

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSTERV
Megalapozó vizsgálat
2026. május

Völgyzugoly Műhely Kft.

Martonvásár TELEPÜLÉSTERV

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



Martonvásár Város Önkormányzata
2462 Martonvásár, Budai út 13.

Tel.: 22/460-004

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-0490, +36-70-938-3222
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2026. május
VZM 1736/22
martonvasar_vizsg_260522



Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01 5583	
	Pernyész- Ovádi Noémi okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Juhász Noémi okl. területi, város-, környezeti és tájtervező, felsőfokú urbanista tájrendező és kertépítő mérnök	
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde okl. építőmérnök (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.)	
Térinformatika	Sághy Bálint térinformatikus	
Munkatárs	Gerlei Réka okl. településmérnök	
Főépítész	Bérczi Szabolcs	

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	6
2. TELEPÜLÉSI ALAPADATOK.....	9
3. TÉRSÉGI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MARTONVÁSÁR A KÖZÉP-DUNÁNTÚLI RÉGIÓBAN	9
3.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK	10
4. FEJLESZTÉSI KÖRNYEZET	12
4.1. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	12
4.1.1. Országos fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció.....	12
4.1.2. Közép- Dunántúli Operatív Program.....	14
4.1.3. Fejér Megye Területfejlesztési Koncepció 2021-2030	16
4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK.....	20
4.2.1. Településfejlesztési koncepció	20
4.2.2. Gazdasági program	23
5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	24
5.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	24
5.1.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	24
5.1.2. Új beépítésre szánt terület, új területek kijelölésére vonatkozó szabályok	26
5.1.3. Országos övezetek ismertetése	30
5.1.4. Megyei övezetek ismertetése	36
5.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK.....	39
5.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	40
5.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE	40
5.4.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai.....	42
5.4.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat	48
5.4.3. Településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet	50
6. TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE.....	53
6.1. DEMOGRÁFIAI JELLEMZŐK.....	53
6.1.1. Népszámszám alakulása	53
6.1.2. Tényleges szaporulat	54
6.1.3. A lakások számának alakulása	55
6.2. A TÁRSADALOM TÉRBELI RÉTEGZŐDÉSE	57
6.3. TELEPÜLÉSI IDENTITÁST ERŐSÍTŐ TÉNYEZŐK	57
7. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK	59
8. TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	60
8.1. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, SZEREPKÖRE	60
8.2. A TELEPÜLÉS FŐBB GAZDASÁGI ÁGAZATAI, JELLEMZŐI.....	60
8.3. A GAZDASÁGI VERSENYKÉPESSÉGET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	61
8.4. INGATLANPIACI VISZONYOK	63

9. ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS	64
9.1. KÖLTSÉGVETÉS, VAGYONGAZDÁLKODÁS	64
9.2. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANVAGYON KATASZTER, INTÉZMÉNYFENNTARTÁS	64
9.3. PROJEKTEK ÉS PÁLYÁZATOK	65
9.4. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK	66
10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT, TERÜLETHASZNÁLAT	70
10.1. A TELEPÜLÉS RÖVID TÖRTÉNETE	70
10.2. A TELEPÜLÉS JELENLEGI SZERKEZETE, A HELYI SAJÁTOSSÁGOK VIZSGÁLATA	77
10.3. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	79
10.3.1. Jellemzően belterületi, Beépített területek területhasználata.....	79
10.3.2. Külterületi területhasználat.....	82
10.4. TELEKSTRUKTÚRA ÉS BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA	85
11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	88
11.1. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA, TELEPÜLÉSKARAKTER.....	88
11.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI	96
11.2.1. Országos védelem, műemlékek	96
11.2.2. Helyi védelem	97
11.2.3. Régészeti területek.....	99
12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER.....	101
12.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	101
12.1.1. Éghajlati adottságok	101
12.1.2. Vízrajzi adottságok	101
12.1.3. Domborzati adottságok	101
12.1.4. Földtani és talajtani adottságok, növényzet.....	102
12.2. TERMŐFÖLD MŰVELÉSI ÁGAK ÉS MINŐSÉGI OSZTÁLYOK	103
12.3. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI- TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK.....	104
12.3.1. Nemzetközi és országos védelem alatt álló területek	104
12.3.2. Területrendezési tervek által kijelölt védett területek.....	105
13. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT-JELLEMZŐK.....	107
13.1. TALAJVÉDELEM.....	107
13.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	108
13.3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME	109
13.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS.....	109
14. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT	109
15. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT.....	113
15.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	113
15.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS.....	115
15.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	116
15.3.1. Közúti.....	116

15.3.2.	Kötőtpályás	116
15.4.	KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	117
15.5.	PARKOLÁS	118
16.	KÖZMŰVESÍTÉS	118
16.1.	A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰVESÍTÉSÉRŐL	118
17.	KATASZTRÓFAVÉDELEM, ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	123
18.	HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....	123
	VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	123
19.	ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP, EGYÉB BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK	126
19.1.1.	Épített környezet konfliktusai	126
19.1.2.	Tájhasználati konfliktusok, problémák értékelése.....	127
20.	A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE.....	130

TERVLAPJEGYZÉK

V1	TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT-KÜLTERÜLET
V2	TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT-BELTERÜLET
V3	TELEKMÉRET VIZSGÁLAT
V4	BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT
V5	TULAJDON VIZSGÁLAT
V6	PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTERKÉP
V7	ZÖLDTERÜLET VIZSGÁLAT
K-2	KÖZLEKEDÉS HÁLÓZAT
K-4	KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI TÉRKÉP-KÜLTERÜLET
K-5	KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI TÉRKÉP-BELTERÜLET
KV-CSAT-1	KÖZMŰ VIZSGÁLAT - VÍZELVEZETÉS KÜLTERÜLET
KV-CSAT-2	KÖZMŰ VIZSGÁLAT - VÍZELVEZETÉS BELTERÜLET
KV-ERDŐHÁT	ERDŐHÁT TELEPÜLÉSRESZ KÖZMŰELLÁTÁSA
KV-KISMARTON	KISMARTON TELEPÜLÉSRESZ KÖZMŰELLÁTÁSA
KV-GÁZ-1	FÖLDGÁZELLÁTÁS KÜLTERÜLET
KV-GÁZ-2	FÖLDGÁZELLÁTÁS BELTERÜLET
KV-VÍZ-1	VÍZELLÁTÁS KÜLTERÜLET
KV-VIZ-2	VÍZELLÁTÁS BELTERÜLET
KV-VILL	VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

1. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Martonvásár hatályos településrendezési eszközei 2014-ben készültek, melyet az eltelt időszak óta többször módosítottak. 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, s helyére a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény lépett (továbbiakban: Méptv.), s ennek megfelelően az ágazati jogszabályok is jelentősen megváltoztak.

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 (HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

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

Fenti előzményeket követően Martonvásár város Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

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

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül 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, amellett,

hogyan 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 (TRT)** készít, mely a települési önkormányzatok esetében a *helyi építési szabályzat (HÉSZ)*. 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 HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A HÉSZ-ben az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településtervezési feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja 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 TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjét a R. szabályozza. Az R. alapján a képviselő-testület együttesen dönt a településtervezési készítésének tényéről, valamint az önkormányzat főépítész által készített feljegyzés elfogadásáról, amely a településtervezési, megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmáról szól.

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 55/2022.(III.1.) határozatával döntött a város településtervezési elkészítéséről, valamint a településképi rendeletének felülvizsgálatáról.

A településtervezési tervet a polgármester egyeztetési a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletet Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2017 (VII.19.) rendelettel hagyta jóvá. A partnerségi egyeztetés így az önkormányzati rendelete, valamint az R. szabályai alapján történik.

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az E-TÉR felületén beérkezett adatok felhasználásával és helyszínelés alapján készült. Ezt követően készült el a TFT tervezete, majd a TRT tervezete, mely a TFT tervezetében foglaltakkal összhangban - kerül kidolgozásra. A tervezetek véleményezésre történő kiküldése, valamint a tervezetek partnerségi egyeztetése előtt az önkormányzat dönt, hogy a tartalommal egyetért, illetve mely részeket szeretné módosítani. A döntésnek megfelelően készült el a véleményezési anyag. 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 a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR rendszerébe fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
 - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezet elfogadásához, vagy
 - 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy
 - 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezetet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezet elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR rendszerébe.

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



Jelen dokumentáció a településtervezet megalapozó vizsgálatára.

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeit az R. 1. melléklet határozza meg az R. 7.§ (7) bekezdés figyelembevételével, a főépítész feljegyzéssel összhangban.

2. TELEPÜLÉSI ALAPADATOK

Martonvásár területének nagyságát, lakosságát, valamint lakásállományát az alábbi táblázat mutatja.

Martonvásár	
Terület (km ²)*	31,3
- Belterület*	3,7
- Külterület*	27,6
Lakosság (fő)*	5944
-	56
- nyilvántartott álláskeresők	
Lakásállomány (db)*	2157

Települési adatok

(forrás: * Teir települési tervezést támogató, 2024-es adatok)

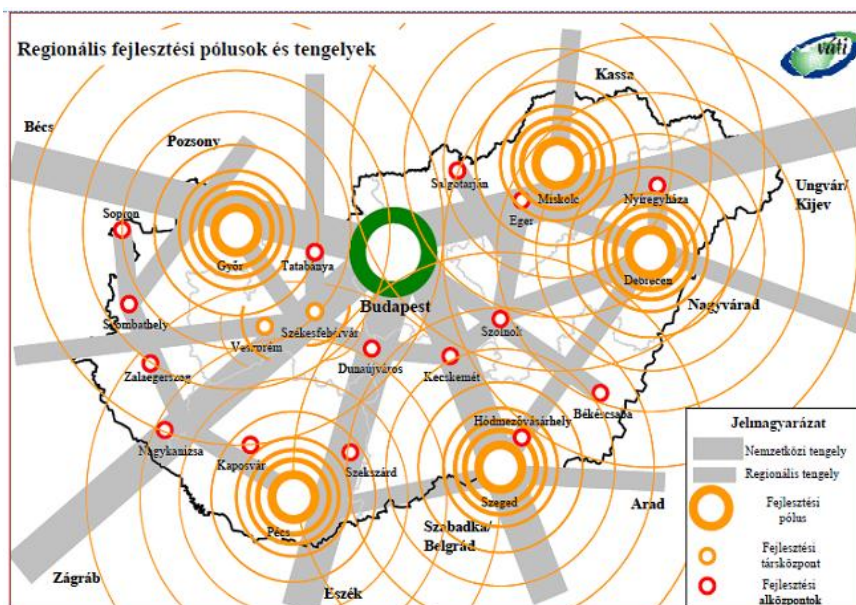
3. TÉRSÉGI ÖSSZEFÜGGÉSEK, MARTONVÁSÁR A KÖZÉP-DUNÁNTÚLI RÉGIÓBAN

A Közép-Dunántúli régió adottsága révén fontos szerepet tölt be az ország társadalmi-gazdasági életében. A régió fejlesztési pólusai közül Székesfehérvár régióközponti funkciót tölt be, Tatabánya gazdasági, logisztikai központ, Veszprém komplex felsőoktatási központ. A térszerkezetben meghatározó irányokat jelölnek ki Budapesten, a Balaton térségén, Győrön és Szombathelyen keresztül az Európába irányuló fejlődési zónák, melyben központi helyet foglalhat el és kiemelt jelentőségű a régió négy nagyvárosának potenciális együttműködési rendszere. A régióra erőteljes hatást gyakorol Budapest közelsége és a Balatoni turisztikai térség régió belüli elhelyezkedése. Elérhetőség szempontjából a Közép-Dunántúl az egyik legkedvezőbb helyzetben lévő régió, sűrű főúthálózattal rendelkezik, vasúti fővonalai jól szervezettek, és az úthálózat kiépítettsége is meghaladja az átlagot.



Magyarországi régiói

(forrás: https://www.ksh.hu/teruletiatasz_regiok)

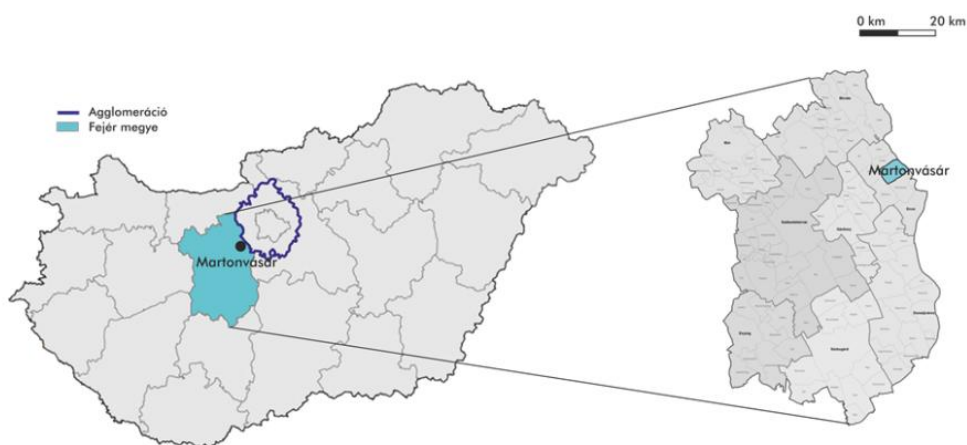


Regionális fejlesztési pólusok és tengelyek
(forrás: Országos Területfejlesztési Konceptió)

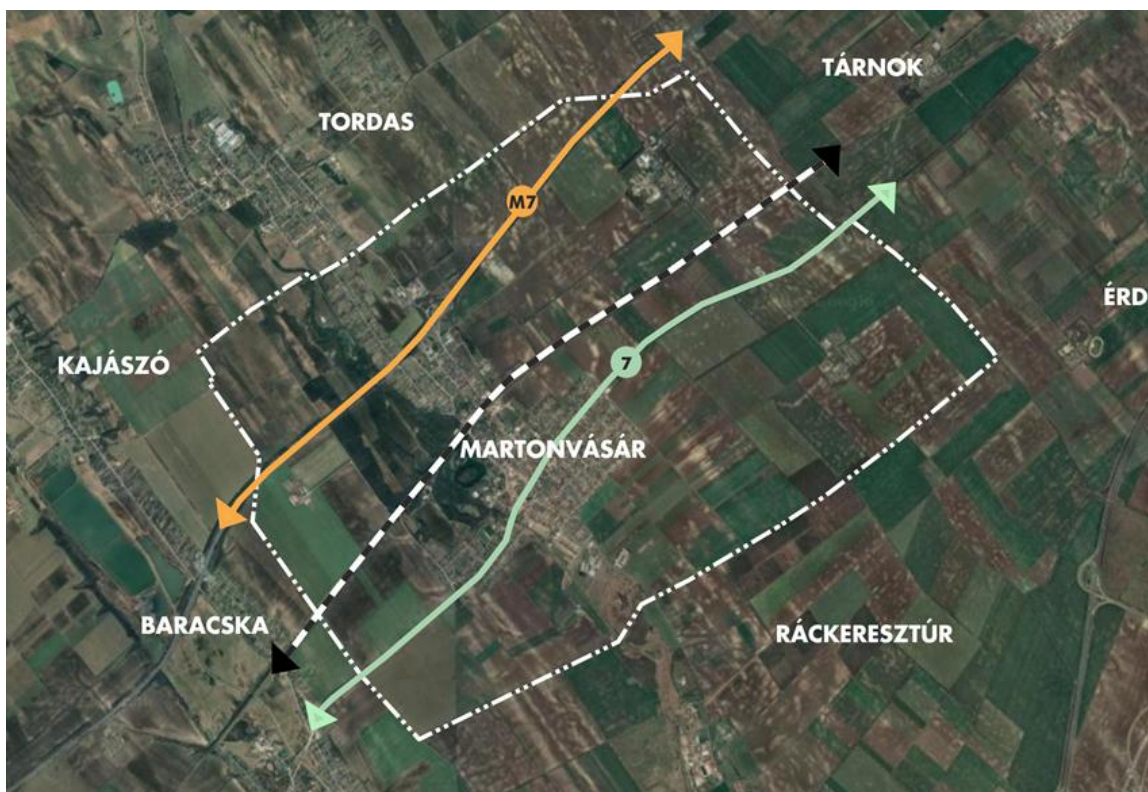
Mindazonáltal a régió belül területi egyenlőtlenségek mutathatók ki, ami megjelenik a gazdasági versenyhelyzet, a helyi közlekedési elérhetőség és a humán erőforrás terén. Mindezek nehezítik régió kiegyensúlyozott fejlődését. A régió gyorsan fejlődő városai és térségei csak korlátozott mértékben képesek dinamikájukat kisugározni a régió fejletlenebb területei irányába.

3.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Martonvásár a Közép-Dunántúl régió központi megyéjében, Fejér megyében, Pest megyével határosan helyezkedik el.



Martonvásár elhelyezkedése, térségi kapcsolata (forrás: saját szerkesztés)



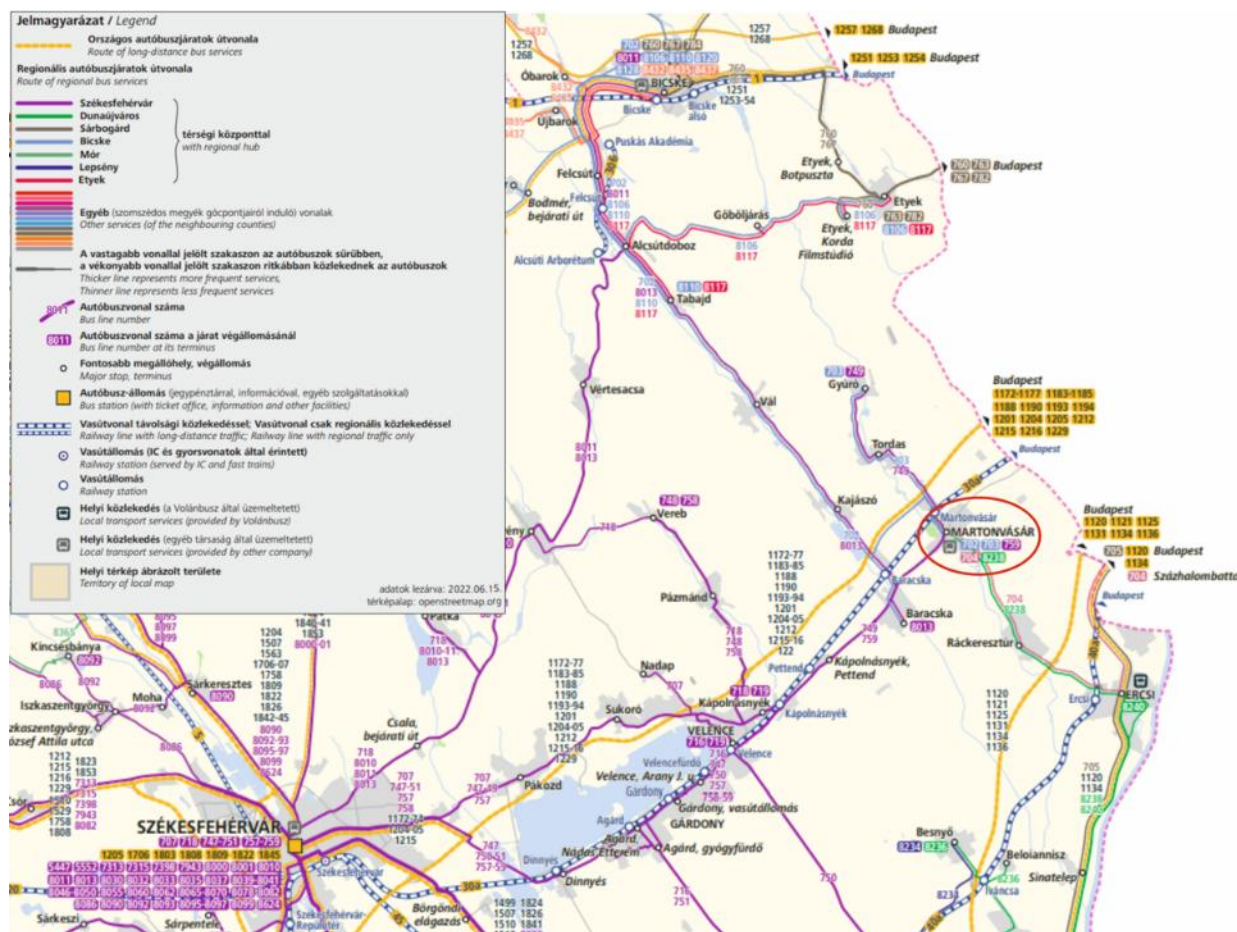
Martonvásár elhelyezkedése, térségi kapcsolata

(forrás: saját szerkesztés)

A települési kapcsolatrendszer nem csak regionális szinten fontos, hanem a környező települések vonatkozásában is. A regionális kapcsolatok széleskörűségét legfőképp a közlekedési hálózatban elfoglalt elhelyezkedés határozza meg, amely befolyásolja a település megközelíthetőségét is. Martonvásár Budapest és Székesfehérvár között félúton található. A Martonvásári Járás székhelytelepülése, korábban kistérségi székhely. Hivatalosan nem tartozik a főváros agglomerációjához, de a funkcionális várostérségéhez igen. A gyakorlatban a város megérzi ennek szinte minden kedvező és káros hatását. Az M7 autópályáról a Martonvásár-Tordas-Gyúró leosztáson keresztül közelíthető meg, az M6-os autópálya 8 km-re halad tőle, délkelet-északnyugati irányban kettészeli a 7-es számú országos főút és a Budapest - Székesfehérvár - Nagykanizsa vasútvonal. A martonvásári vasútállomás az elővárosi gyorsvasúthálózat forduló állomása, naponta közel 1500 ember indul munkába vagy iskolába. A városból 9 településre van közvetlen autóbussz járat.

Martonvásár Fejér megye keleti részén fekvő település, amely a település megyeszékhelytől, Székesfehérvártól 34 km-re, míg a korábbi kistérségi központtól, Ercsőtől 12 km-re fekszik.

(forrás: Településfejlesztési koncepció)



Távolsági buszjáratok és összeköttetések Martonvásár településsel (forrás: <https://www.volanbusz.hu/>)

Martonvásár rendelkezik bölcsődékkel, óvodákkal valamint több általános iskola is található a településen. Emellett Művelődési Ház, Könyvtár, védőnői szolgálat, háziorvosi rendelő, gyermekorvosi és fogorvosi rendelő, valamint alapítványok és kulturális egyesületek is működnek a városban. A település egyik fő karakterisztikus eleme a zenei kultúra ápolása Beethoven és Brunszvik család kulturális örökségén keresztül.

A település hosszú múltra tekint vissza, valószínűleg már időszámításunk előtt lakott település volt. 1268-ban már, mint vásáros helyet említik az írásos dokumentumok, amely a kereskedelem élénkülésével csak tovább bővült, mivel a Buda - Fehérvár kereskedelmi út mentén feküdt. 1770-ben került Brunszvik család tulajdonába, akikhez több nagyszabású építkezés, átalakítás is köthető. 1800-ban vendégeskedett a településen Ludwig van Beethoven közismert zeneszerző, akinek szellemisége ma is meghatározza a város kulturális életét. A település 2005-ben kapott városi rangot. A kormány 2013-tól a Martonvásári járás székhelyének jelölte ki a települést.

4. FEJLESZTÉSI KÖRNYEZET

4.1. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

4.1.1. ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK) a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló 1/2014. (I.3.) OGY határozat által került elfogadásra.

Az OFTK értelmében a nemzeti jövőkép az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra: „Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.”

A nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú fejlesztési cél, továbbá tizenhárom specifikus cél (hét szakpolitikai jellegű és hat területi cél) kerül megfogalmazásra, melyek közül Martonvásár és várostérsége leginkább az alábbiakat segíti elő:

- *Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,*
- *Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom*
- *Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme*
- *Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,*
- *Kreatív, tudásalapú társadalom, piacképes készségek, K+F+I,*
- *Értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,*
- *Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,*
- *Összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.*

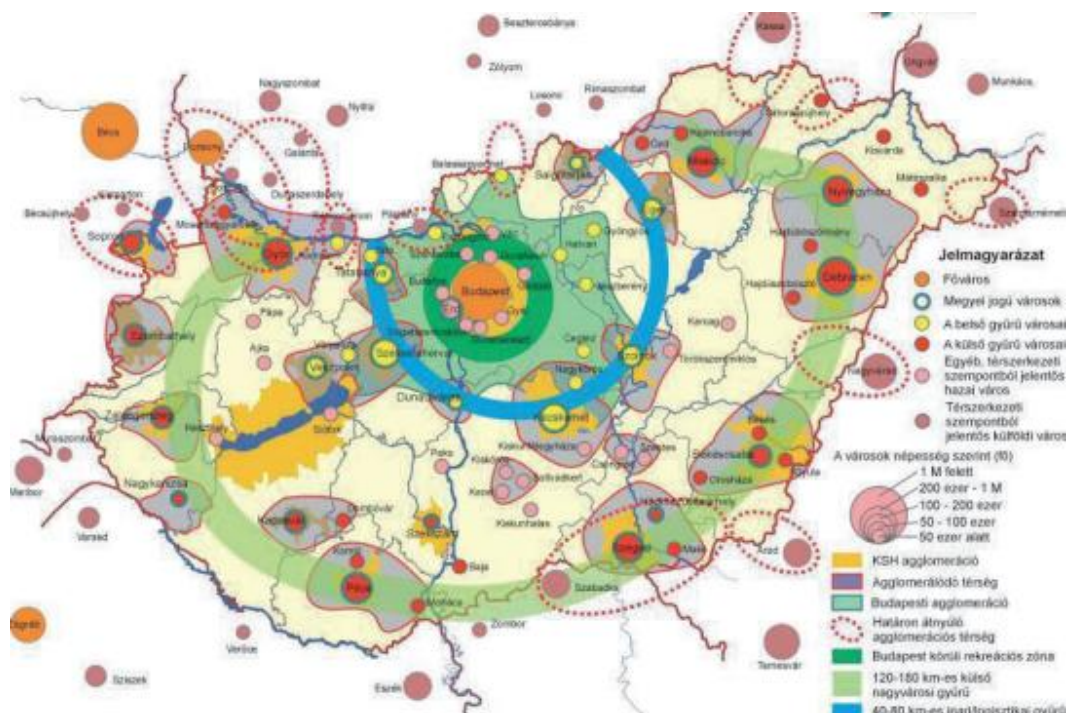
Az OFTK nem említi konkrétan Martonvásárt, viszont Fejér megye pozicionálásáról az alább főbb megállapításokat teszi az OFTK.

A megye alacsony településszámú, kevésbé kifizalvas és fontos közlekedési folyosó által átszelt megye. Jellemző a megyére a multinacionális vállalatok jelenléte, a modern feldolgozó-ipari technológia és a piacgazdaságba való beilleszkedés pozitív hatása, de a hazai kkv-k kapcsolódása nem teljes körű, főleg a megye déli részén található. Jövedelem összehasonlításban a központi régiótól és a nyugat-magyarországi megyéktől továbbra is elmarad, foglalkoztatási mutatója relatív fejlettségéhez képest alacsony. Az egy főre jutó GDP közelíti az országos átlaghoz.

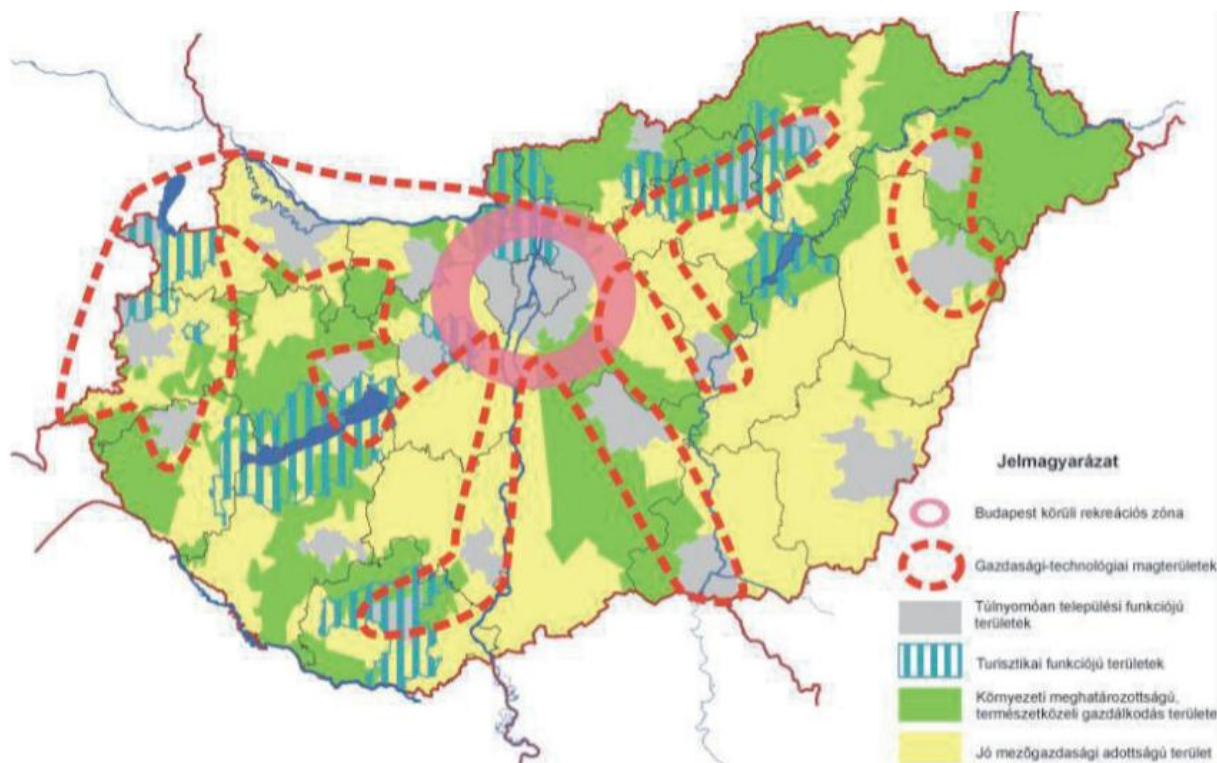
Az OFTK-ban megjelölt Fejér megyei főbb fejlesztési irányok:

- Nagyklaszterek közötti közlekedési hálózatok kialakítása,
- A termőföld és az ivóvízkincs védelme, a természeti értékek megóvása,
- Fenntartható energiamix kialakítása hosszú távú megyei energiamérleg alapján,
- A még ellátatlan településeken a szennyvízelvezetés és -kezelés megvalósítása,
- Hálózatosodó helyi gazdaságra és együttműködésre építő gazdaság-, társadalomfejlesztés, a piacokon versenyképes szereplők támogatása, intenzív fejlesztések a K+F sikereit kiaknázó növekedés és a fenntarthatóság érdekében,
- A két megyei jogú város felsőfokú oktatási színvonalának és bázisainak megtartása, illetve Székesfehérváron a műszaki képzés választékának kiszélesítése,
- Integrált megyei turisztikai fejlesztések, a Nemzeti Emlékhely méltó kialakítása,
- A fekvőbeteg-, területi szak- és járóbeteg-ellátás teljessé válása.
- A nehéz helyzetű dél-mezőföldi, illetve társadalmi integrációs kihívásokkal küzdő települések komplex szemléletű, tágabb környezetükbe beágyazó fejlesztése,
- Székesfehérvár hagyományait gondozó, helyzeti energiáit kihasználó, a közeli főváros mellett önálló egészségügyi, kulturális, gazdaságszervező központtá alakítása,
- Dunaújváros ipari jellegét megtartó és erősítő, a nagyvállalatok szinergiáját kihasználó gazdasági központi szerep fejlesztése, a táji, környezeti szempontok figyelembevételével.

Az OFTK városhálózat ábrája alapján Martonvásár a Budapest körüli rekreációs zóna budapesti agglomerációs térségen kívüli, de annak határánál található települése.



Városhálózat (forrás: OFTK)



Funkcionális térségek (Forrás: OFTK)

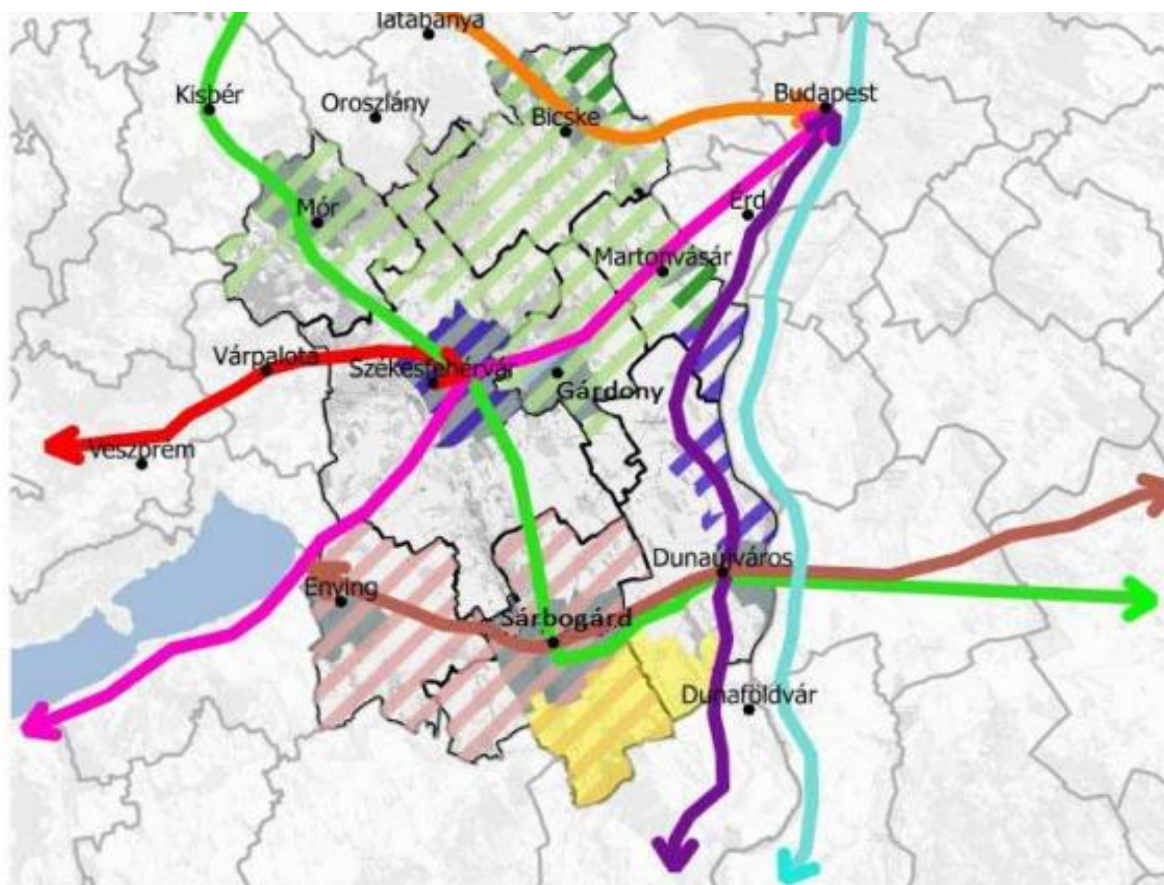
4.1.2. KÖZÉP- DUNÁNTÚLI OPERATÍV PROGRAM¹

A Közép-dunántúli Operatív Program átfogó célja hogy, a régió a gazdasági-társadalmi innováció, az állandó megújulás elemeinek hatékony alkalmazásával a magyar régiók közötti kiváló gazdasági helyzetét és jövedelem-termelő képességét megőrizze.

¹ A Közép-Magyarországi Operatív Program megjelenített formája már nem hatályos, viszont célkitűzései figyelembeveendőek.

- Innovatív és versenyképes gazdasági környezet kialakítása
- A régió turisztikai potenciáljának gazdagítása
- A régió településhálózatának fenntartható fejlesztése

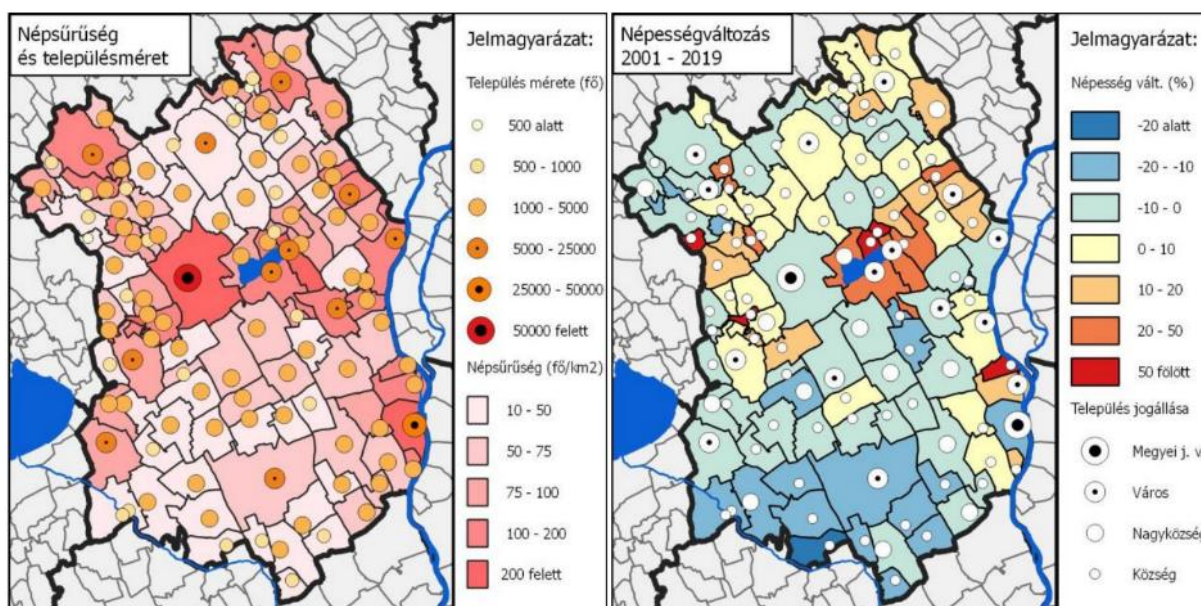
Az operatív program jól mutatja, hogy az akcióterv a helyi értékekkel való gazdálkodásra helyezi a hangsúlyt és törekszik az arányosabb, kiegyensúlyozottabb településfejlesztésre, erősítve az elmaradott területeket. Az akcióterv nem fogalmaz meg konkrét célokat Martonvásár településre.



- Budapest-Balaton
- Budapest-Bécs
- Duna-mente
- É-D irányú kapcsolat: Budapest-Pécs-Ploce (Horvátország)
- Székesfehérvár-Veszprém-Szentgotthárd (Ausztria)
- (Győr)-Komárom-(Tatabánya)-Mór-Székesfehérvár-Sárbogárd-Dunaújváros-Kecskemét
- M8
- ▨ Pannónia Szíve térség lehatárolásokban nem szereplő települései
- ▨ Pannónia Szíve; Vértes és Budapest környéke turisztikai térség települései
- ▨ 429/2020. (IX. 14.) Korm.rendelet által meghatározott Budapest környéke turisztikai térség plusz települései
- ▨ Komplex programmal fejlesztendő és fejlesztendő járásek
- ▨ Közép-Duna Menti Kiemelt Térség

Fejér megye nagytérségi kapcsolatai (forrás: Fejér Megye Területfejlesztési koncepció 2021-2030)

4.1.3. FEJÉR MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2021-2030



Fejér megye településeinek népessége, népsűrűségeinek változása
(forrás: Fejér Megye Területfejlesztési koncepció 2021-2030 (KSH tájékoztatási adatbázis alapján))

FEJÉR MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁBAN MEGFOGALMAZOTT ÁTFOGÓ ÉS STRATÉGIAI CÉLOK

I. Gyarapodó, egészséges és összetartó népesség

Cél a helyi közösségtudat, a kohézió, a népességmegtartó képesség erősítése, a munkaerő minőségi fejlesztése és a területi kihívások kezelése az emberekbe történő befektetéssel.

1. Helyi identitás és közösségek megerősítése
2. Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése
3. Területi különbségek mérséklése, jobban összetartó, szociálisan érzékenyebb megye

II. Élhető megye és települések

Cél a természetes és épített környezet megóvása, javítása, megőrzése: a településeken a meglévő erőforrások (infrastruktúra, szolgáltatások) és lakókörnyezet további fejlesztése úgy, hogy kiemelt figyelmet és törődést mutatunk a természeti és kulturális értékek és környezet megőrzésére, megóvására, energiahatékony és fenntartható eszközökkel növelve a klímaváltozás hatásaival szembeni ellenállóságot.

1. Épített környezet, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése
2. Természetes környezet megőrzése és klímaváltozás hatásaival szembeni ellenállóság fejlesztése, zöldebb Fejér megye

III. Innovatív és fejlődő gazdaság

A gazdasági vezető szerep megőrzése és további pozíció-erősítés, kiegyenlített gazdasági fejlődés megvalósítása a versenyképes gazdaság feltételeinek megteremtésével, a versenyképes vállalatok támogatásával, valamint a periférikus és vidéki térségek felzárkóztatásával.

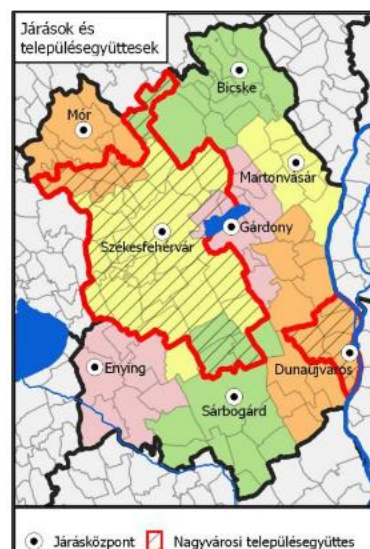
1. Innováció és kutatás lehetőségeinek megteremtése, elősegítése, intelligens megye
2. Gazdasági környezet fejlesztése

FEJÉR MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TERÜLETI CÉLJAI

Fenntartható városok - Fejér megye járásközpontjai

Fejér megye járásközpontjai Székesfehérvár, Dunaújváros, Mór, Gárdony, Sárbogárd, Bicske, Enying és **Martonvásár**.

A koncepcióban a városfejlesztés kiemelt szempontjai között van a társadalmi, gazdasági és környezeti értelemben vett fenntarthatóság elve, melyre a várospolitikában is fontos elvként kell tekinteni. A koncepció továbbá fontosnak tartja a magyar várospolitikában a kiegyensúlyozott, policentrikus városhálózat megteremtését, melyet a települések közötti együttműködés jellemez és túlmutat a közigazgatási hierarchiában betöltött kiemelt szerepükön. A járásközpontok ne szigetszerűen működjenek, hanem városhálózatot alkossanak, hasznosítva a magasabb intézményi szinteket. Megállapítja, hogy a többpólusú városhálózat kialakulásához szükséges a városok kiegyensúlyozott fejlesztése, térszervező képességük és erejük erősítése.



(forrás: Fejér Megye Területfejlesztési Koncepció)

Fejér Megye Területfejlesztési Koncepciója által megfogalmazott **területi turisztikai cél** a potenciálok területi koncentrációjából fakadó előnyök hasznosítása, ágazati fejlesztések területi fókuszálásával. A turizmusfejlesztés hangsúlyossága a természeti, kulturális és történelmi örökség ápolásában, azokhoz való hozzáférés javításában, a helyi környezet jobb megismerhetőségében, bemutathatóságában. A fenntartható fejlődést előtérbe helyezve, az épített és természeti környezet fejlesztése, az itt élők életfeltételeinek, munkához jutásának segítése, fejlesztve és fenntartva a közlekedés hálózatot, a bicikliutakat és a turista útvonalakat.

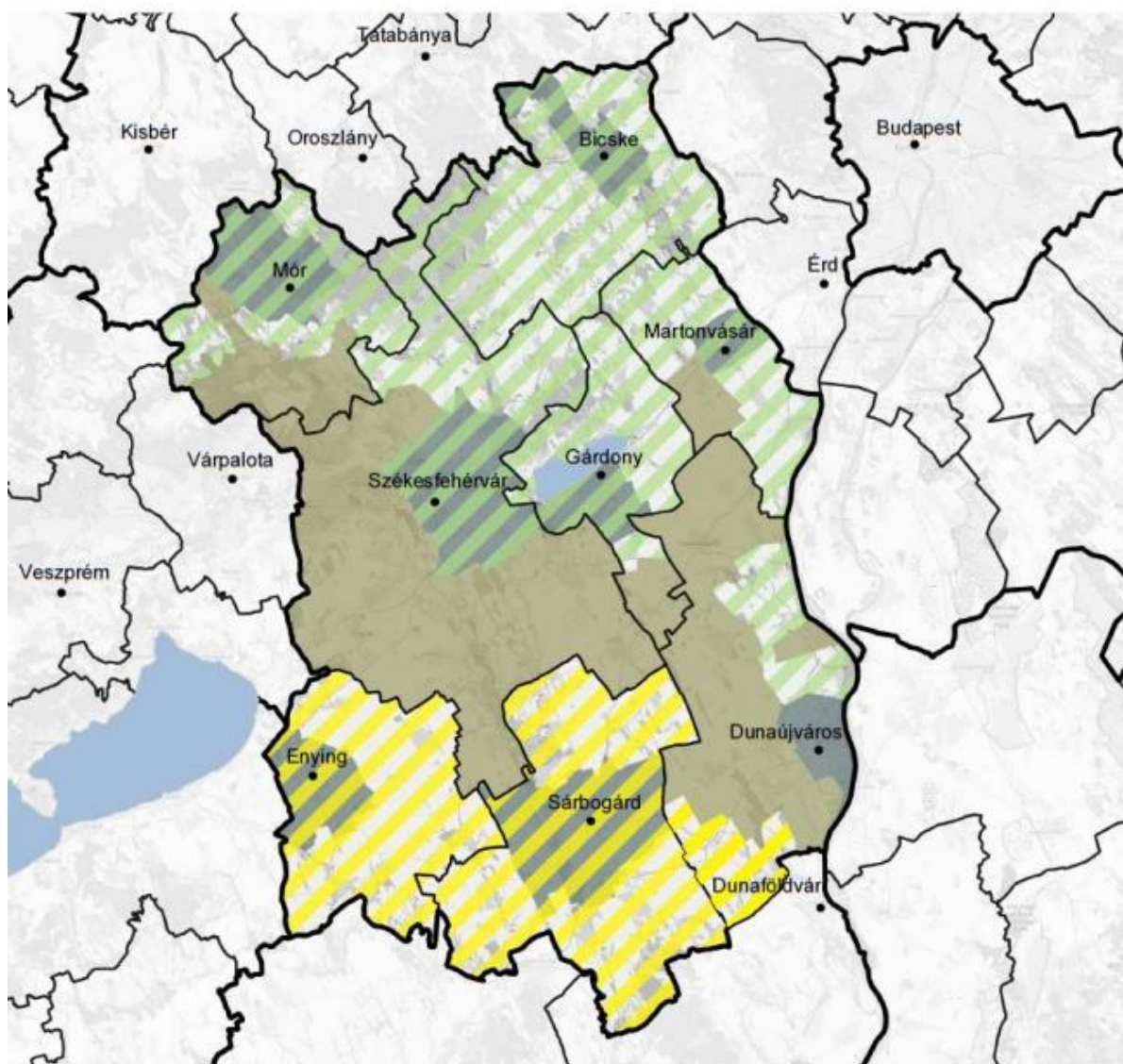
Horizontális elvként határozza meg a Város - vidék együttműködésének erősítését, akár újrafogalmazva egymáshoz való viszonyukat és munkamegosztásban elfoglalt szerepüket. A fejlesztési programok hatékonyságának növelésében fontosnak tartja a közös alapelvek lefektetésén és a szándékok egymásra épülésén túl azok társadalmisítását, elfogadtatását és monitoring hálózat kezelését.

