	Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre szánt közműterület	0,37
A113	Általános mezőgazdasági terület	Általános gazdasági terület	1,96
A111	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-2)	0,03
A116	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre szánt oktatási terület (K-Okt-1)	9,85
Összesen			14,02

Az új beépítésre szánt terület átsorolásának indoklását a 7. fejezet tartalmazza. Az új beépítésre szánt területek kijelölése során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdés és a 8.§ (1) - (4) bekezdés rendelkezik az új beépítésre szánt területekről.

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 közparki vagy közparki funkció ellátására.

A településterv készítése során a tervezett oktatási és szociális központ (A116, A111), a Szent László-patak menti kerékpárút nyomvonalának áthelyezése (A44, A45, A42), a Budai úti tömbbelső átalakítása (A45), a vasútállomás melletti turisztikai fejlesztés(A90), és Kismarton területén általános gazdasági terület során került kijelölésre olyan új beépítésre szánt terület, mely E, M_a vagy Z területfelhasználási egységből került átsorolásra. A területi kijelölés összesen 13,28 ha. A Méptv. vonatkozó előírása értelmében legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezetet, mezőgazdasági terület övezetet vagy erdőterület övezetet szükséges csereterületként kijelölni település közigazgatási területén belül. A településterv készítése során 18,14 ha egyéb ipari terület kijelölés került visszasorolásra általános mezőgazdasági területté (B121 változás). Az A45, A44, A42, A90, A113, A111 és A116 változás a Méptv. 7.§ (2) bekezdésben foglaltaknak megfelel.

Méptv. 8.§ [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.²

A hatályos TRE 8,23 ha zöldterület övezetet jelöl, míg a TRT tervezet ezt minimálisan növeli és 8,77 ha zöldterület övezetet jelöl ki. Így a terv a Méptv. 8.§ (1) a) pontjának megfelel.

Martonvásár közigazgatási határán belül a terv 488,32 ha beépítésre szánt területet jelöl, melynek 3%-a 14,64 ha. A településen a terv 8,77 ha zöldterületet, emellett 22,16 ha természetközeli területet és 182,15 ha erdőterületet jelöl. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (2a) pontját figyelembe véve, a TRT megfelel a Méptv. 8.§ (1) b) előírásainak.

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

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Lakóterület és vegyes terület építési övezet kijelölés az A42, A44, A45, A6 és A5 változások esetében történt. A területek a település belterületén található, települési térségbe esnek, továbbá meglévő települési területbe tartoznak. Az 5 db változás összterülete 1,32 ha. Az A42, A44, A45, A6 és A5 változás a Méptv. 8.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelel.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

Martonvásáron a közigazgatási határ mentén, illetve legalább 500 méteres távolságon belül új beépítésre szánt terület kijelölés nem történt. A településtervezet készítése során a Méptv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja figyelembe lett véve.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A Lechner Tudásközpont Barnamezős területek nyilvántartása alapján barnamezős terület az Akadémiai nyomda telke. A telek beépített, a hatályos terv és a tervezet TRT is építési övezetbe sorolja, ezért a tervezett fejlesztések megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület nincs Martonvásár területén. Az új beépítésre szánt területek kijelölése a Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) pontjának megfelelnek.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével a biológiai aktivitástérték nem csökkent. A számítás eredményeit a 7. fejezet tartalmazza.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

² A Méptv. előírását a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet módosítja az alábbiak szerint: „18.§ (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.”

Lakóterület építési övezet kijelölés az A42 változás esetében történt, mely 0,15 ha. Az átsorolt ingatlanok zöldterületből sorolódnak kertvárosias lakóterületbe. Az érintett területek a szomszédos közművesített és szilárd burkolatú útfelülethez csatlakozó lakóterületekkel kerülnek összevonásra.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad tevékenységgel érintett terület, ahol a fejlesztések biztosíthatók. A településen egy barnamezős terület található, mely jelenleg is beépített és a terület jövőben fejlesztése is várható. Az átsorolások részletes indoklását a 7. fejezet tartalmazza.

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Az átsorolások a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelnek. A megfelelés a Méptv. igazolása után olvasható.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indokolás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A településterv készítése során nem történt átsorolás kiemelt közérdekből, így a felmentés nem indokolt.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 12.§ (1)-(4) és a 13.§ (1)-(2) bekezdés rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelöléséről:

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

A településterv készítése során nem történt új beépítésre szánt terület kijelölés a közigazgatási határhoz 250 méternél közelebb.

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

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

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

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

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

Martonvásár településen 11 terület esetében került sor új beépítésre szánt terület kijelölésre. Ebből 3 db változás esetében a területek kijelölése zöldterület megszüntetésével járt (A45, A44, A42) és 1 db változás esetében a kijelölés erdőterület megszüntetésével járt (A90), így a MATrT 12.§ (2) bekezdés szerint az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 125%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni, mely min. 1,76 ha.

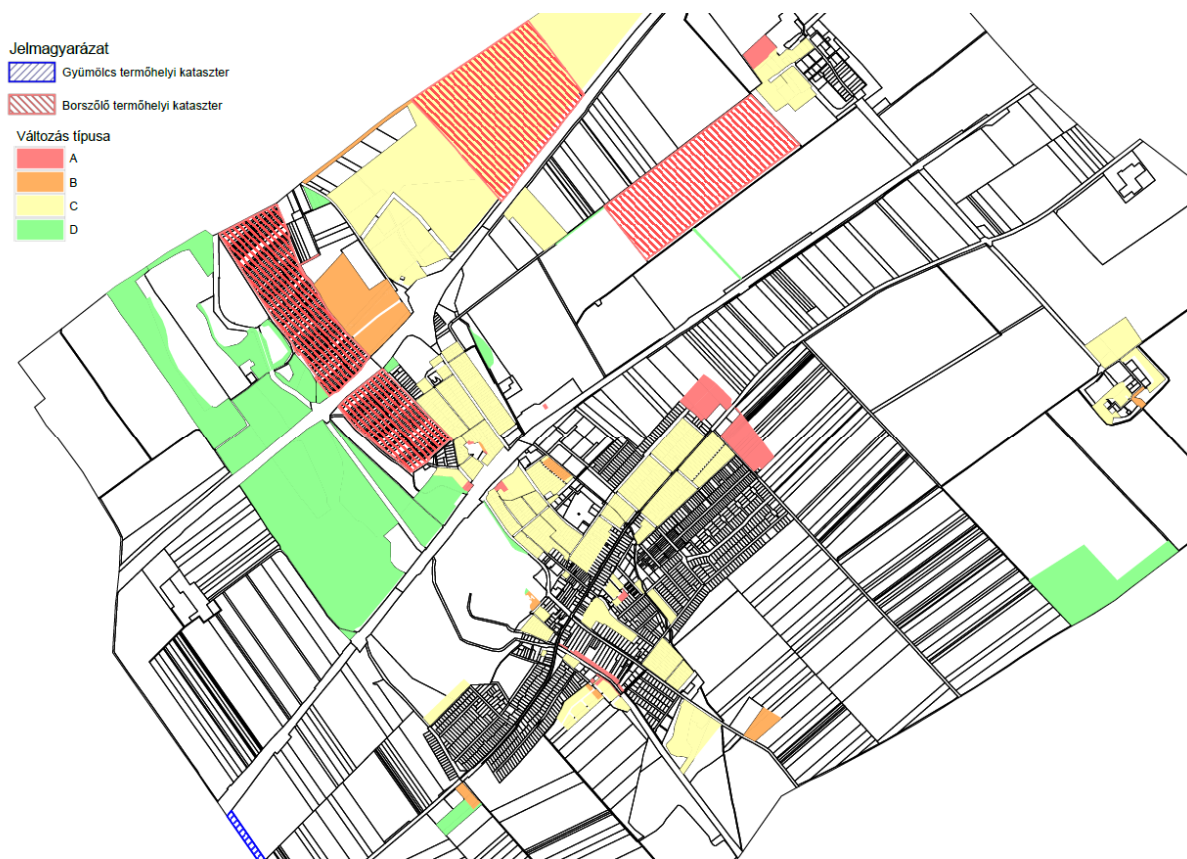
A MATrT 12.§ (3) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölése esetén csereterületet kell biztosítani. A településterv készítése során számos visszatorlás történt a településen. Az átsorolások közül a B53, B52, B20, B101 és B180 változások kerülnek kiemelésre, mely fedezi (1,99 ha) az erdőterület és a csereterületi kijelölést. A területek átsorolása a MATrT vonatkozó előírásainak megfelelnek. Az átsorolások térképi megjelenítését az 1. melléklet tartalmazza.

új zöldterület és erdőterület csereterület kijelölése			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv övezete	Terület nagysága (ha)
B53	Falusias lakóterület	Védelmi erdőterület	0,88
B52	Falusias lakóterület	Zöldterület	0,10
B20	Kisvárosias lakóterület	Zöldterület	0,28
B101	Kereskedelmi szolgáltató terület	Védelmi erdőterület	0,38
B180	Különleges beépítésre szánt kastély	Zöldterület	0,35

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

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

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere II. osztályú terület található Martonvásáron, emellett a településen a Nébih II. osztályú, termesztésre alkalmas Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszteri területet tart számon, a 0224/28 hrsz-ú telken, 1,42 ha területen, melynek besorolása kajszai és meggy gyümölcsökre vonatkozik. Az övezeti rendszer módosításai egyik lehatárolást sem érintik.



Országos Borszőlő és Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerinti II. osztályú területek és az átsorolással érintett területek

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 13.§ (1)-(7) bekezdés rendelkezik az új beépítésre szánt területek és az új lakóterületek kijelölésének egyéb követelményeiről.

TÉKA 13.§ (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során csereterület került kijelölésre a MATrT 12.§ (2), és (3) bekezdés a) pontja alapján. Ennek okán MATrT 12.§ (3) b) pont szerinti igazolás nem vált szükségessé. A TÉKA (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt igazolás nem releváns.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali - legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő - zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt terület az A116, A 111 és az A113 változások esetében releváns, ahol 16 és 22 méter széles közterület szabályozás történik, mely biztosítja a kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali - legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő - zöldsávban fasor telepítését.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

A település teljes területének, s benne a lakóterületek beépítettségének vizsgálatát a megalapozó vizsgálat tartalmazza. Lakóterületi fejlesztési igény (A42 változás) mindösszesen 0,15 ha területet tesz ki és a Szent-László patak mentén található. Nem eredményezik a település jelentős népességszám növekedését, a kérés helyhez kötött igényű. Az önkormányzat képviselő-testületi döntésben megállapította, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

A lakóterületi fejlesztésekre vonatkozó átsorolás (A42 változás) pontszerű beavatkozása a kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében nem merít ki a keresztmetszetin kapacitást.

c) a települési önkormányzat - vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő - vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén - az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően - az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.

A településterv készítése során nem történik 15 lakórendeltetést meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

A fentiekben bemutatásra került a (1)-(3) bekezdésnek való megfelelés. Az új beépítésre szánt területi kijelölések a TÉKA előírásainak megfelelnek.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél az egyetemes tervezés szabályai figyelembevételre kerültek. A (6) bekezdésben leírt esetekben nem kerültek figyelembevételre az (1)-(5) bekezdésben foglaltak.

(7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.

A fentiekben bemutatásra került a Méptv. 8.§ (1) b) pontjának való megfelelés. A TRT készítése során a településen a zöldterület aránya nem csökken, így az megfelel a TÉKA előírásainak.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA

9.1.1 ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Martonvásár Város Képviselő-testülete a településterv (TFT és TRT) elkészítéséről 2022-ben döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelyben „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

A Tervezők a településterv véleményezési eljárási anyagát elkészítették, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembevételével.

9.1.2 JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településtervbe. A javaslatok másik része nem a településterv elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során -Martonvásár épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

9.1.3 A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A véleményt adó államigazgatási szervek a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek. A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint az Skvr. 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

9.1.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Martonvásár környezeti értékelésének készítése során az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (V. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatások a település meglévő állapotához igazodnak.

9.1.5 ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

9.2 A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA

Martonvásáron a településterv készítése során az övezeti változások a 7. *A módosítással érintett területek bemutatása fejezetben* kerültek bemutatásra. A településen kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület, mellyel egyidejűleg beépítésre szánt területből való visszalépés, új zöld- és új erdőterületek is ki lesznek jelölve. Egyes esetekben a valós állapothoz való igazítás történik, illetve a lakosság és az Önkormányzat fejlesztési szándékait igyekszik lehetővé tenni a változás. A változásokat követően, Martonvásár biológiai aktivitásértéke +90,64.³

A településterv készítésének fő célkitűzéseit, szempontrendszerét és a terv környezettel való kapcsolatát az 1.4. *Szabályozási koncepció fejezet* részletesebben kifejti.

³ A biológiai aktivitásérték változását az alátámasztó munkarészek mutatják be, a településtervezési szabályzat, illetve a településrendezési jogszabályok alapján a TRT-ben azonban '0' érték szerepel.

9.3 AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

9.3.1 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

*Részletesen lásd: Megalapozó vizsgálat
18. Környezetiállapot-jellemzők*

9.3.2 TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

*Részletesen lásd: 3.1.
Táj- és természetvédelem*

9.3.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

*Részletesen lásd: 2.
Az épített környezet fejlesztése és az épített örökség megőrzése és
Örökségvédelmi hatástanulmány*

9.4 A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

*A környezeti elemekre gyakorolt várható hatásokat lásd
9.4.5. Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett)
hatások fejezetében*

9.4.1 A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI

Martonvásár településtervében kijelölt, védett természeti területeket érintő változásokat és azok várható hatásait az alábbi táblázat mutatja be részletesen. Általánosságban elmondható, hogy a változtatások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó övezetek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. Az országos ökológiai hálózathoz ökológiai folyosójához tartozó területen közút nyomvonalának változása miatt történik új beépítésre szánt terület kijelölése, azonban a terv itt telken belül nem teszi lehetővé a tényleges beépítést.

Martonvásár településtervét érintő változások vizsgálata:

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Érintett táji-, és természetvédelmi lehatárolások	Változás várható hatásai
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület				
A6	Közúti közlekedési terület	Intézményterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A már korábban kijelölt fejlesztési területen jelenleg fák és gyepek társulások találhatóak. Az ingatlan méretéből és formájából adódólag beépítése nem várható, így a környezeti elemek sérülésével sem számol a terv.
A5	Közúti közlekedési terület	Településközpont terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A területen módosul a közterület, illetve a zöldterületek nyomvonala, ezért a változással érintett terület a környezetéhez illő övezetbe kerül. Beépítésük a továbbiakban sem lesz lehetséges, a területen "Zöldfelületként megtartandó telekrész" jelölés kerül a tervlapokra.
A12	Közúti közlekedési terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	tájképvédelmi terület,	Az ingatlanok jelenleg közútként jelöltek, azonban ezek szükségessége megszűnt. A területeken nem várható további, nagyléptékű fejlesztés, csupán a

				környezetükhöz illő övezeti besorolást kapják.
A45	Zöldterület	Intézményterület	tájképvédelmi terület,	A területeken zöldterület átcsoportosítása történik. A jelenleg beépítetlen ingatlanokon ezután lehetőség nyílik beépítésre, azonban ez kis területen és csak lokálisan éritheti a környezeti elemeket.
A44	Zöldterület	Településközpont terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A területen módosul a közterület, illetve a zöldterületek nyomvonala, ezért a változással érintett terület a környezetéhez illő övezetbe kerül. Beépítésük a továbbiakban sem lesz lehetséges, a területen "Zöldfelületként megtartandó telekrész" jelölés kerül a szabályozási tervlapokra.
A42	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A területen módosul a közterület, illetve a zöldterületek nyomvonala, ezért a változással érintett terület a környezetéhez illő övezetbe kerül. Beépítésük a továbbiakban sem lesz lehetséges, a területen "Zöldfelületként megtartandó telekrész" jelölés kerül a tervlapokra. A Kinizsi utcai tömb belsőnél bár a területek Kertvárosias lakóterület övezetbe kerülnek átsorolásra, a valós használatnak megfelelően, azok beépítése, méretükből, illetve közterületi kapcsolattal való rendelkezés hiányából, nem várható. Így a terv nem számol a jelenlegi zöldfelületi borítottság változásával.
A90	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Különleges turisztikai terület	tájképvédelmi terület,	A terület részben erdővel borított, részben már beépített. További fejlesztés, vagy bővítés nem várható, csupán a tényleges használatnak megfelelő övezeti besorolás a cél.
A142	Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre szánt közműterület		A területen vízműkút található, így a változás csupán a tényleges használattal való harmonizáció miatt szükséges. Ott fejlesztés, így a környezeti elemek terhelése nem várható.
A113	Általános mezőgazdasági terület	általános gazdasági terület		A változással érintett ingatlan Erdőhát, mezőgazdasági, gazdasági területeinél található. Atelek jelenleg szántóként funkcionál, így egy esetleges fejlesztés lokálisan hatással lesz a környezeti elemekre. Az építési munkálatok során megnövekedhet a munkagépek forgalma, így a levegő-, és zajszennyezés,

				<p>illetve bolygatásra kerül a talaj. Üzemeltetés során pedig a levegőszennyezés mellett a közművek terhelése is megnövekedhet.</p>
A111	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület		<p>A változással érintett terület meglévő gazdasági területhez csatlakozik. Rajta jelenleg mezőgazdasági művelés folyik. Egy esetleges fejlesztés során nem várható a területen kiemelkedő környezetterhelés.</p>
A116	Általános mezőgazdasági terület	Különleges oktatási terület		<p>A területen jelneleg szántó művelés folyik. Az ingatlanok már beépült lakóterületekhez és kereskedelmi, szolgáltató területekhez csatlakoznak. Alacsony, maximum 10%-os maximum beépíthetőséget irányoz elő a TRT, ami nem túlzó a településképre nézve. Mivel a telkek jelneleg beépítetlenek, a terület beépítése kis mértékben hatással lesz a környezeti elemekre. Az építési munkálatok és az üzemeltetés során megnövekedhet a légszennyezés, illetve a közműhasználat. Emellett, kis mértékben csökkenni fog a zöldterület aránya. Díszkertek kialakításával, vagy egyéb növényesítéssel azonban növelhető a terület biodiverzitása, új élőhelyek jöhetnek létre.</p>
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás				
B53	Falusias lakóterület	Védelmi erdőterület		<p>A jelenleg szántóként hasznosított, de beépítésre szánt területként jelölt ingatlanokon a terv védelmi erdő kialakítása. A fejlesztés pufferterületként szolgálhat a lakó-, és gazdasági területek között, emellett pozitívan hathat a terület mikroklimájára.</p>
B52	Falusias lakóterület	Zöldterület		<p>A területen a továbbiakban nem tervezik a lakóterületi beépítés lehetővé tételét, ezért a környezetéhez illő övezeti besorolást kapja. A változás hatására hosszú távon fennmaradhat a jelenlegi fás növényzet.</p>
B20	Kisvárosias lakóterület	Zöldterület	tájképvédelmi terület,	<p>A terület jelenleg szántóként funkcionál. Egy zöldterületi fejlesztés esetén nőhet a biodiverzitás, illetve új élőhelyek alakulhatnak ki.</p>