Fenntarthatóság elvként fogalmazza meg, hogy az a projekt a még elfogadható, ahol az egyéni haszon nem okoz társadalmi költségeket, társadalmi, vagy a gazdasági szempontokat helyezi előtérbe, melyeket egyformán kell mérlegelni. Fejér megye fejlesztéspolitikájának alapelvei közé tartozik az esélyegyenlőség biztosítása, hiszen a társadalmi-gazdasági fejlődés nem mehet végbe a térségi kohézió erősítése nélkül, ami az esélyegyenlőség biztosításával érhető csak el.

Horizontális célként jelöli meg még a Foglalkoztatás növelését, ahol cél a foglalkoztatás jelenlegi szintjének, a főbb foglalkoztatási mutatók értékének és trendjének megtartása vagy esetleges javítása. Megoldandó problémának jelöli a szakképzés átalakulását, a rövid távon hiányzó munkavállalók pótlását, a hosszabb távon várható ipari digitalizáció miatti munkaerő felesleg alakulását. A foglalkoztatás feltételeinek javítása érdekében cél továbbá a rugalmas, atipikus munkavégzési formák támogatása.

Fontosnak tartja a klímaváltozás és a váratlan események, egészségügyi járványok kedvezőtlen hatásainak mérséklését, ellenállóság fejlesztését. További feladatokat jelent az EU új célkitűzései közül a „Zöldebb, karbonszegény Európa” törekvés, amely célul tűzte ki az energiaügyi átállásba, a megújuló energiaforrásokba és az éghajlatváltozás elleni küzdelemben való befektetéssel való megvalósítását a Párizsi Megállapodásnak. Fejér Megye Területfejlesztési **koncepciójában megfogalmazott egyik területi célja a fenntartható városok kialakítása**. A városfejlesztés kiemelt szempontja a társadalmi - gazdasági - környezeti értelemben vett fenntarthatóság elve. A járásközpontok, a közigazgatási hierarchiában betöltött szerepük és az ebből fakadó erősségeik és lehetőségeik, továbbá térszervező képességük által biztosítani képesek a megye településhálózatának

többközpontúságát. Prioritásként elérendő célokként fogalmazza meg a vállalkozások fejlesztését, ahol a forrás-felhasználási képességeinek megerősítése kiemelkedő fontosságú. Fontosnak tartja a vállalkozásokat méretkategóriájuk szerint csoportosítani. A kis- és középvállalkozások esetén a fejlődési pálya, a továbblépés lehetőségeinek megteremtése a cél, addig a nagyobb vállalkozások esetén a helyi munkaerő minőségi fejlesztésével lehet a legnagyobb eredményt elérni. Prioritásnak tartja még továbbá Fejér megye népesség- és munkaerő-megtartó erejét, a foglalkoztathatóság javítását, vállalkozások támogatását, üzleti szektort kiszolgáló infrastruktúra javítását.



-  Dél-Fejér és Közép-Duna Menti Kiemelt Térség
-  Járasközpontok- Fenntartható városfejlesztés
-  Székesfehérvár; Velencei-tó, Váli-völgy (Pannónia Szíve); Vértes és a Budapest környéke turisztikai térség települései

A megyei területi célok térképes ábrázolása (forrás: Fejér Megye Területfejlesztési Konceptió 2021-2030)

FEJÉR MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI PROGRAMJA

A Fejér Megye Területfejlesztési program említi Martonvásárt, mint a vállalkozások K-F-I teljesítményének növelése kapcsán a térségi gazdasági szempontból kiemelkedő funkciójú város, ahol agrár-tudásközpont működik. A tervezett beavatkozások intézkedések, a Digitalizáció, IKT, az Innováció, kutatás-fejlesztése, valamint a Gazdaság és a szak- valamint felsőfokú oktatás kapcsolódásai. Az intelligens szakosodási stratégia alapján a megye és a régió kitörési pontja lehet a mezőgazdasághoz kapcsolódó, a gyakorlati megvalósítást is magába foglaló alap-, módszertani komplex kutatások megerősítése, mint Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont Mezőgazdasági Intézet, Martonvásáron. A meghatározott megújított célok és prioritások rendszerét az alábbi táblázat mutatja be.



Agrártudományi Kutatóközpont
Mezőgazdasági Intézete
(kép forrás http://www.atk.hu/hu/hir_fito50)

(forrás Fejér Megye Területfejlesztési Program)

Jövőkép 2013-2030		FEJÉR MEGYE Fejér megye tradicionális társadalmi, kulturális, gazdasági-logisztikai szerepköreinek fenntartható és innovatív fejlesztése					
Átfogó célok (2013-2030)	I. Gyarapodó, egészséges és összetartó népesség			II. Élhető megye és települések		III. Innovatív és fejlődő gazdaság	
Stratégiai célok 2021-2027	I.1 Helyi identitás és közösségek megerősítése	I.2 Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése	I.3 Területi különbségek mérséklése, jobban összetartó, szociálisan érzékenyebb megye	II.1 Épített környezet, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése	II.2 Természetes környezet megőrzése és klímaváltozás hatásaival szembeni ellenállóság fejlesztése, „zöldebb Fejér megye	III.1 Innováció és kutatás lehetőségeinek megteremtése, elősegítése, intelligens megye	III.2 Gazdasági környezet fejlesztése
Területi célok 2021-2027	T.1 Fenntartható városok			T.2 Dél-Fejér		T.3 Székesfehérvár; Velencei-tó, Váli-völgy (Pannónia Szíve); Vértes és a Budapest környéke turisztikai térség	
Horizontális elvek és célok	1) Város – vidék együttműködésének erősítése 2) A fejlesztési programok hatékonyságának növelése 3) Fenntarthatóság 4) Esélyegyenlőség 5) Foglalkoztatás növelése 6) A klímaváltozás és a váratlan események, egészségügyi járványok kedvezőtlen hatásainak mérséklése, ellenállóság fejlesztése						

(forrás Fejér Megye Területfejlesztési Program)

4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

A 2012-ben készült Dreher Jenő Városfejlesztési Program néven ismert településfejlesztési koncepciót a 223/2012. (XII. 18.) határozattal, az település integrált településfejlesztési stratégiát pedig 2015-ben, a 251/2015 (XII.15.) határozattal fogadta el az önkormányzat képviselő-testülete. A dokumentumok a település fejlődésének főbb irányvonalait, jövőképét fogalmazzák meg. A település rendelkezik továbbá gazdasági programmal, mely a 2014-2020-as időszakra vonatkozik és Martonvásár gazdasági fejlődésének jövőképét írja le. 2014-ben készült továbbá egy Befektetési kalauz, amely a település fejlesztési területeit, infrastruktúráját, adóit foglalta össze a potenciális beruházóknak. A településkép védelméről (TKR) szóló rendeletet Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 5/2018. (IV.11.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

4.2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Martonvásár településfejlesztési koncepciója 2012-ben készült, céljai ma is aktuális irányelvek meghatározása a tervezéshez. A város önkormányzatának képviselő-testülete az átfogó, rövid-, közép- és hosszú távú városfejlesztési célokat és feladatokat tartalmazó dokumentumokat a Dreher Jenő Városfejlesztési Program részeként fogadta el, mely tartalmazza a városfejlesztés hosszú távú céljait, a városfejlesztés irányait és lépéseit. Az átfogó program célja, hogy olyan rövid-, közép- és hosszútávú fejlesztési irányt jelöljön ki a településnek, mely megegyezik a martonvásári emberek elképzeléseivel. Célja továbbá az élhető kisváros megteremtése, középpontban a lakókörnyezettel, élő belvárossal, ahol jól működő közösségek és szolgáltatások, a Beethoven, Brunszvik és Dreher hagyatékra épülő fejlesztések valósulhatnak meg.



Dréher Jenő
(forrás: martonvasar.hu)

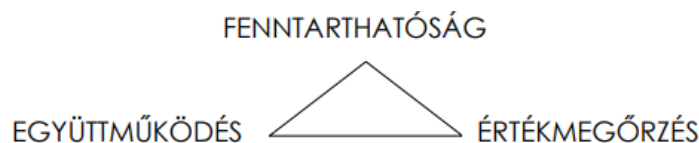
	A településfejlesztési koncepció társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan az alábbi jövőképi pontokat fogalmazta meg:
1.	Beethoven városa: Beethoven kultusz erősítése, amely Martonvásár turizmusának és kulturális életének fő mozgatója, valamint a település arculatának alakításában és lakosság identitástudatának növelésében is szerepet játszhat.
2.	Élhető kisváros: Főbb elemei a lakosság központú szemléletű szolgáltatás, aminek érvényesülnie kell mind a közlekedés, közmű infrastruktúrában, közbiztonságban és a lakosság egészségügyi ellátásában, programokban illetve a hivatal kapcsolatában a lakossággal. Ennek a pontnak a fő jelszava: Martonvásáron jó élni.
3.	Közösségi város: aktív, jól működő egymást segítő közösségek, programok, civil szervezetek
4.	Zöld város: Fenntartható intézményfejlesztés, igényes zöldfelületek, rekreációs területek a lakosok számára, meglévő környezeti értékek megóvása

A koncepció a térségi szerepére vonatkozóan a lehetőségek városaként látja Martonvásárt.

Martonvásáron, mint a „lehetőségek Városa”-ban, jól prosperáló vállalkozások működnek, megfelelő minőségű munkahelyet és fontos szolgáltatásokat kínál. Martonvásáron a humán erőforrás és a fejlett infrastruktúra megfelelő háttérrel biztosít befektetésekhez, fejlesztésekhez, amely erősíti a környező települések között betöltött szerepét is.

A koncepció fejlesztési céloknál megfogalmazott 3 legfontosabb és követendő alapelve: a **hosszú távú és fenntartható fejlődési irány a megújuló energiaforrások** igénybevételével, az **együttműködés**

megteremtése mind a civil, mind a többi szegmessel és az **értékmegőrzés** erősítése, kiaknázása. A városfejlesztési részcélok meghatározásánál a településfejlesztési koncepció megállapítja, hogy az önkormányzat számára milyen jellegű feladat jelentkezik az adott rész cél megvalósítása során.



(forrás: Fejér Megye Területfejlesztési Koncepció 2021-2030)

Településfejlesztési koncepció által megfogalmazott célok:	
1.	Erős és együttműködő helyi társadalom kialakulása, a humán erőforrások fejlesztése és kiaknázása. Megvalósulhat pl. a fiatalok helybentartásán-, kulturális hagyaték megőrzés- és népszerűsítésén, civil közösségek erősítésén, városvezetés és a lakosság közötti kommunikáció, együttműködés erősítésén, közbiztonság, képzési lehetőségek növelésén, identitás erősítése helyi jogalkotás lakosságközpontú szemléletének erősítésén, nemzetközi kapcsolatok erősítésén keresztül.
2.	A gazdaság és a turizmus fejlesztése a helyi adottságokra és értékekre alapozva. Például: befektetések ösztönzése, helyi vállalkozásokkal való együttműködés erősítése, település népszerűsítése a Brunszvik-Beethoven-örökségre építve, önkormányzati cégek fenntartható fejlesztése, helyi termékek, szolgáltatások népszerűsítése, térség központtá válásának erősítése.
3.	A terület-használat optimalizálása, belvárosi, városközponti és gazdasági-ipari környezetben történő fejlesztések lehetőségének megteremtése. A városarculat formálása, szabályozási és ösztönző-szankcionáló eszközökkel az igényes és egységes megjelenésű kialakítás céljából. Az épített és táji értékek védelmének és megfelelő hasznosításának biztosítása. Például: lakóterületek, gazdasági-ipari területek fejlesztése, településarculat és épített örökség védelme, fenntartható fejlesztése.
4.	Táj- és környezetvédelem, zöldfelületek, környezetgazdálkodás előtérbe helyezése - a környezet megóvása és fejlesztése a szabályozások és a társadalmi szemléletformálás eszközeivel. Például: fenntartható közterületi fejlesztések üzemeltetése mind a zöldfelületek, szabadidős parkok tekintetében, csapadékgazdálkodás, felszíni vizek kezelése, környezettudatos szemlélet elterjesztése, rendezett porták tekintetében a lakosság ösztönzése, természeti értékek, egyedi tájértékek megőrzése, háztáji növénytermesztés elterjesztése.
5.	A közlekedési és a közmű infrastruktúra , az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, intézményi infrastruktúra fenntartható fejlesztése a XXI. század elvárásainak megfelelően. Például: fenntartható fejlesztésekhez szükséges nyilvántartásuk naprakészen tartása, utak karbantartása, parkolási problémák rendezése, gyalogos, kerékpáros hálózat fejlesztése, közösségi közlekedés elérhetőségének fejlesztése, a közműhálózat fejlesztése, megújuló energia elterjesztése.
6.	Közszolgáltatások és intézményi infrastruktúra fenntartható gazdálkodása, fejlesztése

A településfejlesztési koncepció megállapítja, hogy a település infrastruktúrájának figyelembe vételével nincs szükség további belterületbe vonással járó lakóterület fejlesztésre. A rendezési eszközökben kijelölt lakóterületek helyett érdemes gazdasági-ipari területet máshol kijelölni. Javasolja a munkahelyteremtő beruházásoknak megfelelő területek kijelölését a közlekedésfejlesztési szempontok figyelembevételével. Továbbá javasolja az energiahatékony épületek elterjesztését, zöldfelületek, növénytelepítések növelését, gépkocsi közlekedés és parkolási problémák optimalizálását, fasorok telepítését a tájhasználat védelmében.

A településfejlesztési koncepció az alábbi településrészeket különbözteti meg:

1. **Városközpont (Akcióterület):** az a terület, ahol az önkormányzatnak közvetlen befolyása van a fejlesztésekre. Jellemzők: Igazgatási és intézményi funkciók, szolgáltatások jelentős része, kulturális és helyszínek, kastélypark megközelítése.
2. **„Budai” településrész:** a város régi lakóterülete. Jellemzők: családi házas beépítés, temető és vásártér területe, gazdasági terület, vegyes utcakép, vegyes anyaghasználat, megfelelő térarányok.
3. **„Keleti” településrész:** utcánként hasonló időben és stílusban megépített ingatlanállomány. Jellemzők: családi házas, sorházas beépítés, vegyes utcakép, magastető alkalmazása, vegyes anyaghasználat, a sorházak jó megoldást kínálnak kisvárosi telepítésre.
4. **„Fehérvári” településrész:** a város Székesfehérvár felé eső területe, jól lehatárolható. Jellemzők: családi házas beépítés, vegyes utcakép, magastető alkalmazása, vegyes anyaghasználat, megfelelő térarányok.
5. **„Északi” településrész:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: családi házas beépítés, vegyes utcakép, magastető alkalmazása, vegyes anyaghasználat, megfelelő térarányok.
6. **„Szent László” lakópark településrész:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: egy időben épült, hasonló megjelenésű, zömében többlakásos épület.
7. **„Vasút melletti” lakópark településrész:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: 2013-ban induló fejlesztés.
8. **Brunszvik-kastélyparkja:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: országosan védett műemlék.
9. **Orbánhegy:** egyre több lakóingatlanként használt épület, a szőlőtermelés felhagyása, vegyes utcakép, egyes pincék értékesek.
10. **Erdőhát:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: a korábbi állami gazdasági központ épületeinek, környezetének állapota folyamatosan romlik, az utcakép negatívan változik.
11. **Kismarton:** külön egységet képez a város szerkezetében. Jellemzők: vegyes utcakép, „családiházak”.

A településfejlesztési koncepció által említett védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Brunszvik kastély: <ul style="list-style-type: none"> - historizáló elemek (neogót) - hagyományos szerkezetek - fehér (tojáshéj) színű vakolt homlokzat - magastető (20-30°) - antracit szürke kiselemes tetőfedés, fémlemez fedés - fa nyílászárók 	Műemlék óvodaépület <ul style="list-style-type: none"> - historizáló elemek (neogót) - hagyományos szerkezetek - pasztell-sárga színű vakolt / téglaburkolatos homlokzat - magastető (30-50°) - natúr színű kiselemes tetőfedés - fa nyílászárók
Műemlék lakóház (Szent László út) <ul style="list-style-type: none"> - hagyományos szerkezetek - sóskúti mészkőből készült főhomlokzat - magastető (45°) - natúr színű kiselemes tetőfedés - fa nyílászárók 	Vasútállomás <ul style="list-style-type: none"> - hagyományos szerkezetek - téglaburkolatos homlokzat - lapostető
Városháza <ul style="list-style-type: none"> - hagyományos szerkezetek - bézs színű vakolt homlokzat - magastető (45°) - natúr színű kiselemes tetőfedés 	

4.2.2. GAZDASÁGI PROGRAM

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 116. § rendelkezik a gazdasági programról, miszerint a képviselő-testület hosszú távú fejlesztési elképzeléseit gazdasági programban, fejlesztési tervben rögzíti. A gazdasági program, fejlesztési terv helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják. A Martonvásár 2025 Gazdasági Program Martonvásár Város Önkormányzatának ciklusprogramja, gazdasági programja, egy sorvezető mely a teljes ciklusra, vagy azon túlmutatóan határozza meg működésük, fejlesztési elképzeléseik irányát.

Martonvásár a gazdasági programjának összeállításakor figyelembe vette az Európai Unió kohéziós és regionális politikáját a 2021-2027 közötti időszakra megállapított öt fő célkitűzést:

Európai Unió kohéziós és regionális politikáját a 2021-2027 évekre	Európai Unió célkitűzései helyi szintre vetítve
Intelligensebb Európa	Innovatív gazdaságfejlesztés és digitalizáció, smart megoldások támogatása
Zöldebb, karbonmentes Európa	Zöldítési programok, megújuló energiaforrások, klímavédelem
Jobban összekapcsolódó Európa	Közlekedési, közmű- és digitális hálózatok fejlesztése, együttműködések ösztönzése az élet minden területén
Szociálisabb Európa	Az oktatáshoz, egészségügyhöz, szociális ellátáshoz való egyenlő hozzáférés biztosítása, területek fejlesztése
A polgáraihoz közelebb álló Európa	A polgárok bevonása a döntési folyamatokba, polgárookra támaszkodó városfejlesztés

A gazdasági program megállapítja, hogy az uniós források jelentős részét a következő időszakban az első két célkitűzésre allokálják majd a tagállamok, így a **kisvállalkozások támogatása, a digitalizáció és a zöld energetikai projekteknek kiemelt hangsúlyt kell kapniuk, valamint hangsúlyos lesz a fenntartható városfejlesztés is.**

A gazdasági program összegzi a korábbi ciklusok prioritásait és teljesüléseit. Három aspektusból, a humán tőke, a gazdasági környezet és az önkormányzati gazdálkodás tekintetében vizsgálja összehasonlító módon Martonvásár elmúlt időszakát. Megállapítja, hogy Martonvásár lakónépessége stagnál, lassan gyarapszik, lakóterületi fejlesztések nélkül veszíthet vonzerejéből, a fiatalok megtartó-képességéből. Humán szolgáltatások terén komoly fejlesztések valósultak meg. A háztartások anyagi helyzete jónak számít az országos átlaghoz képest, a vállalkozások jól prosperálnak. Az önkormányzat gazdálkodása kiegyensúlyozott, a működtetés költségeit a folyó évi bevételek fedezik. A fejlesztések folyamatosak, melyek csak külső források bevonásával valósulhatnak meg.

A gazdasági program átfogó célja az okos Martonvásár „SMARTonvásár” megteremtése:

ÁTFOGÓ CÉL I. → OKOS MARTONVÁSÁR - „SMARTonvásár” →KIEMELT CÉLOK:		
I.	INNOVATÍV ÉS VÁLLALKOZÓBARÁT VÁROS	Innováció, újszerűség jellemzi az önkormányzati munkát, valamint a település támogatja a vállalkozások idetelepülését, fejlődését, a beruházásokat.
II.	ZÖLDVÁROS	A fenntarthatóságot szem előtt tartva az önkormányzat kiemelten kezeli az energetikai és megújuló energiatermelést tartalmazó projekteket, a nagyméretű zöldterületi infrastruktúrák megújítását.

III.	ÖRÖKSÉGÉRE BÜSZKE VÁROS	A Brunszvik-Beethoven-Dreher örökségre és annak folyamatos fejlesztésére építve cél a település népszerűségének növelése és a helyi identitás erősítése. „A kisvárosok grófnője - a grófnők városa” / „Beethoven és a halhatatlan Kedves városa”
------	--------------------------------	--

ÁTFOGÓ CÉL II. → EGYÜTTMŰKÖDŐ MARTONVÁSÁR - „Martonvásár-ON” → KIEMELT CÉLOK		
IV.	CSALÁD- ÉS GYERMEKBARÁT VÁROS	A humán szolgáltatások és azok fejlesztésének középpontjában a gyermekes családok állnak. Fontos, hogy számukra megfelelő ingatlanállomány-bővítés is megvalósuljon. További kiemelt célcsoportok: a fiatalok és az idősek.
V.	KÖZÖSSÉGI VÁROS	Az önkormányzat törekszik a kisközösségek, társadalmi szervezetek támogatására, szervezi a közösségek együttműködését, színteret biztosít számukra. A városvezetés folyamatosan kapcsolatot tart a helyi polgárokkal.
VI.	TÉRSÉGSZERVEZŐ VÁROS	Martonvásár térségszervező-vezető pozíciója úgy erősíthető tovább, ha az önkormányzatközi és térségi megyei együttműködések fenntartása mellett a többi átfogó cél megvalósítása sikeres lesz.

5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

5.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

A Fejér Megyei Területrendezési Tervet (továbbiakban: FMTrT) a 7/2020. (VII.8.) közgyűlési rendelettel hagyták jóvá, mely már a MATrT előírásaival összhangban készült. Az országos övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet tartalmazza, a megyei övezetek vonatkozásában pedig az FMTrT előírásai és lehatárolásai a mérvadók.

5.1.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Martonvásár térségi területfelhasználását az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja határozza meg. A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól a MATrT 11.§ rendelkezik. Ez alapján Martonvásár közigazgatási területét erdőgazdálkodási, mezőgazdálkodási, valamint települési területfelhasználású térségek teszik ki.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TÉRSÉGEK TERÜLETI MÉRLEGE FMTRT						
Település	Település közigazgatási területe (ha)	Erdőgazd. térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Sajátos ter. felh. térség (ha)	Települési térség (ha)	Vízgazd.i térség (ha)
Martonvásár	3125,71	202,58	2243,92	17,43	648,39	13,39

Erdőgazdálkodási térségbe a település külterületi - Szent László-patak menti - területeit sorolja a szerkezeti tervlap. A MATrT 11. § a) pontja szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan kell lehatárolni.

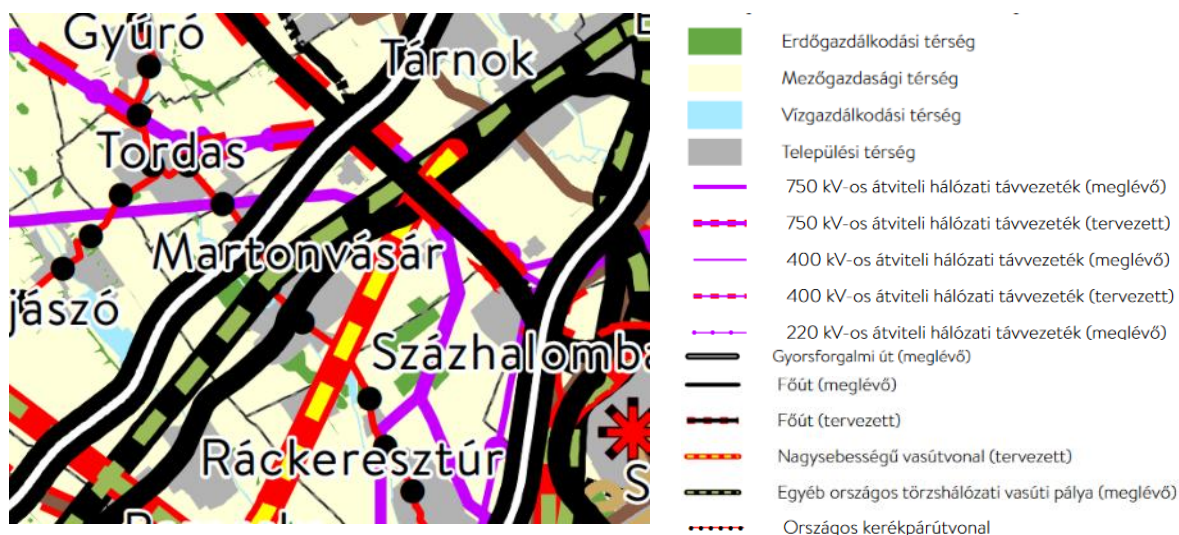
Mezőgazdasági térségbe a település belterületeit körülvevő gyepek és szántóterületek, valamint az átalakulóban lévő, felhagyott szőlő területek tartoznak. A MATrT 11. § b) pontja szerint, a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Vízgazdálkodási térségbe a Szent László-patak tartozik. A MATrT 11. § c) pontja szerint, a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

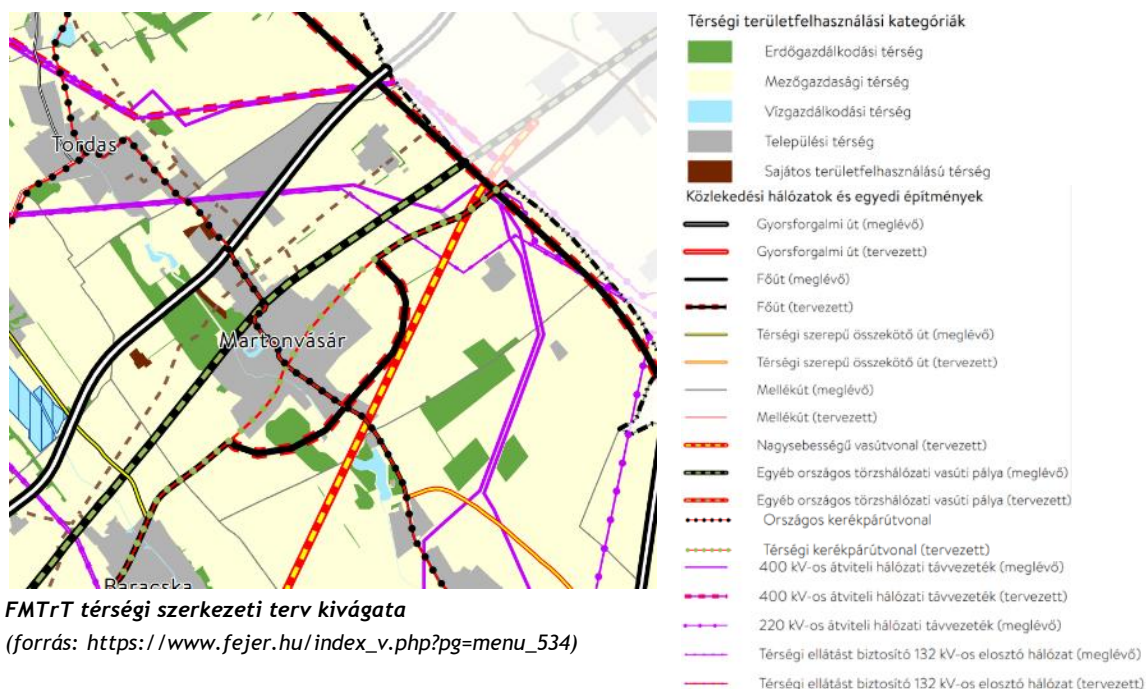
Települési térségbe Martonvásár belterülete tartozik. A MATrT 11. § d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok kijelöléséről a településrendezési eszközökben a MATrT 15.§ (2) bekezdés rendelkezik.

A MATrT országos szerkezeti tervlapja és az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja összhangban van néhány részlettel eltekintve. Az egyik eltérés, hogy a MATrT szerkezeti tervlapja nem jelöli a sajátos területfelhasználású térséget, mely Martonvásáron Kajászó településhatárához közel az M7 autópályától délre található (Gábormajor), illetve a 81108 j. út mentén fekvő kisebb kiterjedésű területeket sem. A másik különbség, hogy az FMTrT szerkezeti tervlapon feltüntetésre került a tervezett főútvonal a településen belül, illetve a tervezett térségi kerékpárútvonal is.



MATrT országos szerkezeti tervlap kivágata



A MATrT előírásai az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal kapcsolatban:

„MATrT 15.§ (2) A településrendezési eszközökben

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

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

5.1.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET, ÚJ TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján új beépítésre szánt terület kijelölése településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása. Jelen fejezetben kerülnek bemutatásra azok az előírások, melyek az új beépítésre szánt területek kijelölésénél alkalmazandók.

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

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

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

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

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

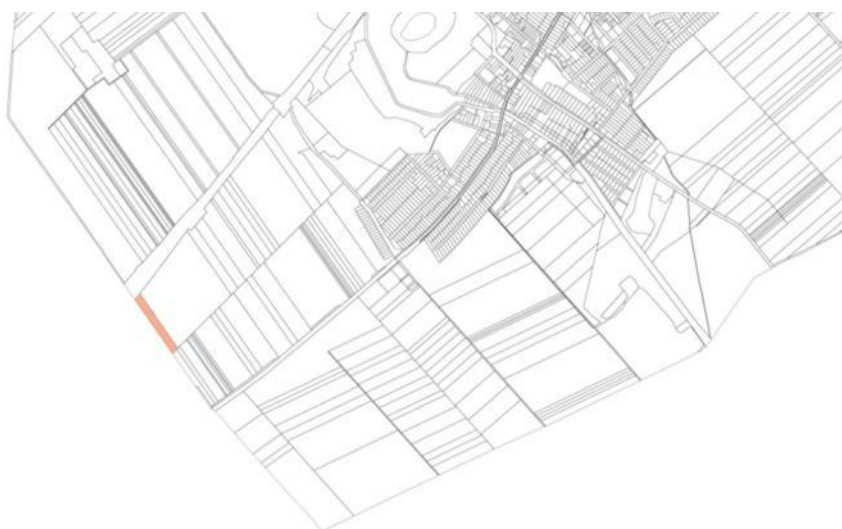
megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

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

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.”

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 kajszi és meggy gyümölcsökre vonatkozik.



II. osztályú, termesztésre alkalmas Országos Gyümölcs Termőhelyi kataszteri terület
(forrás: NÉBIH adatszolgáltatása alapján, saját szerkesztés)

Továbbá, a településen a Nemzeti Földügyi Központ II. osztályú termőhelyi kataszteri területet tart számon Orbánhegyen, az M7 autópályától északra és Erdőháttól délre fekvő területeken, valamint szőlőültetvényeket tart nyilván Orbánhegyen a 3054, 5251 és 1708 hrsz.-ú ingatlanokon.



Szőlőültetvények és termőhelyi kataszteri terület

(forrás: Nemzeti Földügyi Központ adatszolgáltatás alapján, saját szerkesztés)

Az új beépítésre szánt területre vonatkozó szabályok mellett a települési térség növekményéről szóló 40.§-ban foglaltakat is figyelembe kell venni.

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
 - b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
 - c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
 - d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
 - e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.
- (3) A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.
- (4) A kertés mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.
- (5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és

amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

A MATrT előírásai mellett a Méptv. 8.§-ban foglaltakat is figyelembe kell venni.

„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) 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,

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

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.

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

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,

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

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.

(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 főépítész 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.”

5.1.3. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

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

Ökológiai hálózat magterületének övezete

MATrT 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

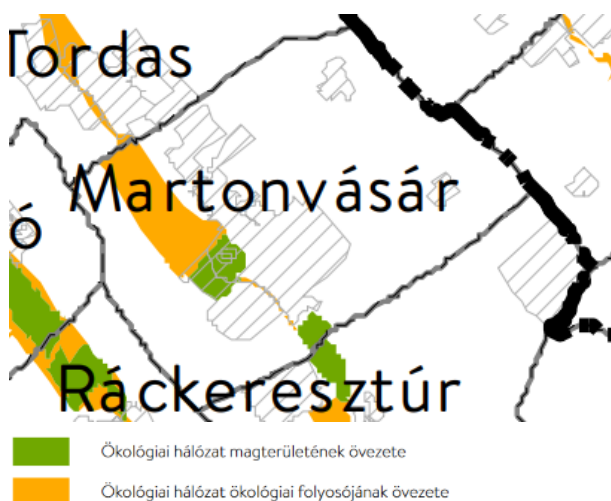
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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



Kivágat a MaTrT vonatkozó tervlapjából

1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



Pontosított ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosó területének lehatárolása²⁾

Martonvásár Szent László-patak menti területei közül, a kastélypark egy része valamint a Ráckeresztúri határ mellett fekvő vizes terület tartozik a magterület övezetbe.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és

²⁾ A Duna-Ipoly Nemzeti Park 2020-ban megküldött DINPI/2141-3/2020 üi. számú adatszolgáltatás alapján pontosításra került az ökológiai hálózat területének lehatárolása.

építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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

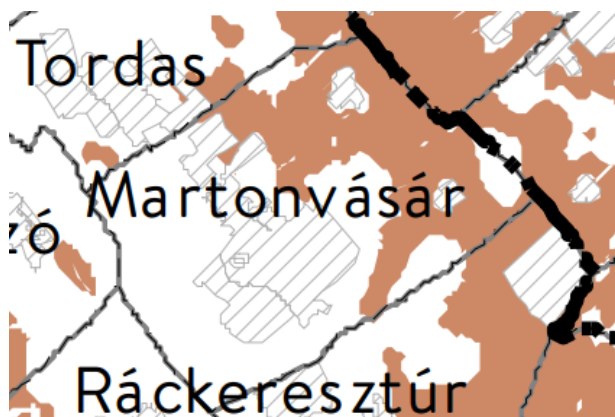
A település délnyugati részén az Orbán-hegytől délre fekvő rész, a Szent László-patak menti terület tartozik az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

MaTrT 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kivágat a MATrT vonatkozó tervlapjából

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

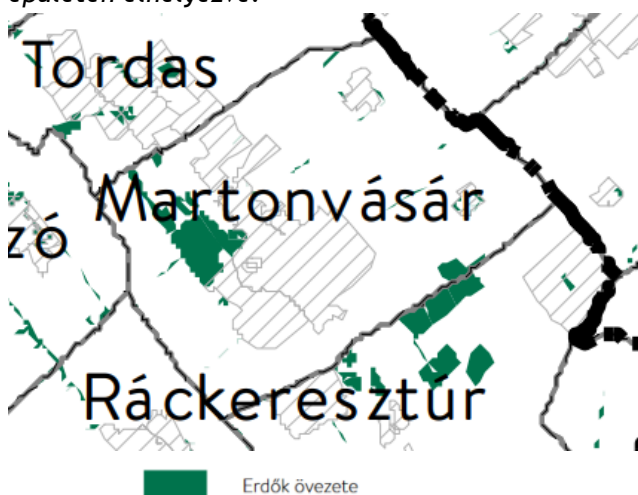
Martonvásáron a fővárosi agglomerációval határos területektől a belterületi részekig egy nagyobb összefüggő terület, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetbe van sorolva.

Erdők övezete

MaTrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



Kivágat a MATrT vonatkozó tervlapjából
3/3. melléklet: Erdők övezete



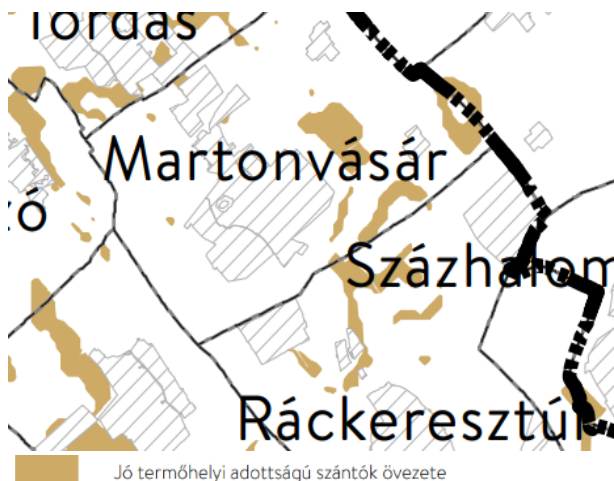
Erdők övezete
Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

Martonvásáron a település nyugati területein a kastélypark és Szent László-patak környezetében elhelyezkedő területek, valamint a Ráckeresztúri településhatárnál található a kisebb terület található erdők övezetben.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

MvM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

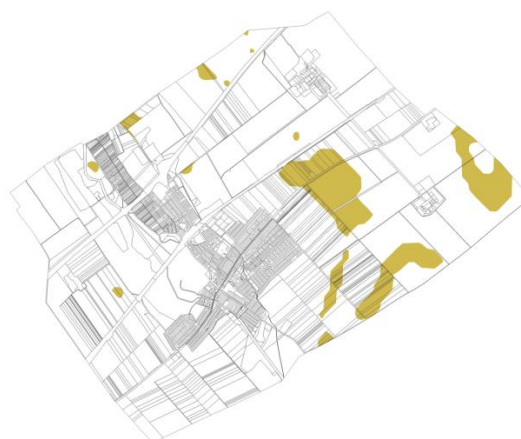
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (...)



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kivágat az MvM rendeletből

1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

Martonvásár keleti területein található mezőgazdasági területeken találhatóak főképp nagyobb összefüggő foltokban jó termőhelyi adottságú szántók övezetben területek. Kisebb foltokban elszórta található még a beépített területektől nyugatra elhelyezkedő mezőgazdasági területeken is jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

MvM rendelet 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. (...)



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Kivágat az MvM rendeletből

2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

Martonvásár Ráckeresztúrral határos, déli településhatára mentén tartozik egy kisebb terület erdőtelepítésre javasolt terület övezetbe.

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó

vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

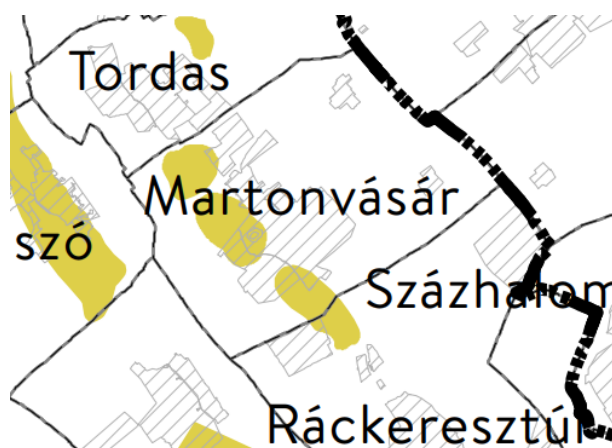
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg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

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

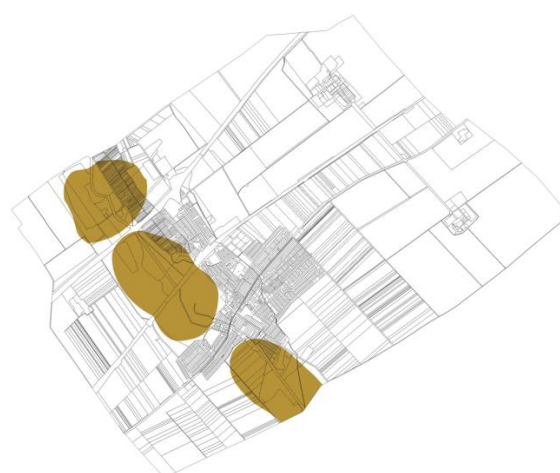
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



Tájképvédelmi terület övezete

Kivágat az MvM rendeletről

3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

Martonvásáron a kastélypark és a Szent László-patak környezetében található területek vannak tájképvédelmi övezetbe sorolva.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

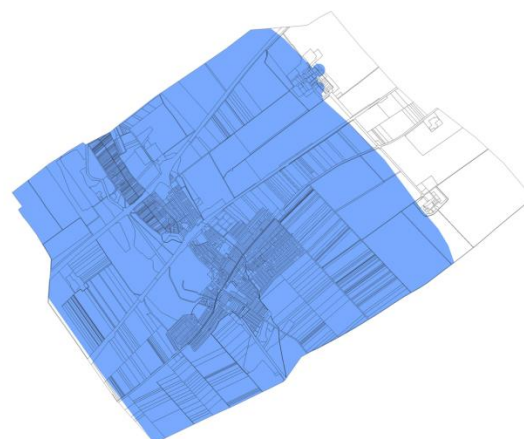
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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



Vízminőség-védelmi terület övezete
Kivágat az MvM rendeletről

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

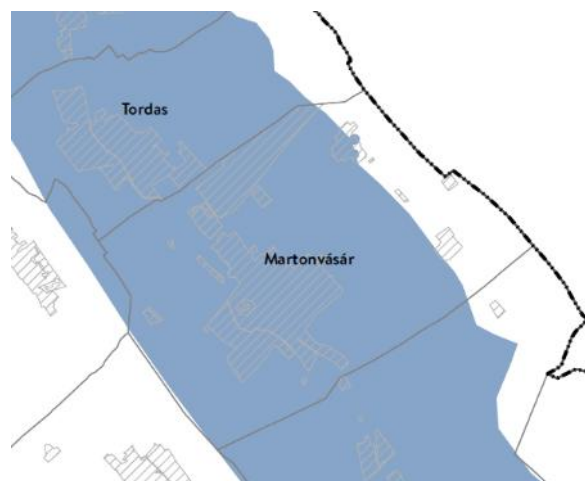


Vízminőség-védelmi terület övezete
Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

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

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

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



kivágat a FMTrT 3.6. mellékletéből

Martonvásár majdnem teljes területe tartozik a vízminőség-védelmi terület övezetbe, csupán a fővárosi agglomerációval határos településhatárnál nincs érintettség.

5.1.4. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a MATrT által meghatározott, FMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Megyei övezetek	érintettség
A MATrT és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek	
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	nem érinti
A rendszeres belvízjárta terület övezete	érinti
A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
Felzárkóztatandó belső periféria övezete	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	érinti
Megyei jogú városok vonzaskörzete gazdaságfejlesztési övezete	nem érinti
Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	érinti

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	érinti
Majorsági térségi övezet	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezet	nem érinti

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.

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 hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(...)



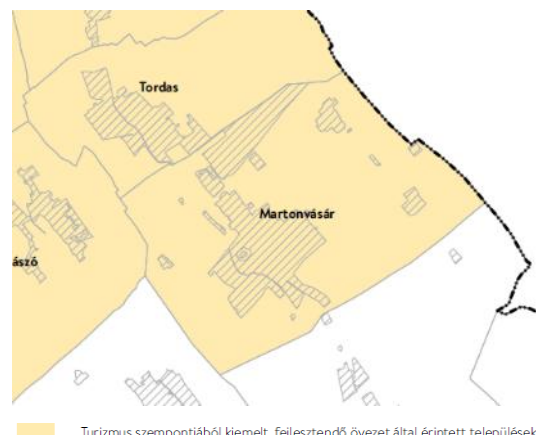
Kivágat az FMTrT 3.11. mellékletéből

Martonvásár teljes közigazgatási területe érintett a földtani veszélyforrás terület övezete által.

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.

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 biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.



Kivágat az FMTrT 3.13. mellékletéből

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

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

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. Turisztikai célú különleges területek kialakítása, turisztikai vállalkozások támogatása, turisztikai potenciál növelése fejlesztési eszközökkel is. Martonvásár a Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezetbe sorolt települések közé tartozik.

Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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



Kivágat az FMTTrT 3.15. mellékletéből

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

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

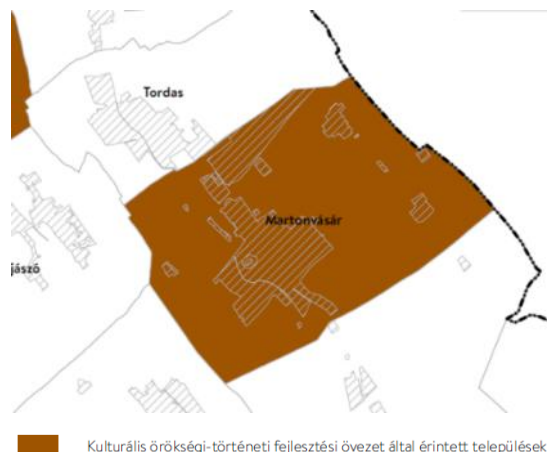
(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

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.

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.**

Fejér megye igen gazdag örökségvédelmi értékekben (országos - műemléki - és helyi védett objektumok, régészeti területek) és történeti, történelmi szempontból is jelentős helyszínekkel rendelkezik. 25 olyan település került az övezetbe, ahol ilyen kiemelkedő értékeket és helyszíneket található, ilyen Martonvásár is. Cél többek között az értékmegőrző fejlesztések, turisztikai bemutathatóság, tájképi és településképi megővése.

5.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

Martonvásár közigazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra-hálózat elemei:

- Meglévő gyorsforgalmi út (M7 gyorsforgalmi út)
- Meglévő főút (7. sz. főút)
- Tervezett főút (7. sz. főút települést tehermentesítő szakasz)
- Meglévő térségi szerepű összekötő út (Ercsi - Ráckeresztúr - Martonvásár)
- Meglévő egyéb mellékút (Martonvásár - Tordas - Gyúró)
- Tervezett egyéb mellékút (Martonvásár)
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasútpálya (Budapest - Székesfehérvár - Nagykanizsa - Horvátország)
- Tervezett nagysebességű vasútvonal (Horvátország - Budapest - Ukrajna)
- Meglévő térségi kerékpárútvonal ((Budapest - Érd) - Martonvásár - Baracska - Kápolnásnyék - Velence)
- Országos kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő földgázelosztó vezeték

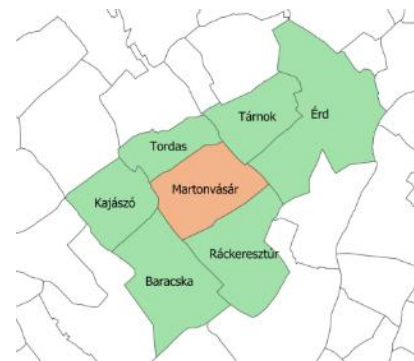
A 132 kV-os főelosztó hálózati rendszer néhány szakasza Dunaújvároson, Martonvásáron és Bicskén üzemel. A megyében az átviteli hálózatok fejlesztési szándékait a 2017-es elfogadott iparági dokumentáció rögzíti, amely alapján két fejlesztési szándék érinti a megye területét. Az egyik Székesfehérvár térségében a Martonvásár-Litér között üzemelő 400 kV-os hálózat felhasításával létesítendő 400/132 kV-os alállomás, amelynek megvalósítását az iparág 2022 végére tervezi.

5.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Martonvásárral közigazgatásilag 6 település szomszédos, melyből 4 Fejér megyéhez (Baracska, Ráckeresztúr, Kajászó, Tordas), 2 pedig Pest megyéhez (Tárnok, Érd), azon belül Budapest agglomerációjához tartozik.

A szomszédos **Baracska** dél felől határos Martonvásárral. A határos területek Baracska településszerkezeti tervében általános mezőgazdasági besorolásúak, főbb kapcsolódási pontok a 7-es út, az M7 autópálya, valamint a vasútvonal.

Ráckeresztúr jellemzően általános mezőgazdasági, ill. a pataknál vízgazdálkodási, természetközeli területekkel és gazdasági erdő, véderdő övezetű területekkel kapcsolódik.