B121	Egyéb ipari terület	Általános mezőgazdasági terület	tájképvédelmi terület,	A terület jelenleg is szántóként hasznosított, a gazdasági területből való visszasorolás biztosíthatja, hogy a beépítetlen földterület hosszú távon fennmaradjon.
B101	Kereskedelmi szolgáltató terület	Védelmi erdőterület		A terület jelenleg is erdővel fedett, a gazdasági területből való visszasorolás biztosíthatja, hogy az értékes növénytársulás és élőhely hosszú távon fennmaradjon.
B109	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kertészet		A területen alacsonyabb beépítési paraméterű övezet kerül kijelölésre, ami egy esetleges fejlesztés esetében alacsonyabb környezetterhelést tesz lehetővé. A kertészeti növények termesztésével kis mértékben növekedhet a terület biodiverzitása, ami a rovarállományra lehet pozitív hatással.
B105	Kereskedelmi szolgáltató terület	Általános mezőgazdasági terület		A terület jelenleg is szántóként hasznosított, a gazdasági területből való visszasorolás biztosíthatja, hogy a beépítetlen földterület hosszú távon fennmaradjon.
B180	Különleges beépítésre szánt kastély	Zöldterület	magterület, tájképvédelmi terület,	A terület jelenleg nem beépített, a zöldterület övezetbe való sorolás hosszú távon biztosíthatja az alacsony beépíthetőséget és így a környezeti elemek védelmét.
Beépítésre szánt területek átsorolása				
C17	Kisvárosias lakóterület	Intézményterület	tájképvédelmi terület, ökológiai folyosó,	A területek jelenleg szántóként hasznosítottak, azonban beépítésre szánt területként jelöltek. Egy esetleges fejlesztés esetén számolni kell a munkálatok során keletkező környezeti hatásokkal, illetve a használatból adódó közműterheléssel.
C23	Kisvárosias lakóterület	Különleges turisztikai terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	Az ingatlan jelenleg erdővel fedett, de kisvárosias lakóterület építési övezetben van. Az Önkormányzat célja turisztikai fejlesztés lehetővé tétele. Efy esetleges fejlesztés során a terület erdővel való borítottsága csökkenni fog, emellett számolni kell a munkálatok során keletkező környezeti hatásokkal, illetve a használatból adódó közműterheléssel.
C28	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület		A terület jelenleg fás, gyepek borítottságú. A változás a telekhatárral való harmonizáció miatt történik, ott további fejlesztések nem várhatók.

C26	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület		Az ingatlan jelenleg is beépített, ott további fejlesztések nem várhatók, így a környezeti elemek sérülésével nem számol a terv.
C29	Kertvárosias lakóterület	Intézményterület	magterület, tájképvédelmi terület, természetvédelmi terület	A területek jelenleg szántó művelés alatt állnak, azonban már a hatályos TRE is beépítésre szánt területként jelöli őket. Az intézményi területi fejlesztés megindulása kihatással lesz a környezeti elemekre, mind a munkálatok, mind az üzemeltetés során. Várható a levegő lakossági szintű szennyezése, illetve a közműhálózat további terhelése. Azonban, a terület kertvárosias lakóterületből intézményi területbe való módosításával, az Önkormányzat a maximális beépítheséget 10%-ra is csökkenti, ami kisebb beruházást tesz lehetővé.
C39	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A változással érintett ingatlanok jelenleg is beépítettek, további, jelentős beépítés nem várható rajtuk, csupán a tényleges beépítésnek megfelelő övezet kijelölése történik. A környezeti elemek sérülése nem várható.
C40	Falusias lakóterület	Településközpont terület		A módosítás a telekhatárokhöz való igazítás miatt történik. Az ingatlanrészek jelenleg gyepvel, gyümölcsvel borítottak, kiskertként funkcionálnak. Közúti kapcsolattal nem rendelkeznek, így további, nagyléptékű beépítés nem várható. A területen továbbá, zöldfelületként fenntartandó jelölést jelöl a szabályozási tervlap, így a jövőben sem lesz beépíthető.
C50	Településközpont terület	Kisvárosias lakóterület		A terület már beépült, viszont jellegéből adódva a kisvárosias lakóterület övezet megfelelőbb besorolásnak mondható. További fejlesztésekkel, így a környezeti elemek sérülésével nem számol a terv.

C53	Településközpont terület	Intézményterület		A változással érintett ingatlanok egy része már beépített, rajtuk intézményi funkció működik. Ezek a telekeken további, nagyléptékű fejlesztés nem várható, csupán a valós használathoz igazodó övezet kijelölése történik. A Kossuth tér mentén lévő telkek részben beépítettek, részben beépítetlenek, gyepes, fás növényzettel fedettek. Itt egy esetleges fejlesztés, az Önkormányzat terve szerint, uszoda kialakítása során csökkenni fog a zöldfelület aránya, ami kis mértékben környezetterhelő hatású.
C76	Kereskedelmi szolgáltató terület	Falusias lakóterület		A területek egy része már beépített, egy részén gyepes, fás növényzet található. A kereskedelmi szolgáltató, gazdasági építési övezetből való viszállás falusias lakóterület övezetbe, visszafogottabb, kevésbé környezetterhelő beépítést tesz lehetővé. Így, bár az esetleges fejlesztések miatt csökkenni fog a terület zöldfelületi aránya és bolygatásra kerül a talaj, várhatóan maga az ingatlanok funkciója kevésbé lesz környezetterhelő.
C91	Egyéb ipari terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	tájképvédelmi terület, ökológiai folyosó,	Az ingatlanok már jelenleg is beépítettek, rajtuk gazdasági funkció található. További, nagyléptékű fejlesztés nem várható, de amennyiben új beruházások jelennek meg, az építési tevékenységek, illetve a többlegterülethasználat terhelni fogja a környezetet.
C92	Egyéb ipari terület	általános gazdasági terület		Az ingatlanok egy része már beépített, itt nem várható jelentős fejlesztés, azonban, egyes, nagyméretű telkek beépítetlenek, szántóként funkcionálnak. Az általános gazdasági terület övezetben már nincs lehetőség a zavaró hatású ipari rendeltetés elhelyezésére, ami egy jövőbeni tevékenység során kevesebb környezeti terhet róhat a településre. Egy jövőbeli beruházás nagyban megváltoztatja mind a tájképet, mind a jelenlegi környezeti állapotokat. Ezért minden esetben törekedni kell a szükséges minimum elv figyelembe vételére, valamint olyan fenntartható és környezetkímélő technológiák lakalmazására, melyek kevésbé terhelik a környezeti elemeket.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása				

D88	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Egyéb erdőterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	Az övezet módosulása csupán névleges, ami a felsőbbrendű jogszabályok változása miatt vált szükségessé. A környezeti elemek érintettsége nem várható.
D8	Közúti közlekedési terület	Általános mezőgazdasági terület		A változással érintett területen jelenleg is mezőgazdasági művelés folyik, így a módosítás nem lesz hatással a környezeti elemekre.
D184	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	Zöldterület	magterület, tájképvédelmi terület, ökológiai folyosó,	Az övezet a valós állapotoknak megfelelően, a kerítés vonalában módosul. A zöldterület kijelölésével biztosítható a terület hosszú távú zöld növényzettel való fedettsége, ami a környezeti elemek és a települési vízvisszatartás szempontjából is fontos.
D194	Különleges beépítésre nem szánt vadspark	Rekreációs erdőterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A terület erdővel fedett, a módosítás hatására az értékes növényzettel való borítottság hosszú távon fenntartható.
D189	Különleges beépítésre nem szánt terület - állatklinika	Általános mezőgazdasági terület		Az ingatlan jelenleg gyeppel, cserjével fedett. A változás hatására a jelenlegi területhasználat maradhat fenn, így negatív környezeti hatással nem számol a terv.
D159	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A terület jelenleg is mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, ott víztest nem található. A változás nem lesz hatással a környezeti elemekre.
D162	Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A területen víztest jelenleg sem található, ott a Rebel beach turisztikai felhasználású terület működik. A változás hatására kis mértékben növekedhet a beépítettség mértéke, de a talajra és felszíni vizekre való tekintet mellett, egy esetleges fejlesztés nem lesz hatással a környezeti elemekre.
D130	Általános mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	tájképvédelmi terület, ökológiai folyosó,	A területen a felsőbbrendű jogszabályoknak és a valós állapotoknak megfelelő övezet kijelölése történik. A változással fejlesztés nem várható, így a környezeti elemek sérülésével nem számol a terv.
D132	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	A rebel beach területén jelenleg is turisztikai, rekreációs funkció van, ott mezőgazdasági hasznosítást már nem tartanak fenn. A változás hatására kis mértékben növekedik a terület beépíthetősége. A déli területre jelenleg mezőgazdasági hasznosítás folyik, illetve, egy gazdasági építmény van jelen. A változás hatására kis mértékben növekedhet a beépítés.

				A változások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a környezeti elemekre.
D104	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Rekreációs erdőterület	ökológiai folyosó, tájképvédelmi terület,	Az övezet módosulása csupán névleges, ami a felsőbbrendű jogszabályok változása miatt vált szükségessé. A környezeti elemek érintettsége nem várható.

9.4.2 A TELEPÜLÉSTERV EGÉSZÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

9.4.2.1 NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik.



Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)

A településtervezés módosítása és a tervezett fejlesztések az alábbi célokhoz kapcsolódik elsősorban:



Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia célkitűzései

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmisítható jövőképrek megfelelő eszközrendszerrel és reformkerettel vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

Emberi erőforrások:

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitértségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindamellet fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznél meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-részarány 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegessé tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

9.4.2.2 HELYI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA**Martonvásár Településfejlesztési terve**

Martonvásár település vezetése és lakossága jelneleg is fontosnak tartja a környezet védelmét és a meglévő értékek jó állapotának fenntartását. Így, a fejlesztési tervnek is kelmelt részét képezi a természeti és táji környezet védelme, fenntartható, tudatos használata és fejlesztése.

Horizontális céljai között is megjelenik a fenntartható és ökonomikus fejlődés, ami azt jelenti, hogy a településnek célja minden fejlesztés során figyelembe vegye környezettudatosságot, és megfelelően gazdálkodjon erőforrásaival.

Martonvásár fejlesztési tervének főbb, a környezetet érintő céljai:

- Kék-, és zöldinfrastruktúra fejlesztése
- Természeti környezet védelme és fenntartható használata, fejlesztése
- Környezetbarát városfejlesztés

9.4.3 A TELEPÜLÉSTERV RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE:

A következő fejezetben a településen fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
J	Javító	Mérhető, észlelhető javulás	Határérték alatt
H	Helyreállító	Környezet visszakerülése az eredeti állapotba	Határérték alatt
S	Semleges	A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik	Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg	Átmenetileg határérték felett
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Folyamatosan határérték felett

Martonvásár település esetében, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	H	A településen a hatályos TRE-hez képest a TRT készítése során felülvizsgálatra került az övezeti rendszer, egyes építési övezetek és övezetek összevonásra kerültek, a beépítettségi állapot és a fejlesztési tervek figyelembevételével. Ez egységesebb településszerkezetet és arculatot eredményezhet Martonvásáron.	Több építési övezetben csökkentésre került a maximális beépíthetőség, mely kevésbé terheli a környezeti elemeket Martonvásár területén.
	H	Martonvásár külterületén szintén felülvizsgálatra kerültek a meglévő övezetek, melyeknél szintén cél volt a szükségtelen övezetek kiiktatása,	A TRT ésszerűsíti és szigorítja az általános mezőgazdasági terület övezet beépíthetőségét, új különleges beépítésre nem szánt terület övezeteket jelöl, a tervezett

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
		összevonása, az építési lehetőségek korlátozása.	használathoz mérten és új erdőterületeket jelöl ki.
Településkép	S	Az övezeti rendszer felülvizsgálatával, egyszerűsítésével egységesebb arculatot kaphat Martonvásár, ami főleg a fejlesztési területek esetében fontos.	A TRT-ben a fejlesztési területek övezeti besorolása illeszkedik a környezetükben kialakult ingatlanokhoz, illetve a település szövetében való elhelyezkedéséhez. Ezzel a vizuális, esztétikai környezetterhelés is csökkenhet.
Környezeti elemek	H	A Martonvásár területén több esetben lett visszalépés ipari, gazdasági területekből, kevésbé zavaró hatású területhasználatot megengedő építési övezet, vagy nem beépíthető övezetbe.	A változás hatására a településen nagy területeken marad meg beépítésre nem szánt terület, vagy lesz lehetőség kisebb környezetigényű beruházások megvalósítására.
A területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterülete	S	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető.	
Környezetbiztonság	H	Martonvásár külterületén a továbbiakban alapvetően nem lesznek beépíthetőek az általános mezőgazdasági területek, amivel nem lesz lehetőség különböző épületek, esetleg nem megfelelő közműpótlók kialakítására.	A településen, a mezőgazdasági területek állapota kerül védelem alá a beépíthetőség tiltásával.
Élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	H	A tervben több területen került visszalépés ipari területből, mezőgazdasági terület övezetbe, illetve más beépítésre nem szánt terület övezetbe. Ezt a változás segítheti hosszútávon az élővilág biztonságát. Emellett, Martonvásár védett értékei figyelembe vételre kerültek a településterv készítése során.	A TRT előírásokat hoz mind a természet, mind a környezeti elemek védelmére.
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	S	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok megmaradnak, az értékelési szempont alapján a területhasználat változásainak várhatóan nem lesz érdemi hatása.	

9.4.4 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

A településrendezési javaslatokat lásd

1. *Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója fejezetben*

A szakági javaslatokat lásd

4. *Közlekedési javaslatok és 5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat fejezetében*

9.4.5 TERVI ELEMEL RÉSZZLETES ÉRTÉKELÉSE, A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZZVETLEN ÉS KÖZZVETETT) HATÁSOK

A településtervez az épített és természetzi környezetre közvetlen és közvetett hatást egyaránt gyakorol. Közvetett hatás a fejlesztési terven keresztül a szemléletformálás által, közvetlen pedig a környezetre vonatkozó helyi építési szabályzat tartalma által.

A településtervez céljai pozitív hatással vannak a biológiai sokféleségre (pl. az erdőterületek megőrzésének biztosításával, az általános mezőgazdasági területek beépítésének minimalizálásával, beépítésre szánt területből való visszalépéssel), a lakosságra (pl. környezeti nevelés, környezettudatosság népszerűsítése által), az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre a táj- és természetvédelem, vízminőség-védelem kiemelten történő kezelése által.

A TRT az anyagi javakra van közvetlen hatással, mivel építési jogokat határoz meg. A településtervez a kulturális örökséget illetően (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a kulturális örökség védelméről - a településrendezés keretein belül - gondoskodik. A településtervez tartalmazza a településfejlesztés és rendezés táji vonatkozásait a hatályos településképi rendelet előírásai mellett.

Martonvásár hatályos településrendezési eszközeiben több, még be nem épített fejlesztési terület lett jelölve. Ezeket a TRT felülvizsgálta, a fejlesztési tervekhez és a település szerkezetéhez illőbb övezeti rendszert alkotva meg.

9.4.5.1 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A TRT készítésekor fontos szempont Martonvásár tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, ezek megőrzése, illetve amennyiben lehetőség nyílik rá, állapotuk javítása.

Martonvásár esetében, a TRT az 5. §-ban foglalkozik a környezet védelmére vonatkozó előírásokkal, mely általánosságban fogalmaz meg az építés-előkészítésére, épületek és építmények elhelyezésére. A TRT elsősorban az építéshez köthető környezetvédelmi szabályokat tartalmazhat, így továbbiakban is fontos, hogy a település komplex környezetvédelmi szabályozásokkal, programokkal rendelkezzen. A TRT-ben megállapításra kerülnek védőtávolságok a közművek és közlekedési területek vonatkozásában.

A védőtávolságok nagyságát lásd:

6. *Védelmi és korlátozó elemek c. fejezet*

9.4.5.2 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A településtervez készítésénél cél a meglévő vízfolyások természetközelségének és a meder természetes dinamikájának megőrzése. A klímaváltozás hatására a vizek és a talaj állapotának fenntartása egyre nagyobb hangsúlyt kap, mind a természet, mind az emberi tevékenységek érdekében. A településtervez készítésénél cél, még, hogy a településen jó mennyiségű és minőségi állapotú vizek, minél nagyobb mennyiségű talajvízkészletek legyenek, illetve a talaj jó minősége is megőrzésre kerüljön.

Martonvásár területén halad át a Szent László-patak, illetve további csatornák. A vízfolyások mind a település külterületén, mind belterületén rendelkeznek zöld pufferzónával, ami védi a szennyeződések bejutásától. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja.

KÖZZMŰVESÍTETTSÉG MEGHATÁROZÁSÁNAK HATÁSA

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a TRT szigorú szabályokat fogalmaz meg. A beépítésre szánt területek esetén meghatározásra kerül a közművesítettség mértéke, minden építési övezetre vonatkozólag. A közművesítettség ez alapján lehet teljes, részleges, vagy hiányos. A szennyvizek szakszerű elvezetésével a felszíni, felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége is csökken, ezzel együtt az ivóvíz minősége javulhat. A szennyvízelvezetéssel kapcsolatban Martonvásár területére a TRT 15. §-a, fogalmaz meg előírásokat.

Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A befogadóba vezetett tisztított csapadékvíz minőségével kapcsolatban „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben foglaltaknak 2. számú mellékelt „4. Általános védetségű kategória befogadói” oszlopában foglaltak az irányadók.

A közműhálózat tehermentesítése érdekében érdemes a zöldterületeken, illetve a telkeken belül megoldani a csapadék visszatartását, illetve felhasználását, így a nagy viharok estén lehulló hirtelen csapadékmennyiség kisebb mértékben terhelheti meg a csatornarendszert.

A településen korszerű ivóvíz és csatornahálózat van kiépítve.