Szomszédos települések
(forrás: saját szerkesztés)

A Szent László út mentén különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-ir jellel jelölt övezet) található a településhatárnál, amely elsősorban idegenforgalommal, turizmussal és rekreációval összefüggő tevékenységhez szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál. A szerkezeti terv jelöli az OTTr által rögzített távlati nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonalát, mely a távlatban egy közös szerkezeti eleme lehet a két településnek. A két település főbb kapcsolódási pontja a Martonvásár központján átmenő Szent László utca.

Kajászó is mezőgazdasági területekkel kapcsolódik Martonvásárhoz, legfőbb kapcsolódási elemük az M7 autópálya.

Tordas elsősorban kisebbrendű utakkal és a Szent László-patakkal, vízgazdálkodási területtel kapcsolódik Martonvásárhoz. A településhatárnál legfőképp általános mezőgazdasági területekkel csatlakozik, de a Szent László-patak mellett különleges turisztikai terület, a Szabadság út mentén különleges lovassport számára kijelölt beépítésre nem szánt terület és gazdasági területek is találhatóak, amelyek jelenleg még nem épültek be.

Érd, Tárnok agglomerációs települések, általános mezőgazdasági területekkel kapcsolódva a településhatárnál. Főbb útvonalon a 7-es úton, illetve Tárnokot az M7 autópályán keresztül lehet elérni.

A szomszédos települések kapcsolódási területeiről elmondható, hogy beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági terület, néhol kisebb erdősáv, patak helyezkednek el Martonvásár közigazgatási határánál. Kereskedelmi, szolgáltató övezetű területekkel egyedül Tordas csatlakozik Martonvásárhoz, a martonvásári ipari parkhoz kapcsolódva. A környező települések hatályos településszerkezeti megállapításai Martonvásár fejlesztését jelentősen nem befolyásolják.

5.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Martonvásár településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, majd a következő években hatályba lépett a településfejlesztési eszközök és az egyeztetésüket rögzítő partnerségi rendelet is. A településrendezési eszközök a jóváhagyásuk óta eltelt időszakban több alkalommal is módosultak.

Településrendezési és településfejlesztési tervek és ehhez kapcsolódó döntések	
HÉSZ	<ul style="list-style-type: none"> Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ)
TSZT	<ul style="list-style-type: none"> Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 191/2014. (XI.25.) határozata a Településszerkezeti Terv megállapításáról (TSZT)
TKR	<ul style="list-style-type: none"> Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről. (TKR)

TAK	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 297/2017. (XII.29.) határozata a Településképi Arculati Kézikönyv megalkotásáról (TAK)
ITS	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 251/2015 (XII.15.) határozata az Integrált Településfejlesztési Stratégiáról (ITS)
DJVP_TK	<ul style="list-style-type: none">• Pénzügyi és Gazdaságfejlesztési Bizottság 223/2012. (XII.18.) Ktsz. határozata a településfejlesztési koncepcióról
partnerségi	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017 (VII.19.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól
Egyéb településfejlesztési döntések, dokumentumok	
	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2016 (X.12.) önkormányzati rendelete a település rendjéről, a közösségi együttélés alapvető szabályairól és közterület-felügyelet létrehozásáról - hulladék, növénytelepítés
	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő testületének 11/2016 (VII.13.) önkormányzati rendelete a települési szilárd hulladék gyűjtéséről és elszállításáról

	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2015 (VII.2.) önkormányzati rendelete a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatás helyi szabályairól
	<ul style="list-style-type: none">• Martonvásár Térségi Helyi Cselekvési Terv 2019-2022

5.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI

Beépítésre szánt területek

Martonvásáron a beépítésre szánt területek, a központi, történelmi városközpont köré, a főútvonalakra felfűzve alakultak ki.

Martonvásár beépítésre szánt területeinek közel fele részt kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, fele részt pedig falusias lakóterület tartozik. Településközpont területek leginkább Martonvásár központjában, a főútvonalak csomópontjában helyezkednek el, itt találhatóak a közigazgatási és oktatási intézmények, a posta, a különböző kereskedelmi egységek, a sportszarnok és az önkormányzati hivatal is. A településközpont terület a Budai út irányába kinyúlik, valamint egy kisebb területen a kastélypark mellett is található, ahol főképp intézményeket fed le.

Kereskedelmi, szolgáltató területek a belterület északi és keleti határán helyezkednek el. Ipari területek övezetbe sorolt területek találhatóak nagyobb összefüggő foltban a tordasi településhatárnál, valamint kisebb foltban a ráckeresztúri, érdi településhatárnál, valamint Erdőhát, Kismarton településrészek területén.

Szintén a belterületen található különleges terület a temető, melyet egyik oldalról a lakó másik oldalról kereskedelmi szolgáltató területek határolnak a Bajcsy-Zsilinszky utca és az Orgona utca találkozásánál. Különleges övezeti besorolású területek még a sportpálya területe és nem messze tőle a kastélyparknál egy jelentősebb kutatási terület. Erdőhát településrészen mezőgazdasági üzemi terület számára, a Tordas településsel összekötő Szabadság út folytatásán büntetés-végrehajtás számára, valamint állatorvosi intézmény számára jelöl a TSZT különleges területet.

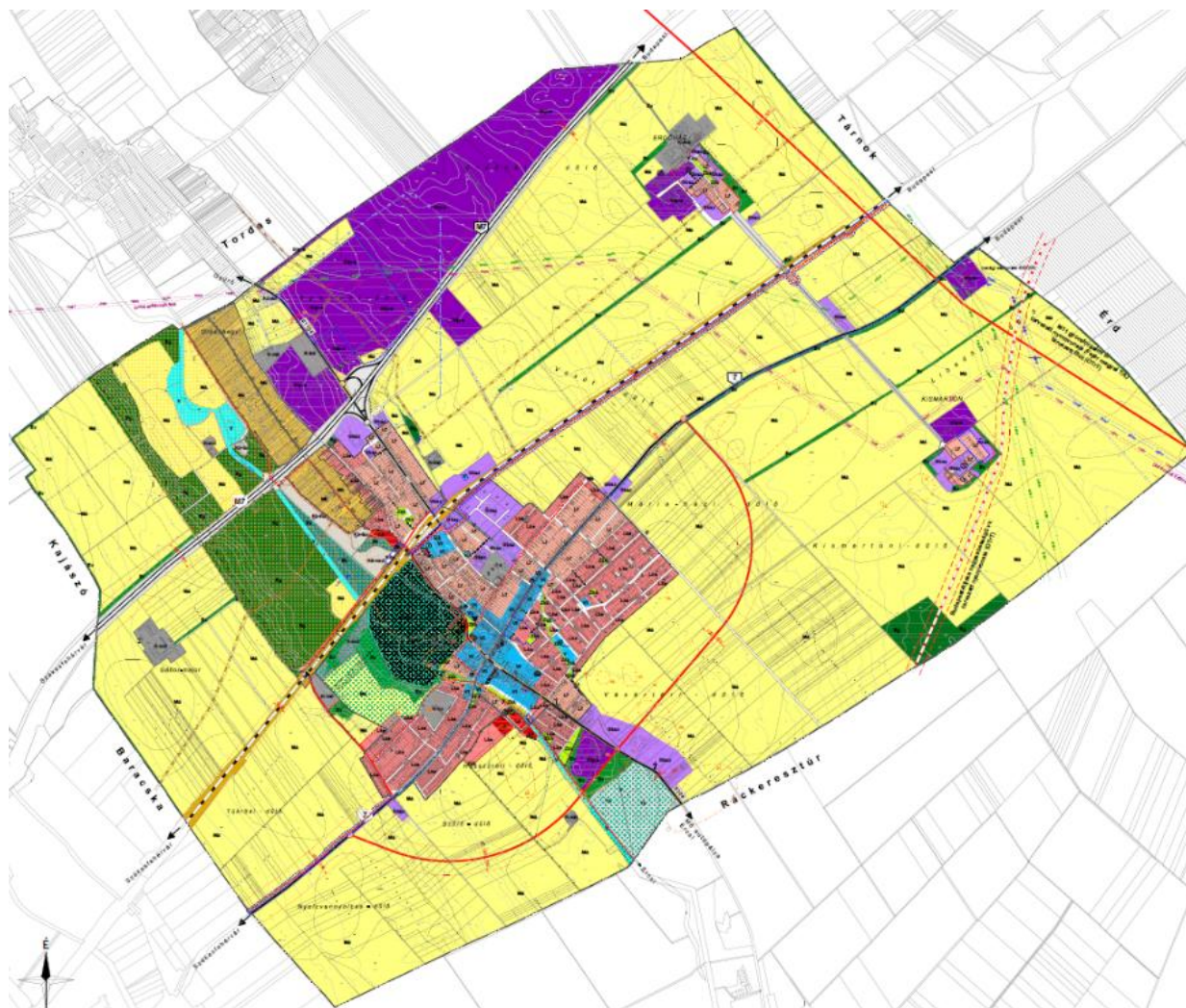
Beépítésre nem szánt területek

Közkertek és közparkok a belterületen elszórtan találhatóak, a Szent László-patak mentén, illetve az ebbe becsatlakozó vízelvezető árok mentén jelöl több helyen ilyen területeket a TSZT. Jelentősebb közkert található még a kastélypark és a vasútvonal északi oldali lakótömbjében is.

Gazdasági erdő jelentősebb méretű területen a belterülettől nyugatra található, valamint egy kisebb foltban Ráckeresztúr határában. Védelmi erdők a gazdasági területek, és a vasútvonal mentén találhatóak jelentősebb sávokban, valamint a mezőgazdasági területekhez kapcsolódva keskeny csíkokban. Belterületi részekben nagyobb kiterjedésű terület található véderdőbe sorolva, amely a kastélyparkot és a mezőgazdasági területet választja el.

Kertes mezőgazdasági területek az Orbánhegyen találhatóak, a korábbi szőlőhegyen, általános mezőgazdasági terület pedig nagy táblákban közigazgatási terület további részein.

Vízgazdálkodás területbe került a Szent László-patak, az abba torkolló árok, a patakhoz csatlakozó öblözetek, valamint a kastélypark közepén található tó.

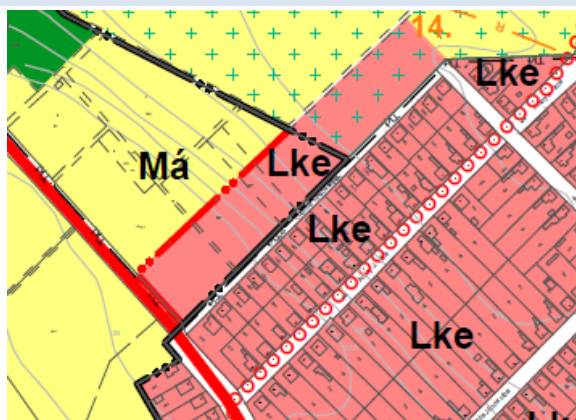


Martonvásár hatályos TSZT

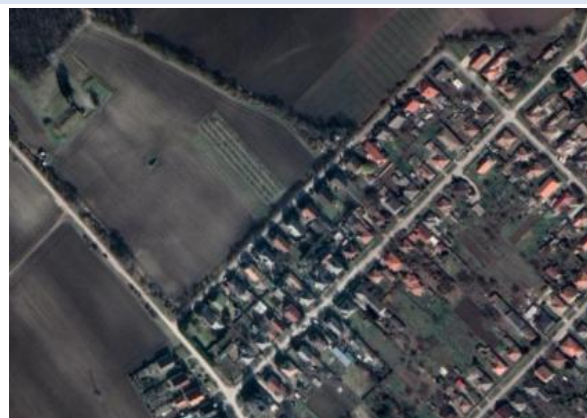
Kivágat a hatályos szerkezeti tervből és a fejlesztési szándék

Jelenlegi állapot

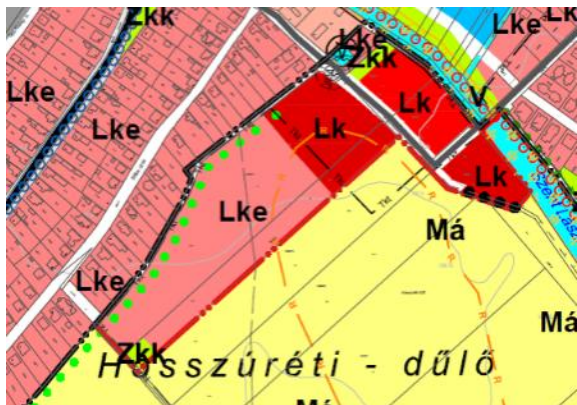
Belterület



Radnóti Miklós u-tól nyugatra kertvárosias lakóterület



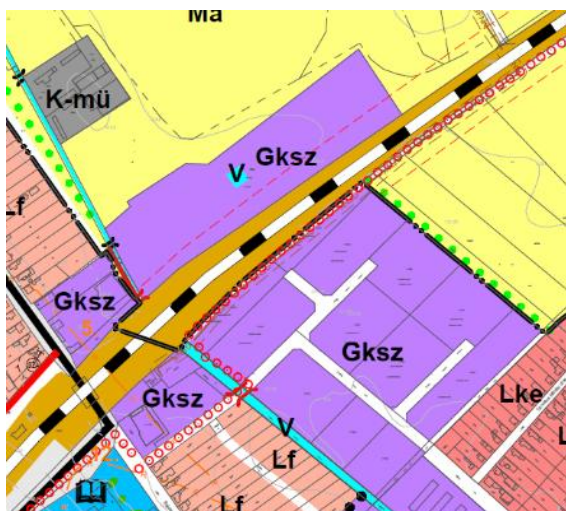
Nem valósult meg, jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági terület



Béke u-tól délkeletre kertvárosias és a Szent László-pataktól délre kisvárosias lakóterület (tervezett belterület, elmúlt években többször is módosult terület)



Nem valósult meg, jelenleg mezőgazdálkodási beépítetlen terület

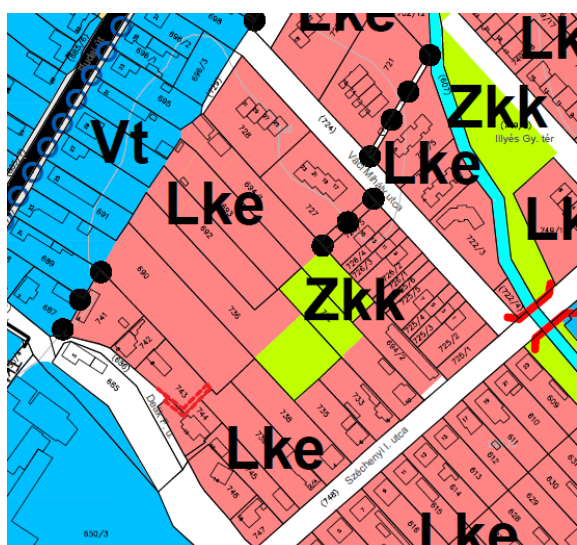


Hunyadi utcától keletre, vasútvonaltól északra), valamint a vasútvonaltól délre az Ady Endre utca folytatásában található gazdasági területek

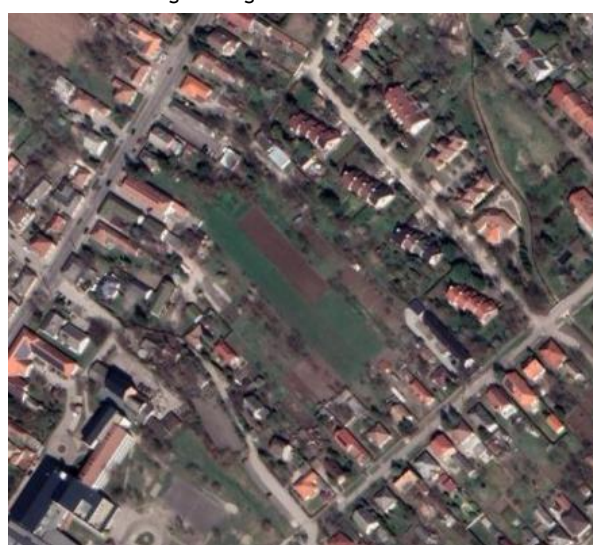


A Hunyadi utcától keletre, a vasútvonaltól északra található egy járműtelephely, mellette pedig egy felhagyott telephely jelenleg használaton kívüli befásult területe.

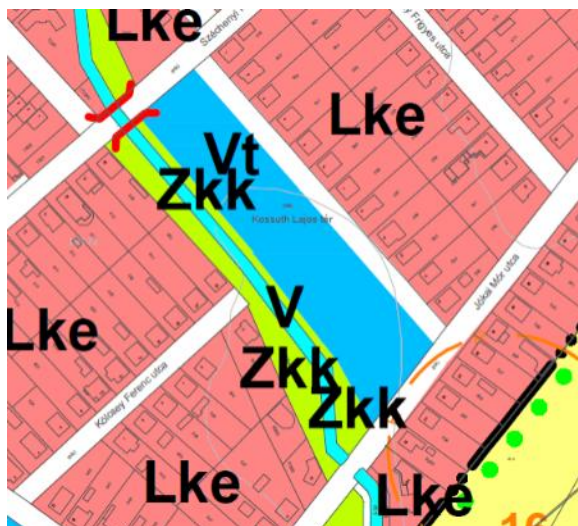
A vasútvonal keleti oldalán fekvő terület, északi területrészei beépítetlenek, csupán a déli területeken van jelenleg gazdasági területhasználat.



7-es főút menti kertvárosias belső tömb (többször módosult a tömbbelső paraméterei és tömbfeltáró út)



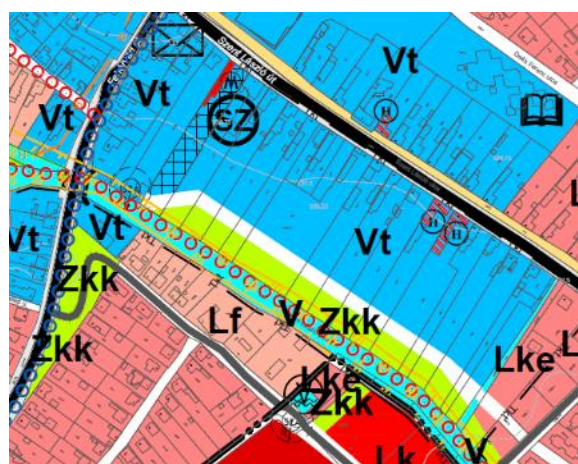
Nem valósult meg a belső tömb feltárása és beépítése



Kossuth téri településközponti terület



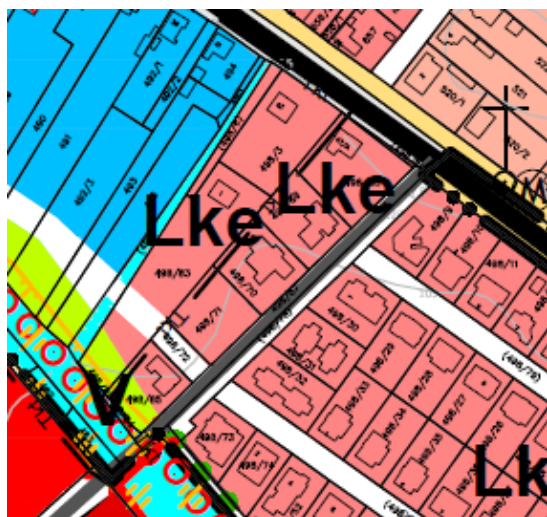
Megvalósult a Kossuth tér északi részén a Brunszvik Júlia
Térségi Bölcsőde



Szent László-patak északi partján közkert, út és
településközponti terület



Részben megvalósult a településközponti terület beépítése, a
közlekedési terület és közkert területén mezőgazdálkodási
terület található

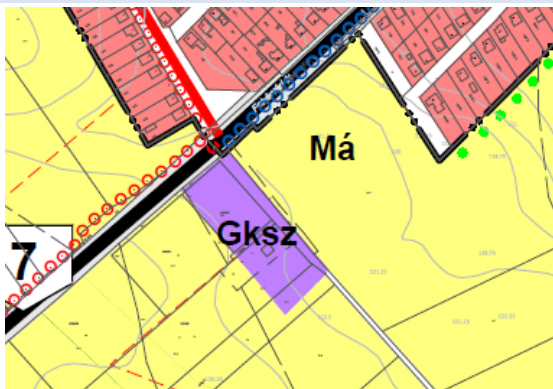


Kertvárosias lakóterület az Estike u. mentén



Részben megvalósult, már csak 1-2 telek beépítetlen
(GoogleMaps nem tükrözi a valós beépítést a területen, több
ház épült azóta)

Külterület



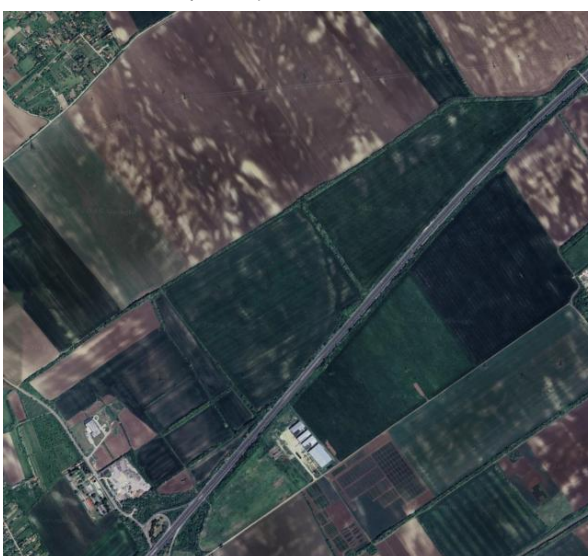
7-es főút mentén gazdasági terület



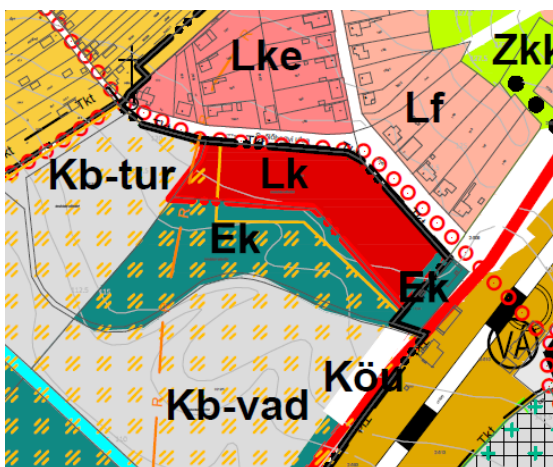
Nem valósult meg, jelenleg mezőgazdasági terület, egyetlen építmény áll a területen



M7-autópálya menti ipari területek



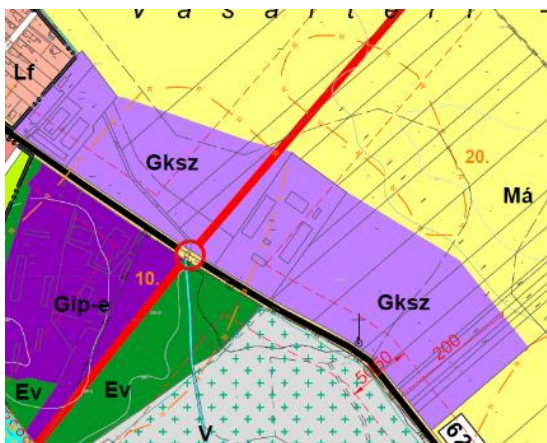
Részben megvalósult, a büntetés végrehajtási telekkel szemben jelenleg egy aszfalt keverő cég telephelye található, illetve felépült a CAOLA Zrt. üzeme .



Vasútállomástól nyugatra fekvő kisvárosias lakóterület közjóléti erdőterület, vadaspark és közlekedési terület



Nem valósult meg a kisvárosias lakóterület, mely jelenleg beépítetlen fás terület, és a közjóléti erdőterület, mely jelenleg még beépített terület a körforgalomtól délre. A közlekedési terület részben megvalósult, folyamatban van egy parkoló kialakítása



Gazdasági terület



Nem valósult meg, a gazdasági terület többnyire még beépítetlen



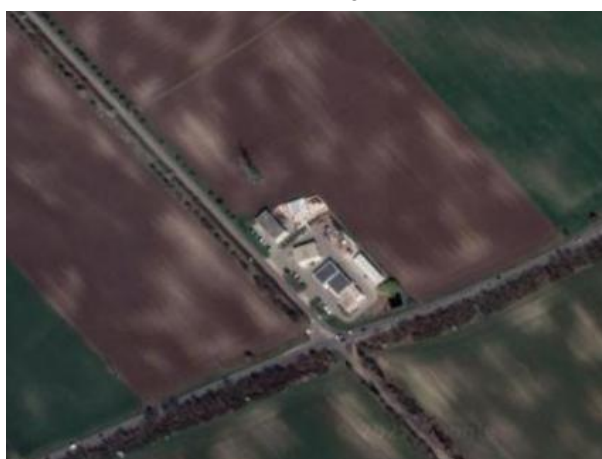
7-es főút tervezett tehermentesítő útja



Nem valósult meg az út



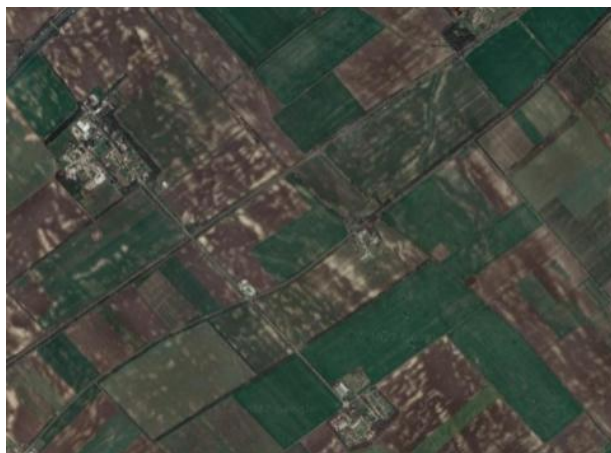
Gazdasági terület



A gazdasági terület nem területi-, hanem az intenzitás növekedésben valósult meg.



M11 gyorsforgalmi út és a Budapest-Rijeka
nagysebességű vv. tervezett nyomvonala



Nem valósultak meg

5.4.2. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Martonvásár hatályos építési szabályzata (továbbiakban HÉSZ) az elmúlt években többször módosításra került.

A hatályos HÉSZ a beépítésre szánt területek közül a következőket különíti el:

- a) Kisvárosias lakóterület (Lk)
- b) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- c) Falusias lakóterület (Lf)
- d) Településközpont terület (Vt)
- e) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- f) Ipari terület (Gip)
- g) Ipari terület - egyéb ipari terület (Gip-e)
- h) Különleges területek
 - ha) temető (K-t)
 - hb) sportterület (K-sp)
 - hc) mezőgazdasági üzem (K-mű)
 - hd) büntetésvégrehajtási üzem (K-bü)
 - he) kastély (K-k)
 - hf) közműterület (K-Kö)

Lakóterületi övezetekből a településen megtalálható **kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterület**.

A hatályos előírások két **kisvárosias** lakóterület építési övezetet állapítanak meg, mindkettőnél szabadonálló beépítési móddal, Lk1 építési övezetben 30 % beépítési mértékkel Lk2 építési övezetben 25 % beépítési mértékkel, Lk1 övezetben 9,0 m, Lk2 övezetben, pedig 9,5 méteres épületmagassággal. A kialakítható minimális telek területénél jelentős különbség van a két övezet között: Lk1 övezetben 2000 m², míg a kisebb építménymagasságot előíró Lk2 övezetben 1200 m².

Kertvárosias lakóterület övezetből nyolc félélt különböztet meg a HÉSZ, ahol a legnagyobb beépítési mérték jellemzően 30% (kivéve az Lke4 övezetben, ahol 20%) és az építménymagasság 5,0 - 6,5 m-es értékek között mozog. A kialakítható legkisebb telekterület széles értékek között mozog 250 és 1000 m² között.

Falusias lakóterületi övezetekben a legnagyobb beépítési mérték 25-30% között mozog, az építmények legnagyobb magassága 5,0 m a minimális telekméret pedig 800 m és 1200 m között mozog. Állattartással kapcsolatos épület csak az Lf2 és az Lf2-CS jelű övezetekben helyezhető el, ezek az övezetek Erdőhát, Kismarton településrészekben, valamint a Szent László utca keleti végén a lakóterületek szélén találhatóak.

A **településközpont** övezetek területén a minimális telekméret 800 m² és 5000 m² között, a beépítés mértéke igen vegyesen 25% és 65% között mozog. A 65%-os beépítési mértékű Vt8-as jelű övezet az egykori TSZ udvar területére vonatkozik. Az építmények legnagyobb építménymagassága 6,0-10,5 m között mozog, melyből a 10,5 m-t az általános iskola övezetében, a Vt4 és Vt7 jelű építési övezetben megengedett. A településközpontban található Vt7 övezetben ez az érték további 3,0 méterrel növelhető sportcsarnok esetén.

Kereskedelmi, szolgáltató területek övezeteiből négyet különböztet meg a rendelet, melyekben a beépítési mérték 30-50%, a minimálisan kialakítható telekméret 1000-5000 m², a legnagyobb épületmagasság pedig 6,0-7,5 m között mozog.

Ipari területek a lakott terület körül elszórtan találhatóak, a legnagyobb megengedett beépítési mérték 10-50% között, legmagasabb épületmagassága pedig 6,0-12,0 m között mozog.

A hatályos HÉSZ a beépítésre nem szánt területek közül a következőket különíti el:

- a) Zöldterület (Közkert) (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
 - bc) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V)
 - db) Vízbázis (Vb)
 - dc) Horgászto céljára hasznosítható terület (Vh)
- e) Természetközeli terület (Tk)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) Turisztikai terület (Kb-tur)
 - fb) Kastély terület (Kb-k)
 - fc) Állatklinika (Kb-áll).
 - fd) Vadaspark (Kb-vad)
 - g) Közlekedési terület
 - ga) Közúti (Köu)
 - gb) Kötőtpályás (Kök)

A hatályos HÉSZ jellemzően az alábbi építési paraméterekre állapít meg beépítési és telekalakítási rendelkezéseket:

- *legkisebb kialakítható telekszélesség (m),*
- *építhető lakásszám,*

- *beépítési mód,*
- *beépíthető legkisebb telek területe (m²),*
- *legnagyobb megengedhető beépítettség (%),*
- *legnagyobb megengedhető beépítettség terepszint alatt (%)*
- *minimális zöldfelület aránya. (%),*
- *kötelező építési vonal,*
- *előkert, oldalkert, hátsó kert méretét*
- *legnagyobb épületmagasság (m)*

A HÉSZ a következő övezetekben nem engedi épület elhelyezését:

- Zöldterület - közkert övezetek közül a Zkk3 övezetben,
- Védelmi rendeltetésű erdőterületben (Ev övezet)
- Az általános mezőgazdasági terület övezetei közül Má2 övezetben
- Természetközeli területen (Tk övezet)

5.4.3. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében minden magyarországi településnek el kellett készítenie a településképi arculati kézikönyvét, valamint a településképi rendeletét.

Martonvásár város önkormányzatának Képviselő-testülete a 297/2017. (XII.29.) számú határozattal hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvet, melyet 2018-ban módosított.

A TAK célkitűzése nem csak a rendezett, szép településképi, hanem a harmonikus összhang megteremtésével az identitástudat növelésének segítése. Célja, hogy Martonvásár az épített környezet értékeinek bemutatásán keresztül szemléletformálón hasson a felújítások, átalakítások és az új beépítések során, segítve ezzel az egységes településkarakter kialakulását.

A TAK bemutatja a település művi és természeti örökségét, értékeit, a különböző karakterrel rendelkező településrészeket, majd ajánlásokat és építészeti útmutatót fogalmaz meg a különböző területekhez. Martonvásáron - az arculati jellemzők tekintetében kilenc eltérő karakterű területrész különböztethető meg.



Falusias épületek (forrás: saját fotó, 2022)

Az eltérő karakterű területek tekintetében a TAK általános ajánlásokat fogalmaz meg többek között az építészeti minőségre, az épületek elhelyezésére, telepítésére, a tetőformára, homlokzatszínezésre, szín- és anyaghasználatra, a kerítésekre, a növényhasználatra és a kertek kialakítására, a cégérekre, valamint a reklámhordozókra. A dokumentáció helyi és más településekről is követhető jó példákat mutat be.

Martonvásár város önkormányzatának Képviselő-testülete a 5/2018. (IV.11.) Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településképi védelméről szóló rendeletet (TKR).

A TKR a TAK-kal összhangban készült. A TKR határozza meg az épített értékek helyi védelmére vonatkozó szabályokat és a helyi védett értékek körét, meghatározza továbbá az eltérő karakterű településrészekre vonatkozó településképi követelményeket. Leírja az önkormányzat támogatási és ösztönző rendszerét.

A TKR 1. melléklete a Településképi védelméről a Településképi szempontból meghatározó területeket, és a település védett értékeit mutatja meg térképes formában.



(képek forrása: Martonvásár Településképi Arculati Kézikönyve)



(forrás: TKR 1. melléklet)

A TKR 2. melléklete határozza meg a helyi egyedi védelem alatt álló épületeket:

	cím	hrsz	funkció	védelem megnevezése
1.	Deák Ferenc utca 1.	650/3/C	Régi malom	H1
2.	Temető - Orgona utca	1241/1	Dreher-kripta	H2
3.	Temető - Orgona utca	1242	Brunszvik-mauzóleum	H2
4.	Szent László út 16.	668	Lakóház	H1
5.	Szent László út 31.	488	Lakóház	H1
6.	Szent László út 33.	489	Lakóház	H1
7.	Orbán-hegy	3112	Présház	H1
8.	Orbán-hegy	3071	Présház	H1
9.	Orbán-hegy	3013/1	Présház	H1
10.	Orbán-hegy	3014/1	Présház	H1



Nepomuki Szent János, a vizek védőszentje
(forrás: Száz magyar falu, Martonvásár,
Hornják Mária)



Szent László-domborművel díszített Szentháromság-szobor
(forrás: Száz magyar falu, Martonvásár,
Hornják Mária)

6. TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

6.1. DEMOGRÁFIAI JELLEMZŐK

6.1.1. NÉPESSÉGSZÁM ALAKULÁSA³

A 2024. évi KSH adatok alapján Martonvásár lakónépessége 5944 fő volt.

Az ország területén ma élő népesség korstruktúrája és demográfiai jellemzői alapján nagy valószínűséggel a népesség további növekedésére lehet számítani.

Jelenlévő összes népesség										
év	1870	1880	1890	1900	1910	1930	1941	1949	1960	1970
Martonvásár (fő)	1940	2111	2095	2453	2578	3154	3032	3126	3836	4073

Jelenlévő összes népesség Martonvásár területén (forrás: KSH)

A népességszám alakulását egy településen jelentősen befolyásolja a születések, illetve a halálozások száma, valamint a településre vándorlók és az onnan elvándorlók aránya is. A KSH népszámlálási statisztikáin felül napjainkban forrásként felhasználható még az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeiR) adatbázisa is.

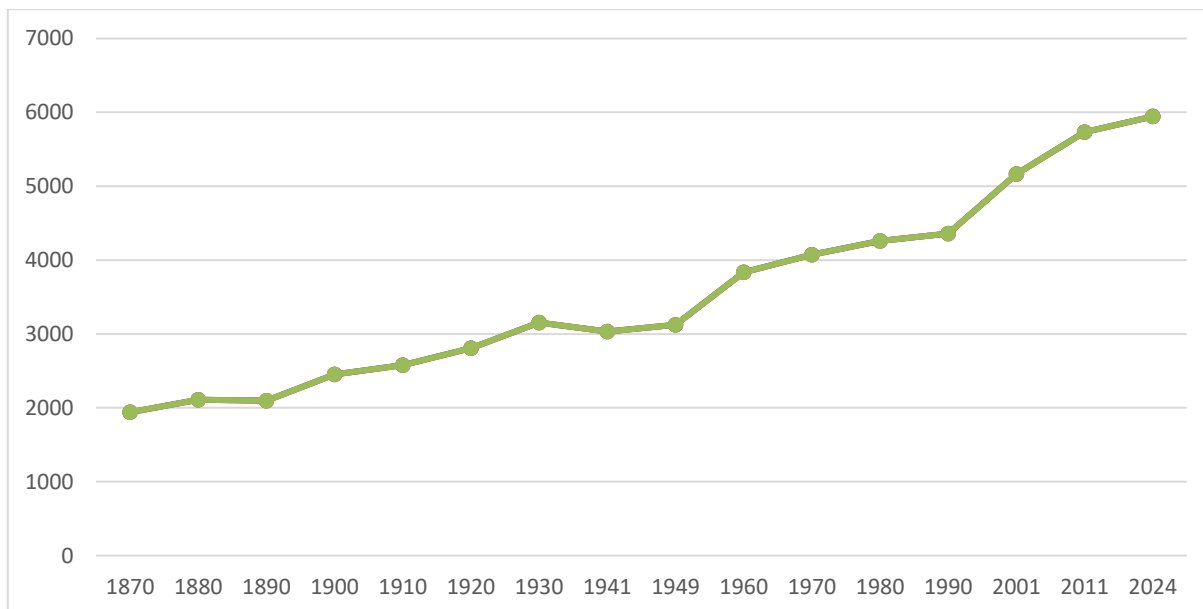
A település jelenlévő összes népességi adataiból jól lekövethető, hogy Martonvásár az elmúlt 150 évben folyamatosan növekedett. Ugrásszerű növekedés a II. világháború után az 1950-es években, valamint az 1990-es években következett be. Az utóbbi 10 évben azonban kissé lecsökkent a népesség növekedés tendenciája.

Év	1970	1980	1990	2001	2011	2024
Népesség (fő)	4045	4150	4304	5120	5562	5928

Állandó népesség Martonvásár területén (forrás: KSH)

Év	1970	1980	1990	2001	2011	2024
Népesség (fő)	4094	4260	4360	5166	5732	5944

Lakónépesség Martonvásár területén (forrás: KSH)



Martonvásár lakónépességének alakulása 1870-2024 között (Forrás: KSH, Martonvásár)

³ A KSH definíciója szerint az állandó népesség: „az adott területen lakóhellyel rendelkező személyek száma”, míg a lakónépesség: „az adott területen lakóhellyel rendelkező, és másutt tartózkodási hellyel nem rendelkező személyek, valamint ugyanezen a területen tartózkodási hellyel rendelkező személyek együttes száma”. A lakónépesség száma alapvetően pontosabban mutatja a tényleges népesség arányát egy településen.

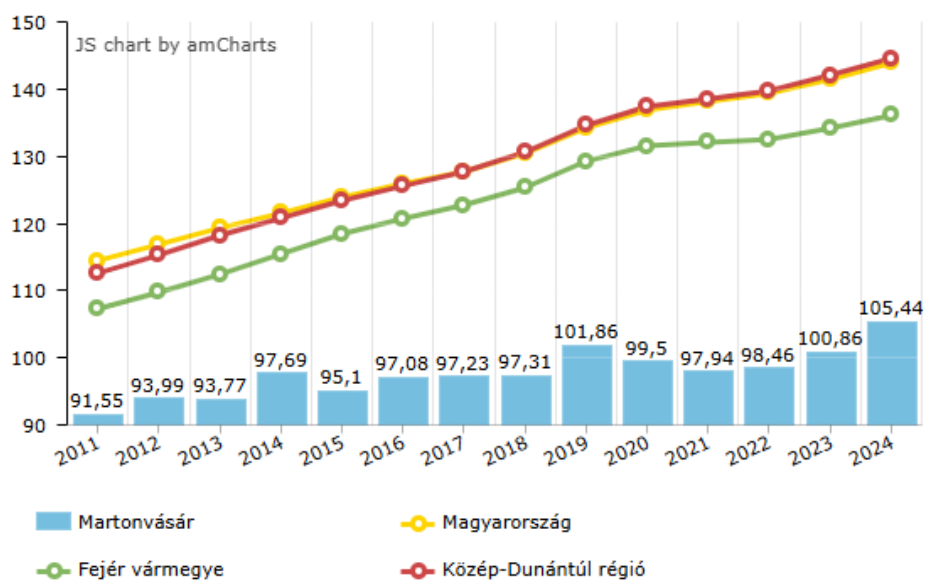
A népesség korösszetétele

Martonvásár öregedési mutatója a magyarországi, a megyei és regionális szinthez képest kedvezőbb értékekkel rendelkezik. 2011-és 2014 között nőtt az állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 65-x évesek száma, míg 2015-ben csökkent 95,1, lett. 2015 és 2018 között stagnált majd 2019-ben 101,86-ra nőtt. A legmagasabb értéket 2024-ben érte el, ami minimális gyorsulást jelent az öregedési indexben.

65 év feletti népesség, 100 fő 0-14 éves korú népesség (fő)

TEIR mutatók

(c) 2026 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TEIR-rel.



Öregedési mutató
Állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó 65-x évesek számára
(Forrás: Teir Helyzet Tér-Kép)

6.1.2. TÉNYLEGES SZAPORULAT

A tényleges szaporulat a születések és halálozások számát, a belföldi és külföldi vándorlási egyenlegből adódó népességszám növekedést és csökkenést is tartalmazza. Ennek a mutatónak a segítségével vizsgálható meg Martonvásár népességmegtartó ereje, vagy éppen annak hiánya

Természetes szaporulat illetve fogyás		1990-2001	2001-2011	2011-2024
Martonvásár	Élve születés	541	569	795
	Halálozás	610	719	1 142
	Összesen	-69	-150	-347
Járási átlag	Élve születés	3 199	3 059	3 806
	Halálozás	3 363	3 408	4 783
	Összesen	-164	-349	-977
Megyei átlag	Élve születés	51 678	42 464	52 112
	Halálozás	57 249	55 286	77 733
	Összesen	-5 571	-12 822	-25 621

(Forrás: KSH 2011-es népszámlálás)

Belföldi vándorlási egyenleg, ezer lakosra (ezrelék)	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Martonvásár	11,5	12,4	6,9
Járási átlag	-8,5	6,1	3,3

Megyei átlag	2	1,6	1,9
--------------	---	-----	-----

(Forrás: KSH)

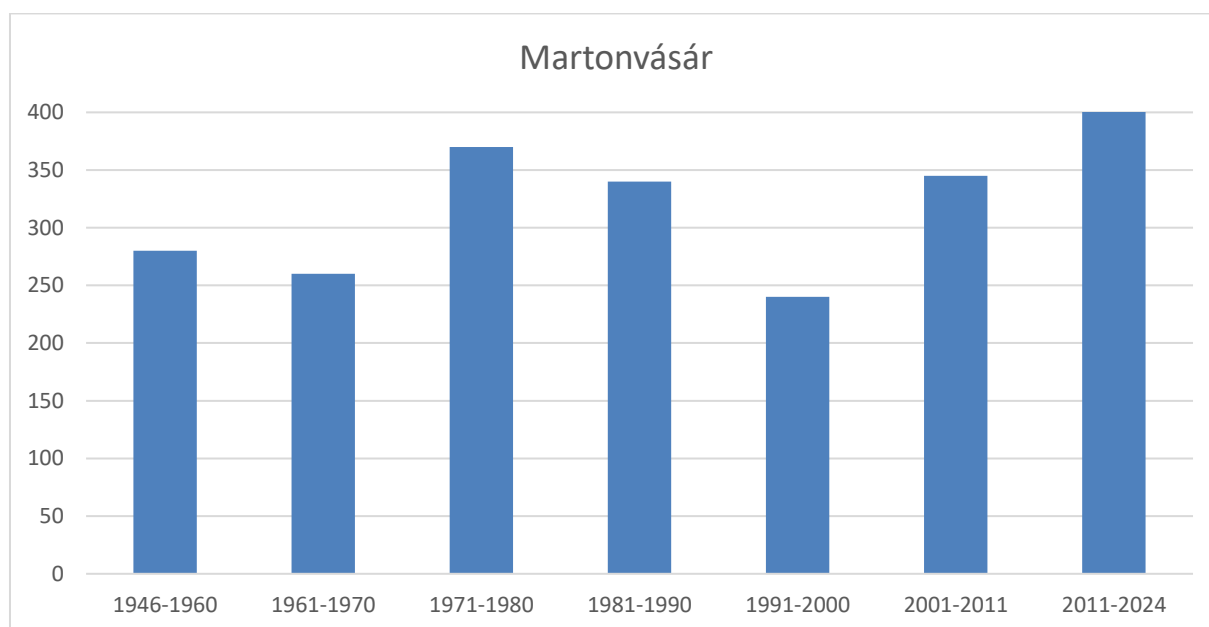
Martonvásár népességének alakulása az elmúlt 10 évben növekvő, az előregedése pedig minimálisan gyorsuló, tendenciát mutatott. A település demográfiai mutatóiról elmondható, hogy a kistérségi és a megyei átlagnál is kedvezőbben alakulnak.

6.1.3. A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA

Martonvásáron 2145 db lakás található a KSH 2022-es adatai alapján, így átlagosan 2,7 főre jut egy lakás. A lakásállomány 93,2%-a lakott.

Lakások számának alakulása	2011			2022
	Lakott lakások (db)	Üresen álló lakások (db)	Lakások összesen (db)	Lakások összesen 2022 (db)
Martonvásár	1953	134	2087	2145

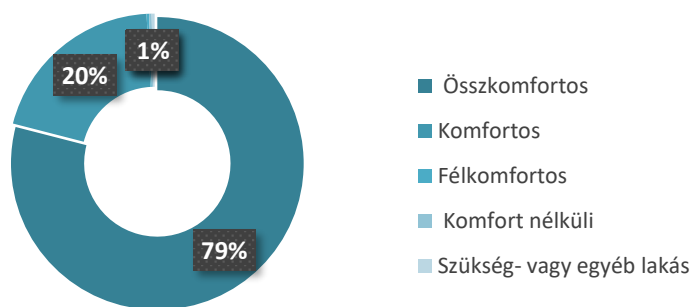
(forrás: KSH adatok alapján)



Épített lakások idő szerinti alakulása

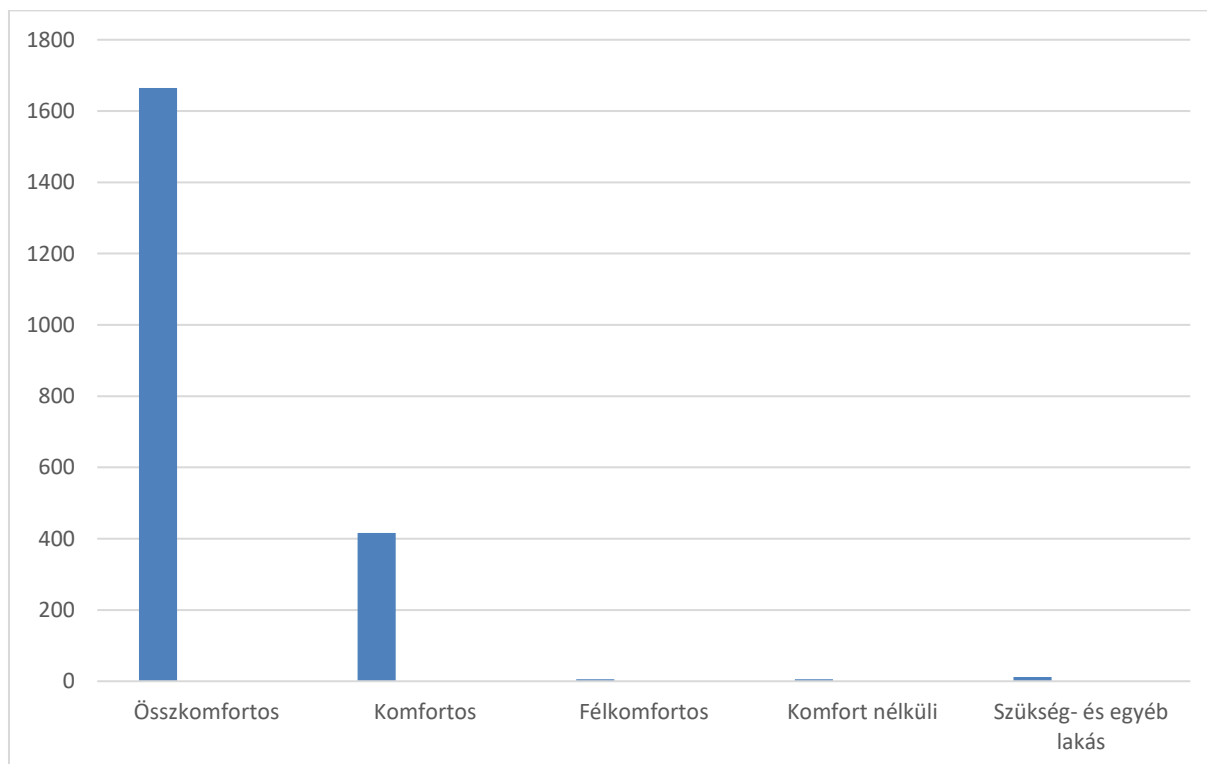
(Forrás: KSH 2022-es népszámlálás adatai alapján)

Martonvásáron az épített lakások száma a II. világháborút követően változó tendenciát mutatott. A legtöbb lakás az 1970-es években épült, valamint kiemelkedőek voltak a '80-as és az ezredfordulót követő évek lakásépítései is. Az épített lakások számának alakulása és a népesség-növekedés között nem vonható párhuzam, a legtöbb lakás nem azokban az évtizedekben épült, amikor a népesség ugrásszerűen megnövekedett.