VIZEK ELVEZETÉSE

Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. Ezek a vizek nem képesek beszivárogni a talajba, a nagy lejtésű mezőgazdasági területekről lefolyó víz erősen megterheli a kis vízgyűjtő területű és kis átlagos vízhozamú folyóvizeket. Az ilyenkor lezúduló esővízre a szárazabb időszakokban nagy szükség lenne, melyek már szintén egyre gyakrabban előfordulnak, főleg a nyári hónapokban.

Az elsődleges feladat a nagymennyiségű, rövid idő alatt lezúduló csapadék termőterületeken (mező- és erdőgazdasági területeken) való helyben tartása. Emellett a vízelvezető hálózat - megfelelő karbantartás, tisztítás, felújítás elvégzését követően - alkalmas lehet a felszíni vizek levezetésére, ám a patakokhoz hasonlóan a csapadékvíz-levezető árkokon is hordalékfogókat kell létesíteni. Az új beruházások, fejlesztések esetén a felszíni vizek összefolyását meg kell oldani.

A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre. Martonvásár területén ez a többszintű növényállomány már kialakult, máshol közvetlen mezőgazdasági művelésű területek mellett futnak a patakok. Mivel a vízfolyások általában több település közigazgatási határán keresztül húzódnak, fontos a közös gondolkodás, a patakok környezetének együttes védelme.

Ha a parti sávok nem intenzíven hasznosított területek, hanem természetközeli állapotban kerülnek fenntartásra, akár szűrő funkciót is képesek lehetnek betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve. Martonvásár esetében a vízfelületek már jelenleg is természetes növényzárvánnyal rendelkeznek, mind kül-, mind belterületen. A TRT ügyel ennek fenntartására, illetve lehatárolásra került a patakok védőtávolsága is.

TALAJ TERHELÉSE

Az esetlegesen felmerülő, természetes talajromlás (eróziós károk) mellett az ember közvetlen tevékenységeiből származó talajterhelést, szennyezést is minimalizálni szükséges. Martonvásáron nem üzemel olyan tevékenység, illetve nem lett kijelölve olyan övezet, mely nagyban befolyásolná a talaj állapotát.

A mezőgazdasági területeken problémát jelenthet az intenzív növényvédő szer használat, mely belekerülhet a vízfolyásokba, melyek a településeken haladnak át, továbbá, a talajba és így a talajvízbe is bekerülnek. Ennek az esetleges problémának a csökkentése érdekében cél volt a vízfolyások mentén olyan övezetek kijelölése, ahol a használatból adódó szennyezés kevésbé valószínű. Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

9.4.5.3 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék stb.) elsősorban a mezőgazdasági tevékenységek, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg. Martonvásáron nem található olyan ipari vagy gazdasági telephelyek, amik kiemelten szennyeznék környezetüket. A légszennyezés alapvetően a M7-es autópálya, a 7-es sz. országos főút az országos vasútvonal forgalmából, a lakossági tüzelésből, fűtésből, valamint a mezőgazdasági tevékenységekből, avarégetésből származik.

Az M7 autópálya Martonvásár északi részén halad át, lakó, gazdasági és kertes mezőgazdasági területek környezetében. Az út az év minden szakaszában forgalmas, hasonló képen, a többi, a településen áthaladó útvonallal és vasútvonallal.

A téli időszakban történő lakossági fűtés során a hagyományos szén, olaj és fa tüzeléskor történő kén-dioxid és szén-dioxid kibocsátás jelentősen terheli a környezetet és rontja a levegőminőséget. A vegetációs időszakban jelentős légszennyezettséget okozhat a kerti hulladék nyílttéri égetése. A száraz időszakokban pedig a mezőgazdasági területekről származó porszennyezés okozhat lokálisan problémát.

A légszennyezettség mértéke településtervvvel kevésbé befolyásolható, a településre készült TRT-ben mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban, mely szerint tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

A mezőgazdasági, mezőgazdasági üzemi területek környezetében, valamint a külterületen haladó utak mentén érdemes véderdőt, vagy fasort kialakítani, melyek csökkenthetik, vagy megtörhetik a művelt területekről érkező port a száraz időszakokban kialakuló szelek alkalmával.

9.4.5.4 HULLADÉKKEZELÉS

Martonvásáron a hulladék kezelésével kapcsolatban a 11/2016 (VII.13.) önk. rendelet mond ki előírásokat. A hulladék elszállításáról (kommunális és szelektív) alapvetően a VHG Nonprofit Kft. gondoskodik.

A TRT nem fogalmazhat meg előírásokat a hulladékkezelésre, de a hatékony hulladékgazdálkodás érdekében elengedhetetlen a lakosság folyamatos tájékoztatása, a tudatosság szellemiségének promotálása. A veszélyes hulladékok elkülönítése, szelektív hulladék gyűjtése, valamint a zöld hulladék komposztálása kiemelt fontosságú.

9.4.5.5 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A település zajterheltsége alacsonynak mondható. Martonvásáron nincs jelen olyan ipari létesítmény, amely nagyobb, zavaró zajhatással járna. Azonban a településen halad át többek között az M7-es autópálya és országos vasútvonal is, melyek Martonvásár zajterheléséért leginkább felelősek.

A TRT elkészítése során nem kerül meghatározásra az országos jogszabálynál szigorúbb határérték, vagy zajvédelmi szempontból meghatározó terület (csendes övezet területe, környezeti zaj tekintetében feltétellel beépíthető terület). Az üzemi és szabadidős létesítmények, továbbá a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias,), különleges terület (temető), zöldterület	50dB	40dB
Vegyes terület	55dB	45dB
Gazdasági terület	60dB	50dB

Zajtól védendő terület	Közlekedési zajtól származó határértékek					
	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Országos közúthálózatba tartozó mellékutak, gyűjtőút		Országos közúthálózatba tartozó főutak, belterületi elsőrendű főutak, vasúti fővonal mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias), különleges terület (temető), zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Kereskedelmi szolgáltató terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A zaj-, és rezgésterhelés mértékének csökkentésére több technológia is elérhető. Különböző passzív- és aktív zajvédelemmel a település területén különböző forgalomtechnikai eszközökkel: sebességkorlátozás, csendes aszfalt fektetése, stb. nagyban mentesíteni lehet a lakosságot a terheléstől. Érdemes együtt alkalmazni a passzív-, és aktív zajvédelmet: növényzet (például fasorok)

telepítése, nyílászárók, homlokzatok szigetelése, az épületek, valamint a bennük lévő helységek racionális elhelyezése, tájolása. A passzív zajcsökkentés esetén (növényzet telepítés, zajárnyékoló falak) figyelemmel kell lenni a forgalom nagyságára, a zajtól védendő területek távolságára is.

9.5 A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

9.5.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK

A klímaváltozással járó környezeti változások a települések egészére, illetve a régióra is kihatnak a jelenben és a jövőben is. Ezen hatások minimalizálása, a negatív következményekre való adaptáció kiemelt fontosságú.

A településen fontos fenntartani természetközeli területeket, a patakok és közvetlen környezetük jó állapotát, a természetvédelmi lehatárolással érintett területeket, valamint az erdővel borított részeket. Ezen területeket a TRT is védi, korlátozásaival és előírásaival. A belterület déli részén lévő fejlesztési akcióterületek esetében lehetővé válik nagyobb, jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított területek beépítésére, mely hatással lesz a település környezeti elemeire, illetve a közműhálózatra. Minden fejlesztés esetében ügyelni kell a természet és a környezet védelmére, valamint a fenntartó használat kialakítására.

Az utóbbi években, Magyarország szinte teljes területén, így Fejér vármegyében is egyre gyakoribb a nyári szárazság és vízhiány, ami a településeket és lakosaikat komolyan érintik. Martonvásár területén nagy arányban vannak mezőgazdasági területek, melyek művelése egyre nehezebb lesz, ezért a klímaadaptáció kiemelt fontosságú. Fontos a gazdák edukálása, alternatív öntözési, talajhasználati módszerek segítése, szárazságtűrő növények választása. A TRT kitér a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, valamint a csapadékvíz telken belül tartására, szikkasztására is.

9.6 VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE

- **Környezetvédelem**
 - Helyi környezetvédelmi szabályozások és a környezetvédelmi program kialakítása, rendszeres felülvizsgálata, betartatása;
 - Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
 - Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
 - Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
 - Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
 - Csapadékvíz visszatartása, utólagos felhasználása;
 - Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
 - Megfelelő hulladékgyűjtési szolgáltatás biztosítása, szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
 - A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
 - Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;
 - Zavaró hatású területhasználatok és védendő területfelhasználások között puffertérületek kialakítása, takarás biztosítása, növényzettel való határolása;
 - Lakosság edukálása, a különböző korosztályok számára megfelelő módon;
 - Helyi gazdákkal való együttműködés, környezetkímélő technológiákra való váltás segítése.
- **Táj és természetvédelem**
 - Természeti értékek védelmének fenntartása, megóvásuk (tájékoztatás);
 - Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
 - Tájértékek felmérése, megőrzése, bemutatása;
 - Kastélypark természetvédelmi terület védelme és edukációs célú bemutatása;

- Fasorok telepítése honos fafajokból, a meglévő fasorok karbantartása, megőrzése;
 - Erdőterületek megóvása, bővítése;
 - Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
 - Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.
- **Épített környezet**
 - A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
 - A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
 - A légvezetékek fokozatos cseréje földkábelre;
 - Az új épületek építése során az utcaképehez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;
 - Új utcák kialakításakor a meglévő településképhez való alkalmazkodás;
 - A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településrendezési tervben lévő előírások betartása.
 - **Egyéb kapcsolódó javaslatok**
 - Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
 - Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;
 - Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan);
 - Környezettudatos, természettudatos programok, helyi séták szervezése, túraútvonalak, tanösvények kialakítása, akár több településsel összefogva
 - A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
 - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
 - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
 - Iskolai tanítás keretein belül (térsgégi szintű) helytörténet és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
 - Megújuló energiaforrások használata, alacsony energiaigényű épületszerkezetek használata;
 - Monitoringozás;
 - Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása;
 - Környező településekkel való összefogás, közös környezetvédelmi lehetőségek megismerése, kiaknázása.

9.7 MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

Martonvásár területén új beépítésre szánt területek és fejlesztési területek is jelölésre kerülnek. A TRT-ben új beépítésre szánt területként kijelölt részeken nem várhatóak olyan fejlesztések, melyek nagyban befolyásolnák a település környezeti értékeit, azonban, mind az építési, mind az üzemeltetési fázisban ügyelni kell a környezeti előírásokra és rendszeresen vizsgálni kell a fejlesztések környezeti hatásait.

Egyes, már korábban kijelölt fejlesztési területek övezeti besorolása felülvizsgálatára került, majd a fejlesztési tervekhez és a meglévő településszerkezethez illő beépítési paraméterekkel rendelkező övezetek lettek jelölve.

A tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településterv keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- A gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m³), a „CO koncentráció” (mikrogram/m³) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése
Adatforrás: helyszíni mérés;
- A lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A háziorvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)
Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló.

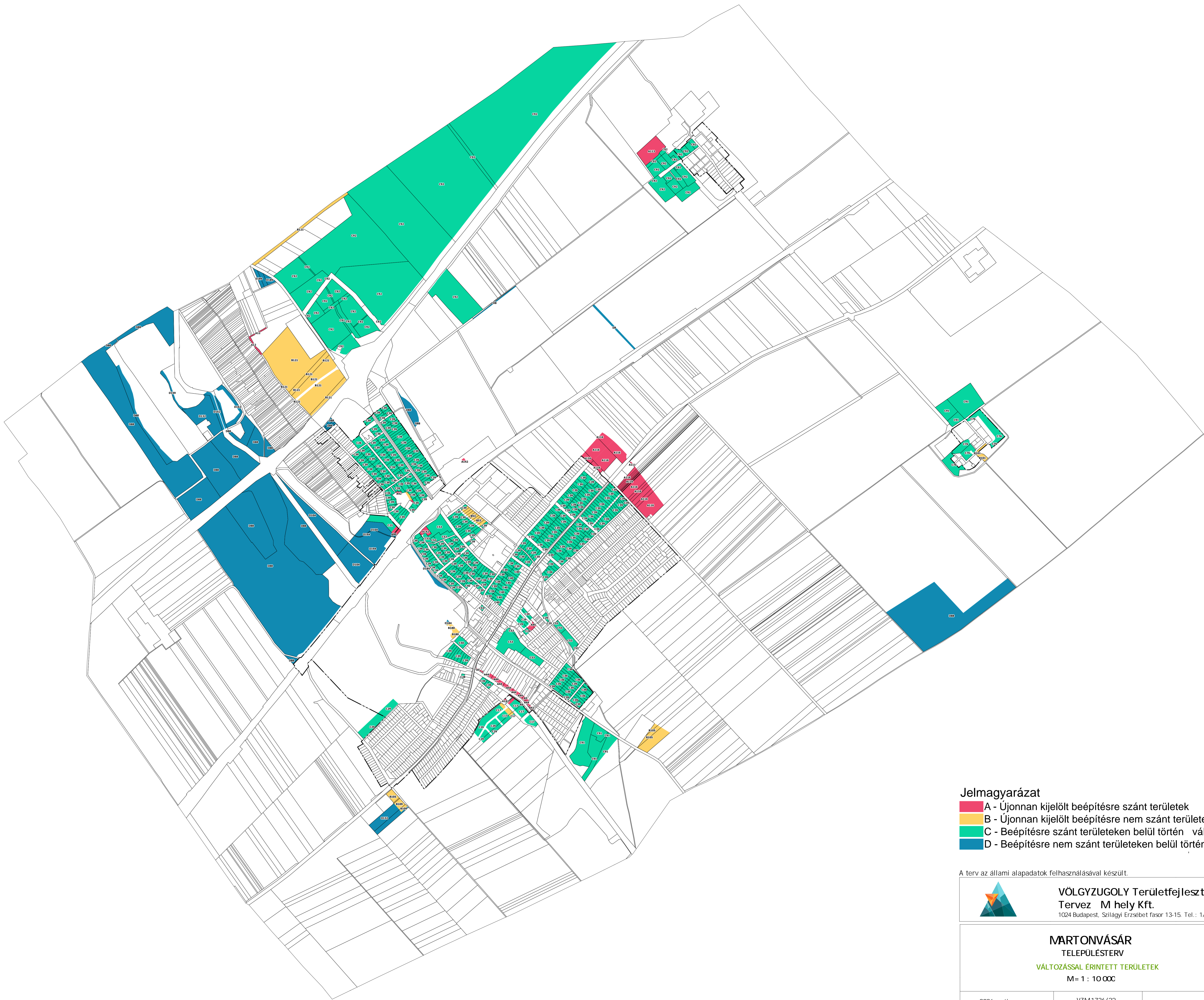
9.8 ÖSSZEFOGLALÓ

Martonvásár egyszerre rendelkezik értékes természeti területekkel, kialakult településképpel, és fejlesztési lehetőségekkel. A TRT ezeket együttesen veszi figyelembe, az új övezeti rendszer kialakításakor. Úgy ad lehetőséget fejlesztések számára, hogy a természetvédelmi területeket, a Szent László-patak környezetét figyelembe veszi.

Emellett a TRE több esetben a korábban beépítésre szánt területeket beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolja vissza, illetve alacsonyabb környezetterheléssel járó beruházásokat lehetővé tevő építési övezeteket jelöl ki.

A TRT-ben megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása mellett Martonvásár környezeti állapotában nem fognak jelentős változást okozni az esetleges fejlesztések. A tervezett változtatások a tájképi megjelenésre, területfelhasználásra jelentős változást nem eredményezne.

MELLÉKLETEK



Jelmagyarázat

- A - Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
- B - Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek
- C - Beépítésre szánt területeken belül történő változás
- D - Beépítésre nem szánt területeken belül történő változás

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztés és Tervezés M hely Kft.
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-9C