Lakások és lakott üdülők száma százalékosan komfortosság szerint (2022)
(Forrás: KSH 2022-es népszámlálás adatok alapján)

Martonvásáron található lakások komfortosság szempontjából kielégítő állapotban vannak. A 2011-es népszámlálás szerint a lakások 95%-a tartozik az összkomfortos, illetve komfortos kategóriába. A komfort nélküli, a szükség- és egyéb lakások aránya mindössze 5%-os. Összességében megállapítható, hogy a településen cél az alacsony komfortfokozatú lakások állapotának javítása.



Lakások és lakott üdülők száma komfortosság szerint (2022)
(Forrás: KSH 2022-es népszámlálás adatok alapján)

6.2. A TÁRSADALOM TÉRBELI RÉTEGZŐDÉSE

A településen szegregátum nem alakult ki, de három terület is veszélyeztetett szegregációval. Az egyik ezek közül Kismarton lakókörnyezete, melynek jellemzői közé tartozik a munkanélküliség, a romló épületállomány, illetve a nehéz közlekedési viszonyok. A másik ilyen terület a Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Orgona utca által határolt terület, ahol a lakókörnyezet és az épületegyüttes romlásának veszélye szintén fennáll, azonban itt kisebb területen figyelhető meg a jelenség. Orbánhegyen, a korábban zártkerti ingatlanokon is jelentek meg elhanyagolt épületek, amit lakóházként használnak. Ezek az épületek gyakran a régi présházak, vagy kiskertes terület fenntartására létesített egyéb épületek átalakításából lettek kialakítva. Valódi szegregátumot egyelőre egyik terület sem képez, de kiemelt figyelmet kell fordítani rájuk ahhoz, hogy az állapotuk ne súlyosbodjon tovább a jövőben.⁴



Elhanyagolt terület, Kismarton
(forrás: saját fotó, 2022)



Bajcsy-Zs. utca valamint az Orgona utca által határolt terület
(forrás: Google Street View)

6.3. TELEPÜLÉSI IDENTITÁST ERŐSÍTŐ TÉNYEZŐK

A város identitását leginkább a Brunszvik család tevékenysége határozza meg, elsőként a híres barokk Brunszvik-kastély, (a kastély később átépítésre került, klasszicista, majd neogót stílusban is) melyet ifjabb Brunszvik Antal építtetett 1784-85-ben, a hozzá kapcsolódó angolkert és park kialakítását fia, Ferenc kezdte meg, melynek mai képéhez a család több tagja is hozzá tett. Habsburg József főherceg birtokában három évig állt, majd Dreher Antal sörgyáros vásárolta fel a birtokot.

A kastély és a kastélypark fontos jelképe a városnak, amely nem csak egy szépséges szimbólum, hanem egyben közösségi térként, rendezvénytérként kulturális események színtere is, amely még inkább erősíti a közösségeket és a hovatartozást.

Brunszvik Antal fia, Brunszvik Ferenc alakította mintagazdasággá a birtokot, ő volt Beethoven barátja, akit többször is meglátogatott a zeneszerző Martonvásáron. Beethovenról kapta a nevét a főtéren elhelyezkedő Hotel Ludwig, alatta a Für Elise Bisztró. Egyesek Brunszvik Antal lányát Jozefint tartják Beethoven híres szerelmének, akinek a Halhatatlan Kedves levelek szólnak. Az Emlékezés terén, a hotel előtti szobrot 2015-ben adták át Beethoven és a Halhatatlan Kedves névvel. Beethoven emlékét és a zenei munkásságát őrzik az időnként megrendezett emlékkoncertek, a zeneoktatás jelenléte és fontossága a településen, valamint az iskolákban nagy szerepe van emellett a néptáncnak, színjátszó köröknek, művészeti csoportoknak is. Ezek mellett egy huszáregyesület is alakult Martonvásáron.



Pokróckoncert és fényfestés Martonvásáron
(forrás: www.youtube.com)



2022-ben megrendezett Giro d'Italia
Martonvásári szakaszán, a martonvásári Szent
László Huszáregyesület
(forrás: www.youtube.com)

⁴ forrás: DREHER JENŐ VÁROSFEJLESZTÉSI PROGRAM MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2012.

Brunszvik Ferenc nővére, Brunszvik Teréz alapította Budán az első óvodát, mely Közép-Európában is egyedülálló kezdeményezés volt. Az ő nevét viseli a martonvásári óvoda is, ami mellett az óvodamúzeum került felújításra. A családról neveztek el még utat, a városi kulturális központot, illetve a temetőben található a család mauzóleuma is.

Az Emlékezés tere nevét a rajta kialakított történelmi emlékekről kapta, ide tartozik az 1848-49-es szabadságharc emlékműve, a világháborús áldozatok tiszteletére felállított szobor, a trianoni felirat, és a Szabadság fájaként feljegyzett kopja. A nemrég átadott Élményközpont, az Agroverzum a kutatóközpontoz tartozó, látogatók számára megnyitott épület tovább fokozza a lakosság mezőgazdasági kötődését.



*Beethoven és a Halhatatlan Kedves szobra
(forrás: saját fotó, 2022)*



*Világháborús emlékmű az Emlékezés terén, és Termelői piac a Főtéren
(forrás: saját fotó, 2022)*

A település mezőgazdasági identitását erősíti továbbá a nemrég felújított téren elhelyezkedő termelő piac, mely minden szombaton jó minőségű élelmiszerekkel és kézműves termékekkel várja a vásárlókat. Ezen a helyen kerül megrendezésre a bolhapiac is.

A település identitását képezi még a római katolikus Szent Anna Templom a Brunszvik-kastély mellett. Megalakult a KALÁSZ, azaz a Katolikus Lányok és Asszonyok Szövetsége, valamint a Katolikus Karitás is tevékenykedik Martonvásáron. Emellett a Református Egyházközség is helyet kapott a Budai út mentén. Fontos területek még a Martonvásári temető, illetve mögötte levő zsidó temető is.



*Szent Anna Templom
(forrás: saját fotó, 2022)*

7. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Oktatás

A településen két óvoda működik, a Szent László Katolikus Óvoda illetve a Brunszvik Teréz Óvoda. A Brunszvik Teréz óvodában 10 csoport kap helyet, mindegyiket külön óvodapedagógusok és dajkák vezetik. Az óvoda korábbi épületében működik az Óvodamúzeum mely az óvodatörténeti gyűjtemények bemutatására szolgál. A férőhelyek száma a két óvodában összesen 309 fő volt 2020-ban. A város általános iskolája a Martonvásári Beethoven Általános Iskola, ahol mintegy 60 alkalmazott dolgozik, illetve a Pápay Ágoston Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Kollégium, mely az egységes gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai módszertani intézmény kategóriába sorolandó.

Az általános iskolák tanulólétszáma 2015-től folyamatosan nő, ekkor 263 fő volt ez a szám, ami 2020-ra 41 fővel több, 314 lett. A más településről bejáró általános iskolai tanulók száma is növekedést mutat 2020-ban ez összesen 175 főt jelentett. Fentiek mellett itt található a Martonvásári Alapfokú Művészeti Iskola, ahol hangszer tanuláson kívül zeneirodalmat, kötelező néptáncórákat, szolfézsórákat vehetnek a diákok. Itt folyik számos olyan program, amely a fiatalok tehetséggondozását segíti és támogatja. Középiskola és egyetem nincs Martonvásáron, a gyerekek többsége a környező településekre vagy Budapestre járnak közép- és felsőoktatási intézményekbe.



Brunszvik Teréz Óvodamúzeum (forrás: saját fotó, 2022)



Beethoven Általános iskola (forrás: saját fotó, 2022)

Egészségügy

A kastélypark közelében található a Marton Klinik diagnosztikai központ, ahol sokféle különböző magánorvosi vizsgálatot vehetnek igénybe a betegek. 2019-ben került átadásra az Dr. Grimm Lóránt Egészségház a rendelő kibővítésével, melyet EU-s támogatással sikerült fejleszteni, energia-hatékonyá alakítani, illetve az egészségügyi infrastruktúrát kiterjeszteni.

Működik a településen háziorvosi, fogorvosi rendelés és gyermekorvos, illetve gyógyszerár is. A háziorvosok betegforgalma 2019-ben 28 573 fő volt. Kórházi ellátás a Fejér Megyei Szent György Egyetemi Oktató Kórházban érhető el, mely Székesfehérváron székel.



Dr. Grimm Lóránt Egészségház (forrás: saját fotó, 2022)

Szociális ellátás, gondozás

Martonvásáron működik a Harmónia Gondoskodás Idősek Otthona, mely férőhelyeinek száma 86 fő, valamint a Szent László Völgye Segítő Szolgálat, mely rászoruló társadalmi csoportok segítségével foglalkozik, úgymint gyermekjóléti szolgáltatás, segítségnyújtás, családsegítés vagy nappali ellátás. Bölcsődéből két intézmény található a településen.

Kultúra

A kulturális létesítményekről már a gazdasági fejezetben is esett szó, a nemrégiben átadott Brunsvik-kert és Brunsvik-kastély, illetve a Brunsvik-Beethoven Községi Ház területén számos rendezvényt, közöttük esküvőket is tartanak. A mellettük elhelyezkedő Óvodamúzeum, az Agroverzum programjai is sokszínűek, a Kormányablak épületében pedig a Városi Könyvtár kapott helyet. A múzeumi látogatók száma a 2020-as évben 18867 fő volt, a könyvtárból kölcsönzött könyvtári egység 1000 lakosra pedig 84,1 db. Ezenkívül számos hagyományőrző és művészeti közösség létesült, köztük néptánc-, fúvós-, tánc- és huszáregyesület is.

Sport, rekreáció

A martonvásári lakosok számára igénybe vehető a Malom utcai ifipark, mely 2019 márciusában került átadásra, a Gábor Áron utcai szabadidős sportpark, valamint igénybe vehető még ingyenesen a Sporttelep utcai Horváth Ottó Sportközpont Lábtengő, Teqball pályája és a futókör is. Martonvásáron a gyermekek számára készült játszóterek a Palinta Gyermekkert, az Illyés Gyula téri játszótér, a Pipacs utcai, valamint az Óvodamúzeum udvarán lévő Marci Vására játszótér. Zárt téri fitnessterem a Káplár gym és a Martonvásári Konditerem. Ezenkívül a településen működik számos Sportszervezet és Sportegyesület is.



Brunsvik-Beethoven Kulturális Központ
(forrás: saját fotó, 2022)



Malom utcai Ifipark
(forrás: saját fotó, 2022)

8. TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

8.1. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, SZEREPKÖRE

Martonvásár leghangsúlyosabb ágazata a környező települések viszonylatában a mezőgazdaság, melynek egyik legjelentősebb intézménye a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpontja, valamint a hozzá kapcsolódó vállalkozások. A mezőgazdaságban regisztrált vállalkozások aránya csökkenést mutat az elmúlt évek adatai alapján. Míg 2015-ben 17,79% volt, a 2024-es adatok szerint már csak 14,7% lett a mezőgazdasági regisztrált vállalkozások százalékos aránya. A regisztrált östermelők száma is csökkent, a 2015-ös adatok szerint még 76 db volt, 2024-ra 132 lett.

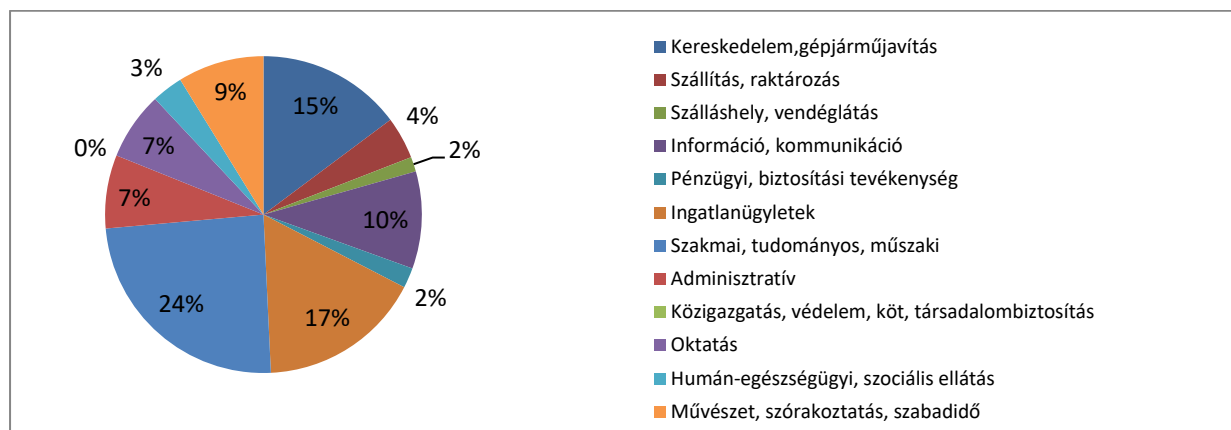
Növekvő tendenciát mutat azonban az ipar- és építőiparban regisztrált vállalkozások aránya, valamint a szolgáltatási szektorban regisztrált vállalkozások száma is nőtt az elmúlt évek folyamán.

8.2. A TELEPÜLÉS FŐBB GAZDASÁGI ÁGAZATAI, JELLEMZŐI

A KSH adatai szerint 2024-ben 14,7 % regisztrált mezőgazdasági vállalkozás, 13,5 ipari, építőipari regisztrált vállalkozás volt jelen. Ezekon felül ugyanezen évben 558 db vállalkozás volt nyilvántartva a szolgáltatási szektorban.

Az ipari, építőipari területen regisztrált vállalkozások száma növekedett, 2015-2024 között 58-ról 111-re.

Emellett a szolgáltatásban regisztrált vállalkozások száma is emelkedett (2015-2024 között 502-ről 558-ra). Ebből az információ és kommunikáció, az oktatás, a szórakoztatás ágakban látható jelentős növekedés. A szolgáltatási szektoron belül a különböző ágazatokat az alábbi diagram szemlélteti:



(forrás: saját szerkesztés)

Az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem 2020-ig évről évre növekedést mutat

Év	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Egy lakosra jutó belföldi jövedelem (Ft)	1 713 008,5	1 959 933,3	2 192 678,4	2 416 541,7	2 877 289,3	3 340 136,4

Az egyéni vállalkozók aránya a működő vállalkozásokon belül 58,2%, a társas vállalkozásoké 39,4%. A regisztrált vállalkozások számát az alábbi táblázat szemlélteti:

504	775
1-9 fős regisztrált vállalkozások (db)	487
10-19 fős regisztrált vállalkozások (db)	14
20-49 fős regisztrált vállalkozások (db)	4
50-249 fős regisztrált vállalkozások (db)	0
500 és több fős regisztrált vállalkozások (db)	0

8.3. A GAZDASÁGI VERSENYKÉPESSÉGET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Martonvásár a gazdaságfejlesztés területén az elhelyezkedéséből adódó versenyképességét még nem tudta teljes mértékben kiaknázni, de az új gazdasági program keretében sikerült ráállnia egy olyan pályára, ami a jövőre nézve tartós eredményeket hozhat. Az előző években az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a fő hajtómotorja a fejlesztéseknek, az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a fő hajtómotorja a fejlesztéseknek, az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a fő hajtómotorja a fejlesztéseknek, az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a fő hajtómotorja a fejlesztéseknek, az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a fő hajtómotorja a fejlesztéseknek.

Martonvásáron az elmúlt időszakban számos fejlesztési projektet valósítottak meg, nagyrészt uniós támogatásokból. Sok projekt a turizmus fejlesztésében játszott jelentős szerepet, például az új sportpark, a tematikus játszótér, az Agroverzum Tudományos Élményközpont, melyet 2019-ben nyitottak meg a közösség számára, valamint az Óvodamúzeum átalakítása és bővítése. E létesítmények, illetve a Beethoven múzeum látogatóinak száma 2019-ben megközelítette a 10.000 főt. A település része a TOP Zöld Város Programnak is, mely gazdaságélénkítő részeket is tartalmaz. Ennek keretében beruháztak többek között a főtér növényfelületeinek növelésére, locsolórendszer kialakítására, a közvilágítás energiatakarékos megújítására, a kamerarendszer kiépítésére.



Agroverzum Tudományos Élményközpont
(forrás: saját fotó, 2022)

parkja vonzza a látogatókat a településre, melynek szolgáltatásai és programjai a családokat, iskolai csoportokat, felnőtteket és gyermekeket egyaránt megszólítja. A kastélyparkban a 2019-es évben mintegy 50.000 látogató fordult meg. Szerveznek kulturális rendezvényeket, koncerteket, kultúr-történeti sétákat, laborbemutatókat, gyerekeknek szóló kincskereső játékokat, családi napokat.



Brunszvik kastély épülete
(forrás: saját fotó, 2022)

A másik gazdaságfejlesztési beruházás, melynek alapkövét 2018-ban tették le a martonvásári vasúti iparterületen, a neutronkutatói tevékenységek fejlesztését szolgáló Mirrotron Kft.

A létesítmény számos berendezés és szolgáltatás kifejlesztésével foglalkozik különböző területeken, úgymint gépipar, autóipar, vezérléstechnikai és építőipar. A beruházás nagy része uniós pályázat révén jött létre, melynek értéke 1,291 milliárd Ft volt. A vállalat létrehozása Martonvásár életében egy új fordulathoz vezethet, ugyanis jelentős adóbevétel növekedésére, illetve exportorientáció fokozódására számítanak a beruházók. Említést érdemel még a könnyű-szerkezetes házak tervezésével és építésével foglalkozó Variosystem Group Kft. . A készházak vagy könnyűszerkezetes házak népszerűségét az energetikai tulajdonságainak, a környezetkímélő jellegének köszönhetik, melynek eredményeként a jövőben még nagyobb érdeklődést fordulhat irányukba.



Mirrotron Kft. és a Variosystem épülete
(forrás saját fotó, 2022)

A város jövőképét illetően a célok között szerepel többek között a vállalkozások támogatása, a megújuló energiatermelést tartalmazó projektek kiemelése, a helyi örökség védelme, a családközpontú szolgáltatások erősítése, valamint a közösségépítés.

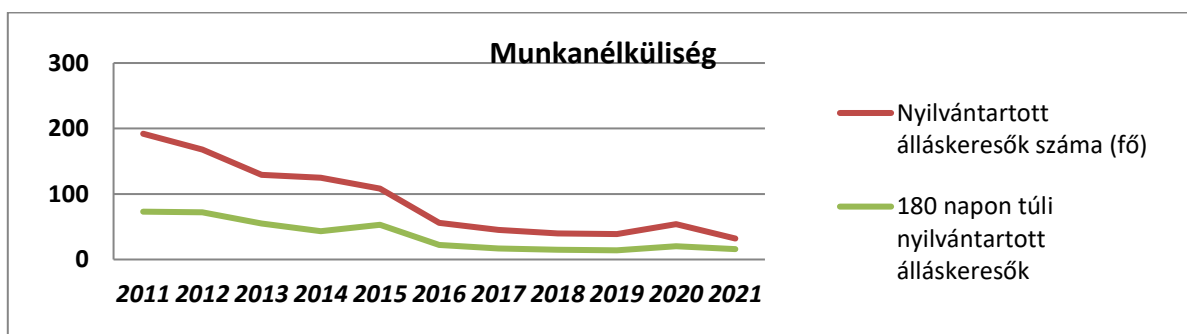
A Településfejlesztési Koncepció alapján összegezve a fejlesztési célokat elmondható, hogy a gazdaság és turizmus témakörében a városközpont kulturális és turisztikai fejlesztése, a lakóterületek, a mezőgazdasági területek, valamint az ipari-gazdasági területek fejlesztésében látják

a város fejlődési lehetőségeit. Ezen kívül a koncepcióban különböző jelzőket, mint a „Beethoven Városa”, a „Közösségi Város”, a „Zöld Város”, az „Élhető Kisváros” és a „Lehetőségek Városa” aggtattak a településre, amik alapján jelölték ki a fejlesztések fő irányát.

A település foglalkoztatási mutatói

A nyilvántartott állás keresők száma az elmúlt időszakban jelentősen csökkent 2015-höz képest, amikor 108 főt tartottak számon, 2021-re ez a szám 32 lett. Ezzel együtt a tartós munkanélküliek aránya is jelentősen mérséklődött az elmúlt években, míg 2015-ben 49,07% volt a 180 napnál hosszabb ideje regisztrált munkanélküliek aránya az összes munkanélküli százalékában, addig 2020-ra ez lecsökkent 37%-ra. 2021-ben 6,3% 25 év alatti nyilvántartott állás kereső volt a településen az összes állás kereső arányában, a 45 év feletti korosztályban pedig ez az arány már 65,6% volt. A magas presztízű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya 29,9% a 2020-as KSH adat alapján.

Az alábbi grafikon szemlélteti, hogy az elmúlt 10 évben hogyan változott a munkanélküliségi helyzet Martonvásáron.



(forrás: saját szerkesztés)

8.4. INGATLANPIACI VISZONYOK

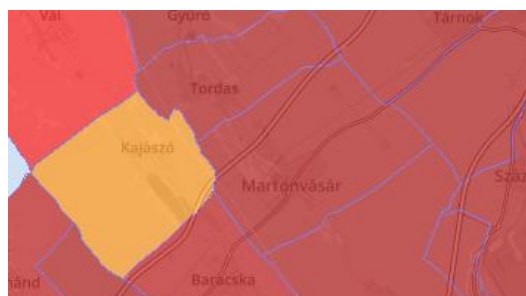
A településen a lakóingatlanok száma 2015-ben 2109 db volt, ami 2024-re 2157 db-ra növekedett. Ez 9 év alatt 48 új lakást jelent, ami elmarad attól a növekedéstől, ami 2009-től 2014-ig mutatható ki, amikor 182 db lakással bővült a város a feljegyzett adatok alapján.

A településfejlesztési koncepció szerint az ingatlanárak tekintetében folyamatos növekedés indult be a rendszerváltást követően Martonvásáron. A 2008-as gazdasági válság előtt az ingatlanárak stagnáltak, majd attól fogva csökkenni kezdtek.

Az ingatlanpiaci viszonyok a www.ingatlanet.hu oldal adatainak felhasználásával készültek. E szerint, az átlagos lakásméret Martonvásáron 90 m², a lakások átlag ára négyzetméterenként pedig 944 444 Ft. A Fejér megyei település északkeleti irányból Pest megyei településekkel határos, melyek négyzetméterár kategóriában változóak: Tárnokon közel 2 millió forintos átlag négyzetméterár van jelen, míg Baracska településen 487 750 az átlag.

Település (megye)	Átlag m ² ár
Érd (Pest m.)	980 572
Tárnok (Pest m.)	1 940 008
Martonvásár (Fejér m.)	944 444
Tordas (Fejér m.)	763 417
Ráckeresztúr (Fejér m.)	633 470
Baracska (Fejér m.)	487 750

Martonvásári ingatlanok statisztikája



(forrás: www.ingatlanet.hu)

9. ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

9.1. KÖLTSÉGVETÉS, VAGYONGAZDÁLKODÁS

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026 (II.4.) önkormányzati rendelete szól a 2026. évi költségvetéséről. Martonvásár éves költségvetése különböző forrásokból adódik össze. Az államháztartásból érkező bevételekből, magánszemélyek jövedelemadójából, helyi adó bevételből, iparüzési adóból, szolgáltatások nyújtásából, ingatlanok, termőföldek értékesítéséből és egyéb csatornákból folynak be bevételek. Kiadások pedig a saját és egyéb foglalkoztatottak, munkaadókat terhelő járulékadók, beruházások, dologi kiadások, üzemeltetés, árubeszerezés, munkanélküliséggel kapcsolatos ellátás, családtámogatás, lakhatási támogatás és egyéb kiadások képében jelennek meg.

Helyi adók Martonvásáron	
Helyi iparüzési adó mértéke	2%
Telekadó főszabály szerint ⁵	200 Ft/m ² /év
Idegenforgalmi adó	nincs

Az adó éves összegét az építmény hasznos alapterülete alapján, sávos rendszerben kell meghatározni az alábbiak szerint:

Építmény típusa, 0-25 m² közötti rész, 25 m² feletti rész

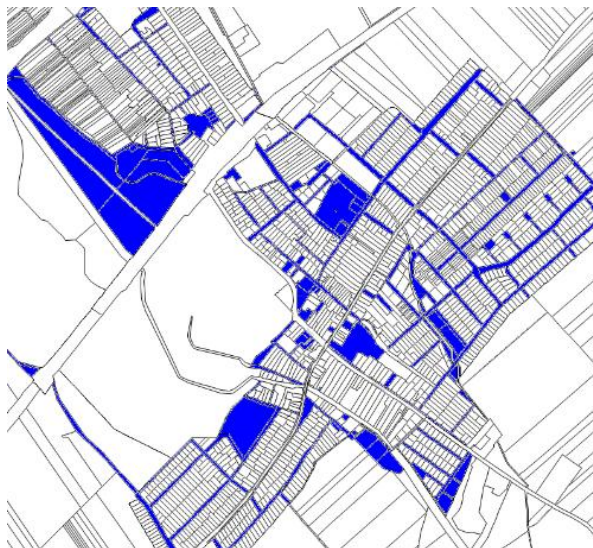
- Lakás és kertés mezőgazdasági építmény, 1800 Ft/m², 1000 Ft/m²
- Kereskedelmi egység, 2000 Ft/m², 1000 Ft/m²
- Minden egyéb építmény, 2000 Ft/m², 1000 Ft/m²

9.2. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANVAGYON KATASZTER, INTÉZMÉNYFENNTARTÁS

Martonvásár város önkormányzat ingatlanvagyonra legfőképp a helyi közutakra, árkokra, közterekre, sportpályára, intézményi területekre, temető és egyéb különleges területekre, vízfolyásokra, erdőkre és gazdasági területekre csoportosítható.

A történelmi településmag területén több telek áll az önkormányzat tulajdonában, ezeken főként intézményi funkciókat ellátó épületek vannak.

Az M7 autópálya és a vasút közötti hatalmas összefüggő önkormányzati terület különleges beépítésre nem szánt turisztikai, illetve vadspark övezetbe, közjóléti erdőterület övezetbe, egy kisebb terület pedig Lk1 jelű kisvárosias lakóterület övezetbe tartozik, melyek beépítetlen területek.



Martonvásár beépített területein az Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (forrás: saját szerkesztés)

⁵ Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a helyi adókról 8. § és 9. § rendelkezik a telekadó kiegészítő szabályairól

Az Önkormányzat vagyonát képezik még a Szent László patak melletti kisvárosi övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanok, mely a Hosszúréti dűlő mezőgazdasági területtel határos. Szintén a Kossuth Lajos térnél található beépítetlen önkormányzati ingatlanok, amelyek hosszabb távon városközponti jellegű beépítésre adnak lehetőséget; ezen a területen valósult meg a bölcsőde is. Jelentősebb terület még az önkormányzati vagyonban a temető, valamint az ugyanebben a tömbben található gazdasági területek, melyek az Orgona utcából közelíthetők meg.

Erdőhát településrészen kizárólag a közterületek vannak önkormányzati tulajdonban, míg Kismartonban kereskedelmi és szolgáltató övezetbe tartozó ingatlanokkal is rendelkezik az önkormányzat.



Önkormányzati tulajdonú ingatlanok Erdőhát településrészen



Önkormányzati tulajdonú ingatlanok Kismarton településrészen

(forrás: saját szerkesztés)

A település részletes tulajdonvizsgálatát a V5 tervlapon mutatjuk be.

9.3. PROJEKTEK ÉS PÁLYÁZATOK⁶

Martonvásáron számos fejlesztés ért véget az elmúlt években, melyek nagyrészt uniós pályázatból és állami társfinanszírozásból kerültek megvalósításra. 2018-ban a városközpont megújítása a Zöld Város Program keretein belül készült el, melynek keretében térfigyelő kamerák és öntözőrendszer telepítését hajtották végre. Szintén a Zöld Város Program keretében alakították ki a Malom utcai ifjúsági parkot, melyet 2019-ben adtak át. Ezen kívül 2019-ben lett befejezve az orvosi rendelő kibővítésével az Egészségház új épületszárnya, melyet szeptember 14-én adtak át, december 8-ig pedig az Óvodamúzeum mögötti tematikus



Szabadidős sportpark Park, Gábor Áron utca
(forrás: Saját fotó, 2022)

játszóteret alakították ki. 2020-ban a könyvtár megújítását és fejlesztését fejezték be és a Gábor Áron utcai szabadidős sportpark, valamint a Főtéren lévő termelői piac és környezetének kialakítása készült el.

⁶ Adatok forrása: <https://www.dunabogdany.hu/projektek-es-palyazatok/>



Szent László Patak rehabilitációja (forrás: Saját fotó, 2022)

Kisebb léptékű, turisztikai fejlesztések közül az e-töltőállomások elhelyezése és a Brunszvik-kastély parkjában lévő szökőkút felújítása, illetve a Szent László-patak rehabilitációja említendő. Jelenleg is folynak a külterületi utak, illetve belterületen egyes utcák fejlesztése és felújítása. Számos napelem rendszer kerül kiépítésre, úgymint a polgármesteri hivatal, vagy a Tóth István Sportcsarnok épületeire.

Nagy figyelmet fordítanak ezek mellett a területi kohézió erősítésére Martonvásáron, melynek keretében

a közszolgáltatások elérésének könnyítéséhez a Magyar Telekom közreműködésével hat települést látnak el szélessávú vezetékkel és optikai hálózattal a Széchenyi 2020 Program keretében.

A KEHOP támogatásával elnyert támogatás keretében Erdőháton és Kismartonban az ivóvízhálózat fejlesztése kezdődik meg uniós illetve hazai támogatásokból. A tervezett fejlesztések között szerepel a LEADER program keretében 3 buszmegálló átépítése, valamint egy közpark kialakítása. Ezen kívül tervben van még Wifi hotspotok kialakítása is a WIFI4EU forrás felhasználásával.

9.4. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A települési szilárd hulladékgyűjtéséről és elszállításával kapcsolatos előírásokat, Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2015 (V.27.) önkormányzati rendelete rögzíti. Martonvásáron, a Depónia Kft. biztosítja a hulladék elszállítását. Martonvásár Város Önkormányzata hulladékgazdálkodási közszolgáltatás jogszabályban foglaltak szerinti biztosításáról a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásra átruházott hatáskörök útján gondoskodik.

A településen a széleskörű hulladékbegyűjtéssel kapcsolatos szolgáltatásokat az alábbi lista tartalmazza:

- szilárd kommunális hulladék,
- házhoz menő szelektív hulladék: papír, üveg, műanyag, fém,
- hamu, salak,
- zöldhulladék zsákos elszállítása,
- januárban fenyőfa elszállítás,
- lomtalanítási lehetőségre (évi egyszer),
- kisebb mennyiségű építési törmelék lerakására,
- használt sütőolaj begyűjtés.

A folyékony hulladék begyűjtésére a Biotrans környezetirányítási és hulladékgazdálkodási Kft. szolgáltatása keretében van lehetőség, amely nem csak a használt sütőolajat, hanem a lejárt szavatosságú élelmiszert és ételhulladék begyűjtését is vállalja.

A Kft. lakossági használt sütőolaj begyűjtési programot szervez szolgáltatási területén a „CseppetSem!” program részeként, amely fontos program a társadalmi felelősségvállalás a környezetvédelem szempontjából.

Martonvásár területén a FEJÉRVÍZ Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt. gondoskodik a település víz- és csatornahálózati ellátásról.

A közösségi közlekedésben elérhetőek a MÁV Személyszállítási Zrt. járatai, valamint helyi buszjárat, amely Erődhát és Kismarton településrészeket is ellátja. A vasútállomás P+R és P+B szemléletű.

Létrejött emellett a Martoni Mini Telekocsi csoport egy internetes közösségi oldalon, amely nem csak plusz lehetőség a közlekedők számára, hanem környezettudatos szemléletet is közvetít.



Volán busz járata a Brunsvik utca (forrás: saját fotó)

A településen az áram és a gáz ellátását az E.ON Hungária Zrt. biztosítja. (A város közműhálózatát részletesen az 16. fejezet mutatja be.)

A Városüzemeltetési és intézményfenntartási feladatokat a településen a 2020-ban alapított Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft. látja el.

Az önkormányzat hivatalos weboldalán nem csupán a hivatallal kapcsolatos tájékoztatás érhető el, hanem olyan alulról jövő civil kezdeményezések is megtalálhatóak, amelyek segítik a közösség szerveződését, életét, és környezetvédelmi, újrahasznosítás szemléletű lehetőségekről is informálnak. Bár ez nem hightech technológia, csupán a hivatalos weboldalon nyújtott széleskörű tájékoztatás, de szemléletében nagyon közel áll az okosváros szemléletéhez. Ilyen például a Martoni Mini Telekocsi, vagy a másoknak felesleges holmik, bútortok újrahasznosításával foglalkozó csoportok népszerűsítése, amely az itt lakók életét könnyítő és környezettudatos látásmódot tükröz. Martonvásár hivatalos közösségi oldalán is aktív, valamint kéthavi rendszerességgel megjelenő nyomtatott helyi újságot üzemeltet, a Forum Martinit.

A beruházók segítése érdekében készült egy gazdasági iránytű, amely befektetőknek ad segítséget a településen található fejlesztési területekről, adóvonzatokról, és egyéb paraméterekről. A kiadvány digitálisan elérhető bárki számára, megkönnyítve a tájékozódást a beruházók számára.

Ingyenes parkolási lehetőség van az Agroverzum mellett, ahonnan nem csak a tudományos élményközpont érhető el könnyen, hanem fő turisztikai, szabadidős célpontok is, mint például a Brunszvik-kastély és kastélypark vagy az Óvodamúzeum, de séta távolságban van a piac és a Közösségi ház is. A Parkolóban lehetőség van elektromos autók töltésére is.



Agroverzum
(forrás: saját fotó, 2022)



Elektromos autótöltési lehetőség
(forrás: saját fotó, 2022)

A haladó zöld szemlélet része a Termelői piac, ahol lehetősége van a környéki termelőknek eladni az árujukat, ezzel biztosítva az áru helyben tartását, csökkentve annak ökológiai lábnyomát. A településen rendszeresen van bolhapiac is, amely nem csak egy plusz bevételi lehetőség az eladóknak, hanem a feleslegessé vált tárgyak újrahasznosítását is támogatja, csökkentve a hulladék mennyiségét.

Ezek a lehetőségek mind megegyeznek az okos város szemléletével, hisz az erőforrásokkal jól gazdálkodik, melyből az egyén és a város is profitál.

Vannak látványosabb fejlesztések is a településen melyek az okos város programba illenek.



Napelemes és okos zebra (forrás: saját fotó, 2022)

Ilyenek például a napelemes zebrák, amelyek fényjelzéssel segítik a közlekedésben résztvevőket, illetve a Brunszvik-kastélyt és az Óvoda múzeumot elválasztó fő útvonalon telepített okos zebra. A napelemmel működő okos zebra a gyalogátkelőhely négy sarkában telepített oszlopokon lévő sárga villogó fényvel felhívja a gépjármű-vezetők figyelmét, míg az úttesten áthaladó gyalogost a közvetlenül az úttest felett kivetített fénysík teszi jól észrevehetővé még ködös, szürkületi időben is.

Energiagazdálkodás

Az energiagazdálkodás célja, hogy a társadalom és a gazdaság számára létfontosságú energiával ellássa a különböző felhasználói szektorokat. Az energiagazdálkodás statisztikája magába foglalja az energiatermelés és felhasználás, az energiamérleg, az ellátásbiztonság, az energiapiac, az energiakereskedelem, az energiahatékonyság és a megújuló energiaforrások statisztikáit.

Megújuló energiaforrások Martonvásáron

Martonvásáron a középületek korszerűsítése során egyre gyakrabban használnak megújuló energiaforrást.

2015-ben készült el a Széchenyi Terv keretében a martonvásári Polgármesteri Hivatal épületére telepített napelemes rendszer. Az épület megújuló energiaforrásokra alapozott működésének érdekében egy 30 kVA névleges teljesítményű hálózatra köthető napelemes háztartási kiserőmű kiépítése valósult meg, mely segítségével a ház áramfelhasználása jelentős részét fedezni tudja. A pályázat keretein belül megvalósuló projekt az előkészítés során végzett számítások alapján jelentős mértékben csökkenti az épület által közvetetten kibocsátott üvegházhatású gázok mennyiségét.

A pályázat a Környezet és Energia Operatív Program (KEOP) keretében, az Európai Regionális Fejlesztési Alapból (ERFA) került finanszírozásra, 100%-os támogatási intenzitással.



Martonvásár, Polgármesteri Hivatal

(forrás: <https://martonvasar.hu/2018-12-04/napelemes-rendszer-telepitese-a-martonvasaripolgarmesteri-hivatal-epuletere>)

2019 májusában fejeződött be a Tóth Iván Sportcsarnok tetején lévő napelemes rendszer kivitelezése, amit a MartonSport TAO pályázat keretében nyert el. A munka során telepített 206 db panel (58.939 kWh teljesítményű rendszer) a létesítmény éves villamos fogyasztásának több mint 50%-át tudja megtermelni, ami mintegy 2 millió forintos megtakarítást eredményez évente. Ezen adatokkal számolva a beruházás három év alatt térült meg.

*(forrás: <https://martonvasar.hu/2019-09-01/napelemes-rendszerrel-bovult-a-toth-ivan-sportcsarnok>)*

Fentiek mellett számos lakóházra telepített napelemes rendszer is megvalósult, melyeket a következő lakossági példákkal szemléltetünk:



*Jókai utca
(forrás: saját fotó)*



*Deák Ferenc utca
(forrás: saját fotó)*

10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT, TERÜLETHASZNÁLAT

10.1. A TELEPÜLÉS RÖVID TÖRTÉNETE

Martonvásár, Fejér megyében fekszik Ráckeresztúr és Tordas között, a Szent László-patak partján.

A Velencei-tótól északkeletre elterülő város történetét az észak-déli vízfolyásokkal tagolt dombhátak, kisebb magaslatok, a kedvező topográfiai adottságok és főként az egykor Budáról Fehérvárra vezető út (és a Duna közelsége) befolyásolta. Az őskori, római, és középkori hatalmi centrumok közelében fekvő Martonvásár területén előkerült régészeti leletek gazdag kulturális örökséggel bírnak.

Az ismert régészeti lelőhelyek alapján elmondható, hogy a terület az őskorban intenzíven benépesült volt, illetve a bronzkorban, valamint a vaskorban kelta közösségek is jelenvoltak. A patakpart, valamint az egykori úthálózat valószínűleg meghatározó volt a térség római kori településtörténetének alakulásában is, hiszen a mai Martonvásár környezete a Duna jobb partján futó Limes út, a Velencei-tó illetve Gorsium (Tác), Matrica (Százhalombatta), Intercisa (Dunaújváros) közelsége miatt kereskedelmi és településhálózati szempontból is kifejezetten jó adottságú területnek számított.

A népvándorlaskort csak egy avar temető reprezentálja, ez a látszólag jelentős visszaesés azonban sokkal inkább az időszak eddig ismeretlen régészeti örökségével hozható összefüggésbe.

A településszerkezet Árpád-kori, illetve a középkori formálódása közelebb visz a mai városhoz, azonban ezer szállal kötődik a korábbi történeti struktúrákhoz. A római települések és az úthálózat kontinuitása, illetve a Fehérvárra vezető hadiút, valamint az Árpád-kori hatalmi centrumok közelségének településformáló szerepe ebben az időszakban is jelen voltak. A mai város elődje a 13. század felétől kezdve valószínűleg vásáros hely volt. Eredeti tulajdonosát és a vásártartási jogot a mai napig nevében őrző település őseinek maradványai, többek között temploma és temetője, a kastélykert és a városközpont környezetében ma is fellelhetőek. A település keletkezésének pontos dátuma nem ismert, de az első, Márton Vására nevet említő oklevél 1259-ből származik.

Fehérvár, Buda, a Duna, a kereskedelmi és hadiutak közelsége, amely a térség középkori virágzását elősegítette, egyben előre vetítette annak török kori pusztulását is. A hadi eseményeknek, a vonuló csapatoknak kitett vidéken fekvő település a 17. századra teljesen elnéptelenedett.

I. katonai felmérés



I. katonai felmérés (1766-1785) Martonvásár és környéke
(forrás: www.mapire.eu)

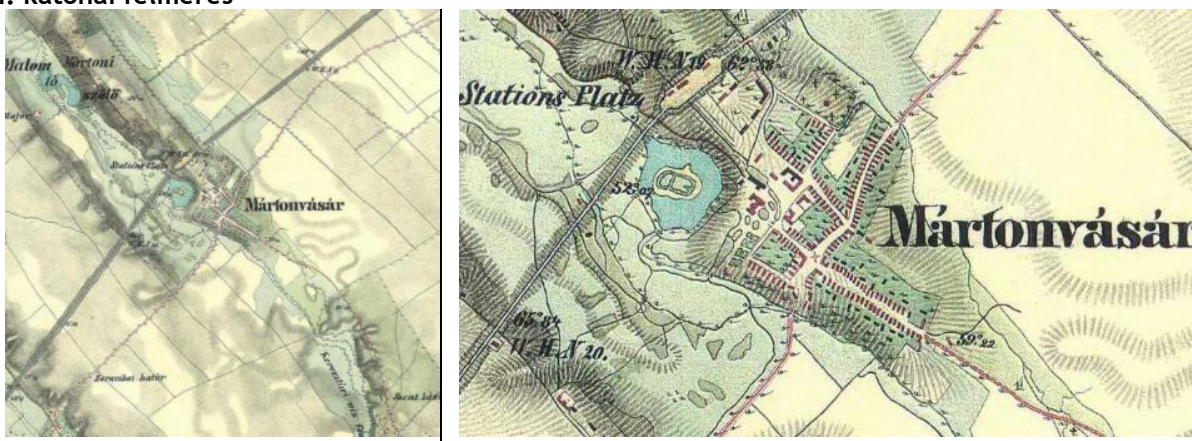
Martonvásár az első katonai felmérés készítésének idején egy két út találkozásánál kialakult település volt, neve Mártonvásár. A térségi településhálózatban jelentős szerepet töltött be, mivel a Székesfehérvárról Budára vezető kocsit, a mai 7. sz. főút helyén lévő út mentén helyezkedett el. A településtől északnyugatra Tordás (a mai Tordas), délkeletre Pusztaszentmiklós (a mai Szentmiklóspusztaszentmiklós, mely Ráckeresztúr része), délnyugatra Baratska (a mai Baracska) található. Baratskával kocsit, Tordással és Pusztaszentmiklóssal mezei és erdei utak kötötték össze, amelyek a ma is meglévő útkapcsolat elődjeinek tekinthetők.

A településtől délre folyt a Szent László-patak szabályozatlan mederben, amelyet a főút is keresztezett, az átkelést egy fahíd biztosította. A településtől északnyugatra egy nagy kiterjedésű nád nélküli mocsár terült el, amely a Szent László-patakkal érintkezett. A patak vonalát a falutól délre szintén mocsaras területek szegélyezték. Mivel a település a patak völgyében helyezkedett el, közvetlen környezetében legelők, mezők terültek el, szántóterületeket csak a falutól távolabb ábrázol a felmérés. A településtől északnyugatra magasodó dombokon szőlőművelés folyt.

Martonvásár már az első katonai felmérés idején fejlett település volt, a mai településközpont szerkezete ekkorra már kialakult. A felmérésen felismerhető a település fő utcája (a Fehérvári út és a Budai út), amelyhez az északi oldalán két utca (a mai Rákóczi Ferenc utca és a Dózsa György út), déli oldalán pedig egy utca (a mai Szent László utca) csatlakozott. A település az 1770-es években a Brunsvik család birtokába került, ők építették 1773 és 1776 között a római katolikus Szent Anna templomot (a képen kereszt alakú), majd 1783 és 1785 között a kastélyt a település észak-nyugati végén, a templom mögött. Ekkor épültek uradalmi épületek és lakóházak is, illetve ifj. Brunsvik Antal gróf magtárt, istállókat, kertészházat, bírói házat és plébános lakot építtetett.

Jól látható a felmérésen a kastély melletti kastélypark. A Fehérvári út mellett kiemelkedik a lakóházak sorából a Postakocsi fogadó épülete. A településen ekkor már csak kőből épült házak álltak, fésűs beépítésben. A házak mögött háztáji kertek húzódtak hosszan. Ezek az utcák alkotják a mai város településmagját.

II. katonai felmérés



II. katonai felmérés (1806-1869) (forrás: www.mapire.eu)

Az I. és a II. katonai felmérést összevetve számos változást tapasztalhatunk a településen és környékén. A II: katonai felmérés óta azonban Martonvásár szerkezete gyakorlatilag nem változott.

A térség úthálózata átalakult, kialakult az utak hierarchiája. Jelentős változás a térség úthálózatában a vasút megjelenése, amelynek nyomvonala Martonvásártól északra húzódik. Martonvásárt korán, már 1861-ben bekapcsolták a vasúti hálózatba (Budapest-Nagykanizsa vasútvonal). A felmérés a településen már egy nagyobb méretű vasútállomást is ábrázol a jelenlegi vasútállomás helyén, amely akkoriban a lassú szerelvények szénrel és vízzel való feltöltését szolgálta. A települést átszelő főutat I. rendű országos főútként ábrázolja a felmérés, amely már kőből épült és fasor szegélyezte. A településről Szent László Puszta felé egy II. rendű főút, Tordas felé egy földút vezetett. A Szent László-patakot Keresztúri-víz-csatornaként tünteti fel a térkép, a völgyében még mindig a legelők az uralkodóak, de a falutól távolabb eső területeken már megnövekedett a szántóterületek aránya. A Martonvásártól északnyugatra található dombon lévő szőlőterületek a településhez tartoztak (Martoni szőlő), a hegyen egy pincesor húzódott. A hegy nyugati lábánál létrejött a Malom-tó. A külterületen több major látható: a településtől délnyugatra a Tükrösi-major, északnyugatra a Spanyol Major, Uj Major. Erdőhát és Kismarton területét pusztának jelöli.