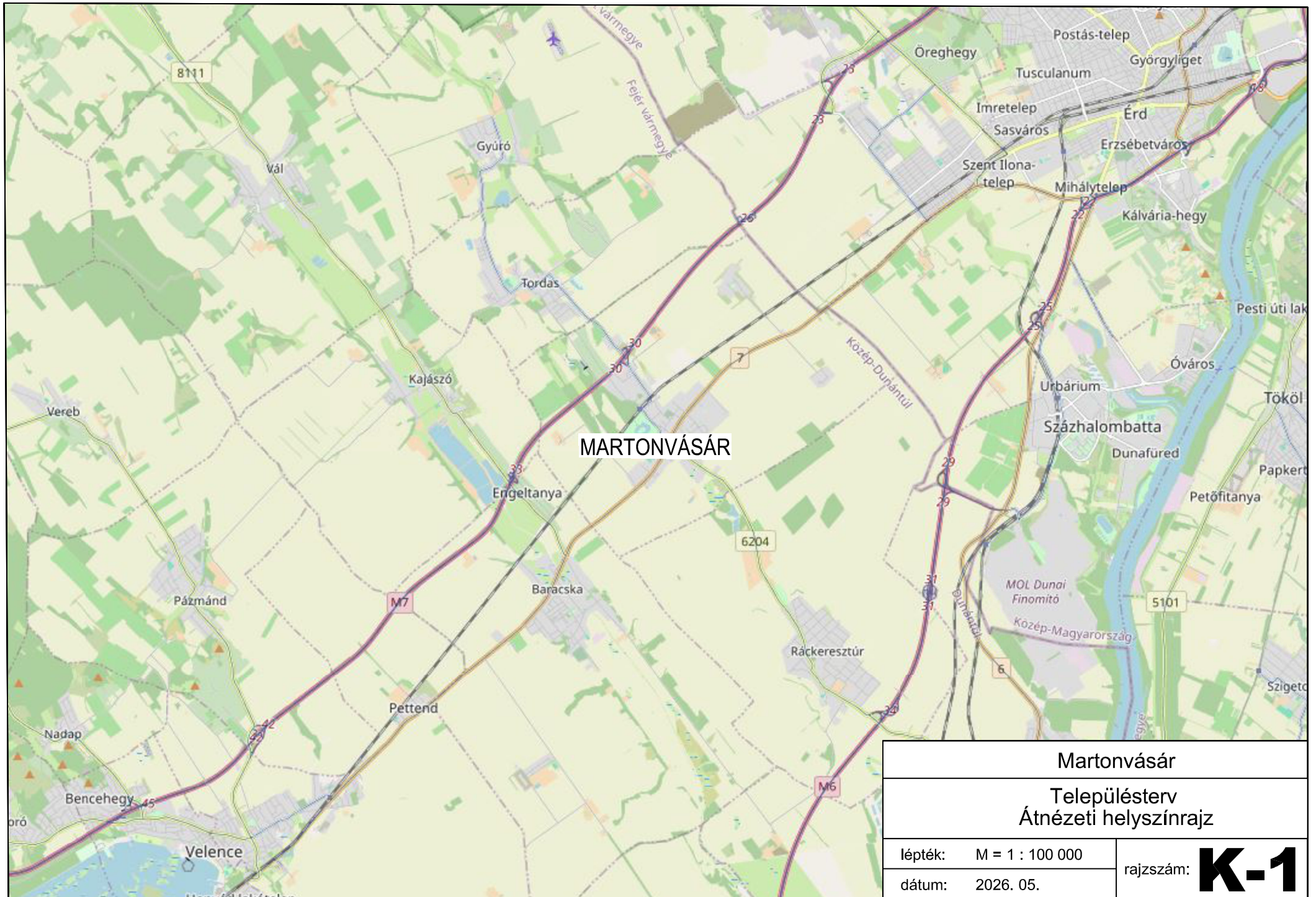
**MARTONVÁSÁR
 TELEPÜLÉSTERV**

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

M= 1 : 10 000

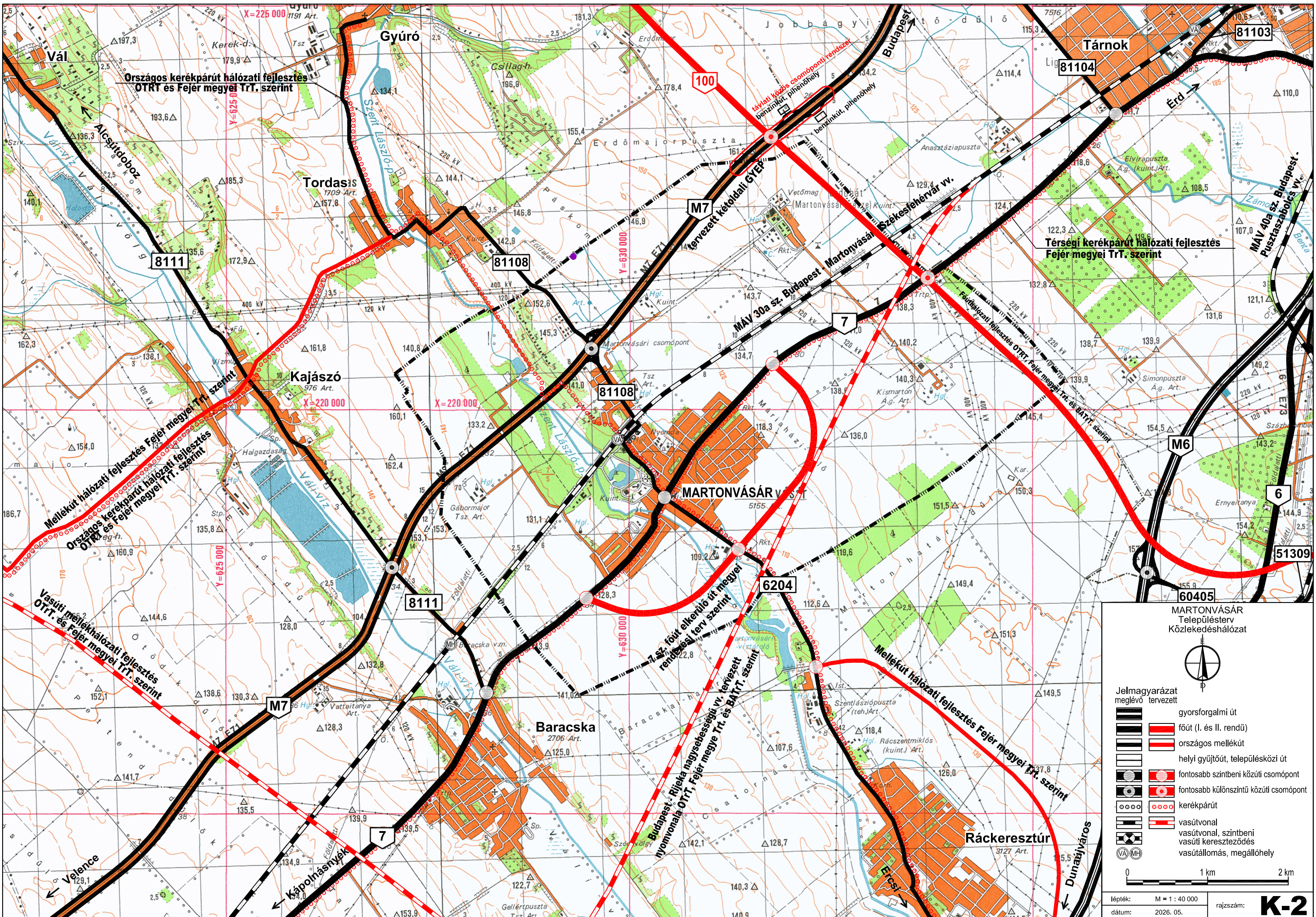
2026. május

VZM1736/22



MARTONVÁSÁR

Martonvásár	
Településterv	
Átnézeti helyszínrajz	
lépték:	M = 1 : 100 000
dátum:	2026. 05.
rajzszám:	K-1



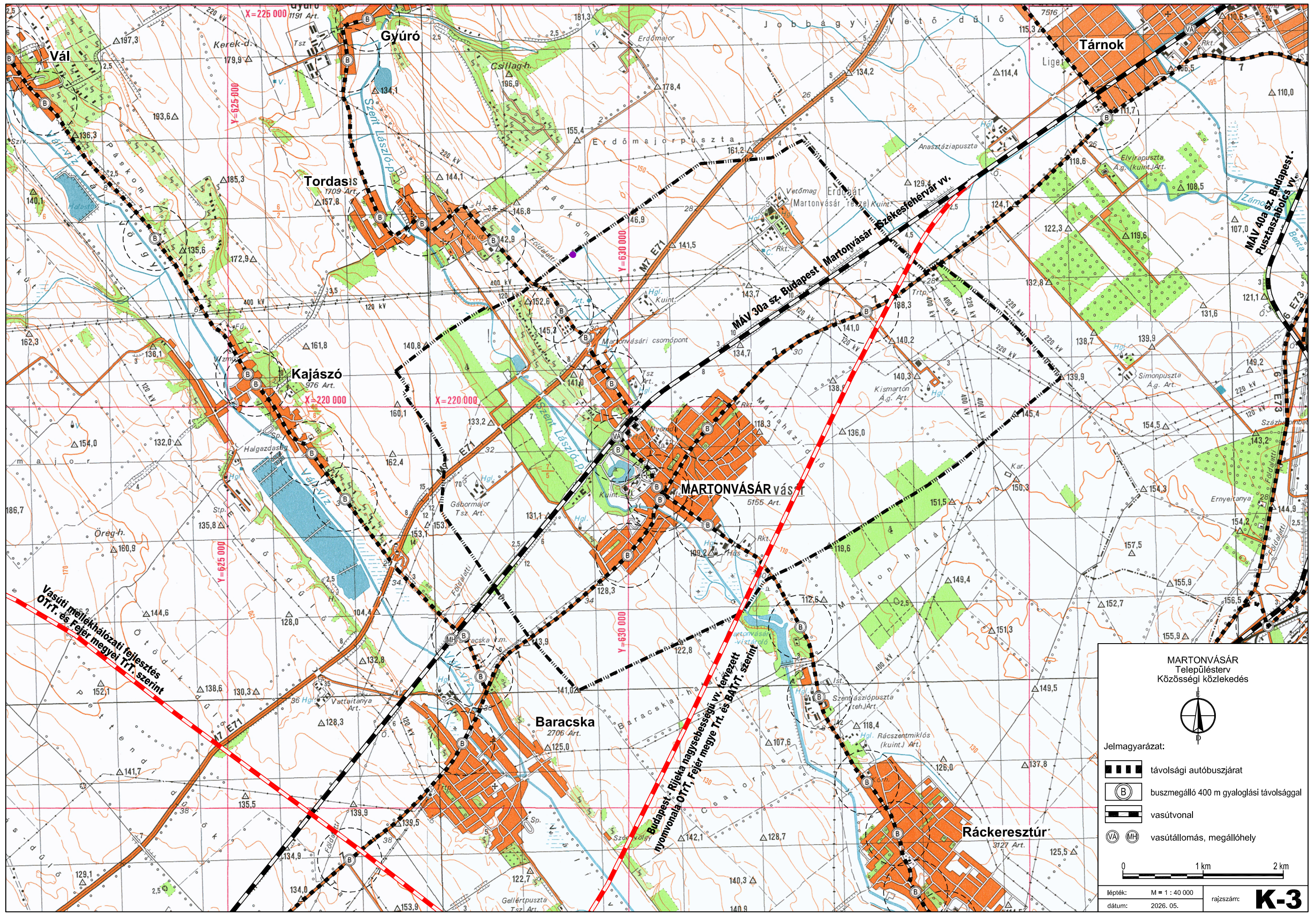
MARTONVÁSÁR
Településterv
Közlekedéshálózat

Jelmagyarázat
meglévő tervezett

- gyorsforgalmi út
- főút (I. és II. rendű)
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút, településközi út
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- fontosabb különbsztintű közúti csomópont
- kerékpárút
- vasútvonal
- vasútvonal, szintbeni
- vasúti kereszteződés
- vasútállomás, megállóhely

0 1 km 2 km

lépték: M = 1 : 40 000
dátum: 2026. 05. rajzsám: **K-2**



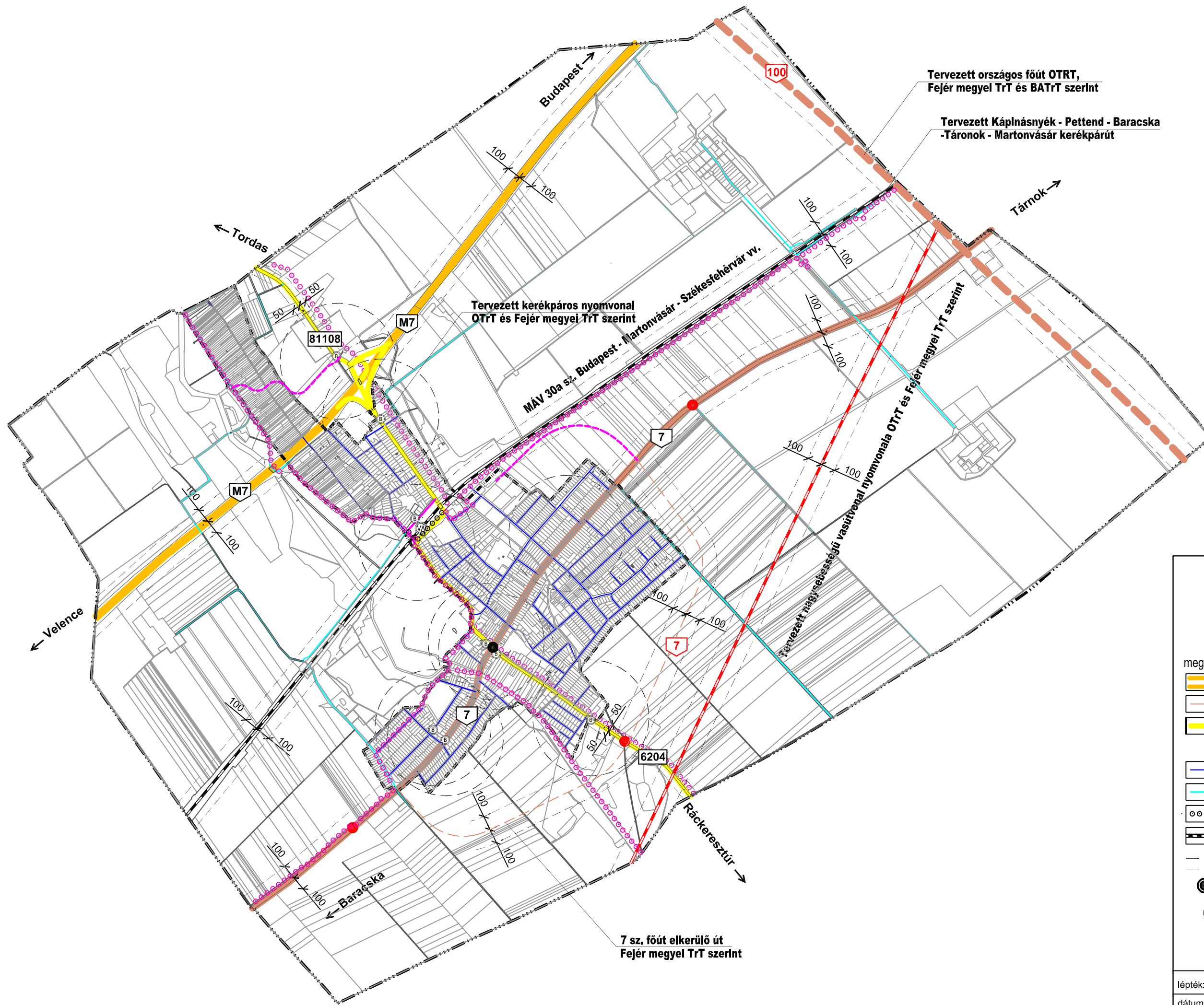
MARTONVÁSÁR
Településterv
Közösségi közlekedés

Jelmagyarázat:

- távolsági autóbuszjárat
- buszmegálló 400 m gyaloglási távolsággal
- vasútvonal
- vasútállomás, megállóhely

0 1 km 2 km

lépték: M = 1 : 40 000
 dátum: 2026. 05. rajzszám: **K-3**



**Martonvásár
Településtervezés
Külterületi közlekedési átnézet térkép
jelmagyarázat**

megelevő tervezett

- gyorsforgalmi út
- országos főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- lakóút, kiszolgáló út, szervízút
- külterületi, nem országos közút
- kerékpárút, kijelölt kerékpáros útvonal
- országos vasútvonal
- védőtávolság
- jelentős szintbeni csomópont
- buszmegálló, 400 m gyaloglási távolsággal

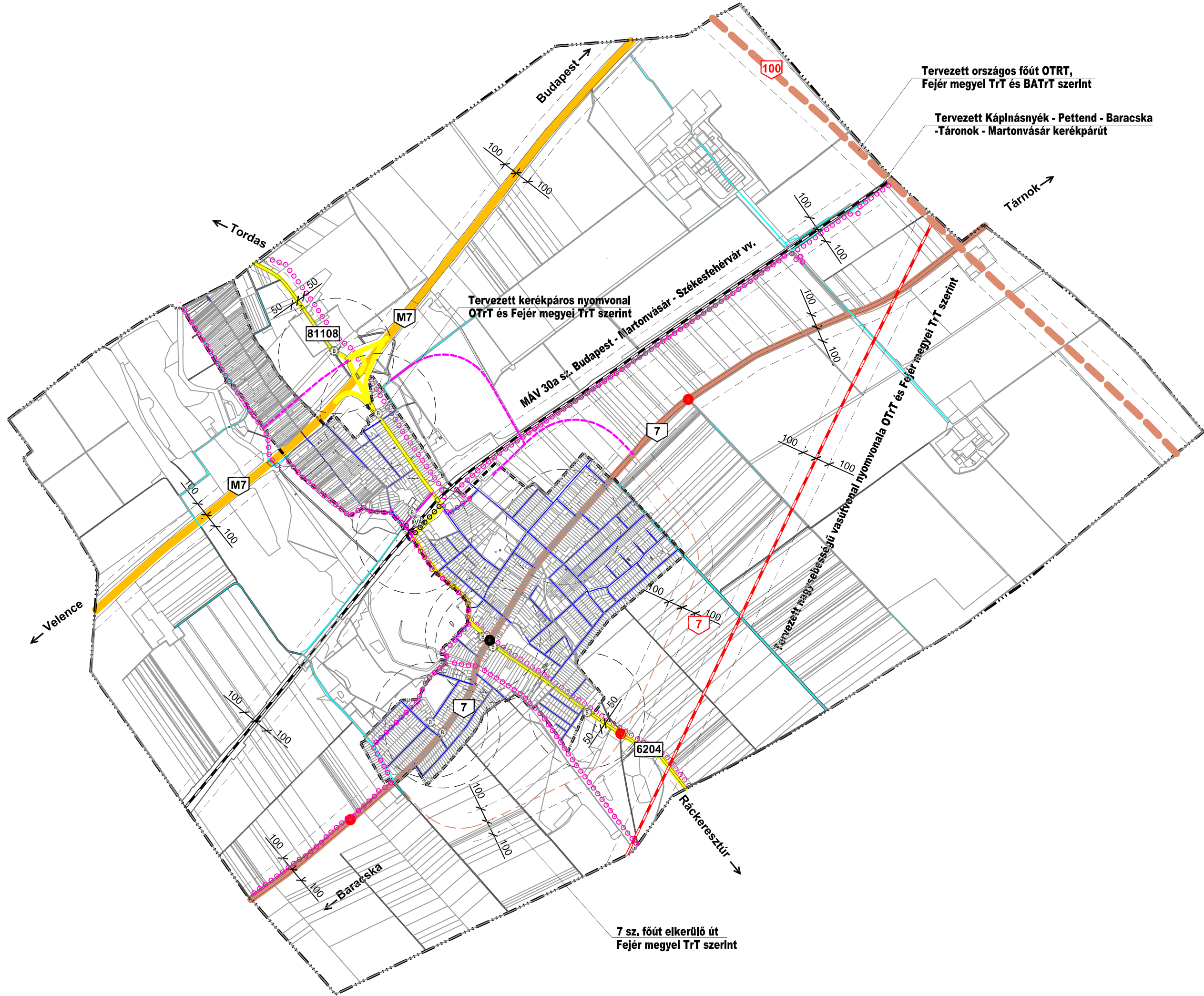
Martonvásár
Településrendezési terv
Külterületi közlekedési ábrázolási térkép
jelmagyarázat



- meglevő tervezett
- gyorsforgalmi út
 - országos főút
 - országos mellékút
 - helyi gyűjtőút
 - lakóút, kiszolgáló út, szervizút
 - külterületi, nem országos közút
 - kerékpárút, kijelölt kerékpáros útvonal
 - országos vasútvonal
 - védőtávolság
 - jelentős szintbeni csomópont
 - buszmegálló, 400 m gyaloglási távolsággal



lépték: M = 1 : 25 000 rajzszám: **K-4**
 dátum: 2024. 03.