A település az I. katonai felmérés óta tovább terjeszkedett a már meglévő utcák mentén (Szent László út, Budai út), valamint kialakult a Malom utca. A település északi végén megjelenik a temető. Az 1861-re megépített vasúti megállónál található barokk magtár 1784-ben, amely a helyben megtermelt nagy mennyiségű gabona tárolásának és elszállításának fontosságáról tanúskodik. A térképen feltűnnek a vasúttól délkeletre szétszórva található egykori gazdasági épületek.

A 19. század közepén a mai Sétáló utcai épületek és az orvosi rendelő helyén állt egy szeszgyár. A kastély eredeti egyszintes barokk épületére emeletet építettek, és átépítették klasszicista stílusban. Ettől északra található a lovarda épülete.

A kastélyhoz tartozó angolkertet Brunszvik Ferenc alakította ki az 1800-as évek első felében. Az első katonai felmérésen még mocsárként ábrázolt területen létrejött egy tó, amely a kertépítés eredménye: a Szent László-patak vizét felduzzasztották és egy kis tavat hoztak létre benne egy mesterséges szigettel.

III. katonai felmérés



III. katonai felmérés (1872-1884) (forrás: www.mapire.eu)

A második és harmadik katonai felmérés között sok idő nem telt el, így jelentős változások nem mentek végbe a településen. Martonvásárt a környező településekkel összekötő utak, földutak száma nem változott, azonban a Tordasra vezető út jelentősége megnőtt. A településtől délre új szőlőültetvények jelentek meg (Új szőlők), valamint már számos környező majort megnevez a felmérés, amely az aktív mezőgazdasági művelésre utal (pl. Felső major, Gábormajor, Kismártoni major, Tükrös major). A településtől északnyugatra magasodó hegy az Orbán-hegy elnevezést kapta. A Malom-tó a harmadik katonai felmérés idejére megszűnt, az 1850-es években a vasútépítést megelőzően lecsapolták.

Napjainkban

Martonvásár szerkezete a második katonai felmérés óta több nőtt településrészrel gyarapodott. A település szerkezetének alapját ma is a 7-es főút, a belterületen a Fehérvári út és a Budai út, és a párhuzamosan futó, 1861-ben átadott vasútvonal adja. A felmérésekhez képest jelentős változást az M7 autópálya átadása jelentette, mely 1966-ban ért el Martonvásárig Budapestről, majd 1971-re elért Zamárdiig, így a Balaton is elérhetővé vált. A rendszerváltást követően Martonvásár 2005-ben lett várossá nyilvánítva, majd 2013-tól járásszékhely lett.



A mai Dózsa György utca a XX. században
(forrás: száz magyar falu Martonvásár, Hornyák Mária)



Dózsa György utca napjainkban
(forrás: Google Streetview, 2022)



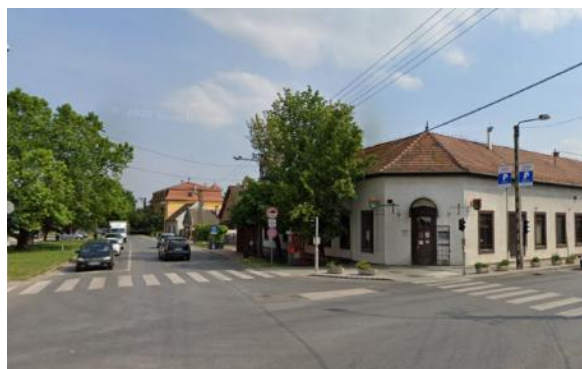
Brunszvik-kastély
(forrás: száz magyar falu Martonvásár, Hornyák Mária)



Brunszvik-kastély napjainkban
(forrás: saját fotó, 2022)



**A mai posta épülete XX. század elején, mely akkor még
Takarékpénztár**
(forrás: száz magyar falu Martonvásár, Hornyák Mária)



Posta épülete napjainkba
(forrás: Google Streetview, 2022)



Martonvásár napjainkban (forrás: Google Earth, 2021)

A település területegységei az alábbiak szerint csoportosíthatók, karakterüket tekintve:

Kastély és kastélypark	Brunszvik-kastély, kastélypark, Agroverzum
Városközpont	Településközponti területek, ahol összpontosulnak az intézmények, szolgáltatások és a kereskedelmi funkciók
Kertvárosi lakóterületek	Kertvárosi használatú lakóterületek
Majorok	Volt Tsz területek, melyek a település egységétől elkülönülnek (Erdőhát, Kismarton, Gábormajor)
Gazdasági területek	Lakóterületbe ékelődő kisebb, valamint a település határnál található nagyobb ipari jellegű gazdasági területek
Orbánhegy	Korábban zártkerti művelés alatt álló területek
Mezőgazdasági területek	Mezőgazdasági területek
Vízparti területek	Szent László-patak, horgásztó, kastélypark tava
Erdőterületek	Többnyire véderdő jellegű erdőterületek találhatóak meg a patak és a vonalas infrastrukturális elemek mentén

Fenti területek karakterükben különböznek egymástól, de a határok gyakran összemosódnak. A városközpont fokozatosan válik kertvárossá, és ékelődnek bele a kisebb léptékű gazdasági területek. Martonvásár határában nagyobb gazdasági, ipari területek is találhatóak, ezek a lakótömböktől elkülönülnek. Az Orbánhegy korábbi zártkerti területeinek belterülettel határos részén is folyamatosan mosódik össze a kertvárosias lakótömbök és a szőlőhegy határa. A majorok a település egységes beépítésétől elszigetelve helyezkednek el. Erdőhát, Kismarton vegyes karakterű területek, gazdasági és lakó funkció egyaránt megtalálható egymás mellett, míg Gábormajorban lakóterületek nem kerültek kialakításra, itt jelenleg szarvasmarha telep található. A település egyik legkarakteresebb eleme a Brunszvik-kastély és a hozzá tartozó kastélypark, mely kis ékszerdoboz a városban. Erdősávok többnyire a kastélyparkhoz, patakhoz kapcsolódnak vagy kisebb egységekben véderdőként funkcionálnak. Martonvásár meghatározó elemét jelentik még a mezőgazdasági területek, amik körbe veszik a várost. Martonvásáron az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek bár néhol szabdalttá teszik a várost, összességében mégis egy egységes és rendezett városarculatot képeznek.

Belterület

A lakóházak száma a harmadik katonai felmérés óta jelentős mértékben növekedett a Budai út, a mai Petőfi Sándor, a Gábor Áron, a Széchenyi István és a Jókai Mór, a Táncsics, valamint az Orgona utcák mentén. A Fehérvári úttal párhuzamosan pedig a Radnóti Miklós, a Vajda János és a Béke utcákkal folytatódott a lakóterület növekedése.



Széchenyi István utcában épülő lakóházak
(forrás: saját kép, 2022)

Orbánhegy

Az Orbánhegyen a szőlőművelés alatt álló területek száma lecsökkent a katonai felmérésekéhez képest, ugyanakkor egyre nagyobb szerepet kaptak az üdülőjellegű házak. A korábbi használatból, a terület karakteres elemei, a prэшázak egy része megmaradt, melyek közül néhány helyi védelem alatt áll.



Orbánhegy (forrás: Saját fotók, 2022)

Martonvásári börtön

A Martonvásári Büntetés-végrehajtási Intézetet 1985-ben alapították, mely egy 7 hektáros területen helyezkedik el az Orbánhegygel párhuzamosan, az autópálya és a tordasi határ között. A börtön 1994-ben Baracskához került, majd 2007-ben lett a Közép-dunántúli Országos Büntetés végrehajtás Intézet három objektuma



közül az egyik, a baracskai és a székesfehérvári Martonvásári börtön elhelyezkedése (Google Earth, 2021.) helyszínek mellett. 2015-ben felújították⁷.

Erdőhát és Kismarton településrészek

A két, Martonvásárhoz tartozó területen a 20. században Tsz major alakult, az utóbbi időkben pedig lakó- és mezőgazdasági telephely (major) funkciójuk mellett egyéb gazdasági vállalatok is fellelhetők. Ilyenek például az Erdőháton megtelepedett Variosystem Group Kft. vagy a Bázismag Kft.

Kismarton ma lakóterületként működik, de állapota folyamatosan romlik, szegregációval veszélyeztetett terület. A két településrész Martonvásártól keletre helyezkedik el.



Erdőhát és Kismarton elhelyezkedése
(forrás: Google Earth, 2021.)



Kismarton utcakép
(forrás: saját fotó, 2022)

10.2. A TELEPÜLÉS JELENLEGI SZERKEZETE, A HELYI SAJÁTOSSÁGOK VIZSGÁLATA

Tájszerkezet

Martonvásár a Váli-víz síkja kistájon, a Szent László-patak völgyében helyezkedik el. A település közvetlen vízparti kapcsolattal rendelkezik. Területhasználat a domborzatának és kiváló termőhelyi adottságainak köszönhetően túlnyomóan szántóterület. A településtől északra, az Orbánhegyen egykori zártkerti területek találhatók, melyeket korábban szőlő- és kiskertes területként hasznosítottak, azonban napjainkban a település terjeszkedése miatt ezek a területek kezdenek átalakulni lakóterületté. A Szent László-pataktól nyugatra nagyobb kiterjedésű erdőfolt található.

A település külterületén számos gazdasági terület, illetve major található. A majorokban korábban mezőgazdasági műveléshez, a terményfeldolgozáshoz kapcsolódó épületek találhatók, illetve az ott dolgozók számára kialakított lakóépületek. Ezek a területek az utóbbi évtizedekben jelentősen átalakultak, jellemzően kisebb gazdasági társaságok alakultak a területen. Az M7 autópályától északra, illetve az autópálya martonvásári csomópontjában több gazdasági terület is található, illetve a település nyugati részén helyezkedik el a Gábormajor, ahol jelenleg állattartás folyik.

Vonalas elemek közül a legmeghatározóbb a vasútvonal, a 7 sz. főút, mely összeköti Martonvásárt Baracskával és Érddelel, illetve az M7 autópálya. A település sík domborzati viszonyainak köszönhetően jelentős tájszerkezetet, településképet befolyásoló hatással bírnak ezek a mesterséges vonalas elemek. Természetes vonalas elem a Szent László-patak, illetve az egyéb vízfolyások. Azonban a Szent László-patak felső szakaszának kivételével a vízfolyások szabályozott mederben folynak, így ezek már részben mesterséges tájalkotó elemekké válnak.

⁷ forrás: http://www.epa.hu/02700/02705/00102/pdf/EPA02705_bortonugyi_szemle_2015_2_035-052.pdf

A tájszerkezetet továbbá jelentősen meghatározzák a vízfolyások mellett az állóvizek. Ilyen vízfelületek a Martonvásár északi részén található Rebel Beach tó, illetve a Brunszvik-kastélypark tava.

A beépítetlen területek túlnyomó többsége mezőgazdasági (szántó vagy kiskertes) terület vagy erdő.



Martonvásár sematikus tájszerkezete
(forrás: saját szerkesztés)

Belterület és környezetének szerkezete

Martonvásár belterületének szerkezeti magja már az 1766-1785 között készült I. katonai felmérésben jól felismerhető. A település fő szervező erejét ekkor a főútvonalak, valamint a Brunszvik család által épített római katolikus templom, amely mellett épült fel a család kastélya, jelentették. A későbbi beépítések és az utcaszerkezet is ezen két fő elem térszervezésében alakult ki. A főútvonalak találkozásánál találhatóak a központi intézmények, igazgatással kapcsolatos épületek nagy része, azonban a nagy forgalom miatt városközponti szerepét a csomópont nem tudja teljes mértékben betölteni. A találkozási helyek, inkább a Brunszvik-kastély irányába tolódtak, ahol létre tudott jönni egy nagyobb teresedés, így ezen a részen kapott helyet több közösségi funkció is mint pl. a Kulturális központ, a piac és a mellette található tér és park.



I. katonai felmérés (1766-1785)
Martonvásár és környéke
(forrás: www.mapire.eu)

A két, egymáshoz kapcsolódó központot körbeölelik a falusias területtől folyamatosan átalakuló, mára már inkább kertvárosias lakóutcák, melyek organikusan szerveződtek a települési szövetbe. A központtól nyugatra a kastélypark található, amely nagyban befolyásolta a belterületi részek térbeni fejlődési irányát. Az északnyugati irányba bővülő településrészeket a vasútvonal némileg elválasztja a település központi részétől.



Martonvásár és a központi részei
(forrás: saját szerkesztés)

10.3. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

10.3.1. JELLEMZŐEN BELTERÜLETI, BEÉPÍTETT TERÜLETEK TERÜLETHASZNÁLATA

A területhasználatokat részletesen a V1 és V2 jelű tervlapok mutatják be.

Martonvásár belterületének jelentősebb része lakóterületi részekből áll. Szerkezetileg a Dózsa György út, Szent László út és az ezeket keresztező Fehérvári út, Budai út tengelyekre fűződnek fel a település beépített területei. A tengelyek kereszteződése köré csoportosul az intézményi és szabadidős funkciók nagy része, a közösségi terek, valamint a tengelyekre felfűzve a kereskedelmi szolgáltató funkciók. A Budai úton északkelet felé haladva található a település legnagyobb összefüggő lakóterületi beépítése, melynek kiterjedése több tömb mélységű, míg a településközpontból induló Szent László út, Fehérvári útra felfűzött lakótömbök sokkal kisebb egységeket alkotnak. A Dózsa György út - Brunszvik utca tengelyhez csatlakozik a Bajcsy Zsilinszky utca, mely a vasútvonalon túl a Hunyadi utcában folytatódik. A Hunyadi utca és az Orbánhegy között is található egy nagyobb összefüggő lakóterület, amely a vasútvonal elválasztó szerepe miatt kissé elkülönül a városközponttól és a többi lakóterülettől.

A lakóterületi területhasználat jellemzően kertvárosias, de néhány tömbben fellelhető még falusias kerthasználati karakterelem. A falusias jelleg leginkább kiskertes művelésben, fólíasátrokban

figyelhető meg, mely területhasználatok sok esetben a telkek végében, a tömbbelsőben alakultak ki. Több esetben megfigyelhető olyan lakótömb, ahol az ingatlanok hátsó részének hasznosítása egységesen nagytáblás műveléssel történik. Kisvárosias jellegű beépítés 2 helyen található, a Malom utcában, ahol 3 szintes társasházak találhatóak, valamint a Vasvári Pál utcában, ahol egy félkész többlakásos épület áll.

Gazdasági területhasználatokkal vegyes lakóterületek találhatóak még Erdőhát és Kismarton településrészen. Kismartonban található több romos vagy rossz állapotú épület, illetve olyan beépítések, amelyek a fő rendeltetési egységek melléképületeiként funkcionálnak, szlömös, rendezetlen állapotot teremtve.

Az Orbánhegyen csak néhány ingatlan tartozik a belterülethez, ezek az ingatlanok átmenetet jelentenek a beépített lakóterületek és a korábbi szőlőhegy között. Itt az egykori zártkerti területhasználat átalakulása figyelhető meg. A terület fenntartásához szükséges épületeken kívül, egyre inkább jelenik meg a lakó ill. üdülő funkció is.

A városközponti szerepek funkcionálisan elkülönülve, de egymáshoz igen közel találhatóak, melyeket a Dózsa György út rendez egy laza egységgé. A Dózsa György út, Szent László út és az ezeket keresztező Fehérvári út, Budai út kereszteződésében található az igazgatással, hivatalos ügyek intézésével kapcsolatos intézmények, mint pl. a kormányablak, a polgármesteri hivatal vagy a posta. A Szent László úton kulturális, oktatási és szociális intézmények találhatóak, mint például a könyvtár, az iskola, a sportcsarnok, az idősek otthona, kicsit távolabb pedig a segítő szolgálat. Ebben a csomópontban sűrűsödnek a szolgáltatással és kereskedelmi funkcióval ellátott épületek, illetve itt helyezkednek el a szolgáltatóházak is, ahol az épületen belül többféle szolgáltatás és üzlet is található. Ezek a lehetőségek a főútvonal mentén, több helyen is elérhetőek, de a központtól távolodva ezek folyamatosan ritkulnak, és lakófunkcióval vegyesen jelennek meg. A központtól északra, a Dózsa György úton keresztül érhetőek el egyes egészségügyi



■ Intézményi funkciójú területhasználat

(forrás: saját szerkesztés)

intézmények, mint a Marton Klinik és az Egészségház, valamint a város közösségi helyszínei, a Brunszvik-kastély és kastélypark az Agroverzsum élményközponttal. Az utóbbiak nemcsak turisztikai szempontból töltenek be fontos szerepet a város életében, hanem a helyi lakók számára találkozási helyszínt és esetlegesen rendezvényhelyszínt nyújthatnak. (2022-ben például a kastély fényfestésével pokróckoncertet tartottak a parkban.) A főútvonal túlsó oldalán található a Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ, amely a piac épületével körbefog egy burkolt teret. A kulturális központ és a tér helyi események helyszíne, valamint találkozási hely is egyben. Ezen a területen rendezik meg a rendszeres termelői piacot és bolhapiacot is.

A kisgyermek számára 4 játszóteret is találhatunk a településen:

- Marci vására, az Óvoda múzeum mögötti téren,
- Palinta Gyermekkert a Malom utcában,
- Illyés Gyula téri játszótér, és
- Szent László lakópark játszótere



Óvodamúzeum udvarán található játszótér (kép forrása: <https://martonvasar.hu/jatszoterek>)

Martonvásár kedvező lehetőségeket teremtett a sportolásra, szabadtéri és épített létesítmények tekintetében egyaránt. A Brunszvik és a Fehérvéri út menti lakótömbök mögött található a Horváth Ottó Sportközpont, ahol füves és műfüves nagypálya is található salakos futókörrrel. Sportolási lehetőséget biztosít még a Tóth Iván Sportcsarnok a Szent László utcában. Továbbá található a településen 2 szabadtéri fitnesspark, melyek közül a Malom utcában lévő kiegészül az Ifiparkkal (Street fitness, street workout, streetball (kosárlabda), ping-pong, sakk, BMX, gördeszka, görkocsolya). Szabadtéri kikapcsolódási lehetőséget nyújt még a patakhöz kapcsolódó (Rebel Beachként is ismert) Bigboss horgászto is.



■ kiépített szabad téri sportolási lehetőségek
(forrás: saját szerkesztés)



Szabadidő sportpark a Gábor Áron utcában

(forrás: <https://martonvasar.hu/ingyenes-sportolasi-lehetosegek-helyieknek>)



Ifjúsági park a Malom utcába

(kép forrása: <https://www.martonvasar.hu/2018-08-10/ifjusagipark-kialakitasa-a-malom-utcaban>)



Horváth Ottó Sportközpont

(kép forrása: <https://martonsport.hu/horvath-otto-sportkozpont/>)

Gazdasági területek foltszerűen elszórva találhatóak. Nagyobb területigényű tevékenységek jellemzően a lakóterületek szélén, illetve Erdőháton és Kismartonban találhatóak, néhány kisebb, kevésbé zavaró gazdasági terület-használatú ingatlan a lakótelkek közé ékelődve is megtalálható, mint pl. tűzép a Szent László utcában, fémkereskedés a Budai úton, vagy nyomda a temető mellett.

Martonvásáron nagyobb telephelyek találhatóak az M7 autópálya környékén (útépítő- és tehergépjármű alkatrészekkel foglalkozó vállalat, Magyar Közút telephelye) és a vasút mentén (szállítványozó cégek, Mirrotron Kft.). A Szent László út külső részein világítástechnikai-, hulladék begyűjtő-, ipari szolgáltató- és egy konténer épületekkel foglalkozó vállalat telephelye helyezkedik el. Erdőháton többek között vetőmagüzem, műanyag- és fémfeldolgozó, játékgyártó és építőipari vállalat, Kismartonban pedig építőipari vállalat található.

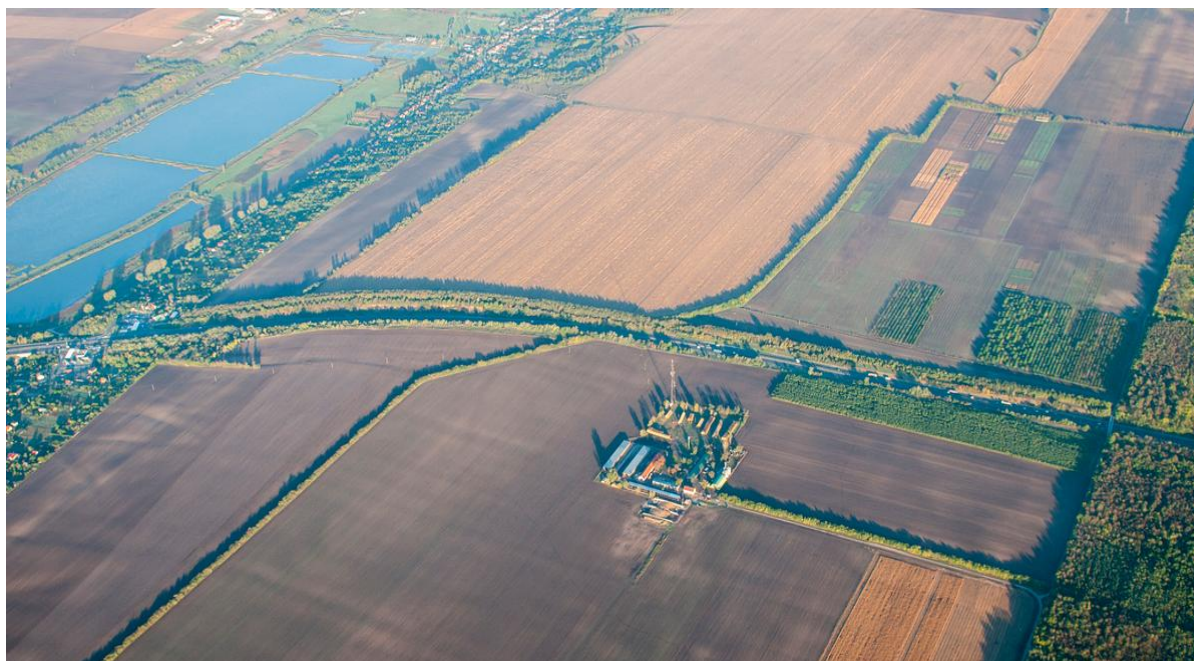


gazdasági területek

(forrás: saját szerkesztés)

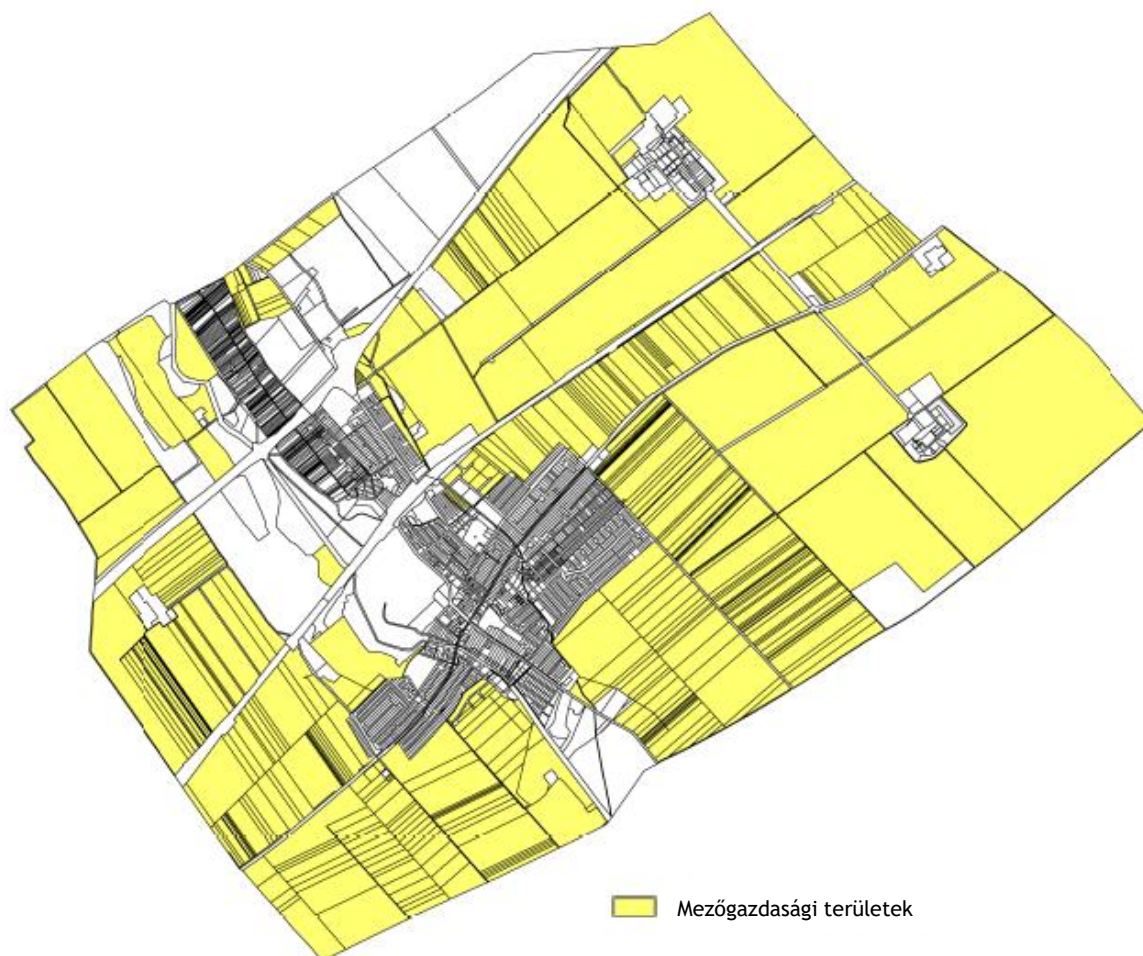
10.3.2. KÜLTERÜLETI TERÜLETHASZNÁLAT

Martonvásár külterületén meghatározó területhasználatot jelentenek a **szántóföldi művelés** alatt álló területek. A belterületet szinte minden felől szántók veszik körbe, csak néhol szegélyezi erdő vagy gazdasági terület a lakott területeket. A szántók egybefüggő foltot alkotnak, melyet 1-1 erdősáv szegélyez. Martonvásár fekvéséből adódóan jellemzően homogén, nagytáblás művelés a meghatározó.



Gábormajor

(kép forrása: <http://gabormajor.hu>)



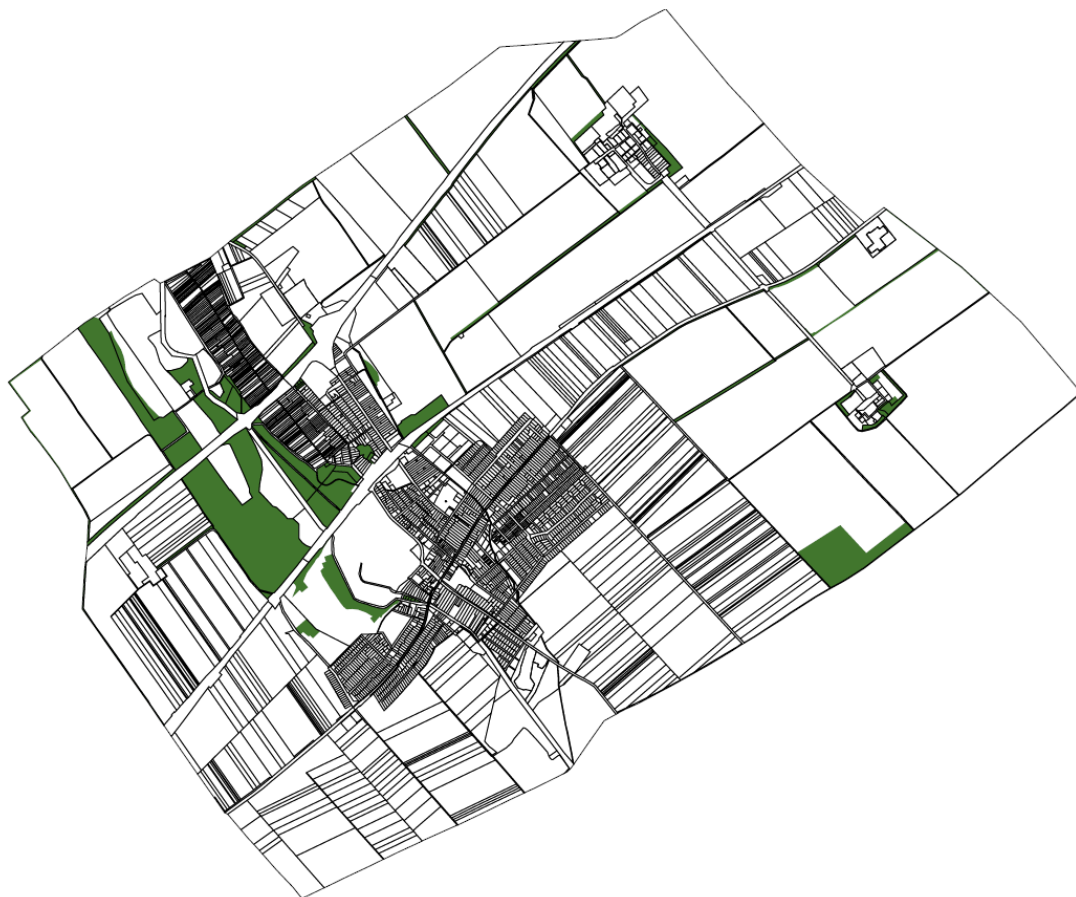
Martonvásáron a mezőgazdasági területek eloszlása
(forrás: saját szerkesztés)

Kategória	Terület (hektár)	Arány
Mezőgazdasági terület	2286,54	73%
Település teljes területe	3120	100%

A település külterületén a mezőgazdasági területek mellett nagy számban található még **iparterületek**. Nagyobb egybefüggő foltot alkotva vannak jelen a település északi határmentén, a közigazgatási terület határa és az M7 autópálya között, az Orbánhegyig. Továbbá kisebb foltokban láthatunk még iparterületet a szántóterületek közötti külső területe részekén (Kismarton, Erdőhát).

Nagyobb foltot alkotnak még a külterületen az **erdők**, melyek főként a Szent László-patak mentén helyezkednek el. Ezenkívül láthatunk még kisebb erdőfoltokat elszórtan a településen, ilyen például a Brunszvik-kastélypark melletti erdő. Az erdők rendeltetésük szerint védelmi, gazdasági és közjóléti erdők. Az erdők elsődleges rendeltetés szerinti megoszlását a következő táblázat mutatja.

Erdő kategória	Terület (hektár)	Arány
Gazdasági erdő	220,84	7%
Védelmi erdő	385,23	12%
Közjóléti erdő	9,10	0,3%
Település teljes területe	3120	100%



Martonvásáron az erdők elsődleges rendeltetés szerinti megoszlása
(forrás: saját szerkesztés)

A településen 52,74 ha **kiskertes terület** található, mely egybefüggő foltként helyezkedik el az Orbánhegyen. A területen 2,8 ha **gyümölcsös** és 10,84 ha **szőlő** helyezkedik el. Orbánhegyen a gyümölcsösök, mind a szőlők elszórt parcellákon fekszenek. Összefüggő ültetvény a büntetésvégrehajtási intézettől északra, valamint a 7 sz. út mellett található. A volt zártkert telkein az épületek az Orbánhegyi utca és a Szőlőhegyi utca vonalán felfűzve találhatóak. Ezek nagy részét az ingatlanok fenntartásával kapcsolatban létesítették, azonban az épületeket jelentős részben ma már hétvégi vagy lakó háznak használják. Az egykori szőlőművelés nyomait nem csak helyenként megmaradt szőlősorok mutatják, hanem a régi présházak is, melyek sajátos karaktert adnak területnek. Sok telken már felhagytak a kiskertes használattal és vannak ápolatlan, parlagon maradt telkek is.

A település külterületén számos **gazdasági telephely** működik, jellemzően fűtak mentén, melyet a beépített területek területhasználata fejezet részletez. A település nyugati határánál, a Gábormajor területén pedig **állattartással foglalkozó telephely** működik.



Gábormajor

(kép forrása: <http://gabormajor.hu>)



Mezőgazdasági terület



Kiskertes terület, szőlő



Erdőterület



Használaton kívüli, egykori kiskertes terület

(forrás: saját fotó)

10.4. TELEKSTRUKTÚRA ÉS BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

Martonvásár telkeinek méret- és beépítettség vizsgálatát a hiteles földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján vizsgáltuk. A beépítettség vizsgálata során, az alaptérképen feltüntetett épület kontúrokat, illetve a helyszíni bejáráskor felvett be nem mért épületeket vettük figyelembe. (lásd. V3 Telekméret vizsgálat és V4 Beépítettség vizsgálat tervlap)

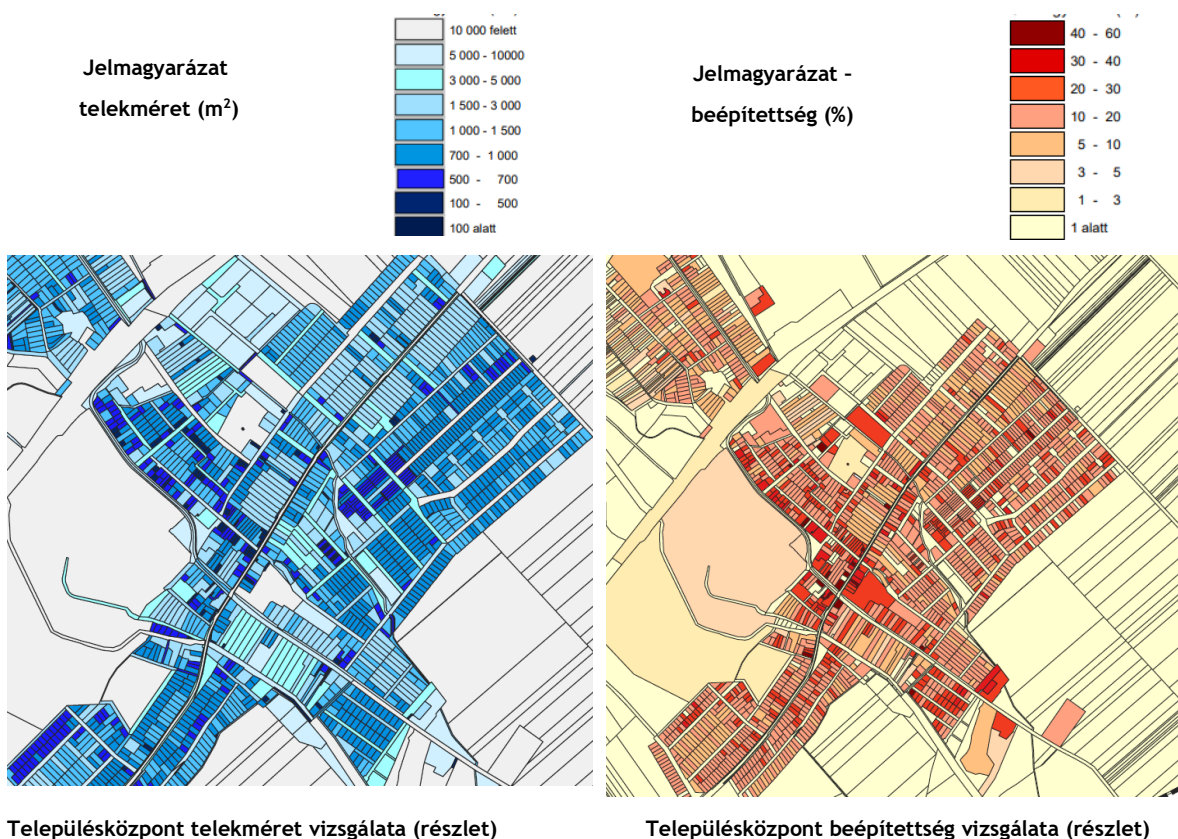
Martonvásáron a lakótelkek jellemzően keskeny hossztelkek, amelyeken helyenként a telek végén mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. Van, ahol a hátsó telekrészeket egybeszántják, ezeken a területeken a területhasználat nem követi telekstruktúráját. A merőleges utcaserkezet viszonylag szabályos geometriájú tömböket alakított a településen. Lakótömböknél vizsgálva jellemzőek a közel azonos geometriájú és méretű ingatlanok, melyből jól érzékelhető a belterületi részek fejlődése, bővülése. A fiatalabb részeknél a telkekre már kevésbé jellemző a hosszúkas geometria, ezzel összhangban ezekben a tömbökben az ingatlanok kisebbek. A lakótömbökbe ékelődő nagyobb ingatlanok az intézményi, igazgatási és sportlétesítmények, a temető telke, illetve 1-1 gazdasági területhasználatú ingatlan. Nagyobb összefüggő telkek még a kastély és a kastélypark.

A külterületi településrészekben találhatóak nagyobb méretű ipari területhasználatú ingatlanok, valamint mezőgazdasági parcellák, amelyek vegyesen tartalmaznak kisebb telkeket és nagyobb összefüggő területeket is. Az Orbánhegytől nyugatra elhelyezkedő nagyobb méretű szabálytalan telkeken többnyire erdő, vízgazdálkodási vagy mezőgazdasági hasznosítás folyik.

A település lakóterületein a telekszerkezet erősen befolyásolja a beépítési sűrűség alakulását. A beépítettség vizsgálati a v4-es tervlapon jól megfigyelhető, hogy a hosszú szalagtelkeknél a beépítési sűrűség alacsonyabb, míg a kisebb, kevésbé mély ingatlanoknál kisebbek az értékek, ugyanis a telekszélességeknél nincs mértékadó különbség. Mivel a tömbökben a lakóépületek az utcafrontnál

sorakoznak, ezért az utcaképben a telkek különböző beépítési sűrűsége kevésbé érzékelhető, a tömbök belsejében viszont összefüggő nagyobb területek jöhetnek létre. A beépítés mértéke a település központjában a Dózsa György út - Szent László utca - Fehérvári - Budai út csomópontban a legsűrűbb, ahol 20-40%-os beépítési mértékű ingatlanok is találhatóak. A központban a legmagasabb értékek a Budai út két oldalán találhatóak, itt van a 30-40%-os beépítések zöme. A sűrűbb beépítés kiterjed a Dózsa György út - Brunsvik utca irányába is. A Szent László utca északi oldalán, illetve Ráckeresztúr felé haladva 5-20% közötti, míg az utca déli oldalán - az ingatlanok hosszából fakadóan - az 1-5%-os beépítési mérték a jellemző. A lakóterületek városközponttól távolabb eső tömbjeinél a nagyobb, hosszabb telekméretek esetén 1-5%, a rövidebb, kisebb ingatlanoknál 5-20% közötti a beépítési mérték. Erősen beépített lakótömbök a Százszorszép utcai „lakópark” tömbjénél, Brunsvik utcától északra a Tatra utca - József Attila utca környékén, illetve az Arany János utcánál figyelhető meg leginkább, ahol a beépítési sűrűségben az 5-20%-os értékek dominálnak. A település lakóterületein jellemzően oldalhatárosan épültek be az ingatlanok. A városközponti területeken több helyen zártosrúvá fejlődött a beépítés. A központ felől a település szélei felé haladva már nem jellemző az utcai traktus, inkább a telek hátsóbb részei felé épültek be a telkek. A lakóterületek közel egységes telkei közé ékelődnek az intézményi-, sport- és egyéb közfunkciójú ingatlanok, mint pl. iskolák, sportpálya vagy a temető, amelyek területe 10.000 m² feletti.

Míg a lakóterületeken a településmag régebben kialakult tömbjeiben vegyes telekméretet figyelhetünk meg, addig a fiatalabb tömbökben teleksoroként közel azonos méretű telkek találhatóak. A Brunsvik utca, Arany János utca és Gábor Áron utcában, a Béke utca északi oldalán és a Vajda János utca, Sporttelep utca déli oldalán 500-700 m² közöttiek, a Budai úton pedig 1500-3000 m² közötti méretűek az ingatlanok. A Százszorszép utcai lakópark, a Határ út, Béke utca déli oldalán, illetve a lakóterületek északkeleti része jellemzően 700-1000 m² közötti méretű. 3000-5000 m²-es ingatlanok találhatóak a Szent László utca déli oldalán a központban, a Budai út központi részeinek keleti oldalán, valamint a Bajcsy-Zsilinszky út északi oldalán. Ezek az utóbbi nagyobb ingatlanok többnyire hosszúak, egy részük átmenő telek, hátsó részük mezőgazdasági hasznosítású.

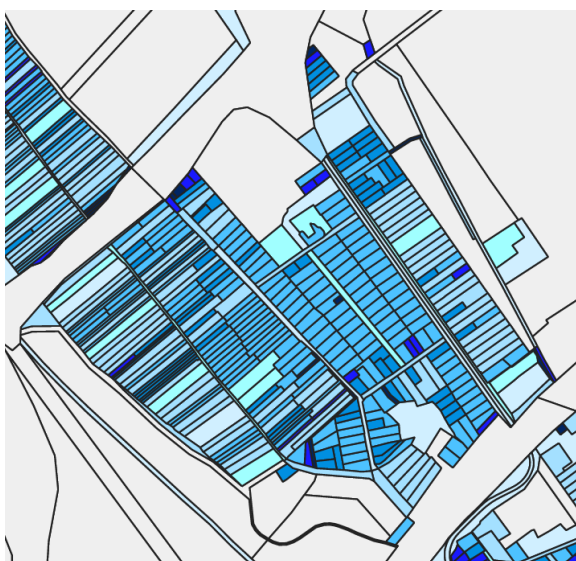


Az Orbánhegy hosszúkás szalagtelkeinek mérete átlagosan 1500-3000 m² között található, a kisebb telkek zömében az Orbánhegyi utca északi oldalán helyezkedik el. A telkeken ezen területen 3% vagy

az alatti a beépítési mérték. Külterületen a mezőgazdasági ingatlanok, szántók 10.000 m² feletti, csak 1-1 kisebb telek ékelődik közéjük. A nagyobb összefüggő parcellák főleg az észak-keleti területeken figyelhetőek meg.

10.000 m² -nél nagyobb telek még a kastély ingatlana is, és a körülötte levő kastélypark telkei, melyek telekgeometriája szabálytalan és igen változatos.

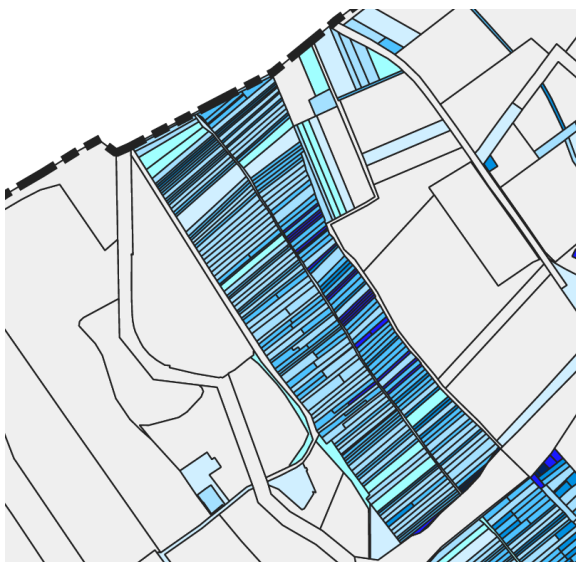
A gazdasági területhasználatú ingatlanokat többnyire a 10-20%-os, helyenként 20-30%-os értéksávokba lehet sorolni. Intenzívebb beépítési mértékű gazdasági ingatlanok vannak Erdőhát településrészén, ahol 30 illetve 50%-os beépítésű ingatlanok is találhatóak. A belterület határán található gazdasági területek 5000-10.000 m²-esek, de vannak ennél nagyobb 10.000 m² feletti telekmérettel rendelkező telephelyek is pl. Erdőhát, Kismartonban, Gábormajor, illetve a vasút és az M7 autópálya környezetében.



Telekméret vizsgálata (részlet)



Beépítettség vizsgálata (részlet)



Orbánhegy telekméret vizsgálata (részlet)



Orbánhegy beépítettség vizsgálata (részlet)



Erdőhát, Kismarton telekméret vizsgálata (részlet)



Erdőhát, Kismarton beépítettség vizsgálata (részlet)

(forrás: saját szerkesztés)

(lásd. V3 Telekméret vizsgálat tervlap, V4- Beépítettség vizsgálat tervlap)

11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

11.1. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA, TELEPÜLÉSKARAKTER

Martonvásár több évszázados múlttal rendelkezik. Mai településképét természeti, gazdaságföldrajzi és történelmi hagyományok formálták. A település egykor virágzó mezőgazdasági múlttal rendelkezett, melynek emlékeit őrzik az elszórta elhelyezkedő, ma is megtalálható régi egykori gazdasági funkciójú épületek. Ilyen például a vasút mellett található késő barokk jegyeket viselő magtár, mely 1734-ben épült. Napjainkban ez leromlott állapotú. A volt malom épülete a Deák Ferenc utca elején, a Polgármesteri Hivatal mögött áll, mely most a művészeti iskolához tartozik. Az Emlékezés terén található az egykori Dreher uradalom nyitott fa fedélszékű gazdasági épületei, mely ma rendezvényudvarként működik. Kismartonban látható még a volt lovarda elhagyott épülete. Továbbá a településen elszórta fellelhetők hagyományos népi építészetű lakóházak is. Ezek közül többet szépen felújítottak és karbantartanak.



Volt malom épülete (ma művészeti iskola)



Magtár

(forrás: saját fotók)



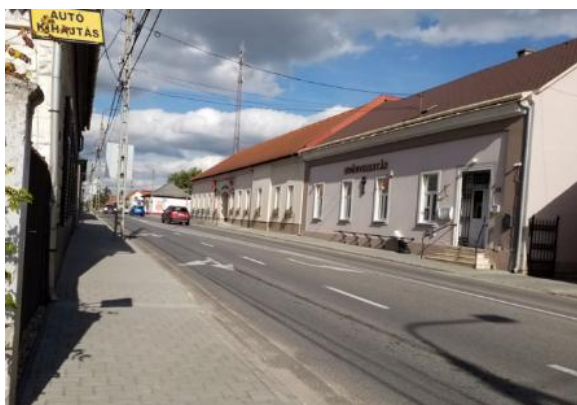
Volt gazdasági udvar



Volt lovarda Kismartonon

Régi megmaradt gazdasági épületek (forrás: saját fotók)

Martonvásár településmagja a Fehérvári út - Budai út - Szent László út - Dózsa György út találkozásánál alakult ki. A **városközpont** vegyes képet mutat, a Budai út és a Fehérvári út mentén főként a hézagosan zárt sorú beépítés a jellemző, az épületek gyakran követik a közterületek vonalát, de helyenként szabadon álló intézményi épületek állnak. A lakóépületek többnyire földszintesek és a korábbi falusias használatból kifolyólag a mély, keskeny telkek többnyire még megmaradtak. A településmag régebbi területeinek beépítése a hagyományos sváb beépítést tükrözi vissza. A településközpontban megtalálható több intézmény, mint például a Polgármesteri Hivatal, a református Gyülekezeti ház és a Járási Hivatal. A Budai út, Szent László út és a Deák Ferenc utca által határolt tömbben helyezkedik el a Martonvásári Beethoven Általános Iskola, a Tóth Iván Sportcsarnok és a Martonvásári Óvoda. Az intézményeket szabadabb anyaghasználat és homlokzatképzés jellemzi, illetve ezek sok esetben emeletes épületek.



Városközpont - Budai út

Intézményi épület (iskola és klinika)
(forrás: saját fotó)

A telekstruktúrában több helyen felfedezhető a **falusi arculat**, melyre a keskeny, mély telkek és az oldalhatáron álló, keskeny előkerttel rendelkező oromfalas, földszintes családi házak a jellemzőek. A lakóterületen a telekvégeket sok helyen konyhakertként, kiskertes vagy szántóföldi műveléssel hasznosítják. Néhány ilyen tömb még megtalálható Martonvásáron, azonban az elmúlt években, évtizedekben a település lakóterületei változáson mentek keresztül, átalakulóban vannak. Az 1970-es évektől kezdve sok új ház épült, majd a '80-90-es években a tetőtér-beépítés és a kisebb, de szélesebb telkek kiosztása lett a jellemző. Lakóterületeire ma már inkább a kertvárosi karakter a jellemző a kertek használatából fakadóan is, manapság inkább díszkertekként használják a kerteket az ott lakók. Ezek többnyire oldalhatárra épített, földszintes sátozott kockaházak és emeletes nyeregterős épületek vegyesen.



Falusias beépítés



Kertvárosias beépítés (tetőteres)

Új „mediterrán” jellegű beépítés
(forrás: saját fotó)



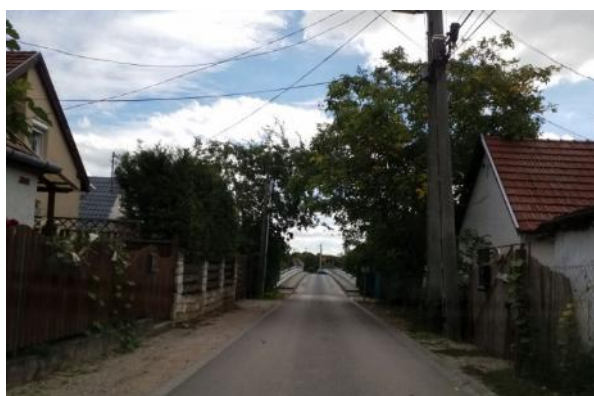
Sűrű beépítésű lakóterületek

Kisvárosias, lapostetős tömbház
(forrás: saját fotó)

A Jókai utcában, a Béke utcában és a Széchényi utcában elszórtan, több helyen található ezredfordulós, mediterrán típusú ház is. Újabb beépítésű terület még a Szent László utca - Százszorszép utca - Szent László-patak - Estike utca által határolt tömb, mely egy intenzívebben beépített szabadonálló és ikerházas jellegű kertvárosi lakóterület. Az utcaképre a sűrű beépítés és a szabályos, azonos elrendezésű épületek sora jellemző. Sűrű beépítésű sorházas lakóterület található továbbá a Váci Mihály utca, az Illyés Gyula utca, a Mikszáth Kálmán utca és a Vasvári Pál utca mentén. Itt az épületegységek csak a homlokzat burkolatában és színében különböznek egymástól.

Kisvárosias jellegű, többlakásos, lapostetős tömbházból csak három található a Malom utca és a Kodály Zoltán utca kereszteződésénél. Ezek háromszintes téglapületek.

A belterülettől északnyugatra fekszik az Orbánhegy az M7 autópálya két oldalán, mely Martonvásár régi szőlőhegye. A meredek lejtőkön a szalagtelkek a jellemzőek. A területen korábban szőlő- és gyümölcstermesztés történt, melyek részben napjainkban is láthatók, de a lakóépületek számának növekedésével csökken a kiskertés mezőgazdasági tevékenység. Még ma is áll több keskeny traktusú, magas tetőhajlásszöggel rendelkező földszintes pince és prэшáz, de egyre több eltérő karakterű családi ház jelent meg az elmúlt időben, mely így viszonylag vegyes képet kölcsönöz a területnek.



Orbánhegyi utca menti lakó-, üdülő- és présházak (forrás: saját fotó)



Lakó-, üdülő- és présházak az Orbánhegyen (forrás: saját fotók)

Martonvásáron a **gazdasági területek** elszórtan helyezkednek el. A két legnagyobb külterületi településrész területén - Erdőháton és Kismartonban - ma is mezőgazdasági műveléssel és terményfeldolgozással foglalkoznak, de a Gábormajor területén is jelentős gazdasági tevékenység folyik.

További gazdasági területek találhatók a belterület peremén is. A gazdasági épületekre gyakran jellemzők a nagy alapterületű, könnyűszerkezetes, nagy belmagasságú és alacsony tetőhajlásszögű épülethozsoportok, azonban megtalálható emeletes, lapostetős gazdasági épület is.



Gazdasági épületek (forrás: saját fotók)

Martonvásár épített környezetéből további példák:



Kvassey Sándor utcai oromfalas épület



Járási Hivatal épülete



Újépítésű lakóház a Sporttelep utcában



Újépítésű lakóház az Estike utcában

(forrás: saját fotók)



Újépítésű lakóház a Váci utcában



Újépítésű lakóház a Jókai Mór utcában



Orgona utcai falusi lakóház



Bajcsy-Zsilinszky utcai lakóépület



Sétáló utcai kereskedelmi funkciójú épületek



Sétáló utcai üzlet

(forrás: saját fotók)



Római katolikus plébánia



Református Imaház



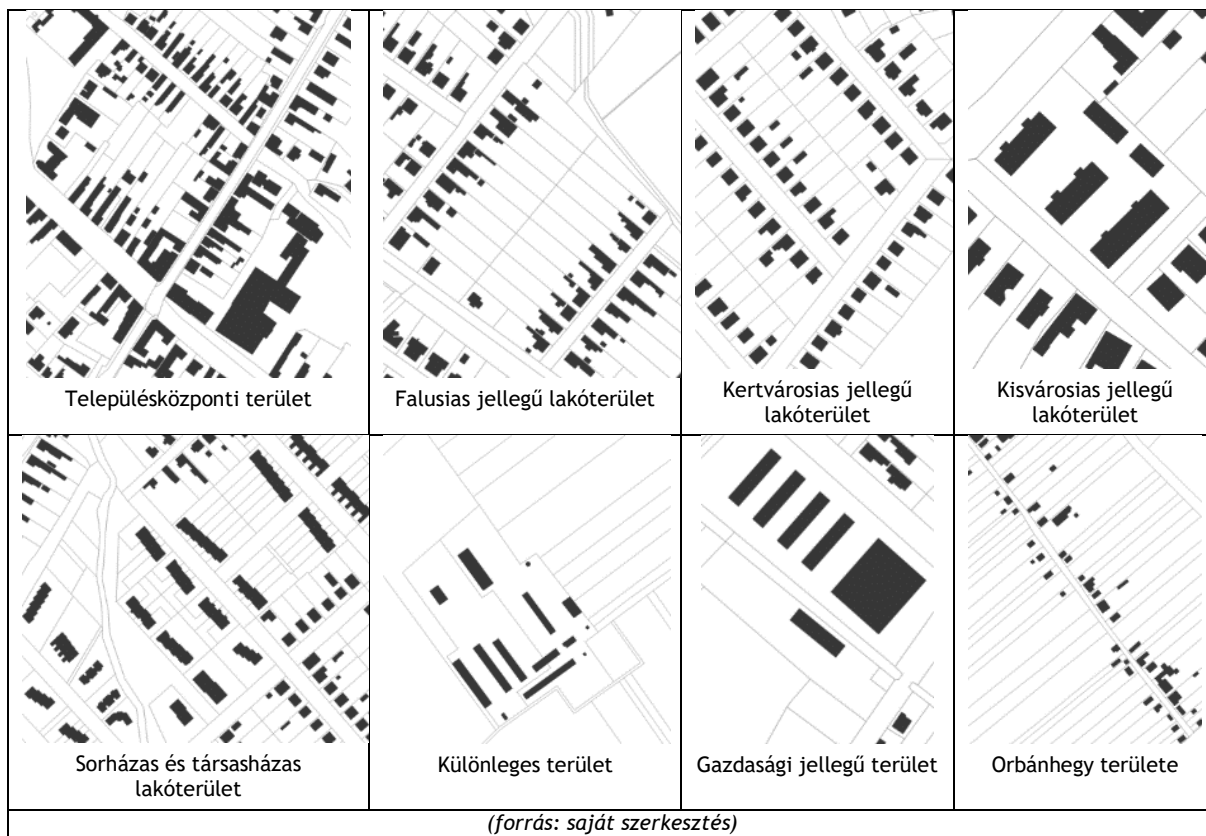
Brunszvik-kastély kiszolgálóépülete



Brunszvik-Beethoven Kulturális Központ

(forrás: saját fotók)

Az alábbi táblázat Martonvásár településszövetének jellemző részeit összefoglalva mutatja:



(forrás: saját szerkesztés)

11.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

11.2.1. ORSZÁGOS VÉDELEM, MŰEMLEKEK

Martonvásár területét világörökségi és világörökségi várományos terület nem érinti. A településen összesen 7 műemléket tartanak nyilván a 2022-es adatok alapján.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII.28.) Korm. rendelet rendelkezik a védett műemléki értékek megőrzésére vonatkozó követelményekről, melyekre az alább felsorolt ingatlanok tekintetében figyelemmel kell lenni.

Országos nyilvántartás szerinti műemlékek:

Törzsszám	Azonosító	Védelem fajtája	Cím	Név
1717	3685	Műemlék	Szent László út mentén	Mária szobor
1718	3681	Műemlék	Emlékezés tere	R. k. templom
1719	3683	Műemlék	Emlékezés tere 1.	Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély
1720	3682	Műemlék	Emlékezés tere	Nep. Szt. János szobor
10322	3680	Műemlék	Dózsa György utca 13.	Gyermekkert
10323	3684	Műemlék	Szent László utca 7.	Népi lakóház
11163	11667	Műemlék	Kolozsvári u.	Magtár



Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély



Gyermekkert



Népi lakóház



Magtár



Nepomuki Szt. János szobor



Mária-szobor



Szent Anna r. k. templom

(forrás: saját fotók)

11.2.2. HELYI VÉDELEM

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 helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. Martonvásár településképi rendelete alapján, melyet Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendeletével fogadtak el, az alábbi értékek állnak helyi védelem alatt:

Cím: Deák Ferenc utca 1.	Hrsz: 650/3/C		Cím: Temető - Orgona utca	Hrsz: 1241/1	
Megnevezés: Régi malom			Megnevezés: Dreher-kripta		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H2		
Cím: Temető - Orgona utca	Hrsz: 1242		Cím: Szent László út 16.	Hrsz: 668	
Megnevezés: Brunszvik-mauzóleum			Megnevezés: Lakóház		
Védelem megnevezése: H2			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Szent László út 31.	Hrsz: 488		Cím: Szent László út 33.	Hrsz: 489	
Megnevezés: Lakóház			Megnevezés: Lakóház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3112		Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3071	
Megnevezés: Présház			Megnevezés: Présház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		
Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3013/1		Cím: Orbán-hegy	Hrsz: 3014/1	
Megnevezés: Présház			Megnevezés: Présház		
Védelem megnevezése: H1			Védelem megnevezése: H1		

Martonvásár Települési Értéktár⁸

A település rendelkezik Települési Értéktárral, melynek célja a nemzeti értékek bemutatása, egyedi jellemzőinek és történetének leírása. A képviselő-testület döntött a Települési Értéktár és a

⁸ forrás: https://martonvasar.hu/telepulesi_ertektar

Települési Értéktár Bizottságának létrehozásáról. Az értéktár nem része a településképi rendeletnek. Jelenleg három értéket tartalmaz az értéktár, melyek az alábbiak:

1. Óvodamúzeum (Óvodatörténeti gyűjtemény) - kulturális örökség



Óvodatörténeti gyűjtemény (forrás: https://martonvasar.hu/telepulesi_ertektar)

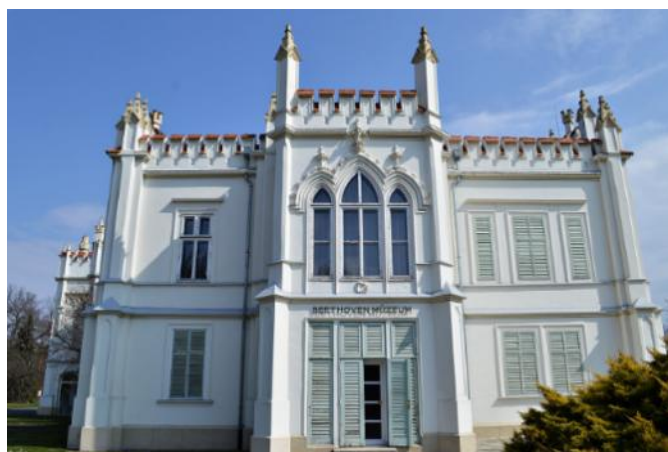
Egyedülálló gyűjtemény az országban, mely jelentős művelődéstörténeti értékkel rendelkezik. Egyfajta zarándokhely a hazai és külföldi óvodapedagógusoknak. A Martonvásári Települési Értéktár Bizottság 4/2014. számú határozatával döntött a Települési Értéktárba történő felvételéről.

2. Beethoven Emlékmúzeum - kulturális örökség

Az emlékmúzeumban megismerhetjük Beethoven és Brunszvik Antal leányának szerelmi történetét, miközben bemutatja a kort és ebben az időszakban a kastélyt és a parkját. A kiállítás a mai kornak megfelelően modern technikákkal lett kialakítva, izgalmas interaktív zenei játékaival megfejthetők azok a zenei üzenetek, amelyeket a zeneszerző a család tagjainak küldött, valamint virtuális séta segítségével bejárhatóak a szobák is.



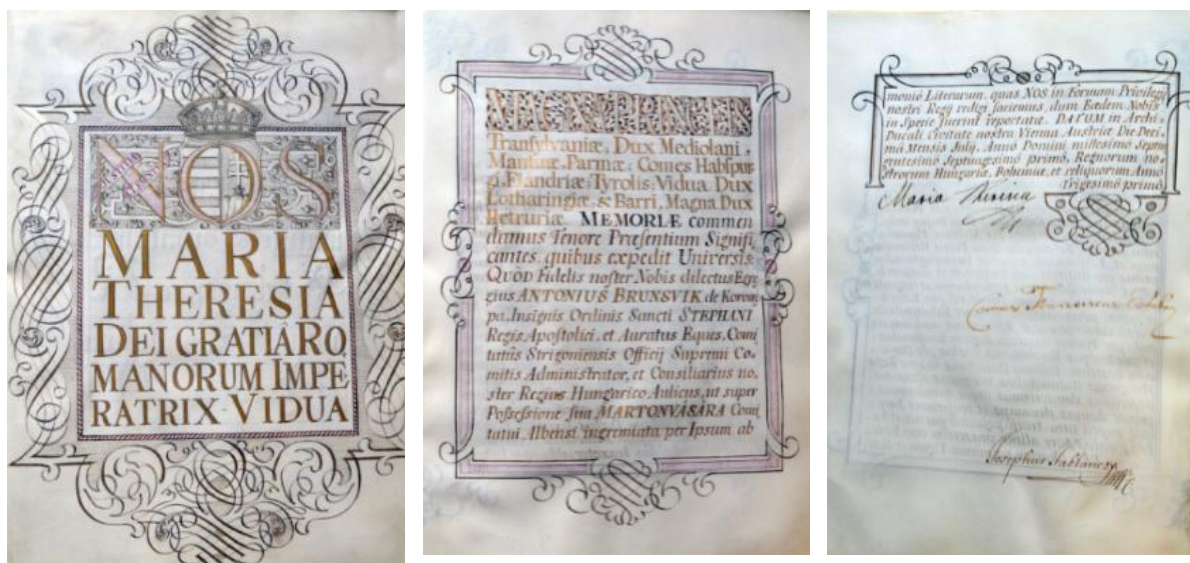
forrás: <https://agroverzum.hu/beethovenkiallitas/>



Beethoven Emlékmúzeum (forrás: https://martonvasar.hu/telepulesi_ertektar)

A múzeum nagy turisztikai jelentőséggel bír, Martonvásár legjelentősebb művelődéstörténeti emlékhelye. A Martonvásári Települési Értéktár Bizottság 3/2014. számú határozatával döntött a Települési Értéktárba történő felvételéről.

3. Mária Terézia Királynő Martonvásárt Idősebb Brunszvik Antalnak Adományozó Oklevele

Adományozó Oklevél (forrás: https://martonvasar.hu/telepulesi_ertektar)

Ennek az oklevélnek köszönhetően lett város Martonvásárból. Az adománylevél 1771-ben kelt. Martonvásár 1789-ben nyerte el a mezővárosi rangot. Lehetővé tette, hogy a Brunszvik-család itt teremtsen otthont magának, mellyel kialakulhatott egy európai szintű kulturális és az újdonságokra nyitott, itthon átlagot meghaladó gazdálkodási közeg. A Martonvásári Települési Értéktár Bizottság 1/2020.(VI.3.) számú határozatával döntött a Települési Értéktárba történő felvételéről.

11.2.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik a régészeti lelőhelyek védelméről kapcsolatos szabályokról, melyeket a lent felsorolt területek esetében figyelembe kell venni.

Martonvásár település területét a hatósági nyilvántartás szerint 21 nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Ezek között nincs ismeret kiemelten vagy fokozottan védett régészeti lelőhelyről.

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	Megjegyzés
22024	Kismartonpuszta	- település	- középkor, késő középkor	
22025	Kismartonpuszta II.	- település	- középkor, késő középkor	
22026	Szent László puszta	- település	- római kor	
22027	Orbánegy	- telep - telepnyom - temető - település - templom - temető	- őskor, bronzkor - római kor - római kor - középkor - középkor - középkor	
22029	Petőfi utca 1.	- temető	- római kor	
22030	Vörösmarty utca 2.	- telep - temető - temető	- őskor, bronzkor - őskor, bronzkor - középkor	

39123	Balatoni műút	- temető	- őskor, bronzkor	
70071	Muránszki-féle vágóhíd és környéke	- telepnyom - telepnyom - telepnyom - telepnyom	- őskor, bronzkor - őskor, vaskor, kora vaskor - őskor, vaskor, kelta - római kor	
70073	Orbánhegy III.	- telepnyom	- középkor, késő középkor	
21667	Gyermekotthon	- temető	- népvándorlás kor, avar kor	
83365	Brunszvik utca (korábban Micsurinutca)	- telepnyom	- őskor, bronzkor	
86367	Sporttelep	- szórványlelet	- őskor, bronzkor	
86369	Vásártéri dűlő I.	- telepnyom	- őskor	
86373	Vásártéri dűlő II.	- telepnyom - épület	- római kor - római kor	
86375	Vásártéri dűlő III.	- telepnyom	- római kor	
86377	Vásártéri dűlő IV.	- telepnyom	- középkor	
86379	Vásártéri dűlő V.	- telepnyom - épület	- római kor - római kor	
86381	Vásártéri dűlő VI.	- telepnyom - telepnyom	- őskor - népvándorlás kor	
86383	Vásártéri dűlő VII.	- telepnyom - telepnyom - telepnyom - telepnyom	- őskor, bronzkor, dunántúli mészbetétes kerámia - őskor, bronzkor kora vaskor - római kor - középkor	Részben Ráckeresztúr területére eső Martonvásár területét érintő hrsz.: 0251, 0259/49, 0259/51, 0259/50, 0259/40, 0259/52, 0259/53, 0248,
86385	Hosszúréti dűlő	- telepnyom	- őskor, bronzkor	
97391	Spanyol-dűlő DNY	- település	- őskor	

12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER

12.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Martonvásár az Alföld nagytáján belül a Mezőföld középtájban, a Váli-víz-síkján helyezkedik el, a Velencei-tótól nem messze. A kistáj a mélyfekvésű Velencei-medence és a magasabban fekvő Érd-Ercsi-hátság között fekszik. Túlnyomóan szántóterületek találhatók ezen a síksági tájon. A településen keresztül folyik a Szent László-patak.

12.1.1. ÉGHAJLATI ADOTTSÁGOK

Az Alföld részeként éghajlata száraz-kontinentális, melyre erőteljesen érvényesül a medence-jelleg. Az Alföldön a legmelegebb a nyár és leghidegebb a tél. A napsütéses órák száma 2100. Az évi átlagos csapadékmennyiség 500-600 mm, mely a legkevesebb az országban. Az évi középhőmérséklet 10°C körül van, itt a legmelegebb a nyár, a júliusi középhőmérséklet 21°C, a tél viszont igen hideg. A klímaváltozás következtében az Alföld éghajlata átalakulóban van, évről-évre jobban érezhető a mediterrán hatás északi irányú eltolódása. Kevesebb a felhőzet, kisebb a relatív nedvesség, illetve a szűkös és változékony csapadékmennyiség gyakran vezet nyári aszályok kialakulásához.

12.1.2. VÍZRAJZI ADOTTSÁGOK

Martonvásár meghatározó elemei vízrajzi szempontból a Szent László-patak, és a Brunsvik-kastélypark tava. A Szent László-patak a település délnyugati felén folyik keresztül, majd beletorkollik a település határához közeli, Martonvásári-víztározóba. A patak mentén található a rekreációs és horgászati szándékkal kialakított Bigboss tó (más néven Rebel Beach), illetve még egy kisebb tó, ezenkívül a Brunsvik-kastélypark mesterséges tava.

A talajvízszint mélysége a település nagy részén igen mélyen található, 5-10 méter, míg a nyugati településhatár mentén, illetve az északkeleti részen eléri a 10-20 métert is. Ez a terület domborzatának is köszönhető. A Szent László-patak mentén jóval közelebb van a talajfelszínhez, 0-2 méter között mozog.



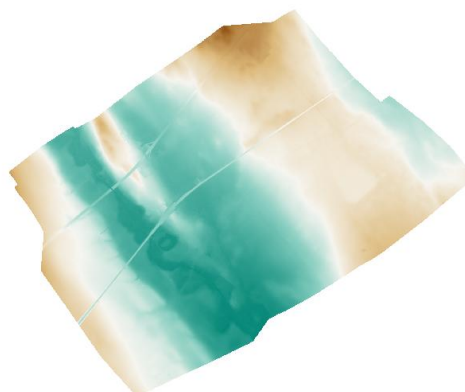
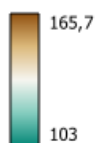
A talajvízszint mélysége a felszín alatt, Martonvásár területén (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/>)

12.1.3. DOMBORZATI ADOTTSÁGOK

Martonvásár a Mezőföld keleti szélén települt. A Szent László-patak választja el egymástól a Szent László-dombvidéket és az Érd-battai-, valamint az Ercsi-táblarög nevű résztájakat. Az Ercsi-

táblaröghöz tartozik Martonvásár szőlőhegye, az Orbánhegy, és a településtől nyugatra húzódó lankás-lapos Erdőhát-hegy, ami a Mezőföld legnagyobb eróziós szigethegye.

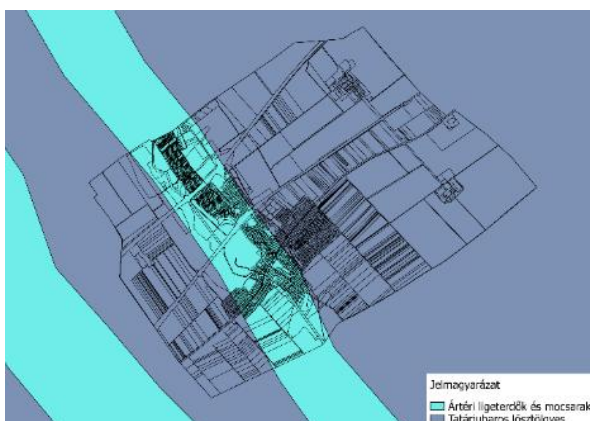
A kistáj 106 és 185 m közötti tszf-i magasságú felszínének nagyobb része féloldalasan és aszimmetrikusan kiemelt, vetődésekkel, szubszekvens völgyekkel, völgymedencékkel szabdal, lösz takarta eróziós halomvidék. DK-i lejtőinek felszínét ÉNy-DK-i irányú, újpleisztocén szerkezeti vonalak mentén kialakult teraszos völgyek szelik keresztül. ÉNy-i része közepes magasságú tagolt síkság. A jellemző felszíni formák az ÉNy-i domblábfelületen eróziós-deráziós úton keletkeztek.



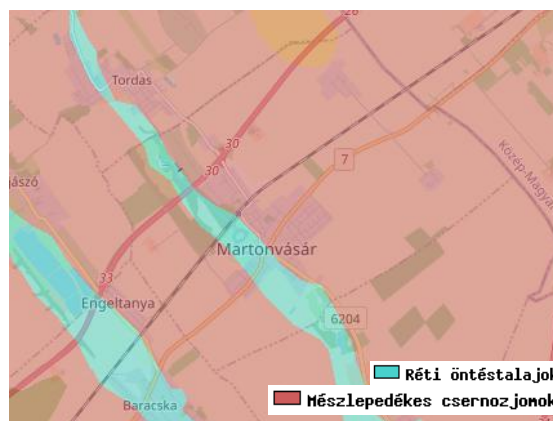
Martonvásár területének domborzatmodellje (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

12.1.4. FÖLDTANI ÉS TALAJTANI ADOTTSÁGOK, NÖVÉNYZET

A település majdnem egészét a mészlepedékes csernozjom talajok teszik ki, csupán a Szent László-patak völgye réti öntéstalaj.



Potenciális növényborítottság
(forrás: Zólyomi Bálint, 1989)



Martonvásár és környezete genetikus talajtípusai
(forrás: <http://enfo.agt.bme.hu/gis/korinfo/>)

Zólyomi Bálint potenciális növényborítottság térképe alapján Martonvásáron kétféle talajtípusának köszönhetően csupán kétféle növénytakaró jött létre. A település nagy részén tatárjuharos-lösztlögyes növénytakarót láthatunk, melyet ártéri ligeterdők és mocsarak szelnek ketté a Szent László-patak mentén.

Az emberi jelenlét következtében a táj jelentősen átalakult, az eredeti növényállomány a sík területeken már csak foltokban lelhető fel, helyette mezőgazdasági termelés folyik a telkeken. Ezzel szemben a megmaradt erdős, illetve patakmenti területeken még mindig domináns a természetes növényzet.

12.2. TERMŐFÖLD MŰVELÉSI ÁGAK ÉS MINŐSÉGI OSZTÁLYOK



Martonvásár területének művelési ágak szerinti megoszlása
(forrás: Földhivatali alaptérkép alapján saját szerkesztés)

A művelési ágak vizsgálatát követően kimondható, hogy legnagyobb arányban szántóterületek (67%) találhatóak Martonvásár településen, ez jó minőségű talajának köszönhető. Ezt követik a kivett területek (24%). Nagyobb arányban vannak még erdők (5%), főként a Szent László-patak menti sávban. A rét, szőlő, kert, gyümölcs, legelő, nádas és fásított terület mind csak elenyésző százalékban (kevesebb, mint 1%) jelennek meg.

Művelési ág	Terület (ha)	Arány (%)
szántó	2081,1557	66,8
gyep (rét)	12,1372	0,3
szőlő	17,1119	0,5
kert	12,4791	0,4
gyümölcs	19,7942	0,6
gyep (legelő)	18,4399	0,5
nádas	17,9786	0,5
erdő	160,0001	5,1
kivett	760,8838	24,4
fásított terület	12,3781	0,3

(forrás: saját szerkesztés)



Martonvásár területének művelési ágak szerinti megoszlása
(forrás: Földhivatali alaptérkép alapján saját szerkesztés)

Martonvásár erdőterületei a település északnyugati részén találhatók, főként a Szent László-patak mentén, illetve kisebb erdőfoltok találhatók még elszórtan. Tulajdonviszonyaikat tekintve, a vízfolyás menti nagy erdőterületek többnyire állami tulajdonban vannak, míg a kisebb erdőfoltok inkább magántulajdonúak.

12.3. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI- TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

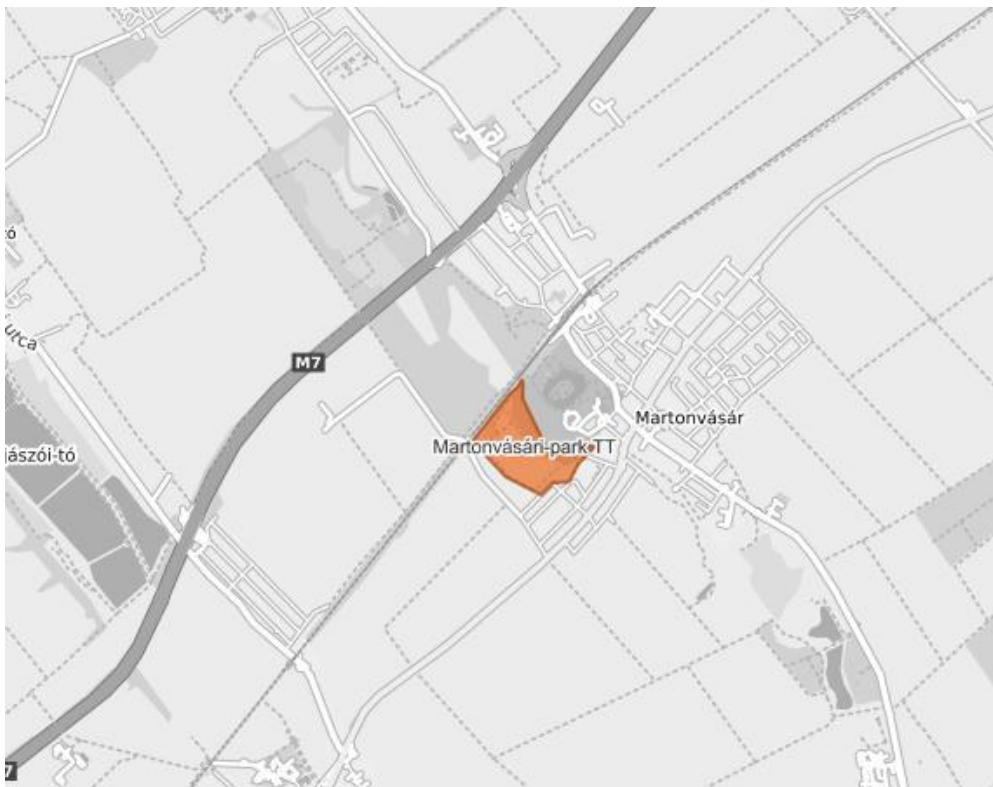
Martonvásár területét nem érinti Nemzeti parki terület, Natura 2000 terület, sem Bioszféra rezervátum területe. Érinti azonban az Ökológiai Hálózat, továbbá országos jelentőségű természetvédelmi terület, illetve számos egyedi tájérték is található a településen (helyi védelem alatt álló területek nem).

12.3.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

Martonvásár területén nem találhatóak nemzetközi védelem alatt álló területek.

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.



Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület (forrás: <http://web.okir.hu/>)

12.3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÁLTAL KIJELÖLT VÉDETT TERÜLETEK

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.



Ökológiai Hálózat érintettsége Martonvásáron (forrás: <http://web.okir.hu/>)

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

Az 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) szabályozza a tájértékekre vonatkozó feladatokat. Ennek alapján a DINPI készít felmérést a város egyedi tájértékeiről.

Martonvásár területén található egyedi tájértékek főként a település központjában, a Brunszvik-kastélyparkban és környékén találhatóak.



(kép forrása: <http://www.atk.hu/hu/galeria>)



Egyedi tájértékek Martonvásáron (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

13. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT-JELLEMZŐK

13.1. TALAJVÉDELEM

Martonvásár közigazgatási határain belül két jellemző talajtípus található, ezek a mészlepedékes csernozjom talajok, illetve a réti öntéstalajok.

A település termőföldjei jó minőségűek, kiváló termőhelyi adottságú mező- és erdőgazdasági területek találhatóak. A település északi határában a szántók között, illetve a külterületi, majorokhoz vezető utak mellett fasorok, erdősávok találhatóak. A többi területre nem jellemzők a fásítások. A szántóterületek között vannak homogén, nagy kiterjedésű területek, de egymás mellett több kisebb területű is előfordul. Martonvásár területe vízerózióknak kitett terület övezetébe tartozik, főként a Gábormajori erdő és az északi szántók területén. A település területén kisebb felszíni erózió figyelhető meg. Ezért is fontos, hogy a termőtalajok védelmét talajkímélő technológiákkal (megfelelően kialakított vetésforgóval, lazító műveléssel, stb.) és mezővédő erdősávok telepítésével segítsék elő a gazdálkodók.

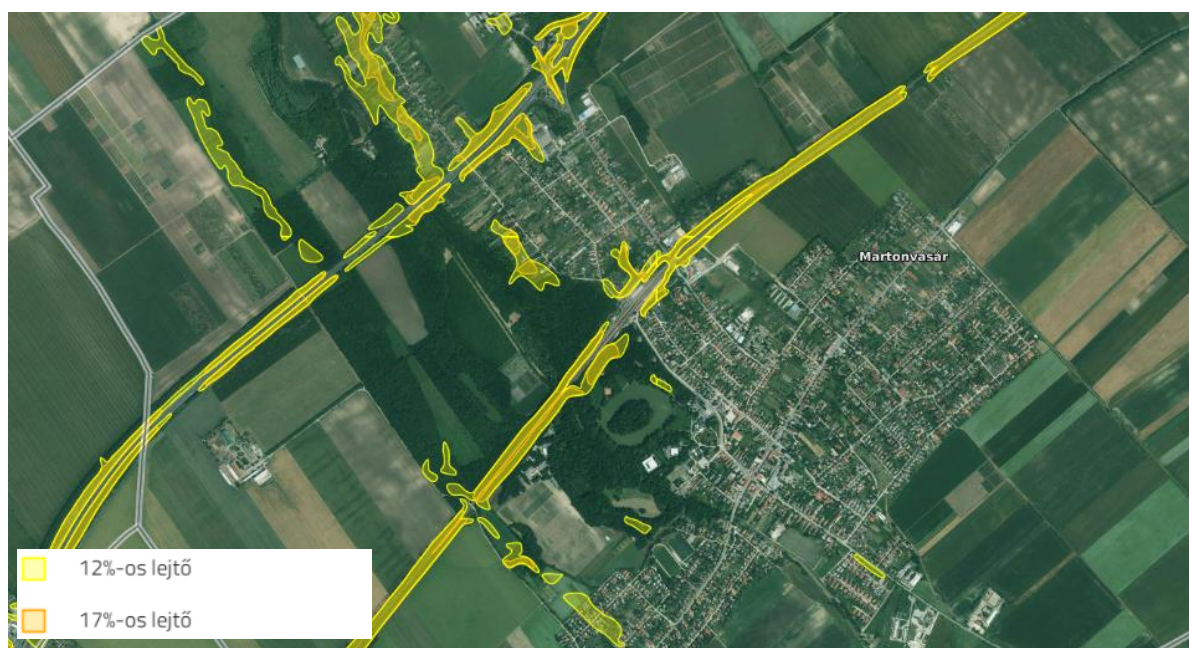
A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik.

A mészlepedékes csernozjom talajok jellemzőek az egész országra. Nevüket az általában 30-70 cm között megjelenő mészlepedékről kapták, mely a talajmorzsákat vékony rétegben vonja be. Az ilyen talaj vízgazdálkodása kifejezetten jónak mondható, mert a különböző szintek vízáteresztő, valamint víztárazó képessége kiváló.

Az öntéstalajra az időszakonként ismétlődő áradás és az azokból visszamaradó üledék felhalmozódása jellemző. A szelvényeikre nem jellemző a tagolódás, a különböző rétegek a lerakódó üledék tulajdonságaiban térnek el, így igen változatosak lehetnek. A nyers öntéstalajok esetében kis arányú humuszosodás történik, vízgazdálkodás szempontjából kedvezőnek, tápanyag- gazdálkodás szempontjából pedig közepesnek tekinthető.

A mezőgazdasági területeken problémát jelenthet az intenzív növényvédőszer használat, amely belekerülhet a vízfolyásokba, így a Duna vizébe is.

A település területén a domborzati adottságoknak köszönhetően nincsenek nagy szintkülönbségek. 12%, illetve 17 %-os lejtők elszórtan találhatóak a településen, a vasút, illetve az M7 autópálya mentén, a település többi része viszont síknak mondható. Továbbá a településen találhatóak északnyugati, délkeleti csapásvonalú domboldalak is.



Lejtők Martonvásár területén (forrás: <https://mepar.mvh.allamkincstar.gov.hu/>)

13.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Martonvásár területén a legfontosabb vízfelület a Szent László-patak, ami a Gerecse-hegységből indul és torkollik a Dunába a Váli-vízen keresztül. A patak a település nyugati oldalán halad, mellette több, mesterséges vízfelület is kialakításra került (Bigboss tó, Brunszvik-kastély tava) melyek egy mesterséges csatornával kerültek összekötésre.

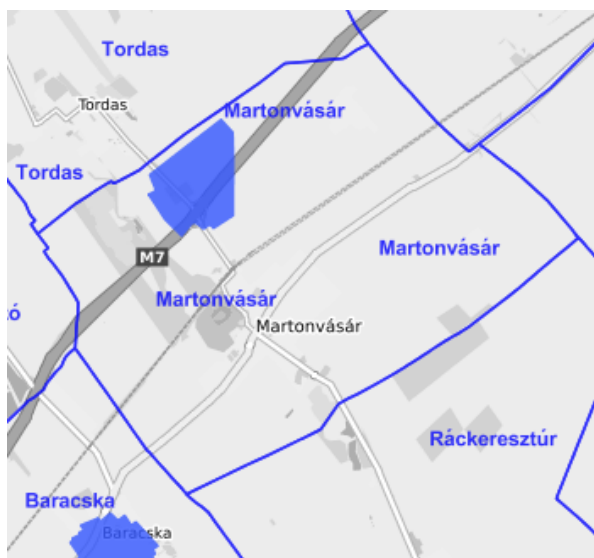
A felszíni vízfolyás nagyban befolyásolja a partja mentén fekvő területhasználat milyenségét, a településen szinte csak a patak mentén láthatunk egybefüggő erdős területet. A patakmeder a településen jellemzően természetes növényzettel benőtt, nem kiépített.



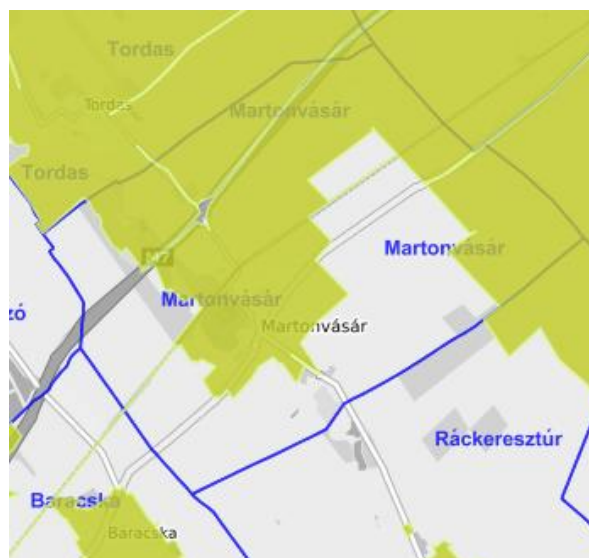
Vízfolyások (forrás: <http://web.okir.hu/>)

A Szent László-patak esetében problémát jelentenek az időszakos illegális hulladéklerakások.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja. Martonvásáron a patak mentén egy foltban felszín alatti vízbázis védőterület van kijelölve, illetve a település nagy része nitrátérzékeny.



Felszín alatti vízbázis védőterület
(forrás: <http://web.okir.hu/>)



Nitrátérzékeny területek
(forrás: <http://web.okir.hu/>)

13.3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

Martonvásár levegőminőségét elsősorban az **M7-es autópálya** és a **7-es számú főút** jelentős gépjárműforgalma, valamint a téli időszakban a **lakossági fűtés** határozza meg. Kiemelten fontos megemlíteni továbbá **Százhalombatta közelségét** is: bár az onnan érkező légszennyező anyagok mértéke jellemzően a határértékeken belül marad, a térség ipari jellege és a város közelsége a helyi lakosság komfortérzete és környezeti biztonságérzete szempontjából meghatározó tényező, amely folyamatos figyelmet igényel. Martonvásár területén jelentős mennyiségű károsanyag-kibocsátással rendelkező ipari létesítmény nem üzemel. Kiemelkedő, a levegőminőséget veszélyeztető szennyező forrás nincs a településen. Az Országos Környezetvédelmi Információs rendszer (OKIR) nem tárol adatokat a településen lévő esetleges károsanyag kibocsájtó telephelyekről.

Fejér megyében általánosan jó minőségűek a városokban az OML mérőállomások által mért értékek. A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a településen az átmenő közúti forgalom és a lakossági fűtés. Martonvásáron az egész év folyamán nagymennyiségű forgalmat bonyolít le az M7 autópálya és a 7. sz. főút, így az ebből származó légszennyező anyagok hathatnak a településre.

A téli időszakban történő lakossági fűtés időszakában a hagyományos szén-, olaj- és fatüzelés során történő kén-dioxid és szén-dioxid kibocsájtás jelentősen terheli a környezetet és rontja a levegőminőséget. A vegetációs időszakban jelentős légszennyezettséget okozhat a kerti hulladék nyílttéri égetése.

13.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Martonvásár közúti terhelése főként az M7 autópálya és a 7. sz. főút által generált járműforgalomból adódik, melyet a teherszállítás mellett az agglomerációs közlekedés is terhel.

Más zajterheléssel járó ipar, üzem nem befolyásolja a település zajterhelését.

14. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Martonvásáron a zöldfelületi rendszer fő elemeit belterületen a szerkezeti jelentőségű zöldfelületek, a közkertek, közparkok, intézményterületek, míg külterületen a Szent László-patak menti galérianövényzet (erdő- és gyepterületek), mezőgazdasági területek, út menti fasorok, erdősávok jelentik. Fontos még megemlíteni a településen az egykori zártkertek zöldfelületeit, az itt megtalálható szőlők, gyümölcsösök nagy mértékben járulnak hozzá Martonvásár zöldfelületi ellátottságához.

Zöldterületek

Martonvásár belterületén kis arányban találhatóak közkertek, illetve közparkok, ezek egymástól izolálva találhatóak, általánosan elmondható, hogy nincs zöldfolyosó köztük. Közparkok a település belterületén, a lakóterületen elszórtan találhatóak.

Nagy zöldfelületekkel rendelkező különleges területek

Ilyen területek leginkább a Szent László-patak mentén találhatóak, ezek a kastélypark, a mellette található fitness- és gördeszkapark, a Parkerdő, a turisztikai- és rekreációs területek, illetve egy, már kialakított sportolási célú zöldterület is jelen van. Továbbá a település belterületének észak-keleti részén található Martonvásár temetője, mely nagy kiterjedésű zöldborítással rendelkezik.

Természetvédelmi jelentőségű területek

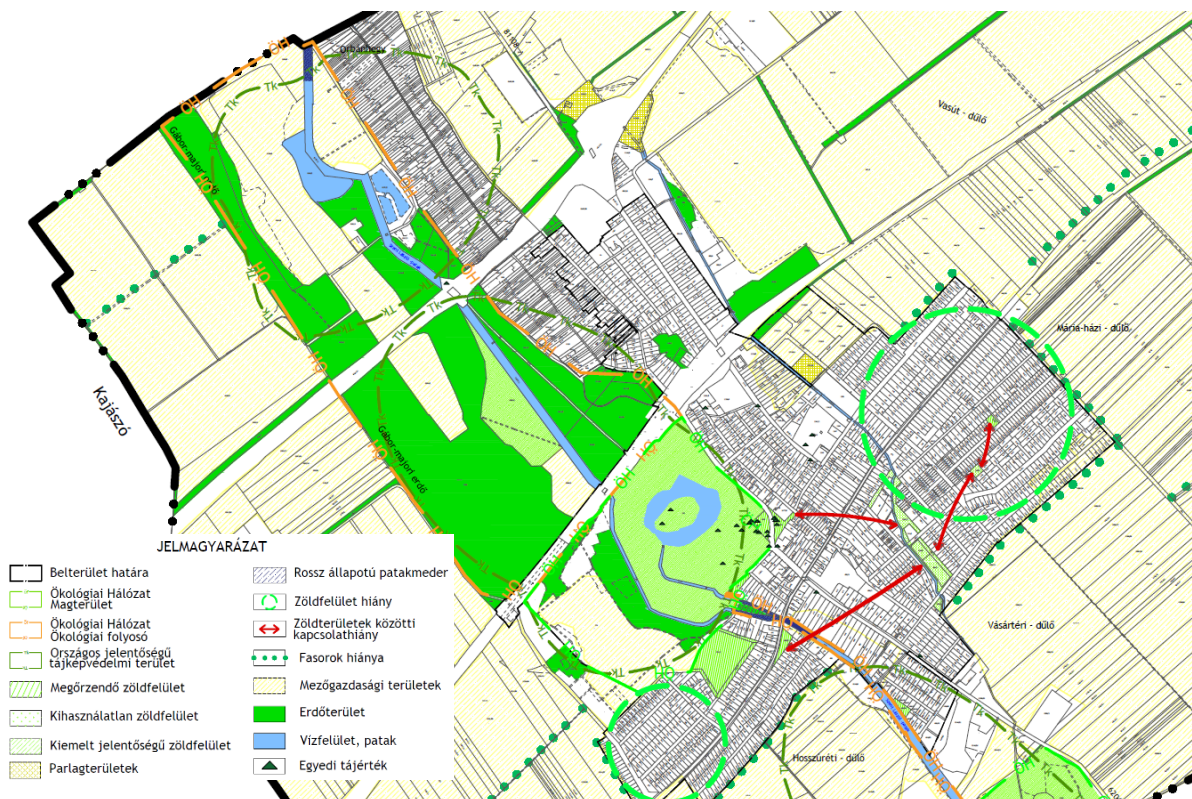
Martonvásáron egy természetvédelmi jelentőségű terület található, a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület, mely a település központjában helyezkedik el.

Telken belüli zöldfelületek

Martonvásár kertvárosias jellegű, ennek megfelelően az ingatlanok belső kertjei is főleg díszkertként funkcionálnak. A zöldterületek aránya alapvetően magas, a kertek jellemzően rendezettek. Továbbá a település külterületén, az Orbánhegyen részben megmaradt a mezőgazdálkodási (kiskertes) jelleg, azonban már egyre inkább kezd átalakulni lakóterületté.

Fasorok, erdősávok

Fasorok, fásított területek elszórtan jelennek meg a belterületen, erdősávok a település külterületén a mezőgazdasági területek között jellemzőek, valamint a település közigazgatási határát kísérik. Ezek fenntartása és megőrzése fontos feladat. Továbbá zöldfelületi szempontból fontosak a közterületeken kiültetett gyümölcsfák, illetve a kertvárosi részen a díszfák.



Zöldterület vizsgálat: részlet a V7-es tervlapból
(forrás: saját szerkesztés)

Erdőterületek

Az erdőterületek a legösszetettebb társulási formák, a legjelentősebb, biológiailag legaktívabb zöldfelületek. Martonvásáron egybefüggő erdő a Szent László-patak mentén helyezkedik el, a település nyugati felén, illetve nagyobb erdőfoltot láthatunk még a külterületen a település délkeleti határában, a mezőgazdasági területek között.

Vízfolyások menti zöldfelületek

A településen halad át a Szent László-patak. A patak a településen többfelé ágazik, a külterületen természetes mederben, míg a belterületen épített környezetben, többnyire kiépített mederben folyik. Megjelenik a lakóterületek között, illetve belefolyik a Brunsvik-kastélyparkban található tóba is.



Szent László-patak menti erdő



Orbánhegyi kiskertes terület



Martonvásári-park TT (Brunszvik-kastélypark)



Fitness- és gördeszkapark

(forrás: saját fotó)



Külterületi mezőgazdasági terület



Játszótér

(forrás: saját fotók)



Külteri erdősáv



Külterületi gyümölcsös

forrás: saját fotók

15. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT⁹

15.1. HÁLÓZATOK ÉS 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 az ivándárdai határátkelőig 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 Tordason 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.