Tervezett kerékpáros nyomvonal
OTRT és Fejér megyei TrT szerint

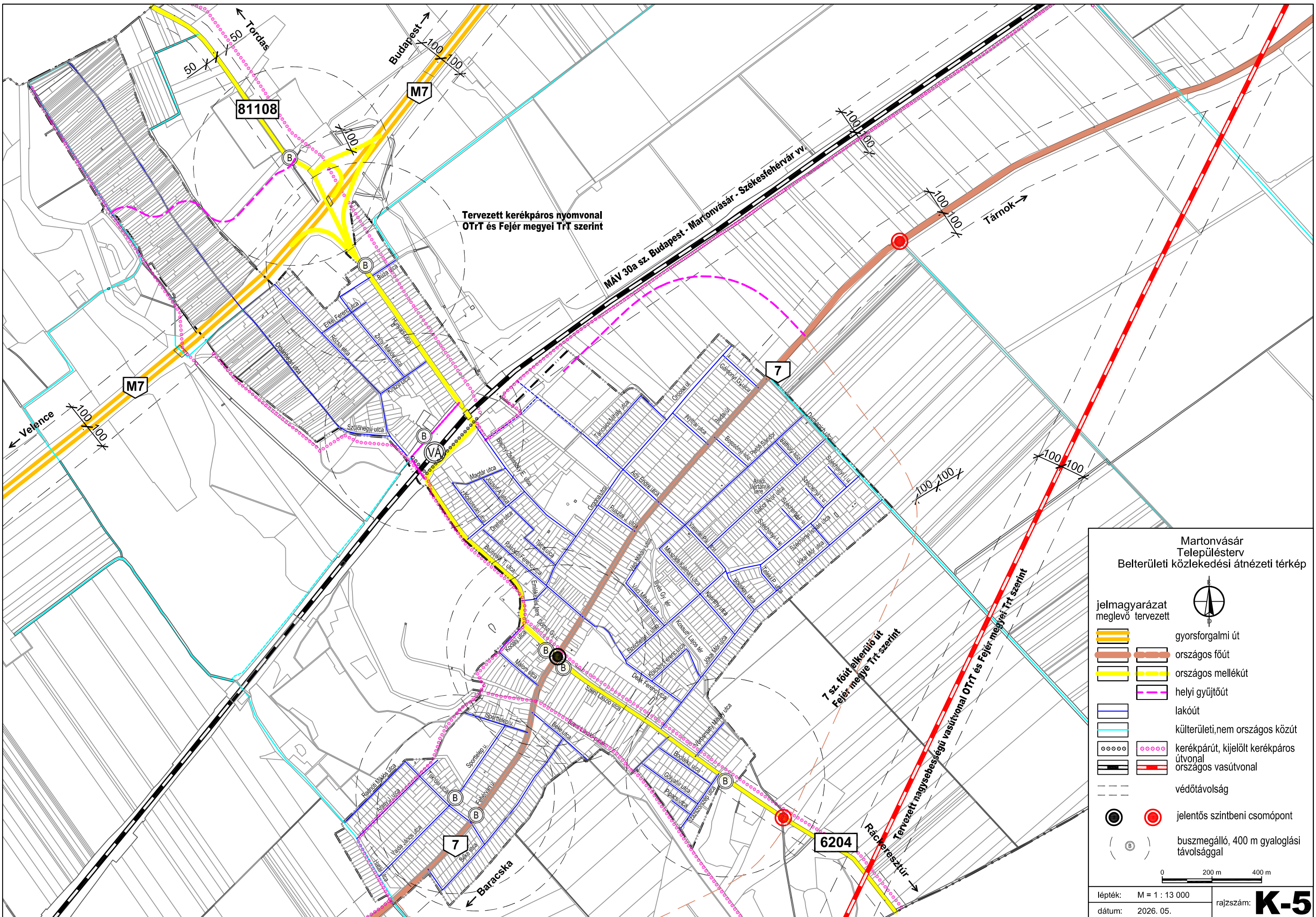
Tervezett országos főút OTRT,
Fejér megyei TrT és BATrT szerint

Tervezett Káplásnyék - Pettend - Baracska
-Tárnok - Martonvásár kerékpárút

Tervezett magassebességű vasútvonal OTT és Fejér megyei TrT szerint

7 sz. főút elkerülő út
Fejér megyei TrT szerint

MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Szekesfehervár vv.



Tervezett kerékpáros nyomvonal
OTrT és Fejér megyei TrT szerint

**Martonvásár
Településterv
Belterületi közlekedési átnézetű térkép**

jelmagyarázat
meglévő tervezett

	gyorsforgalmi út
	országos főút
	országos mellékút
	helyi gyűjtőút
	lakóút
	külsőterületi, nem országos közút
	kerékpárút, kijelölt kerékpáros útvonal
	országos vasútvonal
	védőtávolság
	jelentős szintbeni csomópont
	buszmegálló, 400 m gyaloglási távolsággal

0 200 m 400 m

lépték: M = 1 : 13 000
 dátum: 2026. 05. rajzszám: **K-5**

Martonvásár

Meglévő M7 autópálya, főpálya egyenes szakaszon, mindkét oldalon leállósávval (K.I.A)

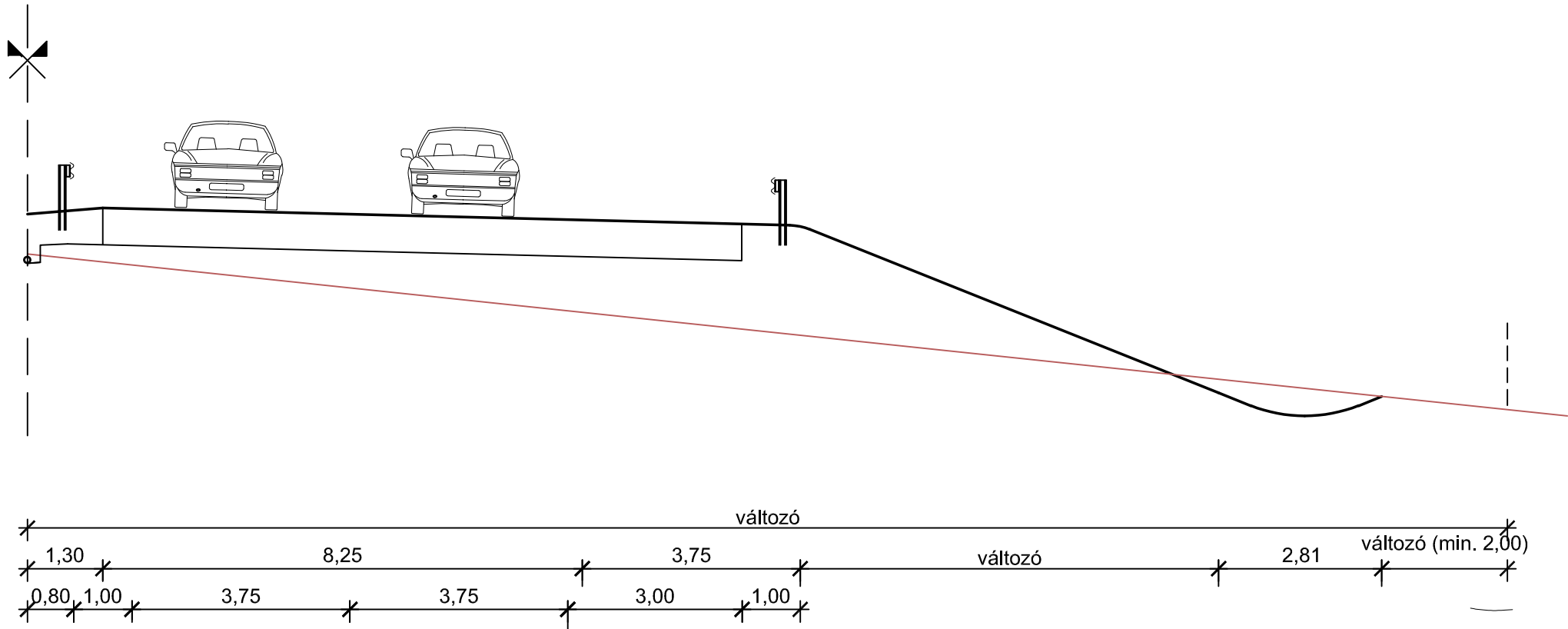
elválasztósáv

forgalmi sávok

leállósáv

padka

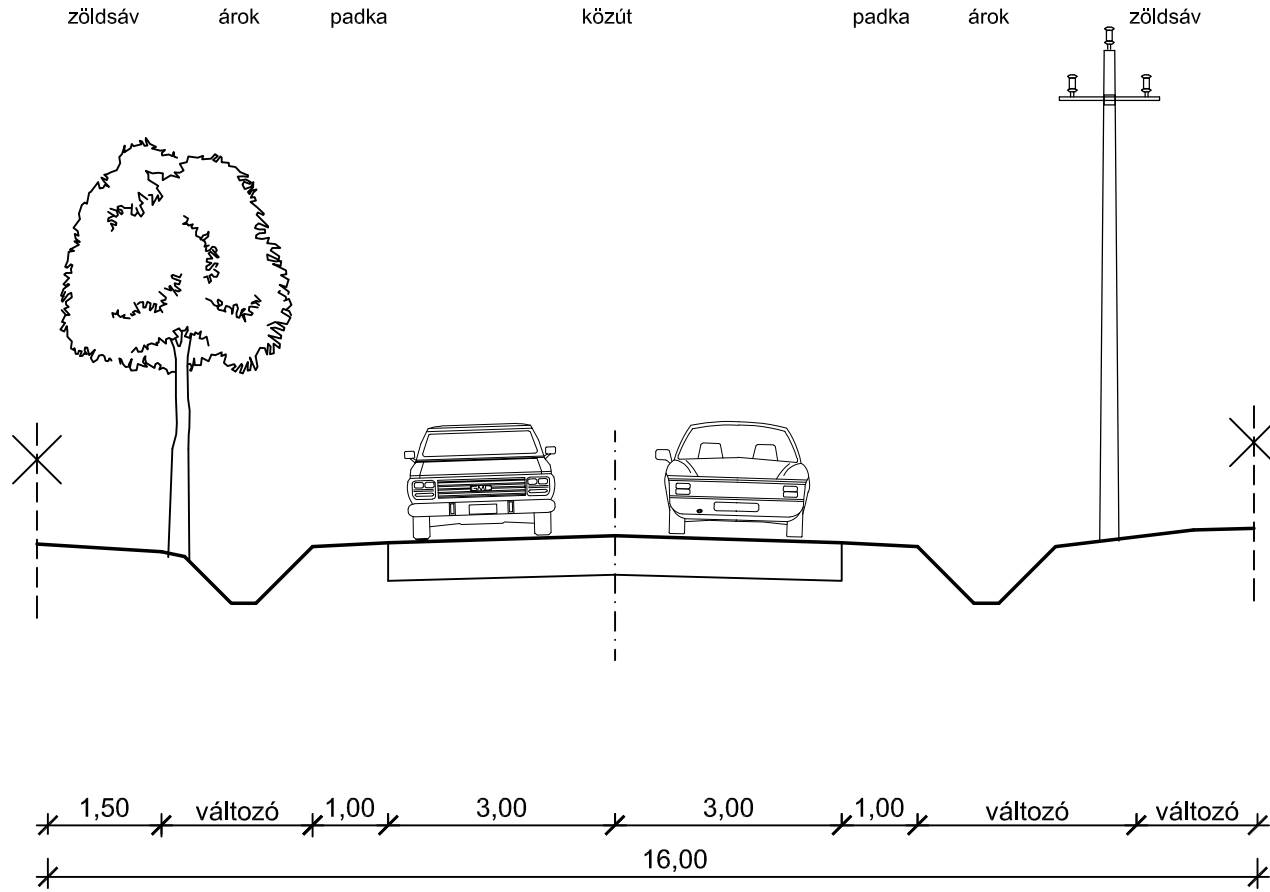
földárok



Horváth Tünde
tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

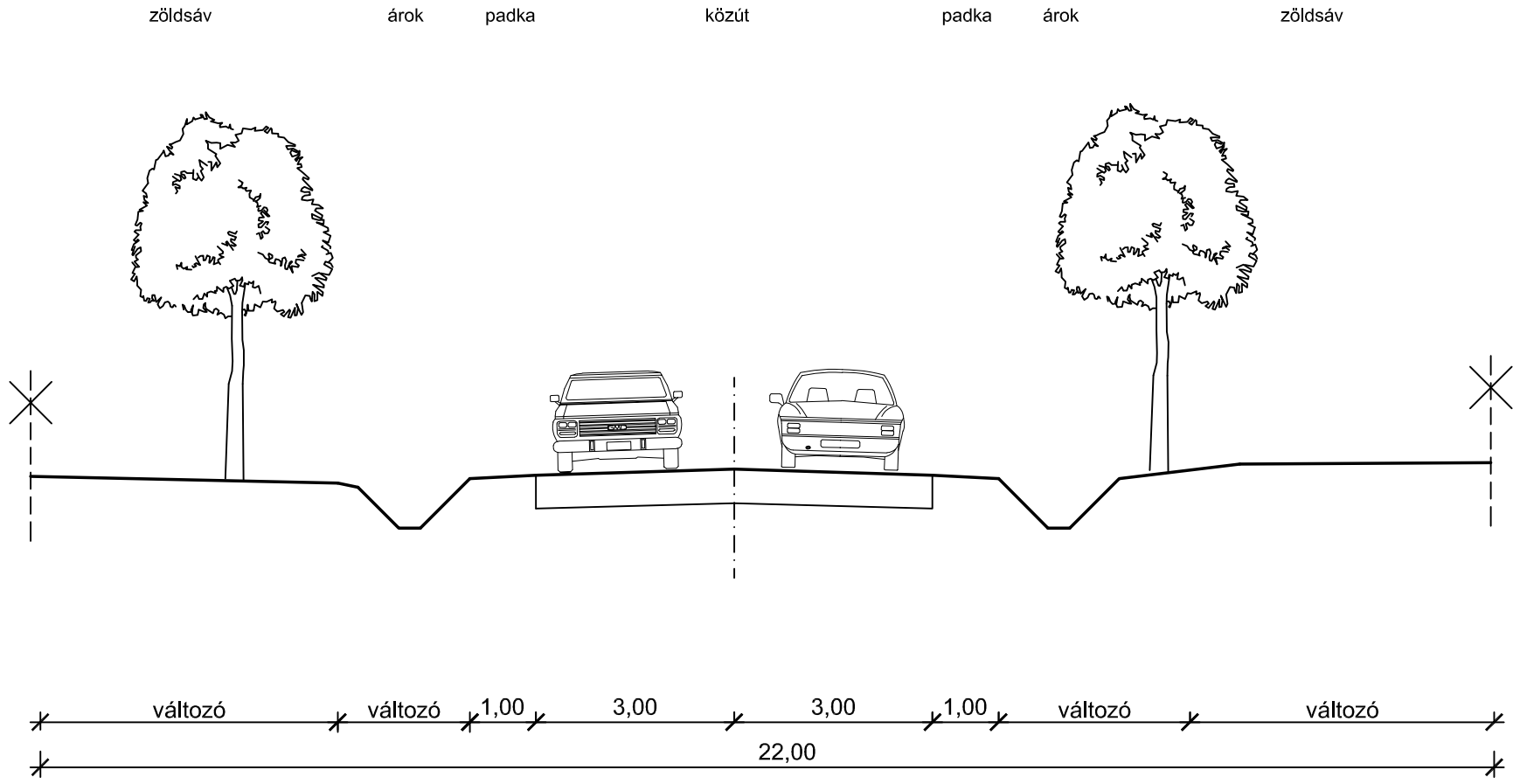
Meglévő 4604 j. út külterületen (K.V.B)



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Meglévő 81108 j. út külterületen (K.V.B)

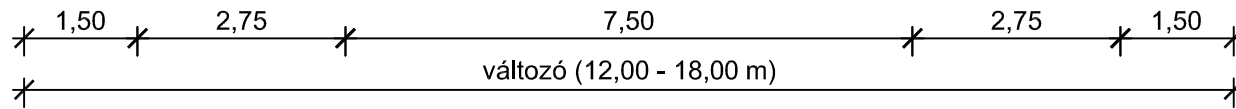
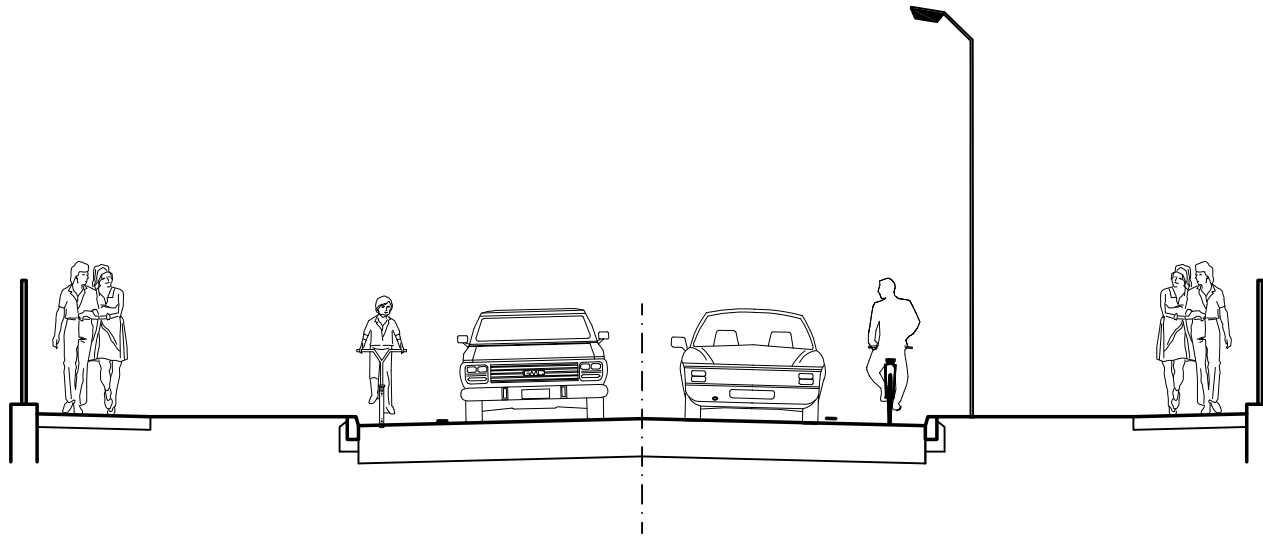


Horváth Tünde
tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Meglévő 7 sz. főút (Budai út) belterületen (B.III.b.C)

gyalogos járda zöldsáv közút zöldsáv gyalogos járda



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Meglévő 6204 j. út (Szent László utca) belterületen (B.V.b.C)

gyalogos járda

zöldszáv

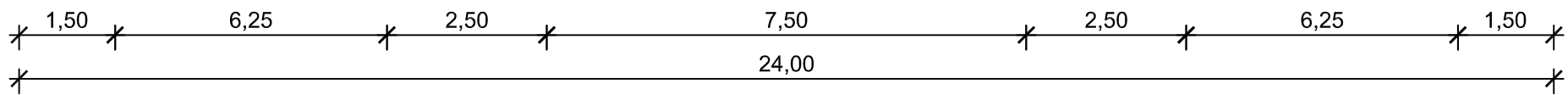
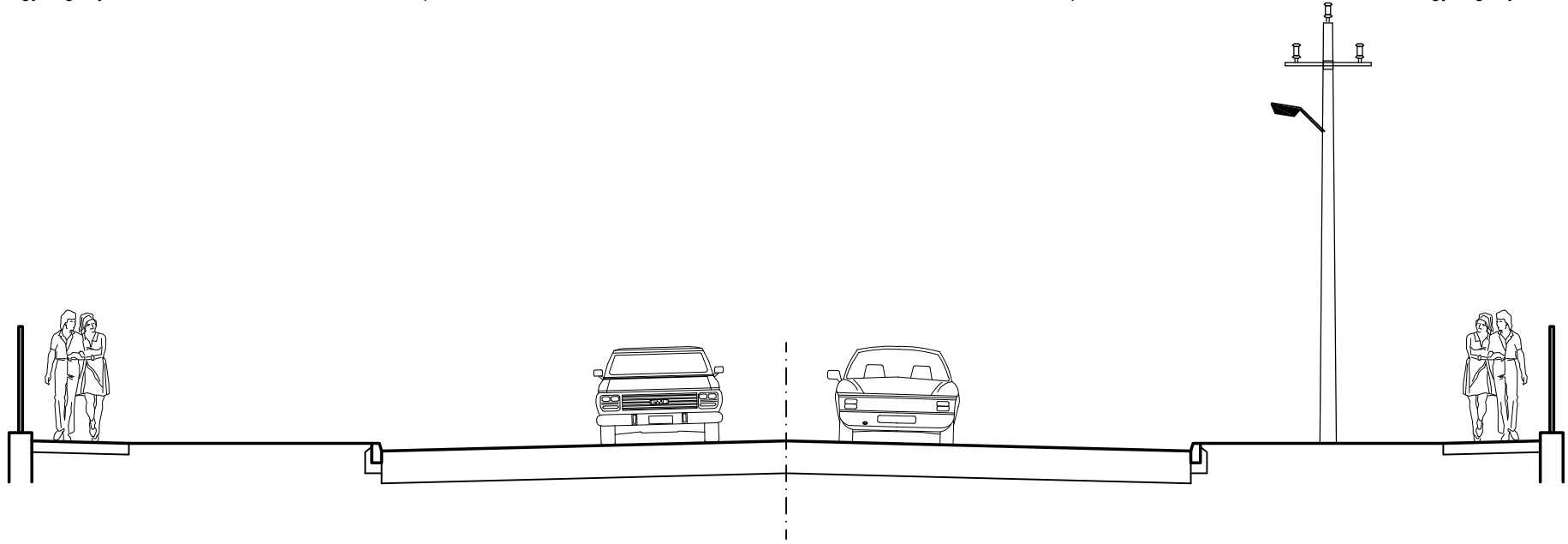
parkolósáv

közút

parkolósáv

zöldszáv

gyalogos járda



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Meglévő 81108 j. út (Brunsztik utca) belterületen (B.V.b.C)

gyalogos járda

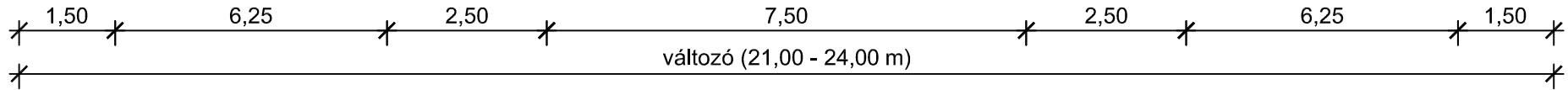
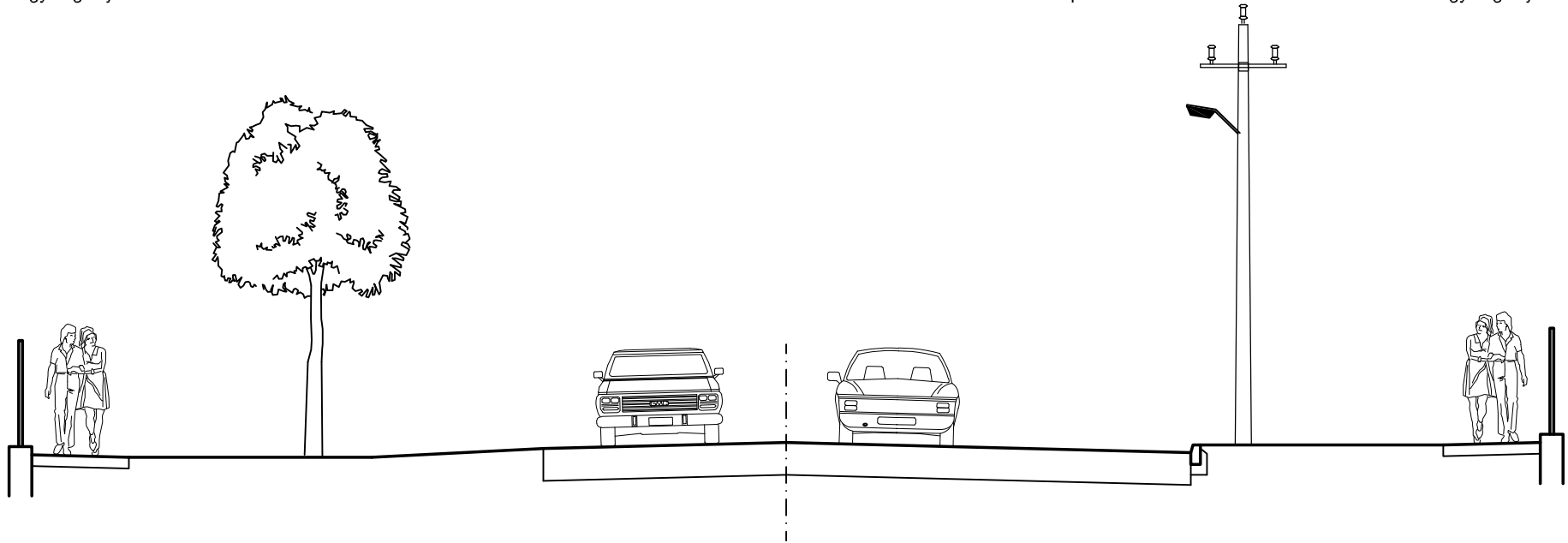
zöldsáv

közút

parkolósáv

zöldsáv

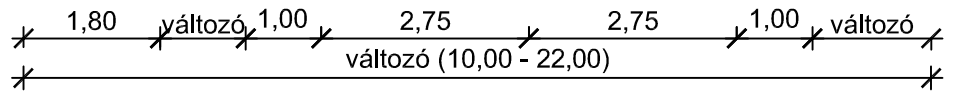
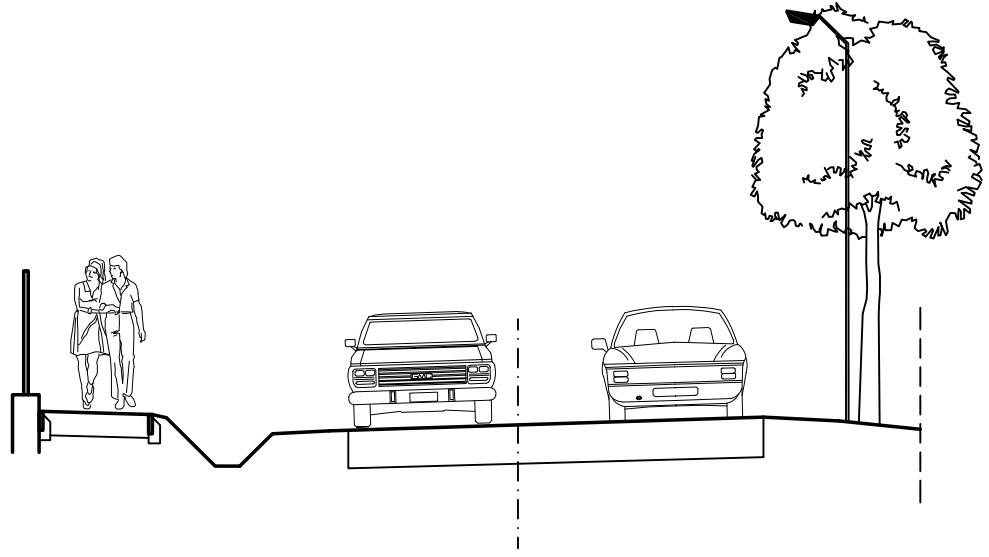
gyalogos járda



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár Meglévő lakóutca (B.VI.d.C)

gyalogos járda árok padka közút padka zöldsáv



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Tervezett 7 sz. főút elkerülő szakasz külterületen (K.VI.B.)

zöldszáv

árok

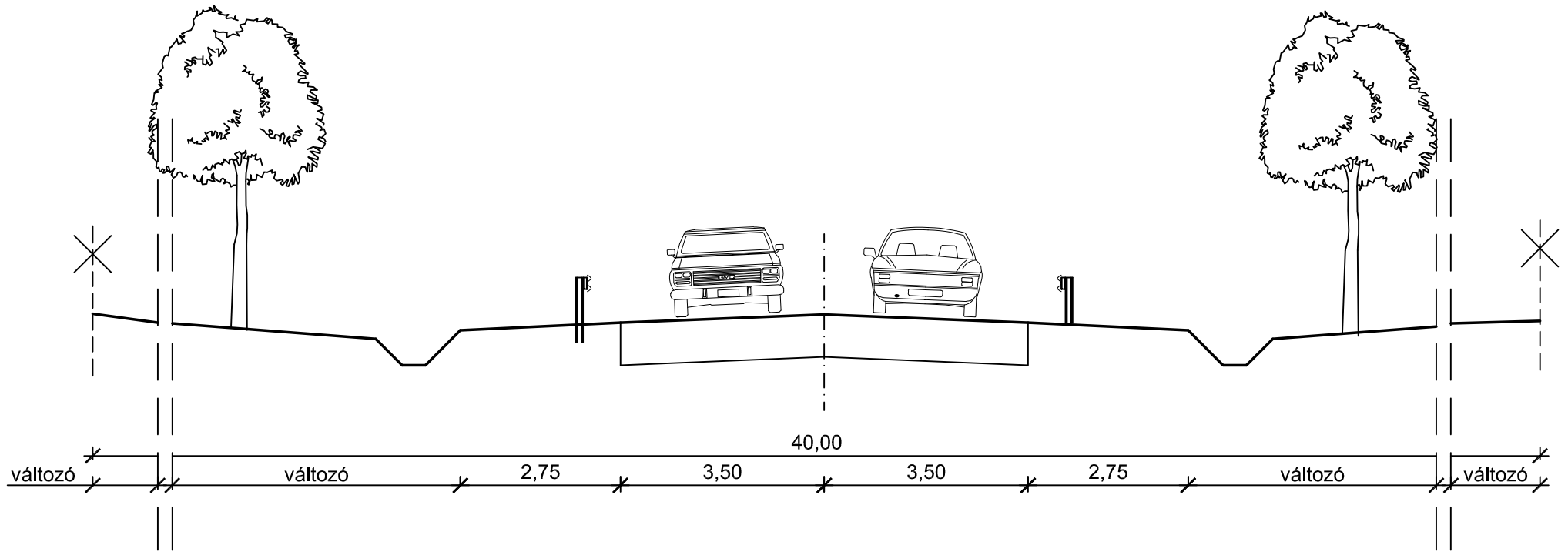
padka

közút

padka

árok

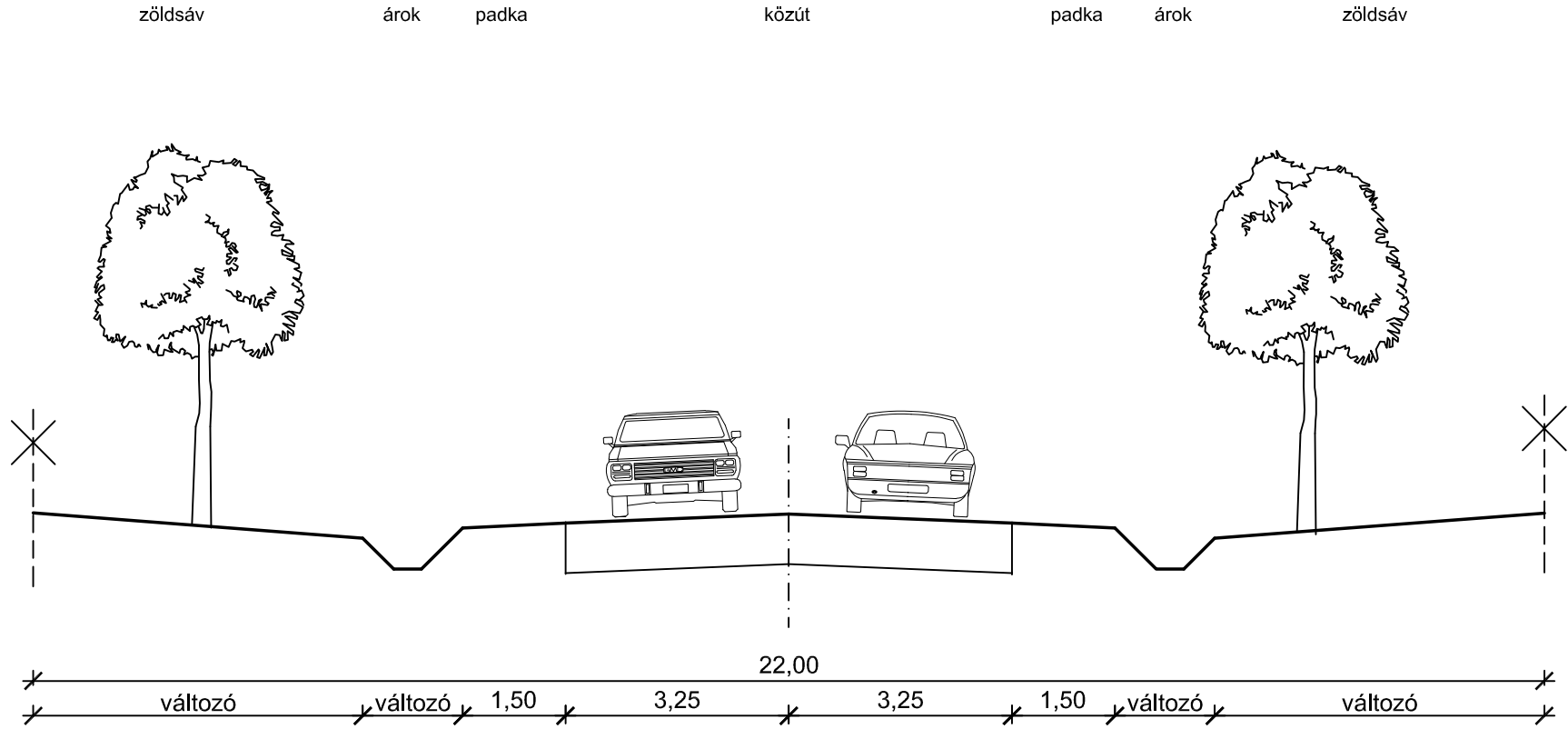
zöldszáv



tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Tervezett külterületi gyűjtőút 22 m szabályozási szélességgel (K.VI.B.)

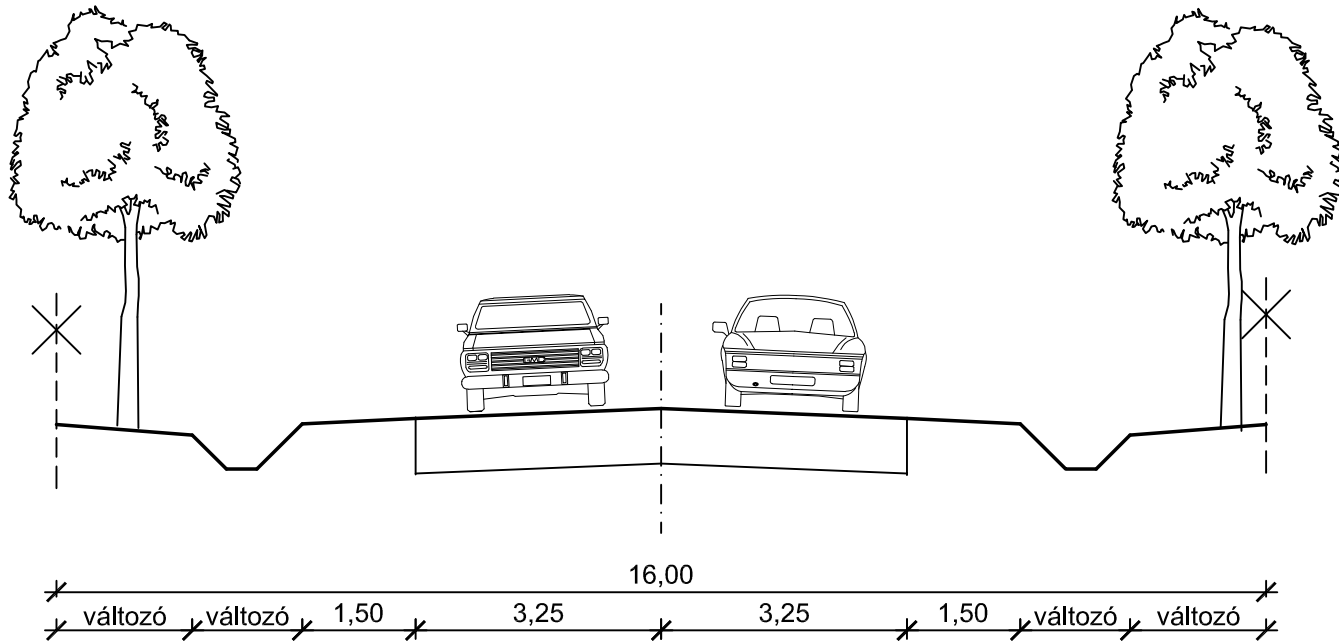


tervező: Horváth Tünde
Tkö

Martonvásár

Tervezett horgásztóhoz vezető út 16 m szabályozási szélességgel (K.VI.B.)