⁹ A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - tartalmi követelmények” megnevezésű, e-ut 02.01.41 sz. Útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-ut 03.01.11 közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Fejér megye Területrendezési Terve közötti fejlesztéseket tartalmaz a település közigazgatási területén: déli irányban a belterületet elkerülő szakasz a 7. sz. főúton, illetve mellékút-hálózati fejlesztést a település keleti határán.

Martonvásár területén halad át a MÁV 30a kétvágányú vasúti fővonal Budapeستől Székesfehérvárig, melynek folytatása a MÁV 30 sz. Székesfehérvár-Nagykanizsa vasúti fővonal. A vasútvonal villamosított, korszerűsítése 2013-ban fejeződött be. A településnek saját vasútállomása van a vonalon.



Martonvásár űthálózatai

(forrás: saját szerkesztűsű árba közlekedűsű adatszolgűltatás alapjűn)

Forgalmi vizsgűlat

A forgalmi vizsgűlatot az országos forgalomszűmlűlűsű adatokbűl az e-UT 03.01.11és e-UT 02.01.31 műszaki elűirűsű szerint szűműtűt vűrűhatűt forgalmak segűtsűgűvel vűgeztűk el. A forgalmi vizsgűlat alapja a 2021. űvi országos forgalomszűmlűlűsű adatok. A telepűlűst űrűtűű, illetve a fontosabb tűrsűgi utak forgalműtű a „Martonvásár tűrsűgűnek forgalmi vizsgűlata” című tűblűzat mutatja.

A telepűlűs helyi cűlűforgalma mellett a 7. sz. fűűtű, 6. sz. fűűtű, M6 autűpűlya, valamint Tordas  s Gyűrű kűzűttű  tmenű forgalom is jelentkezik. Az  rűntett űtszakaszokrűl elmondhatű, hogy a jelentkező teherforgalom  rűnya miniműlis (2-5 % kűzűttű). A telepűlűsen talűlűhatű n hűny olyan mezűgazdasűgi  s termelű egysűg, amely teherforgalműtű is bonyolűt. A kűlterűleti  nkorműnyzati utak forgalma a mezűgazdasűgi termelűssel kapcsolatos  s miniműlis.

Az M7 autűpűlya 26+389 - 30+044 km sz. kűzűttű szakasza  ves  s heti forgalomleflyűs szerinti forgalomjellege 'e', tranzit jelleg, hatűrozott nyűri űdűlű vagy turista jelleggel, a jűliusi illetve augusztűsi forgalom  rűnya az  vi  tlaghoz k pest 1,2  s 1,4 kűzűttű, a nyűri vasűrűnapi  s nyűri h tkűznapi forgalom hűnyadosa nagyobb, mint 1,0. A napi forgalomleflyűs szerinti forgalomjellege „2”, az esti  s  jszakai forgalom  rűnya tavaszi  s  szi h tkűznapiapon  tlagos, 21-25% kűzűttű.

Az M7 autópálya 26+389 - 30+044 km sz. közötti szakasza éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'f', üdülő jelleg erős hétvégi forgalommal (főként Balaton környéke), a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest nagyobb, mint 1,4. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 21-25% közötti.

A 7. sz. főút településen áthaladó szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'e', tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel, a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,2 és 1,4 között, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapos forgalom hányadosa nagyobb, mint 1,0. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „3”, az esti és éjszakai forgalom aránya kicsi, legfeljebb 21%.

A 6204 j. út és a 81108 j. út településen áthaladó szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege "a", nagyvárosok környékére, gyorsforgalmi- és főutak hétvégi forgalmú város-közelit szakaszaira jellemző. A júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,2, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapos forgalom hányadosa legfeljebb 0,75. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „3”, az esti és éjszakai forgalom aránya kicsi, legfeljebb 21%.

15.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A település belterülete egy nagyobb és egy kisebb, nyugatra fekvő területből áll. 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, szabályozási szélességük kicsi.

Martonvásár területén az országos közutak és a település utcáinak egyéb burkolata megfelelő, illetve közepes minőségű.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvíz-elvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Az M7 autópálya 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 szabályozottak, 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.

15.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

15.3.1. KÖZÚTI

Martonvásár belterületén több helyközi autóbusz megállóhely található, melyek:

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

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik, Ercsi, Gyúró 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 és Kismarton településrésze számára.

15.3.2. KÖTÖTTPÁLYÁS

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. Az OTrT és az FMTrT szerkezeti tervlapja szerint nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala a település közigazgatási határán belül, a településtől délkeletre halad.



Állomás környezete (forrás: Google StreetView)

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. beruházásában megújult a vasúti pálya, a peronok, a Vasút utca, megépült a településrészeket összekötő aluljáró, továbbá az önkormányzat kérésére felújításra került az állomásépület is. Martonvásáron létrejött egy valódi intermodális csomópont buszállomással, B+R, P+R parkolókkal.¹⁰



B+R parkoló a vasútállomáson

(forrás:
<https://jarokelo.hu/bejelentések/martonvasar/51448/kinott-kerekpar-tarolo-a-vasutallomasnal>)

¹⁰ forrás: martonvasar.hu

15.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy részén egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járdák állapota többségében közepes vagy rossz minőségű, több helyen a szélessége nem elegendő.

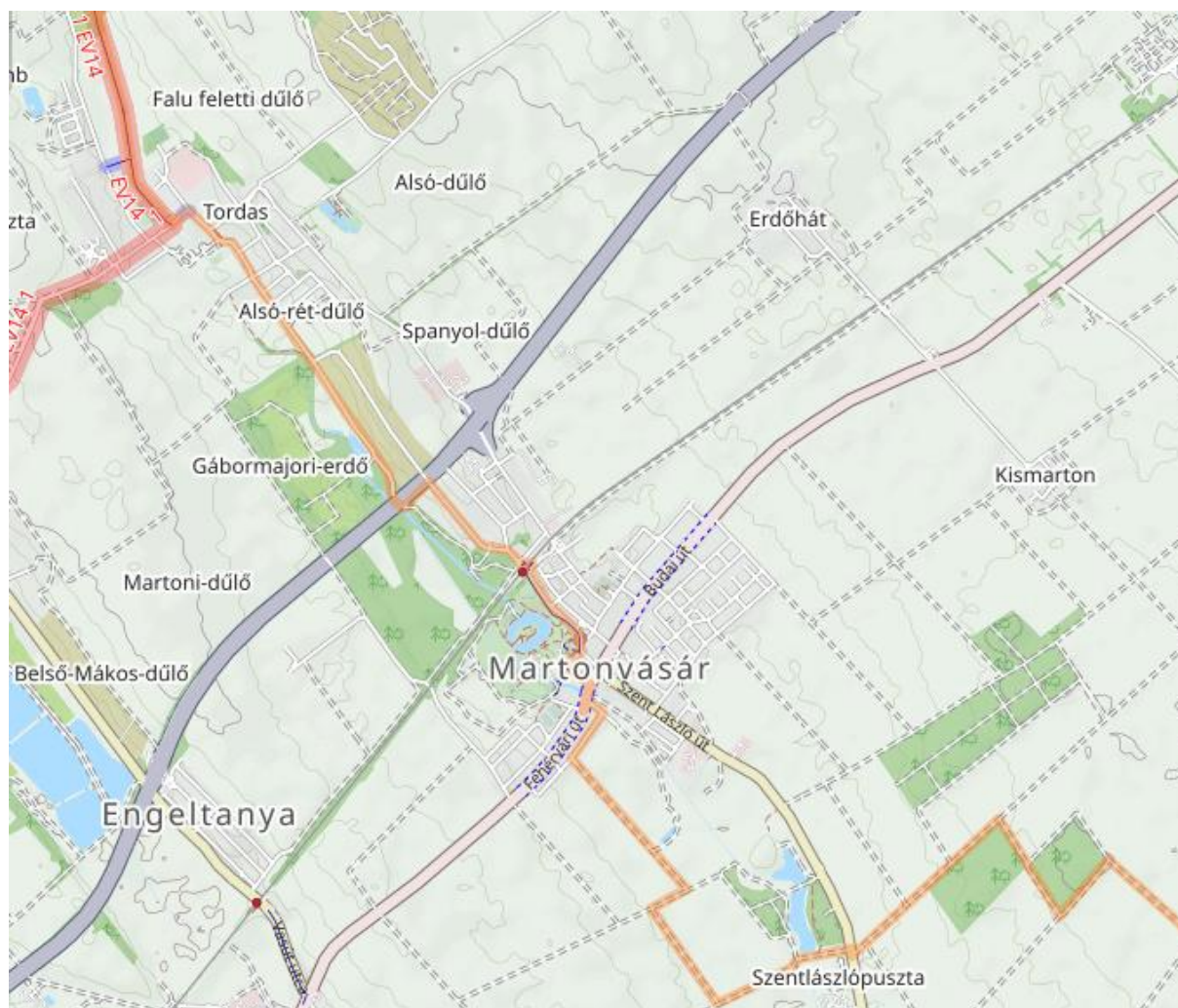
Legtöbb esetben a gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat. A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút kivéve a Brunsvík sétány ahol elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút található. A 7. sz. főút két oldalán kerékpársáv létesült. A település két mellékútján kerékpárút hálózati fejlesztés szerepel az OTrT és az FMTrT szerkezeti tervlapjain.

A település területén halad át a Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Martonvásár - Tárnok kerékpárút, amelynek kialakításáról jelenleg készülnek az engedélyezési tervek.



Etyek-Gyúró-Tordas-Martonvásár-Ercsi turisztikai célú kerékpáros útvonal

kép forrás: <https://martonvasar.hu/visitor/kerekparozas>



Marionvásár térképe kerékpárutakkal

(forrás: <https://www.futas.net/terkep/magyarorszag/kerekparut-terkep.php?cim=Marionvásár>)

15.5. 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.

16. KÖZMŰVESÍTÉS

16.1. A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰVESÍTÉSÉRŐL

A település jelenlegi közműellátottsága

Marionvásár közműellátása az országos átlag fölött helyezkedik el. Utolsóként szennyvíz közcsatornával való elvezetését 2005-ben valósították meg. A vezetékes távközlés kiépítése a '90-es években történt, a vezetékes műsorelosztás, a kábel TV hálózat 2004-ben épült ki.

Jelenleg a település belterületének döntő hányadán a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Erősebb hiány a közműellátottságban csak Kismarton területén tapasztalható, ahol a közcsatornás szennyvízelvezetésen túl a vezetékes földgázellátás is hiányzik. A teljes közműellátásra Marionvásár többi belterületén a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás is biztosított. A külterületen fekvő ingatlanok számára jellemzően a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátást építették ki. A bel- és külterületen jelentkező további közműigényt egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A település közműellátottságának értékelésére pontos számszerű adatok a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2024-es, amely közműellátottság vonatkozásában a 2024. január 1-i állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta érdemi változás legfeljebb a földgázhálózatra csatlakozók arányát tekintve történhetett negatív irányban.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100%-a (illetve számszerűen több mint 100%-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a beépítésre nem szánt területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

A vezetékes ivóvízellátás közel teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások a település lakásállományának 92,8%-át tették ki, és ez az érték 2013 óta 91,5% fölött alakult enyhén, de stabilan emelkedő tendenciát követve. A vezetékes vízellátásból kimaradó ingatlanok számára a településen több közkifolyó is üzemel. A közhálózatról vezet nem vételezők a vízellátásukat részben ezekről a közkifolyókról, részben saját házi kutakról tudják biztosítani. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak. A házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amelynek minősége, tekintettel a település közcsatornázásának késői kiépítésére, emberi fogyasztásra nem biztonságos minőségű.

A településen a statisztikai nyilvántartás szerint a közcsatorna hálózatra a lakások 78%-a van rákötve. A közcsatornára még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlat szerint döntő hányadban sajnos szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. A statisztikai nyilvántartás alapján a vezetékes szolgáltatott ivóvíz és a közcsatornán, vagy szippantós kocsival Marionvásárról érkező szennyvíz különbözete alapján, - a magánkutakból kinyert víz mennyiségét nem is számolva - naponta átlagosan nagyjából 120 m³ szennyvíz szikkad a talajba, amely a település hidrogeológiai adottságaira tekintettel közvetlenül szennyezi a felszín alatti, illetve a felszíni vizeket.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas földgázellátást kiépítették. A gázhálózatra 2020-ban még a lakásállomány 85%-a csatlakozott, ami 2024 elejére 82%-ra csökkent, azaz a háztartások túlnyomó többsége számára rendelkezésre áll a folyamatos és automatikus üzemvitelt biztosító hőellátás lehetőségének komfortja.

A földgáz hálózatról lecsatlakozott ingatlanok termikus célú (fűtési) energiaigényüket valószínűleg villamosenergiával üzemelő hőszivattyús rendszerek segítségével biztosítják, de a nem vezetékes energiahordozók (jellemzően fa) hasznosítása is előfordul Martonvásár területén. Főleg konyhai célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a előfordulhat.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 100-120 l/fő/nap között alakult 2020 és 2024 között. A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél némileg még magasabb értéket érhet el, de nem sokkal. A jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembevételével, a meglévő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, számolni kell a vízigény növekedésével.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 8292 MWh volt 2024-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztás így éves szinten 284 kWh értéket ért el. Ez az érték jelzi, hogy a lakások átlagos felszereltsége aránylag jelentős, és a hőszivattyús rendszerek üzemeltetése még a földgázfűtéssel rendelkező épületek esetében sem ritka. Ezzel együtt is számítani kell még a háztartások további villamosenergia igény növekedésére részben a hőszivattyús rendszerek további terjedéséből következően, valamint az elektromobilitási eszközök igényei miatt. Hosszabb távon a jelenlegi energiaválság is valószínűleg a takarékosabb hőszivattyús rendszerek felé mozdítja el a háztartásokat. Az elmúlt években is emelkedő villamosenergia fogyasztás volt megfigyelhető Martonvásár területén.

A település egy háztartásra jutó átlagos lakossági földgázfogyasztása 1920 ezer m³ volt 2024-ben. A lakossági gázfogyasztókat vizsgálva az egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás alig haladta meg a 90 nm³/hónap értéket. Ez az érték 2023-ban még 97 volt, 2022-ben majdnem 140, 2021-ben pedig kicsit 150 fölött, ami nagyon jól bemutatja a lakosság földgáz használatáról hőszivattyú (légkondicionáló) használatára történő átváltását. Ennek ellenére még sok gázfogyasztó háztartásban hasznosítják a gázt komplexen, főzési energiahordozónak, fűtés és használati melegvíz termelésre is, de a több irányból is fenyegető és elhúzódo energiaválság hatására a 2025-ös évben valószínűleg tovább csökkent a lakossági földgázfogyasztás, és ez a tendencia a további években is folytatódni fog.

A közműellátás vizsgálata fontos iránymutató a közműfejlesztési feladatok meghatározásában. Elsődlegesen a település szennyező forrásának tekintett jelenlegi szennyvíz elhelyezésén kell változtatni.

A település közműellátását szolgáló hálózati rendszerekről, fejlesztési tervekről

Vízellátás

Martonvásár vízellátását a Fejérvíz Zrt szolgáltja. A település vízellátásának bázisa a település saját Martonvásár központi területe, Erdőhát és Kismarton alatt elterülő vízbázisai. Az Erdőhát és Kismarton területén üzemelő kutak az adott városrész ellátását biztosítják, míg Martonvásár központi területének az ellátására Orbánhegy és a déli városrészek területén elszórva üzemelnek vízműkutak, amelyek a vasúti pályatest déli oldalánál lévő Vízműteleppel közös elosztóhálózatban jelentkező vízigényt szolgálják ki. A vízműtelepen 2 db 100 m³-es térszíni tározó és egy 500 m³-es hidroglóbusz található. A térszíni tározók jelenleg üzemben kívül vannak. A hidroglóbusz fenékszintje a térszín felett 34 m-en van. A település vízellátó hálózatában a víznyomást a hidroglóbuszban tárolt víz szintje határozza meg, a hálózati rendszerben a víznyomás megfelelő, víznyomásproblémák nincsenek.

A település belterületének ellátására kiépítették a vízvezeték hálózatot. A hálózat főleg dn 100-as vezetékekből épült meg, csak a főbb gerincek mérete dn 150. A vezetékek anyaga zömmel KMPVC, de üzemelnek a rendszerben a régebbi építésű azbesztcement vezetékek is. A hálózatra az előírások szerinti távolságban a tűzvíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzvíz ellátást is.

A település Erdőhát és Kismarton településrészeinek beépített területein az E-Közmű nyilvántartása szerint, külön vízellátó hálózati rendszerek üzemelnek. Az itt megépített hálózatokba saját kutakból kitermelt vizet juttatnak, a hálózatokban a víznyomást a 100, illetve a 200 m³-es víztornyokban tárolt víz szintje határozza meg. A hálózatok legnagyobb részben a telkeken belül épültek meg, nem pedig a közterületi utak nyomvonalán.



Kismarton
(forrás: saját fotó, 2022)

Szennyvízelvezetés

A településen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését a 2000-es évek elején kezdték el, ma már a kiépítettség - Kismarton kivételével - 100%-os szintűnek tekinthető, azaz minden utcában kiépült a szennyvízcsatorna. A szennyvízcsatorna hálózatra való rákötöttség viszont csak 78%-os, aminek javítása a település egyik fontos feladata.

A kiépített hálózat elválasztott rendszerű, a rendszer gravitációs csatornákból épült, a hálózati rendszeren a topográfiai adottságok miatt átemelő berendezések és nyomóvezetékek alkalmazására is szükség volt. A rendszer által elvezetett szennyvizet szennyvíz nyomóvezetékekkel a településtől déli irányban lévő szomszédos település, Ráckeresztúr szennyvízcsatorna hálózatába vezetik. A Ráckeresztúr szennyvízcsatorna hálózat végén, a település déli részén üzemel a települések szennyvíztisztító telepe. A szennyvíztisztító telep tisztító kapacitása 1200 m³/nap, a telepre jelenleg átlagosan 1000 m³/nap szennyvíz érkezik.

A szennyvíztisztító telep totáloxidációs, anaerob-anoxikus, ún. SBR technológiával tisztítja a szennyvizet. A telep 2 tartályában ciklikusan, szakaszosan tisztítja a szennyvizet, a tisztított szennyvizet befogadja a Szent László-patak.

A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetését korábban a Szent László Völgye Csatornahálózat Üzemeltető Intézmény biztosította, az üzemeltető ma már a Fejérvíz Zrt.

A szennyvízcsatorna hálózat zömmel dn 150-es KGPVC csatornákból épült ki, csak a Szent László utcában üzemel dn 300-as, míg a Petőfi és Mikszáth utcákban dn 200-as méretű szennyvízcsatorna.

A település Kismarton településrészén megépített hálózat a szennyvizet zárt szennyvíztározóba vezeti, amelyből a szennyvizet szippantókocsikkal szállíthatják el a szennyvíztisztító telepre. A szennyvízcsatornák a vízvezetékekkel párhuzamosan legnagyobb részben a telkeken belül épültek meg, nem pedig a közterületi utak nyomvonalán.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Martonvásár a Mezőföld Váli-víz-síkján helyezkedik el. A terület fő vízfolyása a Szent László-patak, amelynek Beloiannisz térségében befogadja a térség másik jelentősebb vízfolyása, a Váli-víz, illetve végül a Duna.

A Szent László-patak a település északnyugati külterületei felől érkezik a belterületre, amely mélyvonalán, délkeleti irányban halad keresztül a Duna irányába. A patak medre a kül- és belterületi részekén zömmel füvesített medrű, csak néhány rövid szakasza burkolt.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetése a kezdeti Budai út és a Fehérvári út alatt megépített zárt csapadékcsatornákon túl egyre több utcában szintén felszín alatti elvezetéssel történik már. A továbbra is nyílt árkos kialakítású utcákban zömmel egy oldalon, kisebb hányadban

mindkét oldalon található vízvezető árok, de sajnos továbbra is található olyan utcák, amelyekben egyáltalán nem került kialakításra csapadékvíz elvezető rendszer.

Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

A megújuló energiahordozók hasznosítása leginkább a hőszivattyús rendszereken keresztül jellemző Martonvásár területén, de a tetőre szerelt napelemekből is egyre több található a településen.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. Az ellátás bázisa a Baracscai 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 132 kV-os hálózat kiépített bekötésével biztosított.



Martonvásár 400 / 220 kV-os Alállomás

kép forrása: https://www.hobbielektronika.hu/cikkek/files/2167/a_mavir_zrt_atviteli_halozati_alallomasai.pdf

A 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os hálózat táplálja a település körzetének fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

Az alállomásokról induló 22 kV-os légvezetékeken érkeznek a villamosenergia Martonvásár területére, és a hálózatról kiépített bekötések, illetve ágvezetékek táplálják a településen elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásokat.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, léghébeles vagy szabadvezetékes formában.

A település jelenlegi közvilágítása az egész településen jellemzően még a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel történik, bár egyre több szakaszon föld alatti kábelekkel felfűzött önálló lámpaoszlopokra cserélik azokat. A településre jellemző, hogy a megvilágítás mértéke csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A település külterületének keleti szélén, a 7. sz. főút déli oldalán üzemel a MAVIR 400/220 kV-os nagyfeszültségű alállomása, amely a település ellátásában csak közvetve vesz részt, mert az ellátás alapbázisa a 132 kV-os nagyfeszültségű rendszer.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. A település gázellátásának a kiépítése a '90-es évek közepén kezdődött. Ma már a háztartások 85%-ában áll rendelkezésre a vezetékes gázellátás nyújtotta komfort lehetősége.

A település gázellátásának bázisa a Kápolnásnyéki MOL nagynyomású gázátadó és gáznyomáscsökkentő állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezeték képezi Martonvásár ellátásának gerincét. A Kápolnásnyék-Martonvásár-Gyúró NÁ 90-es KPE nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a gáz a Bajcsy Zsilinszky utcai és a Zrínyi utcai nagyközép/középnomású gáznyomáscsökkentőkhöz, ahonnan középnomású elosztóhálózat épült ki a település gázfogyasztóinak az ellátására.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózati rendszerről történik. A kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi házi nyomáscsökkentők segítségével történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Martonvásár Kismarton településrészének beépített területén a vezetékes gázellátás nem épült ki, a gázigényeket tartályos gázzal vagy PB gázpalackokkal elégítik ki.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 17-es körzetszámú Bicske primer központ Csákvár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpont-hoz tartozó települések 22-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a közelmúlt eredménye, az 1990-es évekig a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés ezután kezdődött, a 2000-es évek elején 600 körüli egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány majdnem 70%-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 1223 egyéni lakásvonal üzemel. A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 5 nyilvános távbeszélő állomás üzemel.

A hálózat oszlopokra szerelt légkábellel épült. A föld felett vezetett távközlési hálózatot jellemzően önálló, saját oszlopsoron, de van, ahol a kifestültségű hálózat tartó oszlopsorára helyezték el. A településen az igényesebb műsorelosztásra alkalmas kábel TV hálózat kiépítése 2004-ben kezdődött, amelyet korábban a UPC üzemeltetett, jelenleg pedig a Vodafone tulajdonában van. Jelenleg a lakásállomány közel 90%-a rendelkezik internet-előfizetéssel. Martonvásár területén a Vodafone mellett a Magyar Telekom rendelkezik még saját vezetékes hálózattal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A településen a tágabb térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli távközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani

17. KATASZTRÓFAVÉDELEM, ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Csúszás, süllyedésveszélyes területek

Martonvásár közigazgatási területén a Baracska irányába haladó vasúti pálya környezetében rogyás jellegű időszakos talajmozgás jelentkezhet.

Belvízveszélyes területek

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszint elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvízállás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi-féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a területrendezési tervekben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket szükséges jelölni.

Martonvásár közigazgatási területén belvízveszélyes terület nem található. A talajvíztükör felszín alatti nyugalmi szintje Martonvásár beépült területén meghaladja a 2 métert, Kismarton és Erdőhát területén a 8 métert is.

Természetesen a település mély fekvésű területein nagy záporok esetén, hóolvadáskor megáll a víz, amely lassan elszikkad, elpárolog, illetve a vízfolyások, árkok elszállítják a vizeket.

A belvízvédelmi feladatok az önkormányzat határákörébe tartoznak. Az előforduló vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származó vízelöntés kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében előforduló "villámárvízi" esemény hatására keletkező helyi vízkár elhárítása a katasztrófavédelem feladata.

Tevékenységből adódó korlátozások

- Vízműkutak vízbázisvédelmi védőterületei és védőidomaik felszíni vetülete
- Szennyvízáttemelő műtárgyak előzetesen felvett 10 m-es szaghatásvédelmi övezete, amely még nem került kijelölésre
- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat védőtávolsága
- 220 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat védőtávolsága
- 400 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat védőtávolsága
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték védőtávolsága
- Vízfolyások és állóvizek parti sávja

18. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen fejezet célja és feladata, hogy összefoglaló módon mutassa be a település területrendezési konfliktusait, fejlődési lehetőségeit, mintegy kijelölve a település fejlődését, a következő fejlesztési és rendezési tervfázisok irányát.

TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Martonvásár Fejér megye keleti részén, a Martonvásári járásban található, Budapest és Székesfehérvár között félúton. A megyeszékhelytől, Székesfehérvártól körülbelül 35 km-re, illetve Budapesttől is megközelítőleg ilyen távolságra fekszik. Hivatalosan nem tartozik a főváros agglomerációjához, de a funkcionális várostérségének a része így megéri hatását. A településen keresztülhalad az M7 autópálya, a 7 sz. országos főút és a Budapest - Székesfehérvár - Nagykanizsa vasútvonal. Szomszédos települései: Tárnok, Érd, Ráckeresztúr, Baracska, Kajászó és Tordas.

TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

A KSH és TelR statisztikái alapján Martonvásár lakossága az 1870-es évektől szinte folyamatosan emelkedett, kivéve a második világháború idején. Martonvásár népességének alakulása az elmúlt 10 évben növekvő-, az elöregedése pedig lassuló, tendenciát mutatott. A település demográfiai mutatóiról elmondható, hogy a kistérségi és a megyei átlagnál is kedvezőbben alakulnak. A 2024-es adatok alapján Martonvásár lakónépessége 5928 fő volt

A KSH 2024-es adatok alapján, átlagosan 2,7 főre jut egy lakás. Az elmondható, hogy a lakásállomány 93,2%-a lakott. A '70-es években épült a legtöbb lakás és a lakásállomány jelentős többsége összkomfortos vagy komfortos, az állomány nagyon kis részét teszik ki a szükség és egyéb lakások.

TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

Martonvásáron két óvoda üzemel, melyek összesen 309 gyermek befogadására alkalmasak. A településen két általános iskola van, a Martonvásári Beethoven Általános Iskola és a Pápay Ágoston Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola, Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola és Kollégium. Továbbá működik egy alapfokú művészeti iskola is. Közép, illetve felsőoktatási intézmények igénybevételére csak a környező településeken van lehetőség, a gyerekek a környező településekre és Budapestre járnak. A településen háziorvosi, fogorvosi rendelés és gyermekorvos is található, melyek többsége a Dr. Grimm Lóránt Egészségházban működik. Martonvásáron egygyógyszertár működik. Idősek otthona is működik a településen, illetve létrejött a Marton Klinik diagnosztikai központ is, ahol különböző magán orvosi vizsgálatok vehetőek igénybe. Kórházi ellátás Székesfehérváron elérhető. A település kulturális eseményeinek nagy részét a Brunsvik-Beethoven Központ látja el, de fontos szerepet játszik Martonvásár kulturális életében a Brunsvik-kastély, az Agroverzum és az Óvodamúzeum is. Sport- és rekreációs tevékenységek tekintetében jól ellátott a település, rendelkezik játszóterekkel, szabadidős sportparkkal, ifiparkkal és Sportközponttal is.

TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Martonvásár leghangsúlyosabb ágazata a környező települések viszonylatában a mezőgazdaság, melynek egyik legjelentősebb intézménye a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont, valamint a hozzá kapcsolódó vállalkozások. Növekvő tendenciát mutat azonban az ipar-és építőiparban regisztrált vállalkozások aránya, valamint a szolgáltatási szektorban regisztrált vállalkozások száma is nőtt az elmúlt évek folyamán. A 2024-es adatok alapján a regisztrált vállalkozások száma 825. Az egy lakosra jutó belföldi jövedelem 2023-ban 3.340.136 Ft. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők közül az elmúlt években az önkormányzati pályázatok és támogatások elnyerése volt a legfontosabb. Több fejlesztési projektet uniós támogatásból valósítottak meg, például az Agroverzum Tudományos Élményközpontját is. Fontos megemlíteni a gazdasági beruházások közül a martonvásári vasútmenti iparterületen létrehozott neutronkutatói tevékenységek fejlesztését szolgáló Mirrotron Kft-t. A létesítmény számos berendezés és szolgáltatás kifejlesztésével foglalkozik különböző területeken, úgymint gépipar, autóipar, vezérléstechnikai és építőipar. Fontos szerepet játszik még a Variosystem Group Kft. a település gazdaságában, mely könnyűszerkezetes házak tervezésével foglalkozik. Mindezekon túl a településen megemlítendő a Caola Zrt. mely, illetve a Remred Zrt. is.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT, TERÜLETHASZNÁLAT

A beépített terület főként lakóterületekből áll, legnagyobb részét a kertvárosias karakter alkotja. A település belterületén bár nem egységes az épületállomány és a széleken beékelődnek gazdasági területek, mégis egységes, rendezett településképet mutat. A telkek beépítettsége általánosságban 10-30% között alakul. A település központja a főútvonalak és a Brunsvik-kastély köré szerveződik, itt találhatóak az intézményi, igazgatási funkciók nagy része, itt sűrűsödnek a kereskedelmi és szolgáltató funkciók és ez a lakóterületek központja is. A település karakteréhez tartoznak még a külterületi településrészek, majorok, melyek közül Erdőháton és Kismartonban a lakófunkció is megjelenik a gazdasági tevékenységek mellett. A külterületen dominálnak a mezőgazdasági területek, melyek elsősorban nagytáblás művelésűek, valamint nagyobb gazdasági, ipari területek. Jelentős vonalas szerkezeti elemek az M7 autópálya valamint a vasútvonallal, amelynek lakóterületet elválasztó szerepe is van. A külterületet és belterületet összekötő természeti adottság a Szent László-patak és a patakba csatlakozó kisebb mellékágak, vízelvezető árkok.

Belterületi területhasználat

Martonvásár belterületének jelentős része lakóterületekből áll, ahol a kertvárosias területhasználat, esetenként a telekvégekben kiskertes gazdálkodás jellemző. A település központjában a főút mentén sűrűsödnek az intézményi területek. A település belterületén kereskedelmi, vendéglátó területek jelennek meg a lakóterületeken, főképp a központi tömbökben, valamint a lakótelkek közé kisebb gazdasági funkciók is települtek. A nagyobb telephelyek a település határában találhatóak. A település belterületén különleges terület a kastélypark és az annak déli részén található kutatási terület, a sportpálya és a temető területe.

Külterületi területhasználat

Martonvásár külterületi területhasználata vegyes. A településen a mezőgazdasági területek a meghatározóak, ezen kívül iparterületek is jelen vannak. Meghatározók továbbá az egykori zártkert az Orbánhegyen, melyen a gyümölcsös és szőlő mellett nagy számban megtalálható a lakó- és üdülő funkció is. A külterületen számos gazdasági telephely működik, melyek jellemzően a főutak mentén helyezkednek el. Külterületen különleges területek közé tartoznak az üzemi épületek, valamint a bűntetés végrehajtás épülete.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Martonvásár hagyományos lakóházai utcafrontra épültek, hézagosan zárt sort alkotnak a városközpontban. A lakóépületek többnyire földszintesek és a korábbi falusias használatból kifolyólag többnyire mély, keskeny telkeken állnak. A településmag régebbi területeinek beépítése a hagyományos sváb beépítést tükrözi vissza. Az intézményépületek a központban sűrűsödnek, ezek főként szabadonálló, nagyobb alapterületű emeletes épületek, melyeket szabadabb anyaghasználat és homlokzatképzés jellemez. A falusias arculat több helyen még fellelhető a településen, de ma már a kertvárosi lakóterületek a jellemzőek. A településen elszórtan még megtalálhatóak régi egykori gazdasági funkciójú épületek és hagyományos népi építészetű lakóházak. Ugyanakkor megjelentek az ezredfordulós és modern jellegű házak is és több tömbben található intenzívebben beépített lakóterület. A településen több egyedülálló épületet is fontos megemlíteni, ilyenek a templom, a Brunsvik-kastély és parkja és az Óvodamúzeum, melyek védett értéket is képeznek. Több műemlék és helyi védett érték található Martonvásáron, illetve saját települési értéktárral is rendelkezik. A várost 21 régészeti terület érinti.

TÁJI ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET

A település elhelyezkedésének, domborzati viszonyainak köszönhetően a település nagy része mezőgazdasági művelés alatt áll. Ezenkívül a tájat meghatározza a Szent László-patak és völgye, melyet nagy részben erdő borít.

Martonvásár területén nem található nemzetközi védelem alatt álló természetvédelmi terület, országos jelentőségű védett természeti terület pedig 1 db van a településen, a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület. További értéket képez a Szent László-patak és völgye, mely az Ökológiai Hálózat részét képezi.

Martonvásáron számos egyedi tájérték van nyilvántartva, melyek a helyi közösség büszkeségei, továbbá műemléki védelem alatt álló építményekkel is rendelkeznek.

KÖRNYEZETÁLLAPOT

Martonvásáron legjelentősebb környezeti hatása a 7. sz. főúton átmenő forgalomnak, a vasútvonalnak, illetve az M7 autópálya forgalmának van, melyek zaj-, rezgés-, valamint levegőszennyezést is okoznak. Ezeket túl a lakosság téli fűtése, tüzelése károsíthatja a levegőminőséget.

A mezőgazdasági területeken esetleges túlzott mennyiségű műtrágya, vagy vegyszerhasználat hatással lehet a terület talajára, a talajvízre, illetve abban a nyílt víztestek állapotára is, abban az esetben, ha a szennyezés eljut ezekhez.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Martonvásár zöldfelületi rendszerének elemei a zöldterületek, a nagy zöldfelületekkel rendelkező különleges területek, a természetvédelmi jelentőségű területek, a telken belüli zöldfelületek, a fasorok, erdősávok, az erdőterületek és a vízfolyások menti zöldterületek. Továbbá az egykori

zártkertek zöldfelületei, melyeken szőlők, gyümölcsösök találhatóak. A településen kis arányban találhatóak közterületek, közparkok, a zöldfelületi rendszer egyes elemei közötti kapcsolat hiányos.

KÖZLEKEDÉS

A település belterületén áthalad a 7. sz. főút, a 6204 j. mellékút és a 81108 j. mellékút. A külterületét ezeken kívül érinti az M7 autópálya. A település tágabb térségének országos közútja még az M6 autópálya és a 8111 j. út. A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, ill. található néhány ezekkel párhuzamos utca is. A város úthálózata rácsos szerkezetű. Martonvásárról elmondható, hogy jól kiépített útkapcsolatokkal rendelkezik a környező térség felé minden irányban. A megyeszékhely, Székesfehérvár 25 perc alatt, autópályán érhető el.

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.

Távolsági és helyi autóbuszjárat is üzemel. Martonvásár területét a MÁV 30a Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonala érinti. A vonalhoz tartozó vasútállomás Martonvásár belterületének északnyugati részén található, ahol létrejött egy valódi intermodális csomópont buszállomással, B+R, P+R parkolókkal. Jelenleg a a Brunsvik sétányon van kiépítve elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút, illetve a 7. sz. főút két oldalán kerékpársáv létesült. Martonvásár két mellékútján kerékpárút hálózati fejlesztés szerepel az OTTrT és az FMTrT szerkezeti tervlapjain.

KÖZMŰVESÍTTETTSÉG

Martonvásár közműellátása az országos átlag fölött helyezkedik el. Jelenleg a település belterületének döntő hányadán a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Erősebb hiány a közműellátottságban csak Kismarton területén tapasztalható, ahol a közcatornás szennyvízelvezetésen túl a vezetékes földgázellátás is hiányzik. A település lakásállományának majdnem 100%-a rendelkezik villamos-energia ellátással. A vezetékes ivóvízellátás közel teljes körűnek tekinthető. A statisztikai nyilvántartás szerint a közcatorna hálózatra a lakások 77%-a van rákötve. A nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, melyek gyakran szikkasztóként üzemelnek. A gázhálózatra a lakásállomány 85 %-a csatlakozik.

KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TENYEZŐK

Összességében megállapítható, hogy Martonvásáron nincsenek jelentős katasztrófavédelmi veszélyforrások illetve korlátozások.

Martonvásár közigazgatási területén a Baracska irányába haladó vasúti pálya környezetében rogyás jellegű időszakos talajmozgás jelentkezhet. Korlátozások közül a közmű és vízfolyások, állóvizekkel kapcsolatos korlátozásokat kell figyelembe venni a településen.

19. ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP, EGYÉB BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Az értékek és problémák konkrét területi kivetülését foglalja össze az érték- és probléma térkép. Az érték- és problématérkép a **V6 jelű tervlapon** kerül bemutatásra. A térképen felvázolt vizsgálati szempontrendszer elsősorban a településfejlesztési terv által megfogalmazandó célok meghatározásában nyújt segítséget.

19.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET KONFLIKTUSAI

Martonvásáron nincs teljesen egységes településkép, a beépülés folyamata a különböző arculatú területeken követhető, egymástól karakterben elkülönülnek, de rendezett képet mutatnak. A különböző stílusok találkozása elsősorban a városközponti részen jelent zavaró hatást. A lakóterületbe néhol beékelődnek a gazdasági területek, amelyek városképileg idegenek, valamint zavaróak lakóingatlanok számára. A Budai út mentén a foghíjtelkeket felhasználva parkolót alakítottak ki, ami megtöri az utcaképet, és átmeneti területhasználati hatása van.

Rendezetlen állapotú az Orbánhegy túlnyomó része, ahol az egykori szőlőművelés alatt álló területeken a zöldterületek használati módja, valamint az Orbánhegyi utcára és a Szőlőhegyi utcára felfűzött épületek funkciója is igen vegyes. A megmaradt régi prэшázak közé beékelődő új épületeknek nincs egységes arculata, minden egyes épület külön életet él. Az épületek mögötti

földterületek egy részét még szőlőnek, egy részét gyümölcsösnek, vagy kiskertnek használják, de van ahol teljesen elhanyagolt és kihasználatlan állapotban parlagon van. A volt szőlőhegyen találhatóak romosabb, rossz állapotú épületek is.

Elhanyagoltabb területek találhatóak Kismarton településrészen, ahol a telkek végében nagy mennyiségben rendezetlenül épültek a melléképítmények, valamint egy nagyméretű korábbi gazdasági tevékenységre használt ingatlan található parlagon, romos maradványokkal.

Az épületek esztétikai minősége igen jó arányú a településen, jellemzően izlésesek és megfelelő építészeti minőséget képviselnek. Vannak azonban olyan épületek amik értéket képviselnének, de még nem került sor a felújításukra és megfelelő hasznosításukra, illetve amely építése megállt és félkészen rombolja az utcaképet.

A beépített területeken az útburkolat minősége, valamint a járda nem mindig megfelelő, azonban egyes településrészekon esztétikailag értékes zöldfelületeket alakítottak ki a közhasználatú területeken, mint pl. a Kulturális Központ előtti téren, vagy a Brunsvik sétányon.



Magtár (forrás: saját fotó)



„Torzó” (forrás: saját fotó)

19.1.2. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK ÉRTÉKELÉSE

Tájhasználati konfliktusoknak tekinthetők mindazon tevékenységek megnyilvánulásai, amelyek a táj potenciális értékeit rontják. Tájhasználati konfliktusok általában akkor alakulnak ki, ha két szomszédos területhasználat egymással konkurál, egymás rendeltetését zavarja, egymás létét veszélyezteti, illetve kedvezőtlen látványt nyújt. A tájhasználati konfliktusok elsődleges jellegük szerint funkcionális, tájökölógiai és vizuális-esztétikai csoportokba sorolhatók.

Funkcionális konfliktusok:

Funkcionális tájhasználati konfliktus az egymással konkuráló, egymás területét megszüntető, vagy rendeltetését zavaró területhasználatok találkozása.

Funkcionális tájhasználati konfliktus, hogy Martonvásáron a közösségi terek a főútvonalak mellett találhatóak, így használatuk során fokozott zaj- és rezgésterhelésnek vannak kitéve. A közösségi a szabadidő eltöltésére, találkozássra alkalmas közösségi terek a városközponti részen összpontosulnak, a lakóterületek perifériáján hiány van ilyen jellegű területekből.

A településközpont területeinek szűkössége miatt parkolásra csak elszórtan, több kisebb helyen van lehetőség, a parkolók hiánya a vasútállomás mellett, valamint az intenzívebb beépítésű Százsorszép utcai beépítésnél okoz gondot.

Az Orbánhegy egykori szőlői közül a legtöbbet mára felhagyták, vagy megváltoztatták a telek területhasználatát. A felhagyott területek rendezetlenek, szabadon gyomosodnak, több romos épület is található itt. Többen lakóingatlanként használják az itt található telkeket, azonban az infrastruktúra nem megfelelő ilyen funkció számára, a beépítés nem egységes, rendezetlen állapotot mutat.

Vizuális konfliktusok:

Vizuális- esztétikai tájhasználati konfliktust a legtöbb esetben a rendezetlenség és a megoldatlan problémák okoznak.

Rendezetlen állapotok találhatóak az egykori szőlőművelés alatt álló orbánhegyi területeken, ahol a zöldterületek használati módja és a vegyes épületfunkciók okoznak vizuális konfliktust.

Rendezetlenebb területnek mondhatók még Kismarton településrész lakórészei, ahol némely esetben kiegészítő melléképületeket halmoztak a telkek végébe, a környező zöldterületet pedig komposztálóként használják, ami miatt szemetessé vált az erdőszél.

Vizuális szennyezést jelent a légvezetékek látványa, amelyek behálózzák a belterületeket, a magasfeszültségű vezetékek pedig a külterületi látványt rontják.



Agroverzum területe
(forrás: saját fotó)



Villanyvezeték
(forrás: saját fotó)

Martonvásáron különböző építészeti jellegű tömbökből áll, a lakóterületbe pedig beékelődnek a gazdasági funkciók is. A Budai út mentén a hiányos parkolást üres, térkövezett telkeken igyekeznek pótolni a település, ami a parkolási problémáján enyhít, azonban a településkép egységét megbontja.

További vizuális konfliktusként jelenik meg a patakmeder rendezetlensége, amely sok helyen szemetes és gyommal benőtt, valamint a kastélypark melletti Agroverzum területének rendezetlensége, a felhagyott épületek, illetve a területen lévő hulladék.

Ökológiai konfliktusok

Összességében elmondható, hogy a Területfejlesztési Koncepcióban feltár ökológiai konfliktusok egy része, még ma is aktuális, melyet a helyszíni bejárások igazoltak.

Ökológiai tájhasználati konfliktus akkor léphet fel, ha egymást károsító, pusztító, megszüntető, egymás létét veszélyeztető területhasználati módok találkoznak és ezek a környezetre vannak kihatással.

Ökológiai konfliktus az illegális hulladéklerakók megjelenése, melyek leginkább a külterületi mezőgazdasági területekre, az erdőterületekre és a patakok mentére jellemzőek. A hulladék nagyban befolyásolja a környezetében lévő természeti értékek, a víz, illetve a talaj állapotát, akár komoly problémát is jelenthet.

Bár a településen a kijelölt közparki zöldfelületek aránya a kastélyparkon kívül viszonylag alacsony, a magánkertek és az intézményi telkek jelentős növényzete érdemben javítja az összképet és a település ökológiai állapotát. Ugyanakkor a belterületi zöldfelületek közötti strukturális kapcsolatok jelenleg hiányosak, az izolált foltok nehezebben biztosítják az élővilág szabad áramlását. A jövőbeni fejlesztések során ezen szigetszerű területek összekapcsolása és a tudatosabb zöldhálózat-fejlesztés tovább erősítheti Martonvásár ökológiai kondicionáló hatását. Martonvásáron fut keresztül az M7 autópálya, a 7. sz. főút, melyek miatt jellemző az intenzív gépkocsiforgalom, s az azzal járó szennyezések. Kedvezőtlen hatással van a növényzetre, továbbá a zaj- és levegőszennyezés mértékére.

Az illegális hulladéklerakás ökológiai problémát jelent a településen, mely főként a külterületi bekötő utak mentén, az autóval megközelíthető erdősávoknál, illetve a Gábormajori erdőben fordul elő több helyen.

A vasúti pályának jelentős fragmentáló hatása van. Az M7 autópálya Martonvásárhoz tartozó szakaszán kifejezetten a vadak átjárását biztosító létesítmény nincs. A vasúti töltésen pedig a felújításkor épített hangfagó falak akadályozzák az állatok közlekedését.

A szántóföldekről hiányoznak az erdősávok, melyek funkcionális, vizuális és ökológiai konfliktust is okoznak. A szántók hatalmas, egybefüggő foltként terülnek el a település körül, csak néhol húzódnak fasorok a mezőgazdasági táblák között. Továbbá a külterületi útszakaszokhoz is közvetlenül kapcsolódnak, így növelve a légszennyezést.

A konfliktusok, problémák összefoglalása

- A városközponti részeket forgalmas főútvonal szabdalja szét,
- A központ közterületeinek és közösségi területeinek használatát a nagy forgalom zavarja,
- Lakóterületek közé ékelődtek gazdasági területek,
- Nem egységes építészeti arculatú városközpont,
- Közlekedési csomóponttá vált a városmag, a főútvonalak nagy forgalma rontja a központi teresedések használatát.