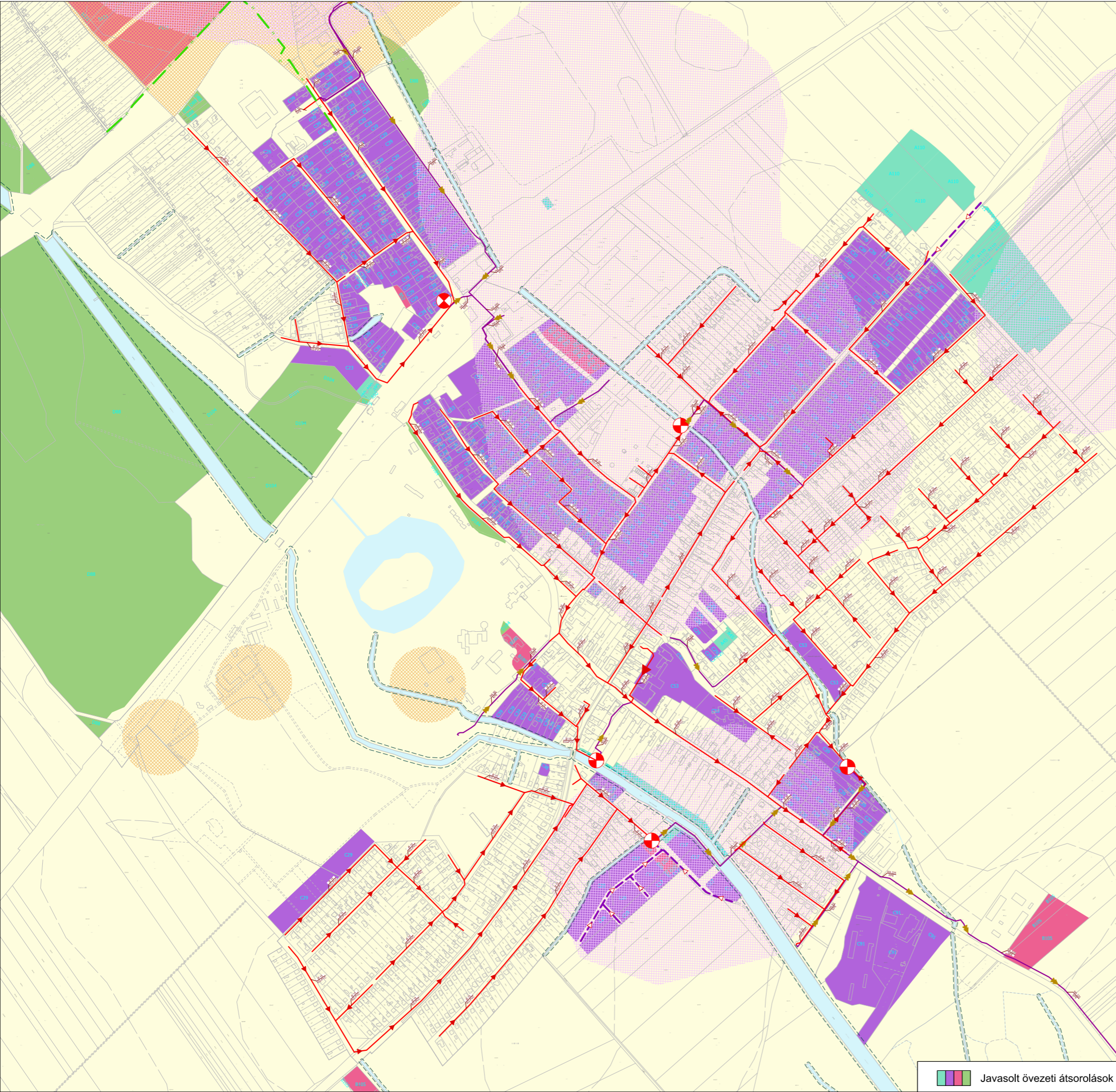
zöldsáv árok padka közút padka árok zöldsáv



tervező: Horváth Tünde

Tkö

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közművizsgálat
 Közműfejlesztési javaslat
 M=1:10000



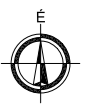
Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nyomott rendszerű szennyvízvezeték
		Gravitációs rendszerű szennyvízcatorna
		"B" hidrogeológiai védőidom
		"B" hidrogeológiai védőterület
		Vízminőség-védelmi terület övezete
		Szennyvízáttemelő
		Vízfelszín mederkarbantartási sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-Csat-2
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Vízvezetés	Méretarány: M=1:10000

Tervezők: Szólóczi Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Csisza-Talács Judit Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	--	---	-----------------------------	-----------------------



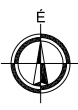
Javasolt övezeti átsorolások

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közműfejlesztési javaslat
 Földgázellátás
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

- | | | |
|---------|-----------|--|
| meglévő | tervezett | |
| | | Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával |
| | | Középnomású földgázvezeték |
| | | Bányaüzemviteli hírközlő kábel |
| | | Gáznyomáscsökkentő |
| | | Vízfelszín mederkarbantartási sávval |



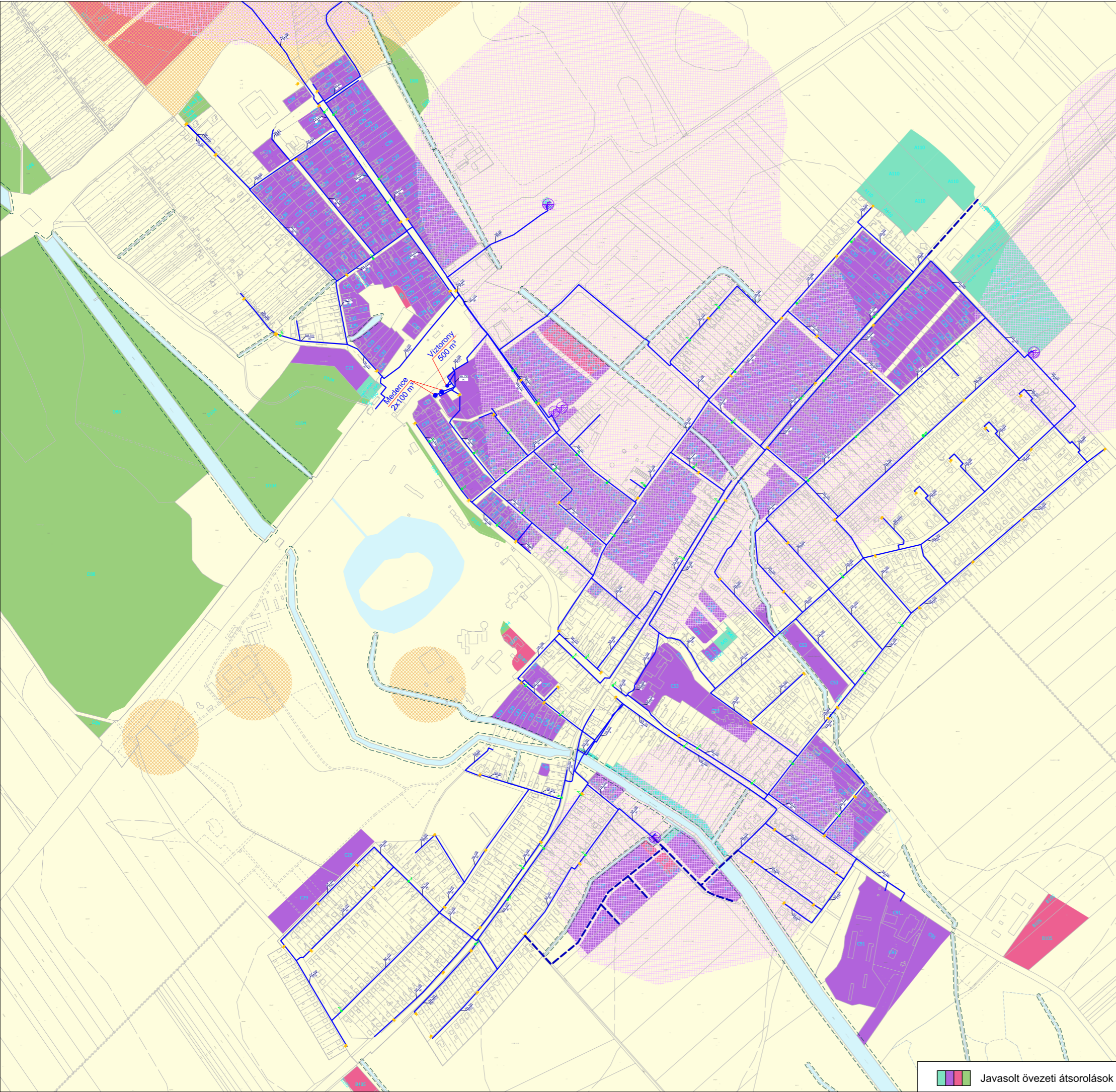
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgyzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-Gáz-2
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Földgázellátás	Méretarány: M=1:10000

Javasolt övezeti átsorolások

Tervezők: Szólóczi Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Csima-Talács Judit TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	---	--	---------------------------------	-----------------------

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közműfejlesztési javaslat
 Vízellátás
 M=1:10000



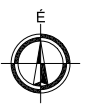
Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		"B" hidrogeológiai védőidom
		"B" hidrogeológiai védőterület
		Vízminőség-védelmi terület övezete
		Tűzcsap és közkifolyó
		Vízműkút
		Vízfelszín mederkarbantartási sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

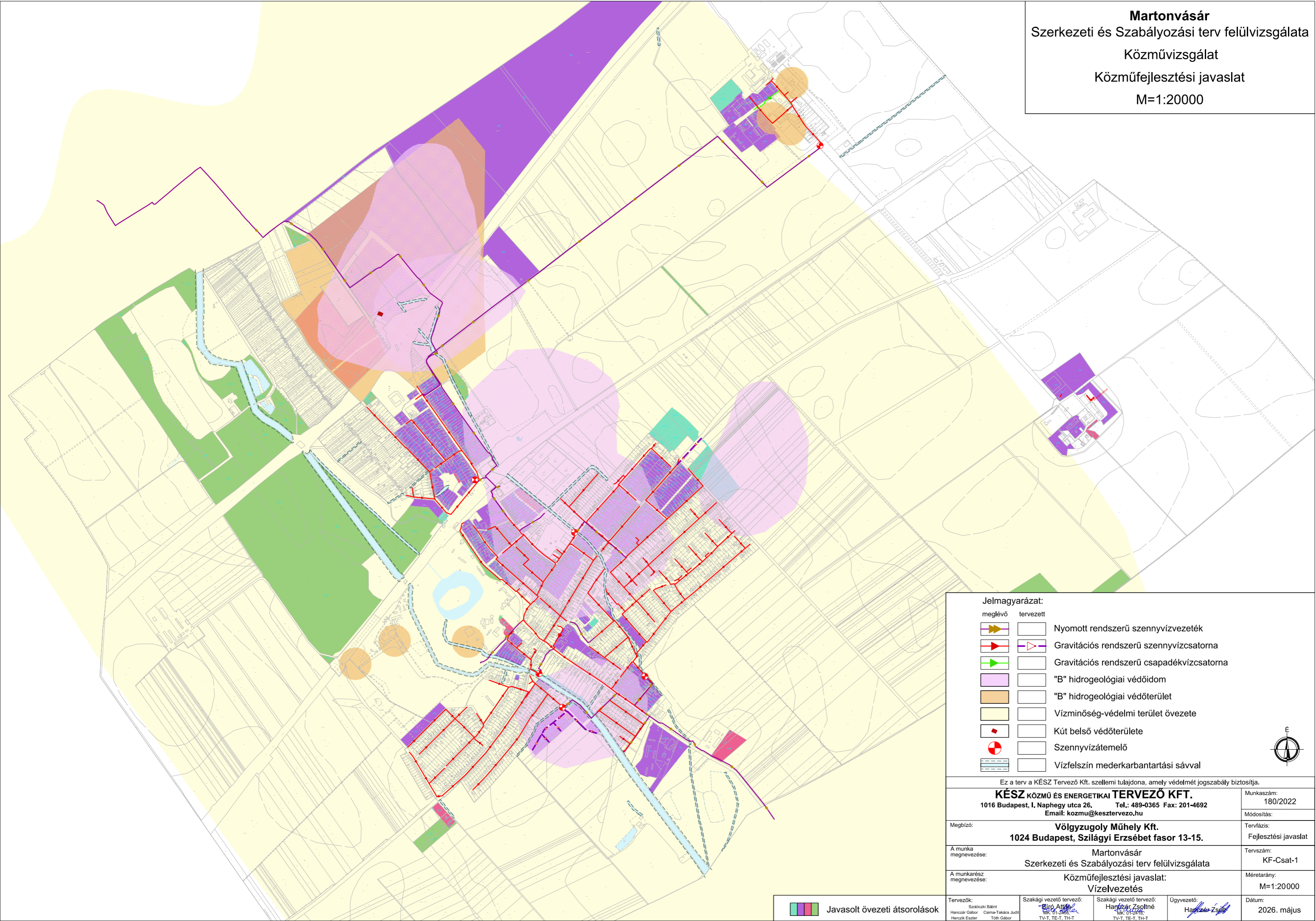
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-Viz-2
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Vízellátás	Méretarány: M=1:10000

Tervezők: Szólóczi Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Biro Anna Csisza-Talács Judit Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Miklósné TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	---	--	-----------------------------	-----------------------



Javasolt övezeti átsorolások

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közművizsgálat
 Közműfejlesztési javaslat
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nyomott rendszerű szennyvízvezeték
		Gravitációs rendszerű szennyvízcsontra
		Gravitációs rendszerű csapadékvízcsatorna
		"B" hidrogeológiai védőidom
		"B" hidrogeológiai védőterület
		Vízminőség-védelmi terület övezete
		Kút belső védőterülete
		Szennyvízáttemelő
		Vízfelszín mederkarbantartási sávval

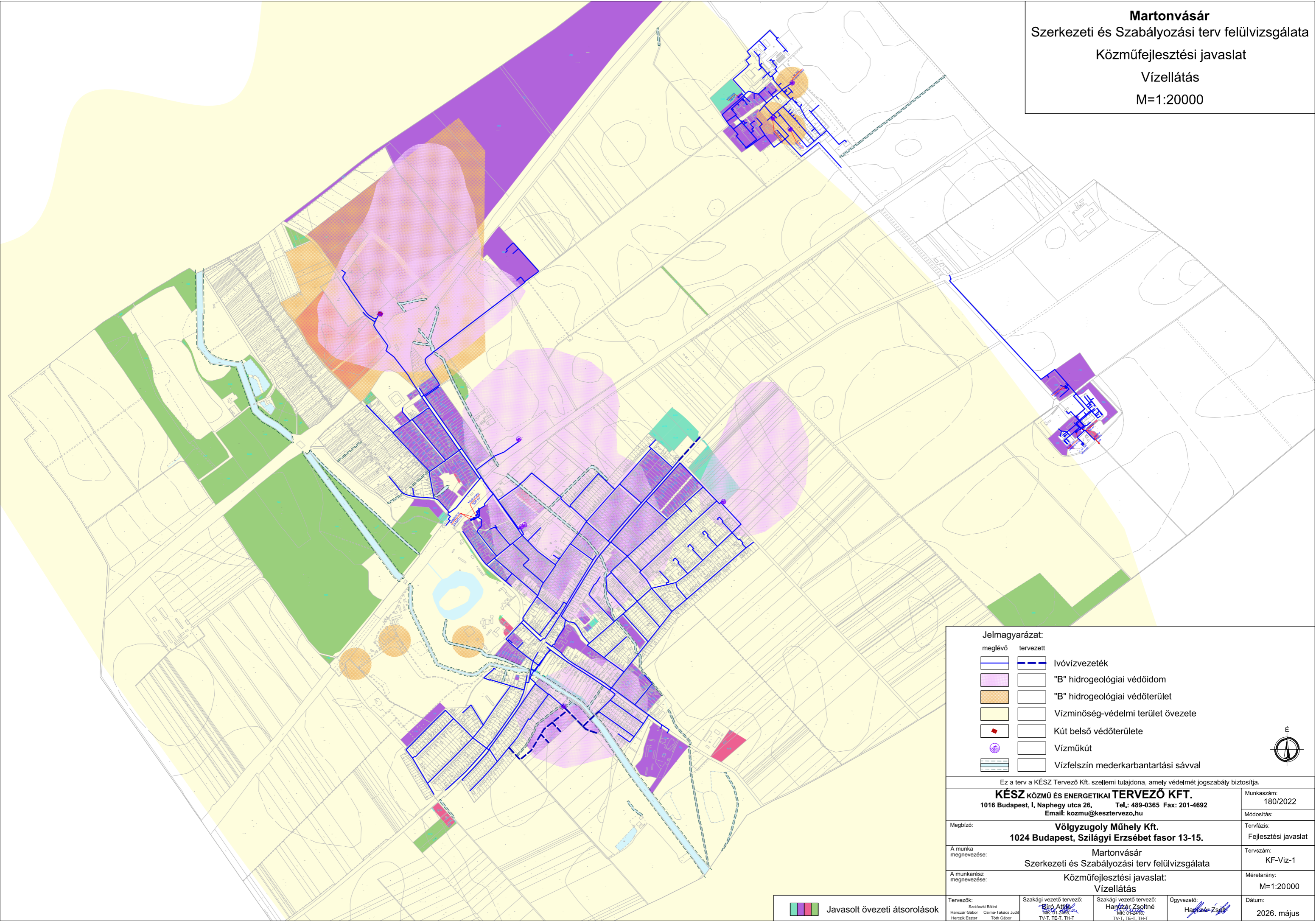
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-Csat-1
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Vízvezetés	Méretarány: M=1:20000

Tervezők: Szalóczy Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Biro Anna Csisza-Talács Judit Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	---	---	-----------------------------	-----------------------

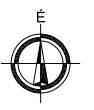
Javasolt övezeti átsorolások

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közműfejlesztési javaslat
 Vízellátás
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		"B" hidrogeológiai védőidom
		"B" hidrogeológiai védőterület
		Vízminőség-védelmi terület övezete
		Kút belső védőterülete
		Vízműkút
		Vízfelszín mederkarbantartási sávval



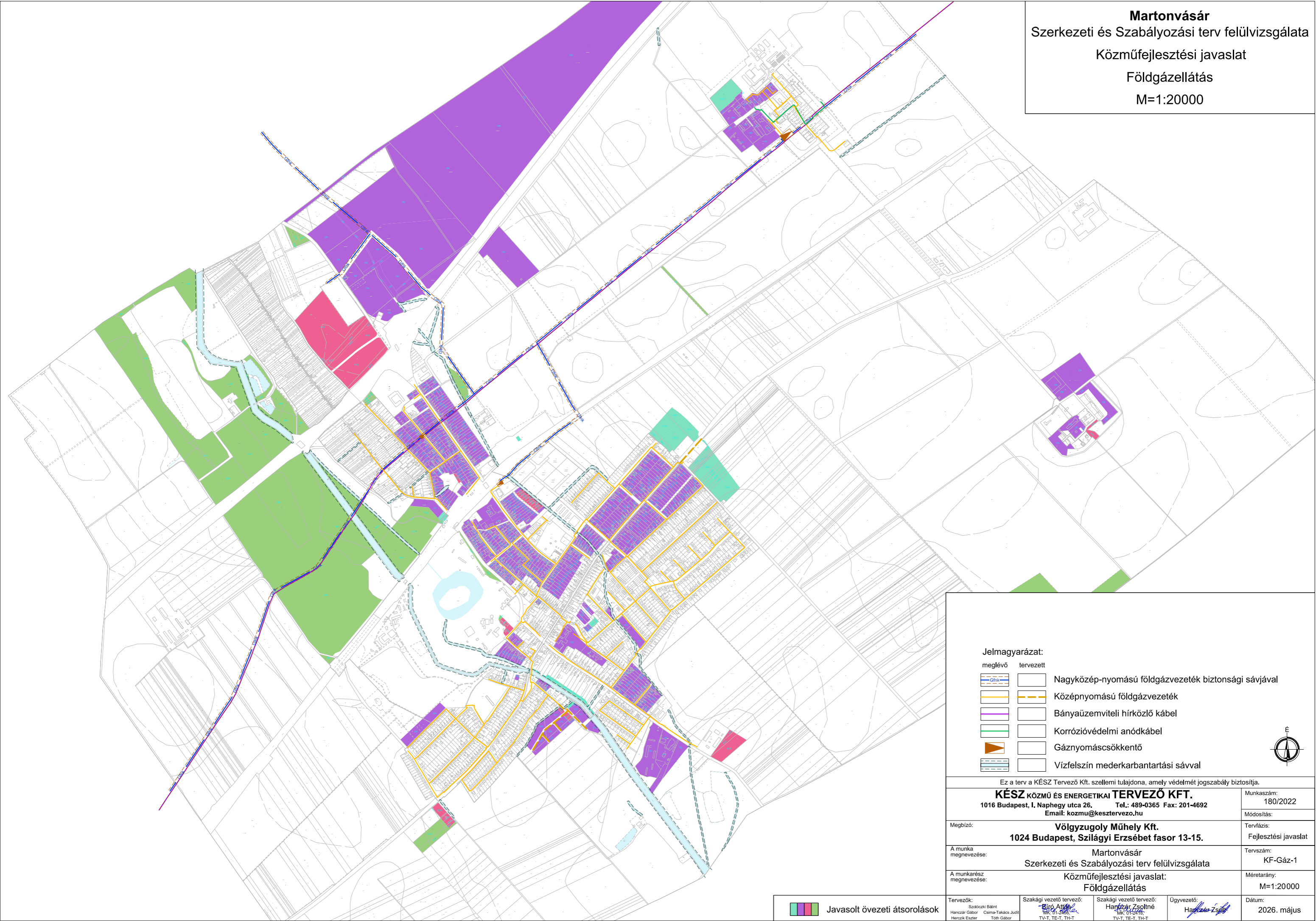
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		180/2022
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft.	Tervfázis:
	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár	Tervszám:
	Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	KF-Viz-1
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat:	Méretarány:
	Vízellátás	M=1:20000

Javasolt övezeti átsorolások

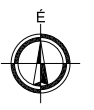
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Szalóczy Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Csima-Talács Judit Tóth Gábor	Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2026. május

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közműfejlesztési javaslat
 Földgázellátás
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával
		Középnomású földgázvezeték
		Bányaüzemviteli hírközlő kábel
		Korrózióvédelmi anódkábel
		Gáznyomáscsökkentő
		Vízfelszín mederkarbantartási sávval



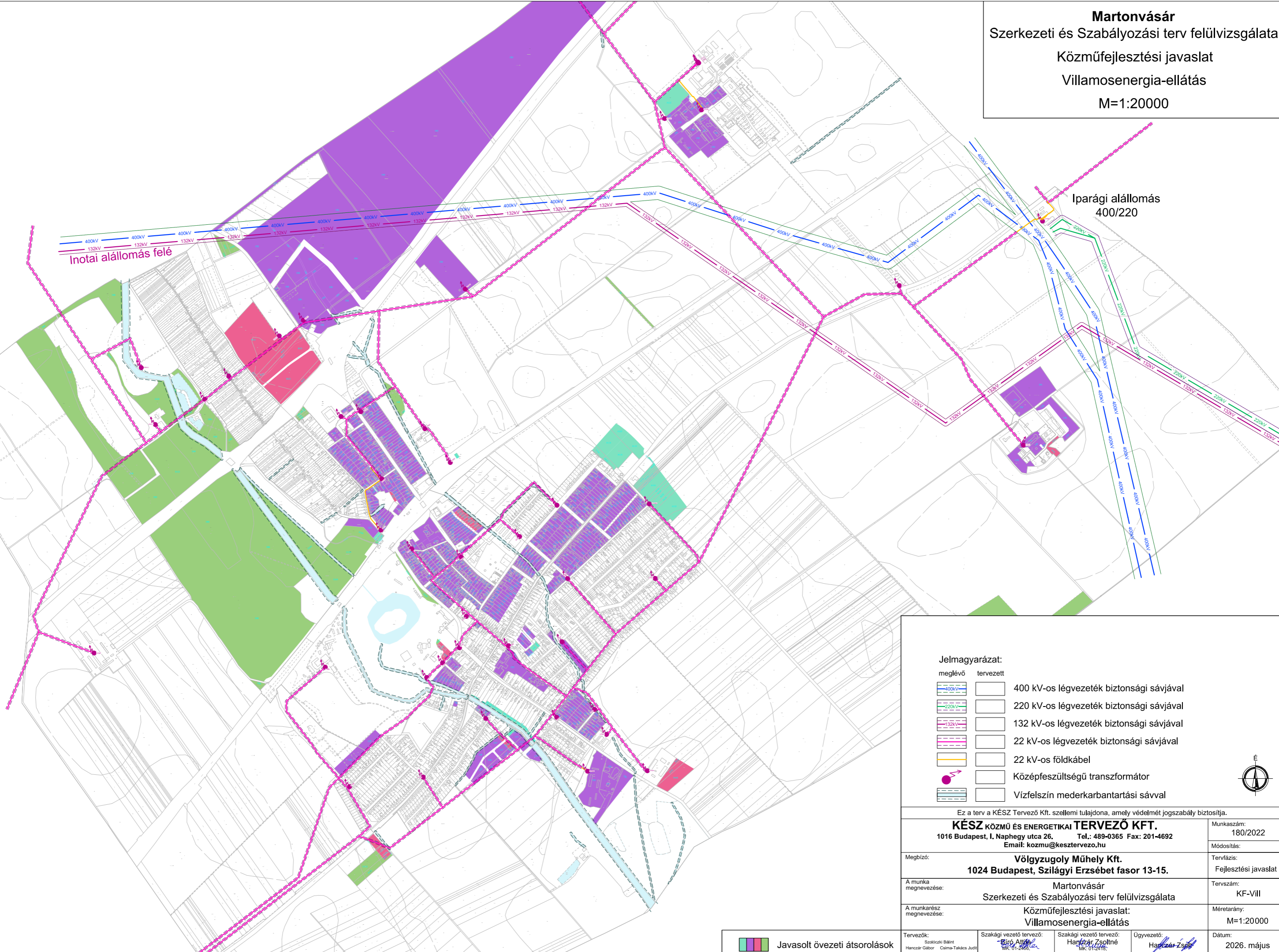
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-Gáz-1
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Földgázellátás	Méretarány: M=1:20000

Tervezők: Szalóczy Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Biro Anna Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	---	---	-----------------------------	-----------------------

Javasolt övezeti átsorolások

Martonvásár
 Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata
 Közműfejlesztési javaslat
 Villamosenergia-ellátás
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

megelevő	tervezett	
		400 kV-os légvzeték biztonsági sávjával
		220 kV-os légvzeték biztonsági sávjával
		132 kV-os légvzeték biztonsági sávjával
		22 kV-os légvzeték biztonsági sávjával
		22 kV-os földkábel
		Középfeszültségű transzformátor
		Vizfelszín mederkarbantartási sávval

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 180/2022
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Tervszám: KF-VIII
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Villamosenergia-ellátás	Méretarány: M=1:20000

Tervezők: Szalóczy Bálint Hanczár Gábor Herczák Eszter	Szakági vezető tervező: Biro Anett Miklóssy Zoltán	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Miklóssy Zoltán	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. május
---	--	---	-----------------------------	-----------------------

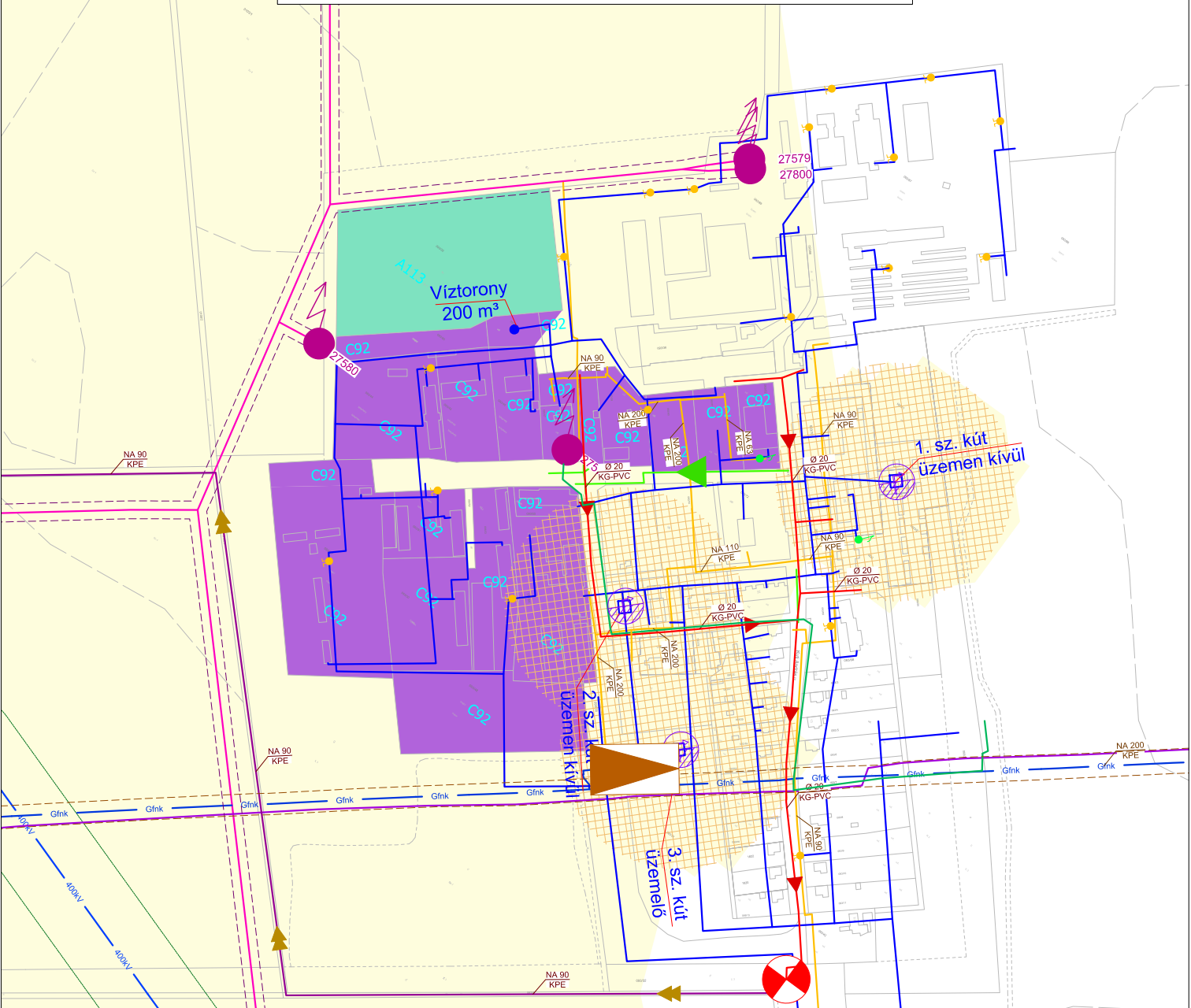
Javasolt övezeti átsorolások

Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata

Közműfejlesztési javaslat

Erdőhát településrész közműellátottsága

M=1:5000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap és közikfolyó
		Nyomott rendszerű szennyvízvezeték
		Gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna
		Gravitációs rendszerű csapadékvízcsatorna
		Szennyvízátemelő
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával
		Középnomású földgázvezeték
		Bányaüzemviteli hírközlő kábel
		Gáznyomáscsökkentő
		400 kV-os szállítóvezeték (40-40 méteres biztonsági sávval)
		Középfeszültségű légvezeték
		Transzformátor
		"B" hidrogeológiai védőterület
		Vízminőség-védelmi terület övezete



Javasolt övezeti átsorolások

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

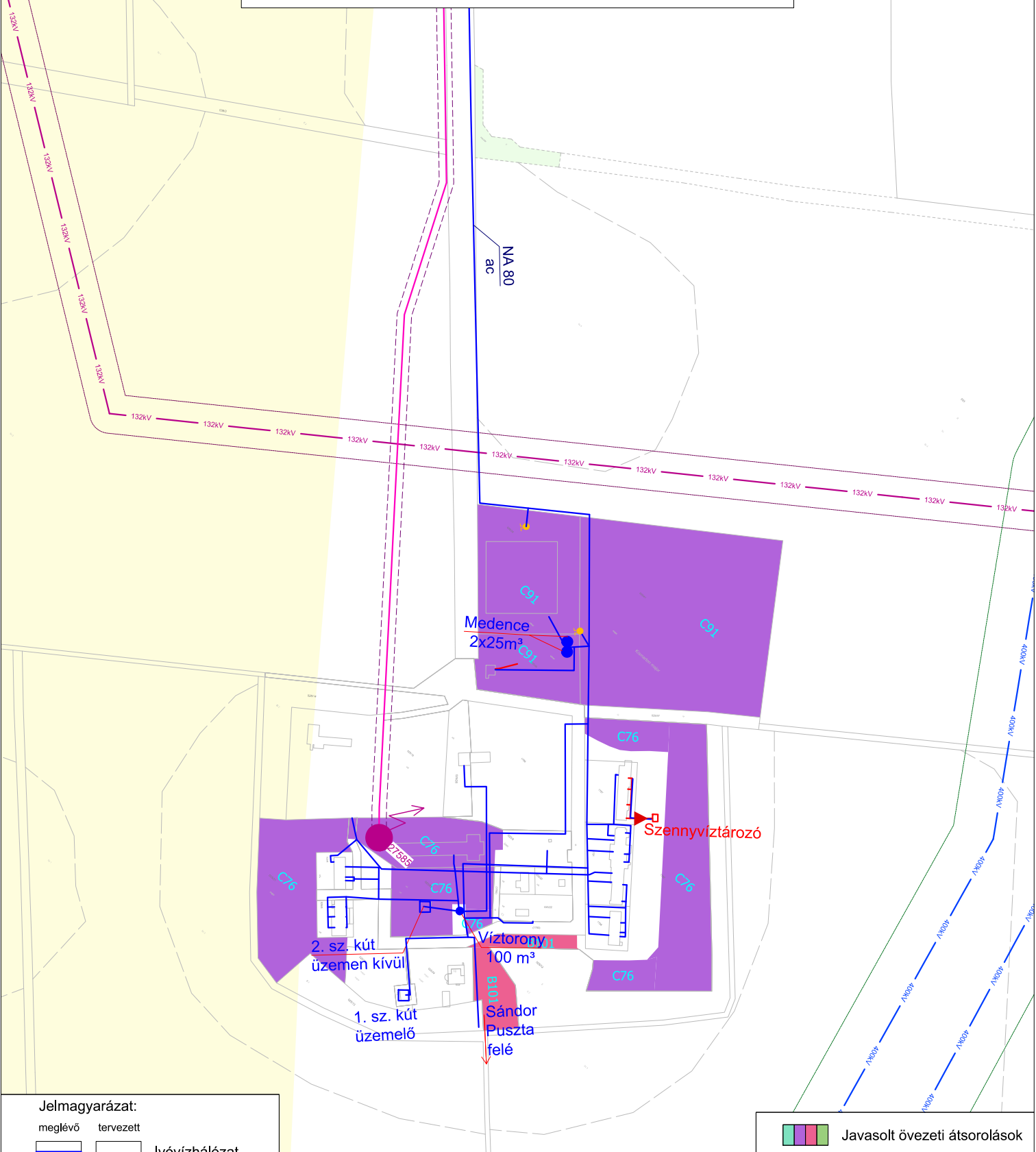
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 180/2022
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Fejlesztési javaslat
Megbízó:	Völgyzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervszám: KF-Erdőhát
A munka megnevezése:	Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata	Méretarány: M=1:5000
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Erdőhát településrész közműellátottsága	Dátum: 2026. május
Tervezők: Szalóczy Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Erdőhát Zsoltné TK-TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné TK-TE-T, TH-T
Csima-Talács Judit Tóth Gábor	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata

Közműfejlesztési javaslat

Kismarton településrész közműellátottsága

M=1:5000



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett

		Ivóvízhálózat
		Tűzcsap
		Gravitációs rendszerű szennyvícsatorna
		400 kV-os szállítóvezeték (40-40 méteres biztonsági sávval)
		132 kV-os szállítóvezeték (19-19 méteres biztonsági sávval)
		22 kV-os légvezeték biztonsági sávjával
		Transzformátor
		Vízminőség-védelmi terület övezete

Javasolt övezeti átsorolások

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 180/2022

Módosítás:

Megbízó:

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

Tervfázis: Fejlesztési javaslat

A munka megnevezése:

Martonvásár Szerkezeti és Szabályozási terv felülvizsgálata

Tervszám: KF-Kismarton

A munkarész megnevezése:

Közműfejlesztési javaslat: Kismarton településrész közműellátottsága

Méretarány: M=1:5000

Tervezők:

Szalóczy Bálint
Hanczár Gábor Csima-Talács Judit
Herczik Eszter Tóth Gábor

Szakági vezető tervező:

Hanczár Zoltán
TKC 0124-18
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:

Hanczár Zoltán
TKC 0124-18
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:

Hanczár Zoltán

Dátum:

2026. május