20. A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A település és környezete fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglalását a SWOT analízis tartalmazza.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • kedvező közlekedési adottságok (úthálózat, vasútvonal és Budapest, Székesfehérvár közelsége) • táji és műemléki értékek jelenléte • nyugodt lakókörnyezet • alapellátások, szolgáltatások jelenléte (oktatás, egészségügy, szociális, kulturális) • kiépített közmű infrastruktúra • támogató önkormányzat • kapcsolatépítés (helyi vállalkozók, civil szervezetek) • sokszínű programok • növekvő lakosságszám • lakóterületi tartalék • erős pályázati részvételek • jó minőségű mezőgazdasági területek, kedvező agrárgazdasági környezet • Agroverzsum, agrárkutatás jelenléte 	<ul style="list-style-type: none"> • vasútvonal, M7 autópálya és főútvonalak fragmentáló hatása • vasútvonal, M7 autópálya és főútvonalak zajszennyezése • felhagyott kertes mezőgazdasági területek (gazosodó telkek, elhagyott építmények) • illegális hulladéklerakás az erdő- és mezőgazdasági területeken • külterületi településrészek elszigetelődése, leszakadása • gazdasági területek a lakossági területekbe is beékelődtek • patakmedrek állapota • kihasználatlan zöldfelületek
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • kastély és kastélypark turizmusának erősítése, programok szervezése bekapcsolódva az országos programsorozatokba • fiatalok helyben tartása, rendezvények, programok, közösségszervezés • rendezvényturizmus erősítése • mezőgazdasági fejlesztések, helyi termék brand további erősítése (gyümölcs- és növénytermesztés, mezőgazdaság) • rekreációs potenciál kiaknázása • együttműködés a szomszédos önkormányzatokkal • önkormányzati fejlesztések, további pályázatokon való részvételek • tervezett bicikliút hálózatok megépítése, biciklis turizmusba lehetőségeinek kiaknázása • helyi közlekedésben a biciklis közlekedés erősítése • intézmények fejlesztése, szolgáltatási kör bővítése • önkormányzati tulajdonú tartalékterületek • zöldfelületek rendezése, minőségi fejlesztése, zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítása • külső településrészek és majorok települési közösséghez tartozásának erősítése, és infrastrukturális fejlesztése 	<ul style="list-style-type: none"> • turisztikai adottságok kiaknázatlanok maradnak • kertes mezőgazdasági területek további romlása • lakóterületek bővülése, alapellátások, intézményi lefedettség és szolgáltatások befogadóképesség telítődése • az éghajlatváltozásból adódó időszakos vízhiány a mezőgazdasági területeken • patak elszennyeződése, élővilágának csökkenése • talajromlás monokultúrás gazdálkodás miatt

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• vízparti rekreáció• kijelölt gazdasági területeken vállalkozások megtelepedése | |
|---|--|

Mellékletek

1. melléklet Előzetes vélemények összefoglalása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK		RÉSZT VESZ	NEM VESZ RÉSZT	ÉSZREVÉTEL
1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész			
2.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			
3.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság			
4.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság			
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály			
6.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi és Útügyi Osztály			
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti hatósági Főosztály Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály			
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály			
13.	Fejér Megyei Kormányhivatal, Közlekedésselügyeleti Főosztály, Útügyi Osztály			
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály			
15.	Fejér Megyei Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály			
16.	Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály			
17.	b) Nemzeti Földügyi Központ, Agrár-vidékfejlesztési Térképezési Főosztály, Mezőgazdasági Távérzékelési és Helyszíni Ellenőrzési Osztály			
18.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala			
19.	Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság			
20.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala			
21.	Országos Atomenergia Hivatal			

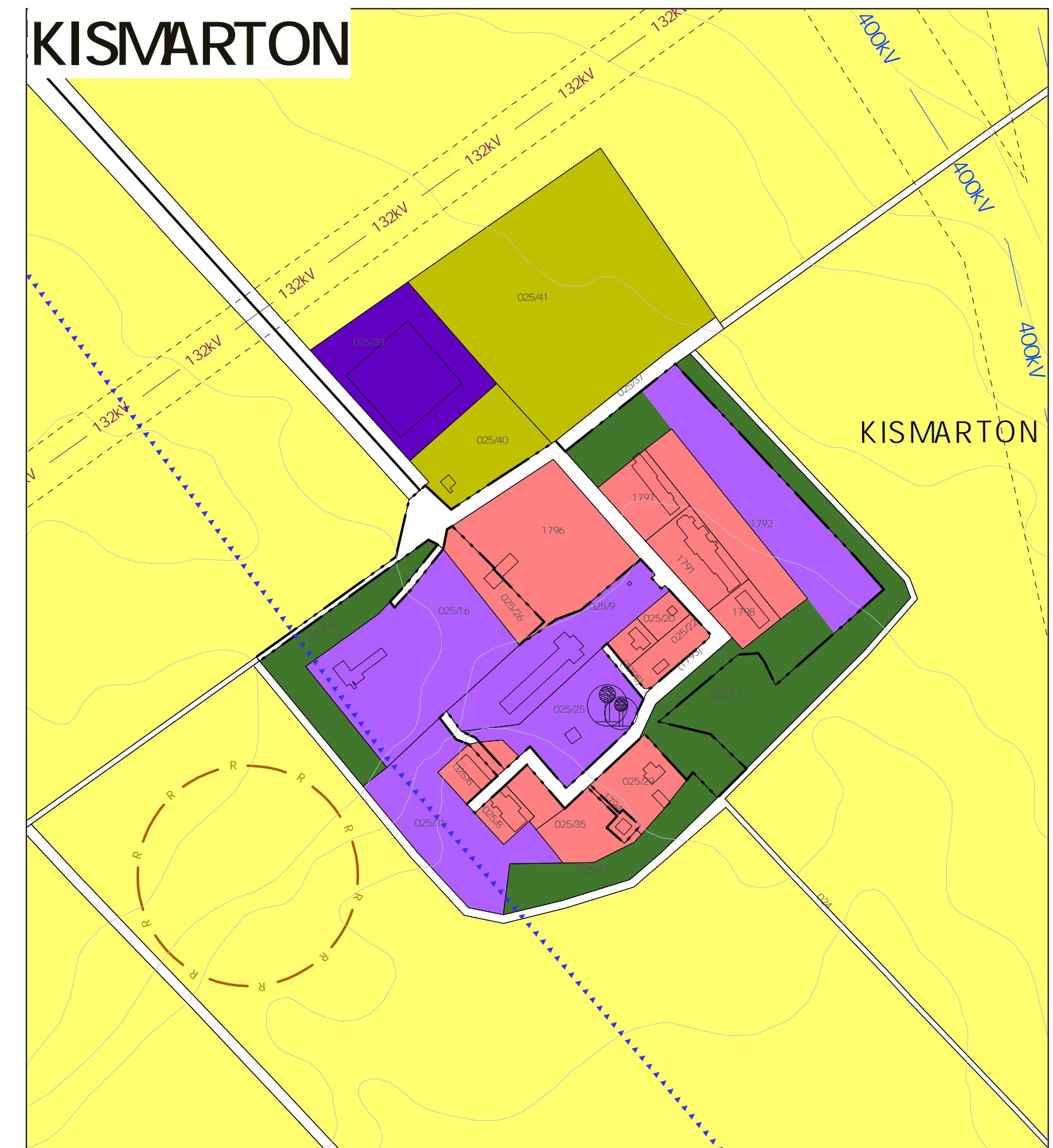
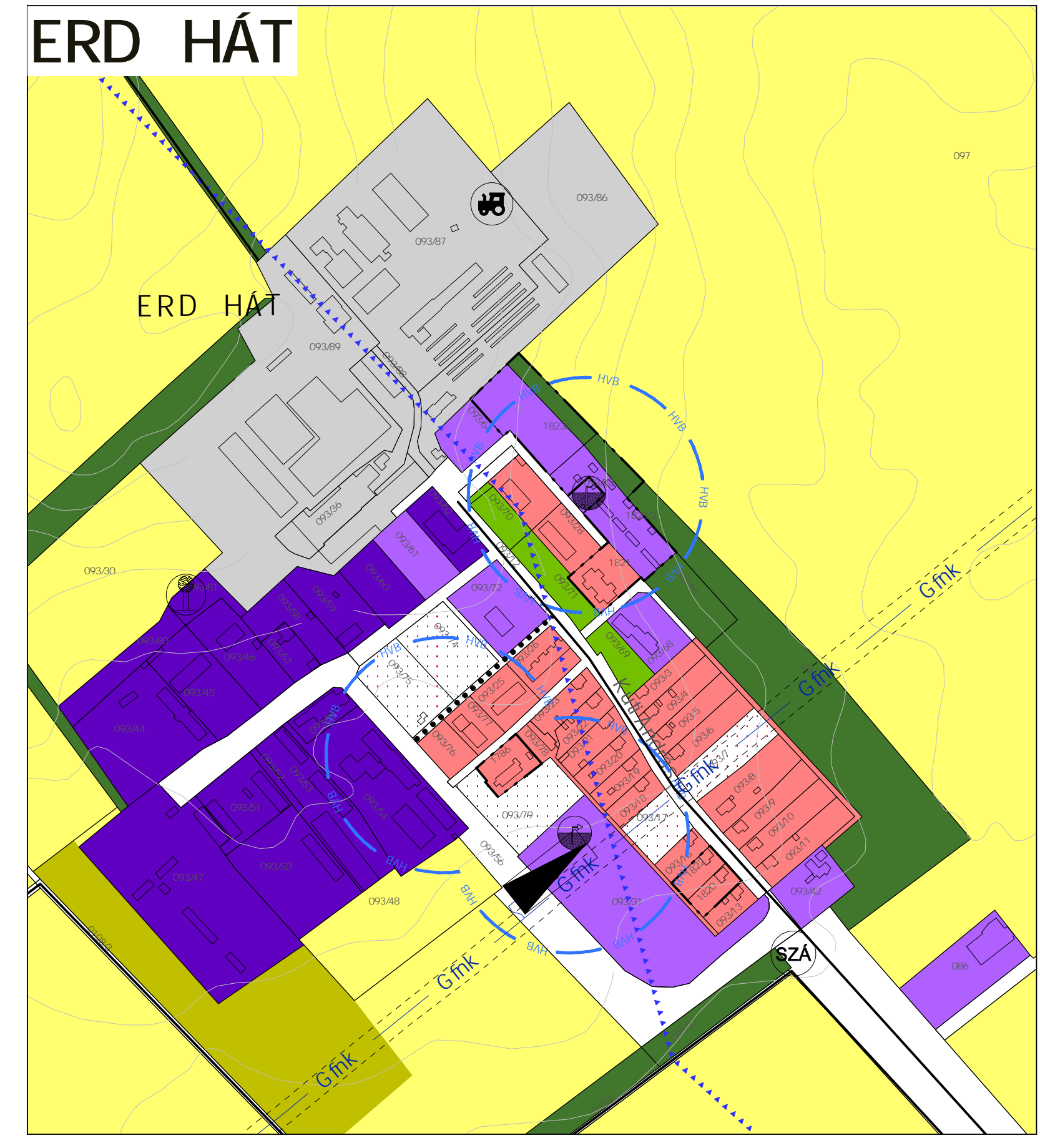
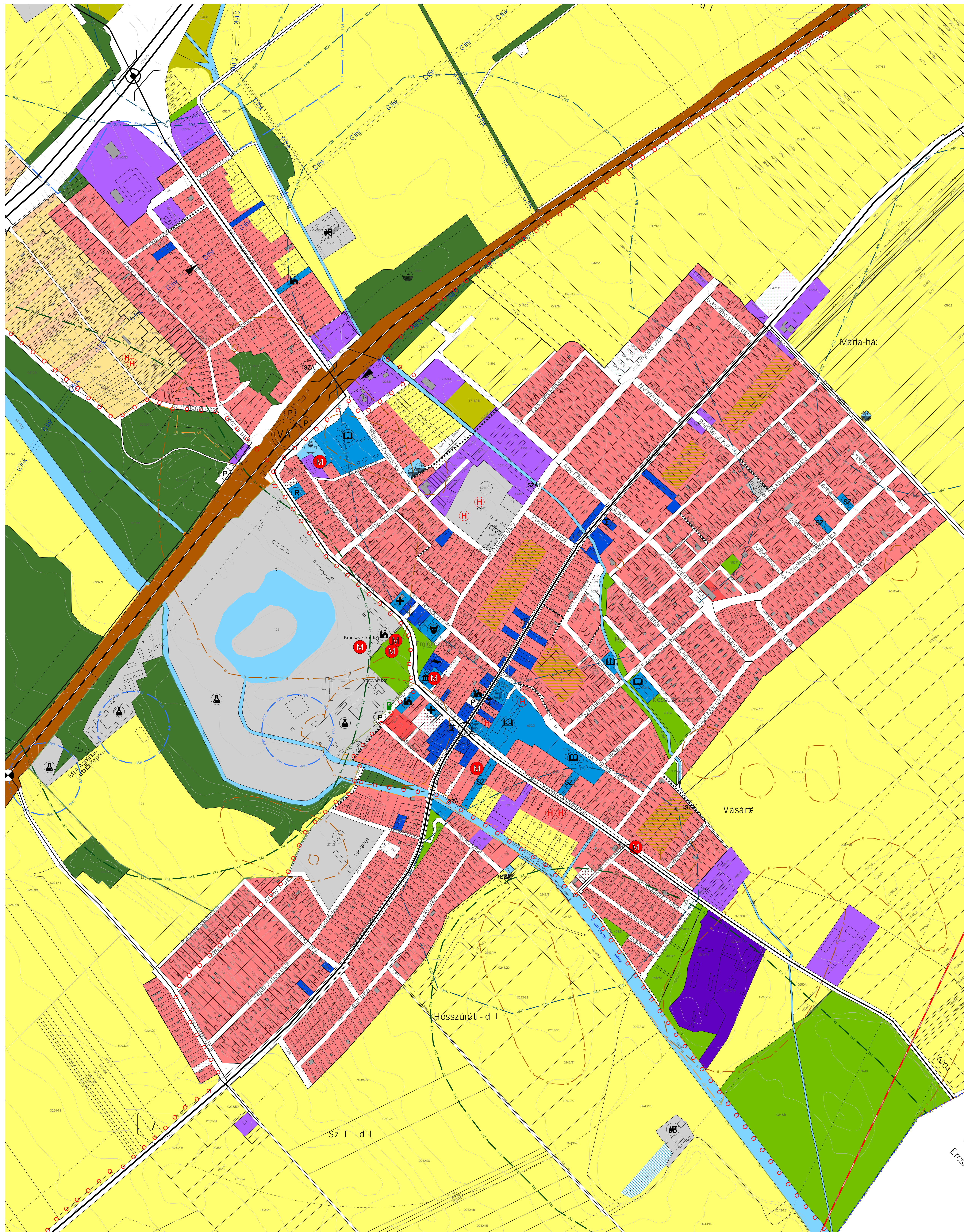
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK		RÉSZT VESZ	NEM VESZ RÉSZT	ÉSZREVÉTEL
22.	Nemzeti Népegészségügyi Központ			
23.	Fejér megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály			
24.	Fejér Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály			
25.	Fejér Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály			
26.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály			
SZOMSZÉDOS ÉS MEGYEI ÖNKORMÁNYZATOK				
27.	Fejér megye Önkormányzata			
28.	Tordas			
29.	Kajászó			
30.	Érd			
31.	Baracska			
32.	Ráckeresztúr			
33.	Tárnok			

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (1) bekezdése alapján, azt a partnert, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületre, vagy feltölti, de a vélemény nem felel meg a (2) és (3) bekezdésben foglalt követelményeknek, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

2. melléklet régészeti lelőhelyek hrsz. szerinti részletességgel

Lelőhely azonosító,	HRSZ
Helyszín, elnevezés	(nyilvántartott adatok)
22024 Kismartonpuszta	038/6
22025 Kismartonpuszta II.	017, 023
22026 Szent László puszta	0197/4
22027 Orbánegy	144/2, 145/2, 145/3, 176, 172/1, 1184/1, 1183/2, 1183/1, 1183/3, 1180, 1176/1, 1177, 148, 1075, 1182, 1181, 171, 149, 150, 1185/3, 1185/5, 1185/4, 1185/2, 1186, 1184/2, 147, 146, 1220/3, 1218, 163, 152/2, 151, 152/1, 122/4, 162, 153, 161, 154, 159, 160, 1089, 1163, 145/1, 135, 172/2, 172/3, 134/2, 134/1, 1227, 168, 167, 164/1, 164/2, 165, 166, 1220/4, 1220/1, 1187, 1217, 1189/2, 1188, 1224, 1221, 1225, 1223/3, 1216/1, 1215/1, 1192, 1189/1, 1207, 1193, 1216/2, 1215/2, 1226, 1228, 1229, 1223/1, 1222/1, 1214/1, 1234, 1235, 1214/2, 1237, 1212, 1211, 1239, 1238, 1213, 1231, 1232, 1233, 1230/1, 1179, 1178, 1190, 1175/1, 1174, 1173, 1171, 1176/2, 1175/2, 1167/2, 1092, 1091, 1166, 1194, 1191, 1172, 1198, 1195, 1169, 1170, 1199, 1168, 1202, 1044, 1096, 1093, 1196, 1197, 1200, 1201, 1203, 1204, 1090, 1097, 1099, 1210, 1094/2, 1205, 1206, 1088, 1086/1, 1087/1, 1087/2, 1085, 1084, 1083/2, 1083/1, 1086/2, 1100, 1082, 1080, 1108, 1103, 1104, 1112, 1113, 1109, 1110, 1107, 1125, 1079, 1081, 1101, 1098, 1105, 1106, 1102, 1208/1, 1208/2, 1209, 1094/1, 1095, 1162, 1164, 1165, 1161, 1160, 1158, 157/2, 158, 157/1, 91, 156/2, 156/1, 155, 123, 107, 1077/7, 1078, 1077/2, 138, 129, 130, 137, 131, 139, 144/1, 143, 133, 132, 136, 43, 128, 141, 140, 106, 105, 104/2, 77, 38, 36, 124, 125, 126, 142, 127, 41, 42, 40, 39, 1077/4, 1077/3, 1157, 0172/3, 0172/2, 1076, 0210, 0214, 0212
22029 Petőfi utca 1.	809/1, 809/2, 761, 759, 808
22030 Vörösmarty utca 2.	274, 502, 515, 514, 509, 506, 503, 501/3, 504, 505, 519/1, 518, 516, 517
39123 Balatoni műút	3264, 3265
70071 Muránszki-féle vágóhíd és környéke	0246/8, 0246/10, 0246/11, 0246/12, 0246/13, 0251, 498/60, 498/61, 498/62, 0245
70073 Orbánhegy III.	3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 0171, 3365, 3366, 3367
21667 Gyermekotthon	1075, 1227, 1220/4, 1217, 1221, 1215/1, 1216/2, 1215/2, 1226, 1228, 1229, 1214/1, 1234, 1235, 1214/2, 1237, 1212, 1211, 1239, 1238, 1213, 1231, 1232, 1233, 1230/1, 1240/4, 1240/13, 1236/4, 1240/7, 1240/14, 1240/15, 1236/3, 1240/11, 1216/1
83365 Brunszvik utca (korábban Micsurinutca)	211, 215, 216, 214, 209, 213, 208, 205, 206, 207, 195, 196, 198, 202, 197, 203, 184/1, 204, 184/2, 185/4, 185/3, 185/5, 194, 210, 193, 192, 191, 1075, 188/2, 185/2, 186, 189/1, 188/1, 190, 187, 218, 217, 175, 176, 177, 179, 178, 180, 181, 182, 183
86367 Sporttelep	274, 174, 290, 285
86369	259/24, 1627, 1625, 1622, 1623

Vásártéri dűlő I.	
86373 Vásártéri dűlő II.	0259/13, 0259/12, 0259/14, 551, 532/1, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533
86375 Vásártéri dűlő III.	0259/14
86377 Vásártéri dűlő IV.	0259/14
86379 Vásártéri dűlő V.	0259/14, 0257/5, 0259/15, 0259/17, 0259/2, 0259/16, 0259/11
86381 Vásártéri dűlő VI.	0259/15, 0259/17, 0259/18, 0259/16, 0259/19, 0259/20, 0259/21, 0259/22
86383 Vásártéri dűlő VII.	0220/1, 0148, 0217, 0251, 0259/49, 0259/51, 0259/50, 0259/40, 0259/52, 0259/53, 0248, 0211, 0219 <i>Megjegyzés: Részben Ráckeresztúr területére esik Martonvásár területét érintő hrsz.: 0251, 0259/49, 0259/51, 0259/50</i>
86385 Hosszúréti dűlő	0243/18, 0243/32, 0243/17, 0243/19, 0243/20, 0243/31
97391 Spanyol-dűlő DNY	143/2, 0143/3



JELMAGYARZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Egykori zártkert határa

TERÜLETHASZNÁLATOK

- Kisvárosias lakóterület
- Körvárosias lakóterület
- Kiskertes mez gazdasági m. vélelombel bién
- Kereskedelmi és szolgáltató terület
- Intézményterület
- Gazdasági terület
- Ipari terület
- Különleges terület
- Közúti közlekedési terület
- Közútpályás közlekedési terület
- Gyepes zöldfelület
- Erd terület
- Egykori zártkert - sz l hegyi, kiskertes terület
- Egykori zártkert - lakó, hétfelházias terület
- Mez gazdasági terület
- Gyümölcsös mez gazdasági terület
- Parktag
- Vízfelület, vízgazdálkodási terület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- M emlék
- Nyilvántartott régészeti lel hely határa
- Helyi jelent ség védett építmény

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM

- Természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat magterület övezetnek határa és területe
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetnek határa és területe
- Tájképvédelmi terület határa és területe
- Vízmin ségvédelmi terület övezete

KÖZLEKEDÉS

- Gyorsforgalmi út (autópalya, autópály)
- F út (l. és II. rend.)
- Országos mellékút
- Helyi gy Jt út
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Különszint közúti csomópont
- Kerékpárút, kerékpáros nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló
- Vasút
- Szintbeni vasúti átkel
- Feljáró, hid
- Vasútállomás

KÖZM VEK, HÍRKOZLÉS

- Vízivételi hely
- Szennyvíztétel
- Nagy köznyomású földgáz szállítóvezeték
- 400 kV-os nagyfeszültség villamos F elosztó hálózat
- 220 kV-os nagyfeszültség villamos F elosztó hálózat
- 132 kV-os nagyfeszültség villamos F elosztó hálózat
- Hid
- Hidrologológiai véd idom
- Hidrologológiai véd terület
- Víztorony
- Víz m kut
- Szennyvíztétel
- Gáznyomáscsökkent
- Adó-, víz torony, aljászó állomás

Egyéb

- Síntörvonal
- Véd távolság
- Geodézistálg nem bemért, meglév épület
- Alapterképen szerepl , lebontott épület
- Víztorony
- Üres telek

INTEZMÉNYEK, SZOLGÁLTATÁSOK

- Igazgatási intézmény
- Oktatási, nevelési intézmény
- Büntetés-végrehajtási intézmény
- M vel dési intézmény
- Egyházi intézmény
- Egészségügyi intézmény, szakorvosi rendel
- Sport központ
- Temet
- Posta
- Gyógyszertár
- Benzinút
- Elektromos autótölt állomás
- Szociális intézmény
- Hotel, szállás
- Kutató központ
- Múzeum
- Szabadidő, horgászat
- Rend rásig
- Üzemli mez gazdaság

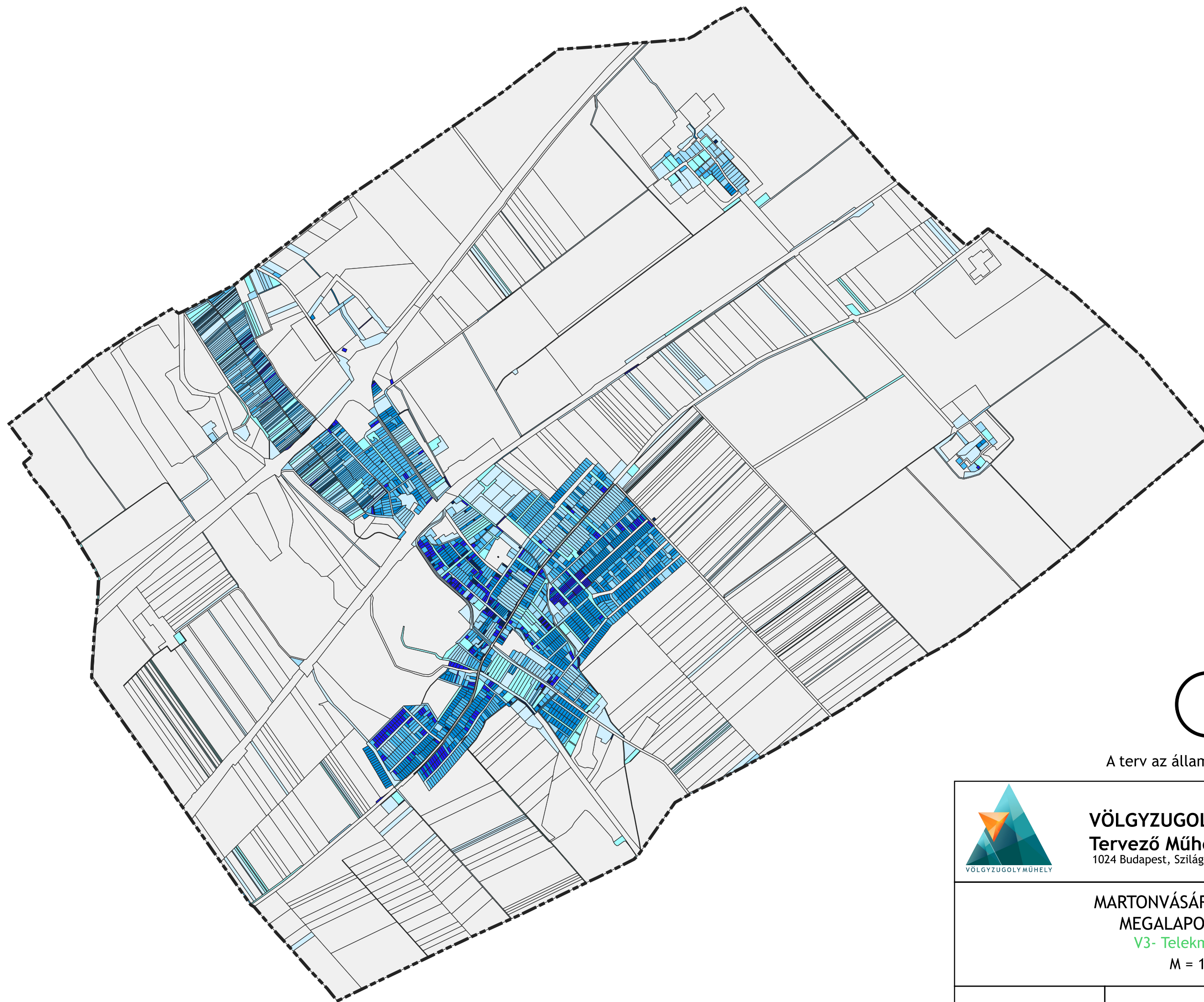
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGZUGOLY Területfejlesztés és Tervező M hely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés	Ferik Tünde, okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 01-5583 Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező (TKö. 01-9714) (Green Avenue Kft.)
Közművek	Biro Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (MK 01-2418) (KESZ Tervező Kft.)
Régészet	Belényesi Károly, régészeti örökségvédelmi szakértő (15-016)
Térinformatika Munkatárs	Sághy Bálint, térinformatikus Gerlei Réka, okl. településmérnök

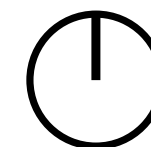
MARTONVÁSÁR
TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
V2 - Területhasználat - belterület
M= 1 : 4 000

2026. május	VZM1736/22	Vizsg.területhasználat WOR
-------------	------------	----------------------------



Jelmagyarázat (m²)

- 10 000 felett
- 5 000 - 10 000
- 3 000 - 5 000
- 1 500 - 3 000
- 1 000 - 1 500
- 700 - 1000
- 500 - 700
- 100 - 500
- 100 alatt



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és
Tervező Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

**MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSTERV
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

V3- Telekméret vizsgálat

M = 1 : 25 000

2026. április

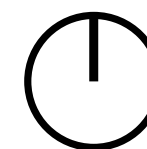
VZM 1736/22

Vizsg.wor



Jelmagyarázat (%)

- 1 alatt
- 1 - 3
- 3 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- 40 - 60



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

**MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSTERV
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

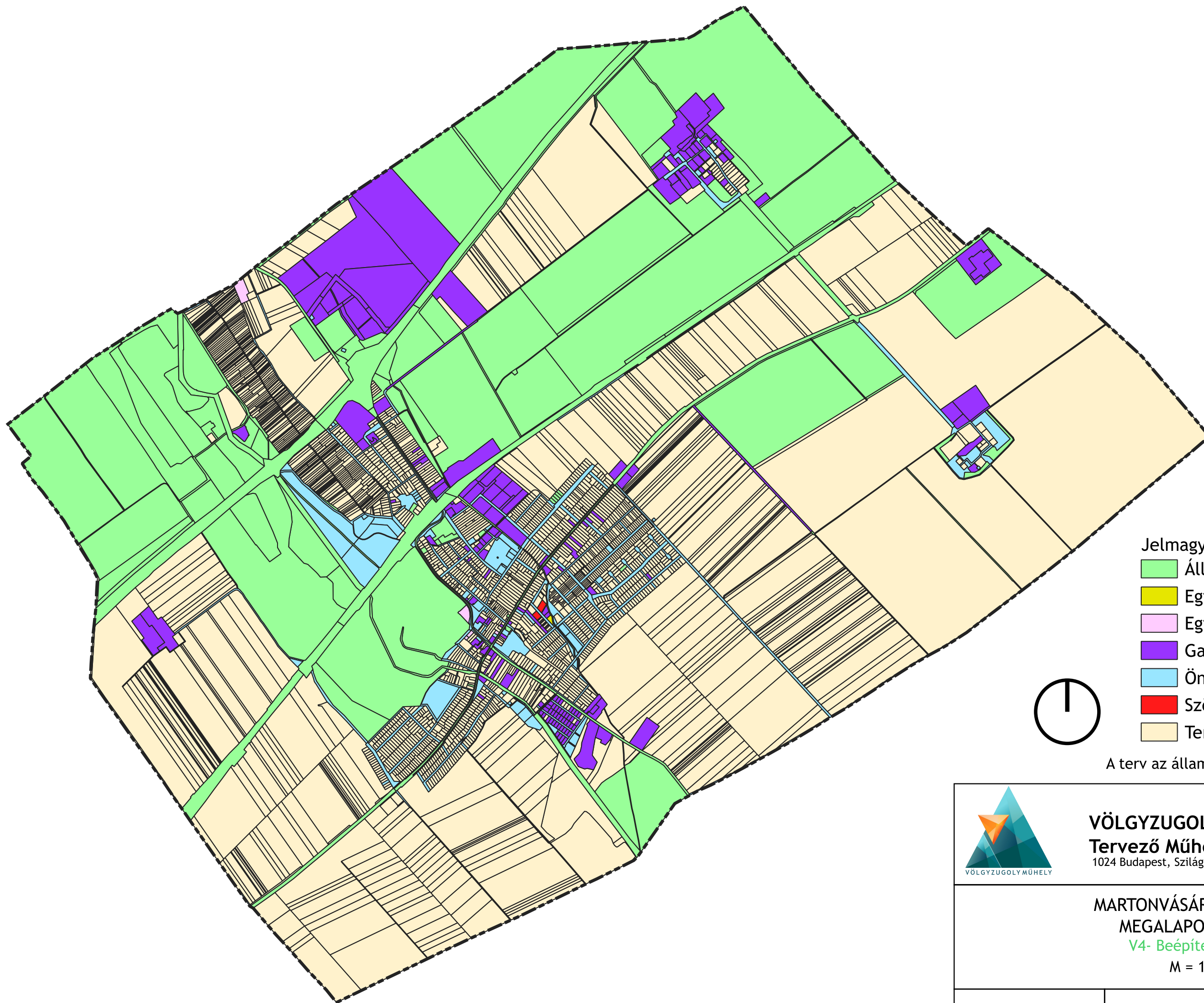
V4- Beépítettség vizsgálat

M = 1 : 25 000

2026. április

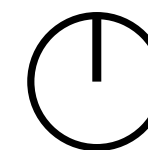
VZM 1736/22

Vizsg.wor



Jelmagyarázat

- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Természetes személyek területe



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

**MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSTERV
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

V4- Beépítettség vizsgálat
















M = 1 : 25 000

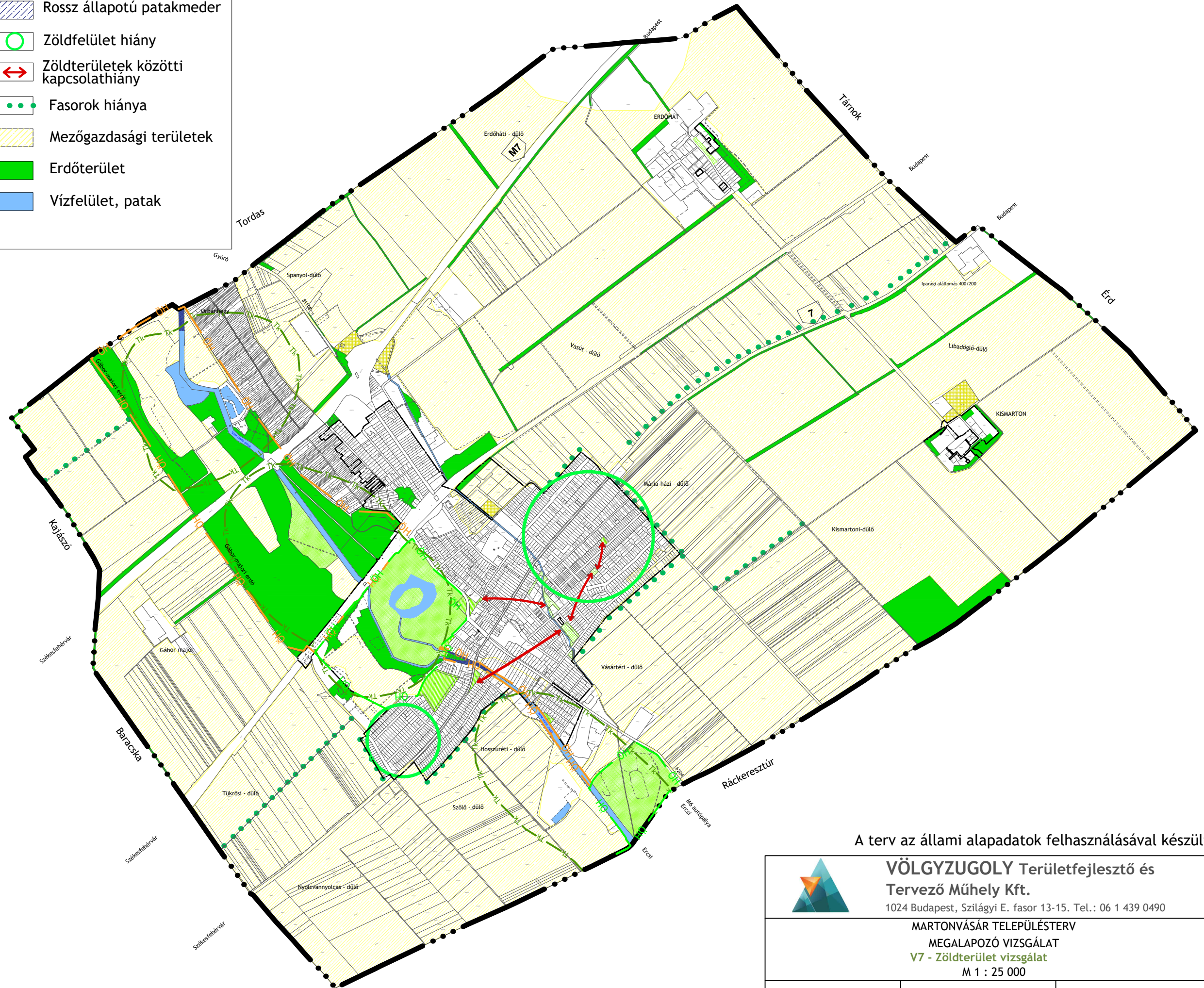
2026. április

VZM 1736/22

Vizsg.wor

JELMAGYARÁZAT

- | | | | |
|--|---|---|--------------------------------------|
|  | Belterület határa |  | Rossz állapotú patakmeder |
|  | Nemzeti Ökológiai Hálózat Magterület |  | Zöldfelület hiány |
|  | Nemzeti Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó |  | Zöldterületek közötti kapcsolathiany |
|  | Országos jelentőségű tájképvédelmi terület |  | Fasorok hiánya |
|  | Megőrzendő zöldfelület |  | Mezőgazdasági területek |
|  | Kihaszíratlan zöldfelület |  | Erdőterület |
|  | Kiemelt jelentőségű zöldfelület |  | Vízfelület, patak |
|  | Parlagterületek | | |



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 06 1 439 0490

MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSTERV

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

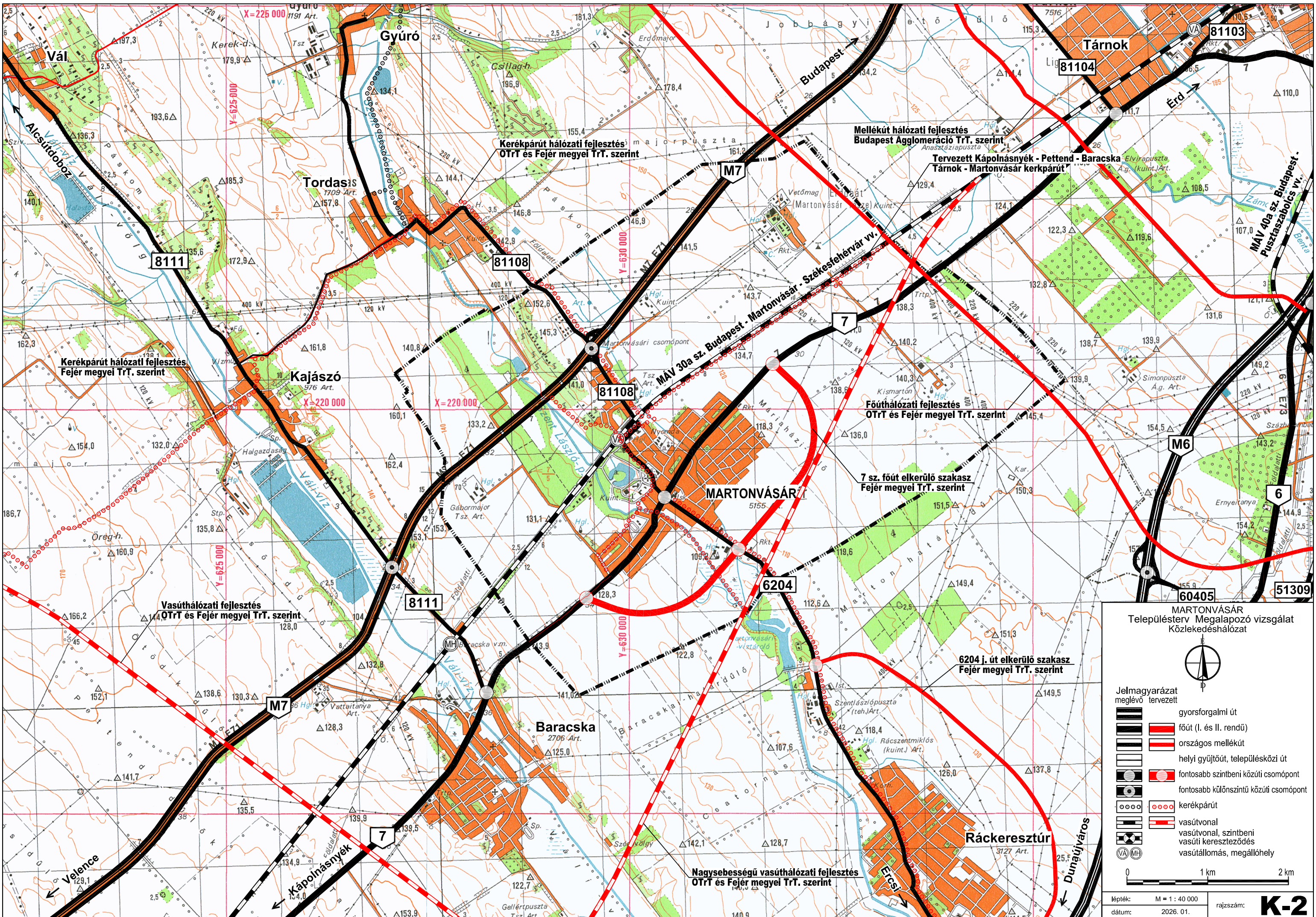
V7 - Zöldterület vizsgálat

M 1 : 25 000

2026. május

VZM 1736/22

problematerkep_zoldfelulet_260424.dwg



MARTONVÁSÁR
Településtervezési Megalapozó vizsgálat
Közlekedéshálózat

Jelmagyarázat
meglévő tervezett

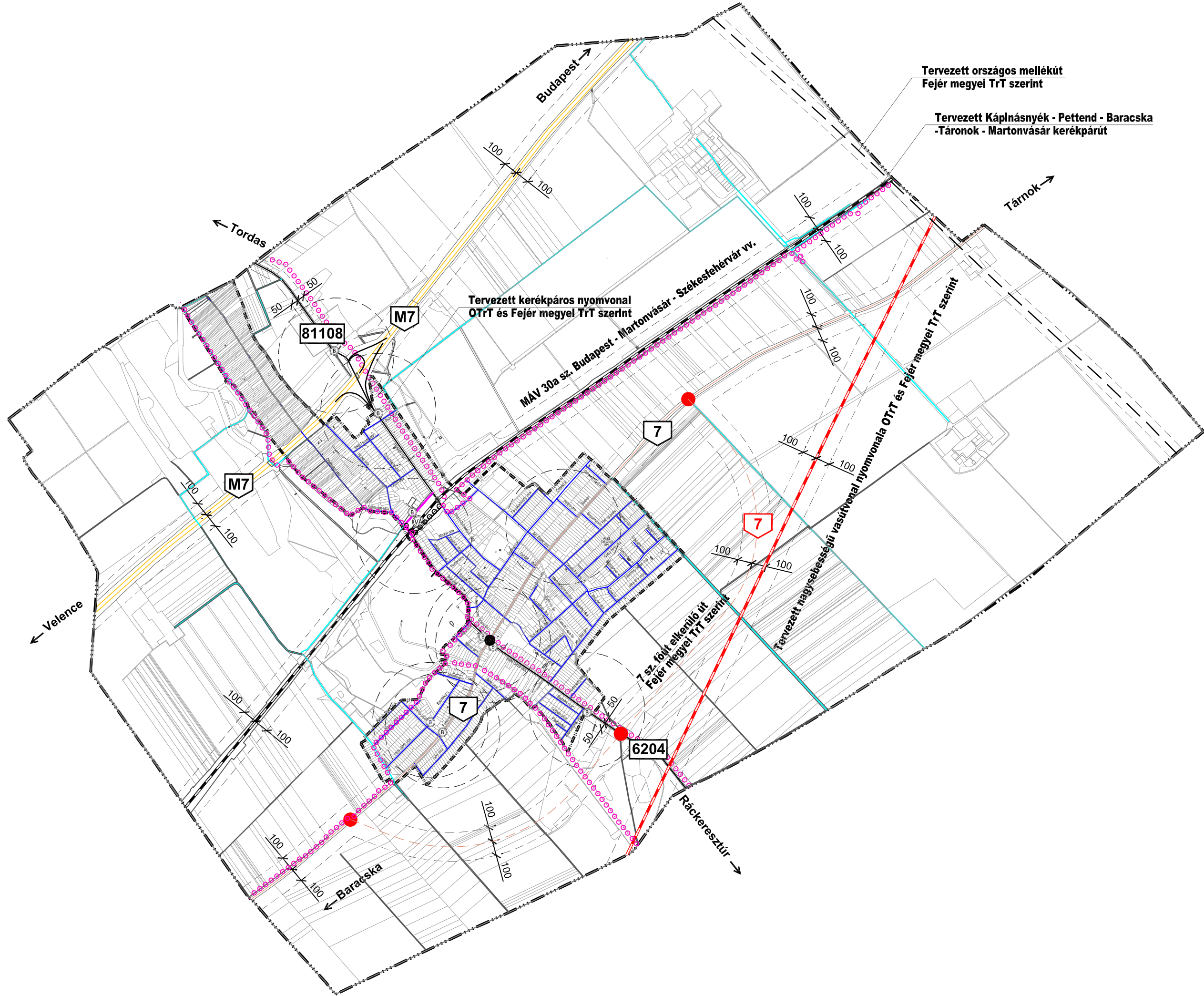
- gyorsforgalmi út
- főút (I. és II. rendű)
- országos mellékút
- helyi gyűjtőút, településközi út
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- fontosabb külön szintű közúti csomópont
- kerékpárút
- vasútvonal
- vasútvonal, szintbeni vasúti kereszteződés
- vasútállomás, megállóhely

lépték: M = 1 : 40 000
 dátum: 2026. 01. rajzszám: **K-2**



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

lépték: M = 1 : 25 000
rajtszám: **K-4**
datum: 2026. 01.



Tervezett országos mellékút
Fejér megyei TrT szerint

Tervezett Káplásnyék - Pettend - Baracska
-Tárnok - Martonvásár kerékpárút

Tervezett kerékpáros nyomvonal
OTrT és Fejér megyei TrT szerint

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

Tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala OTT és Fejér megyei TrT szerint

1.sz. főút elkerülő út
Fejér megyei TrT szerint

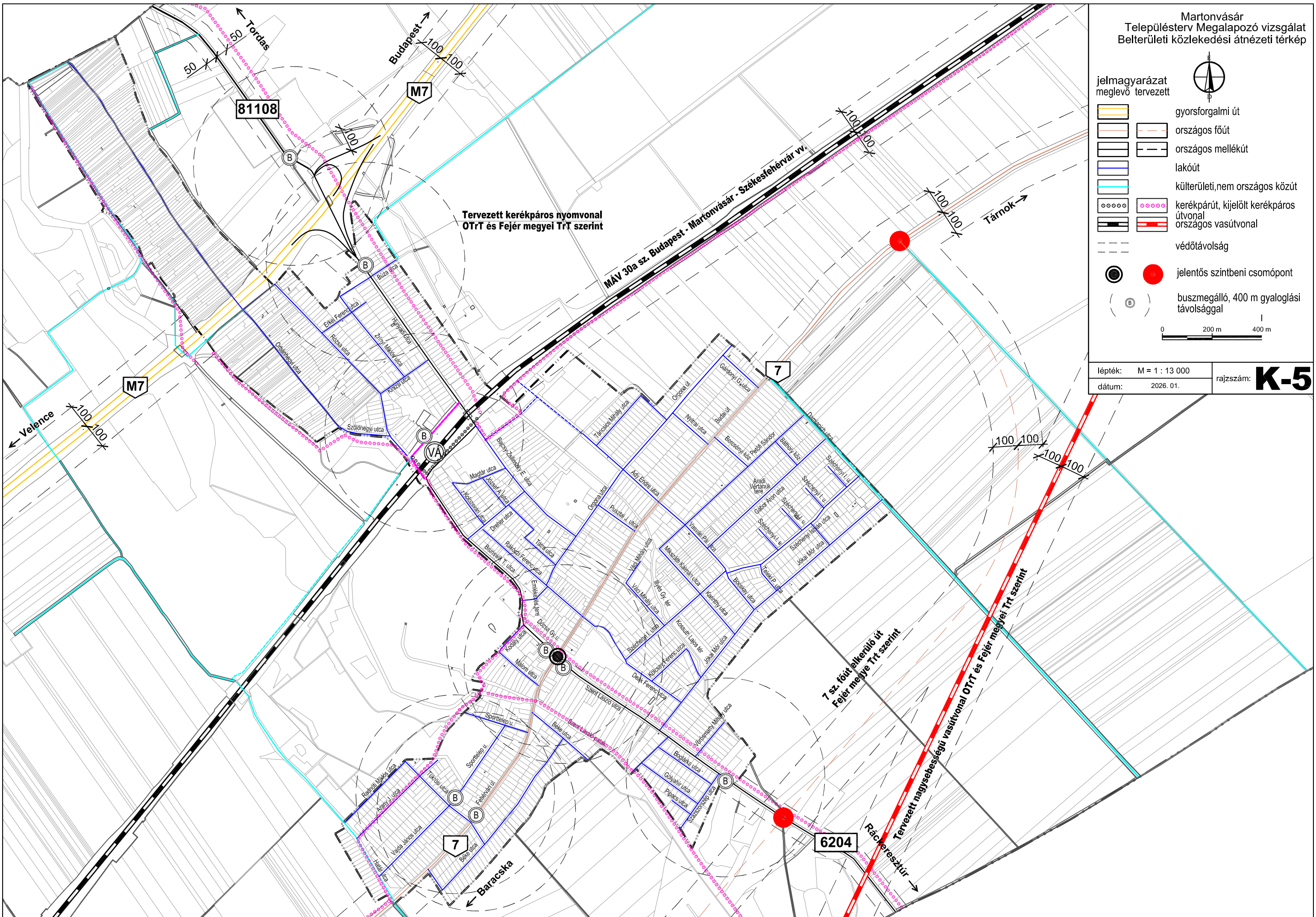
Martonvásár
Településterv Megalapozó vizsgálat
Belterületi közlekedési átnézetű térkép

jelmagyarázat
meglevő tervezett

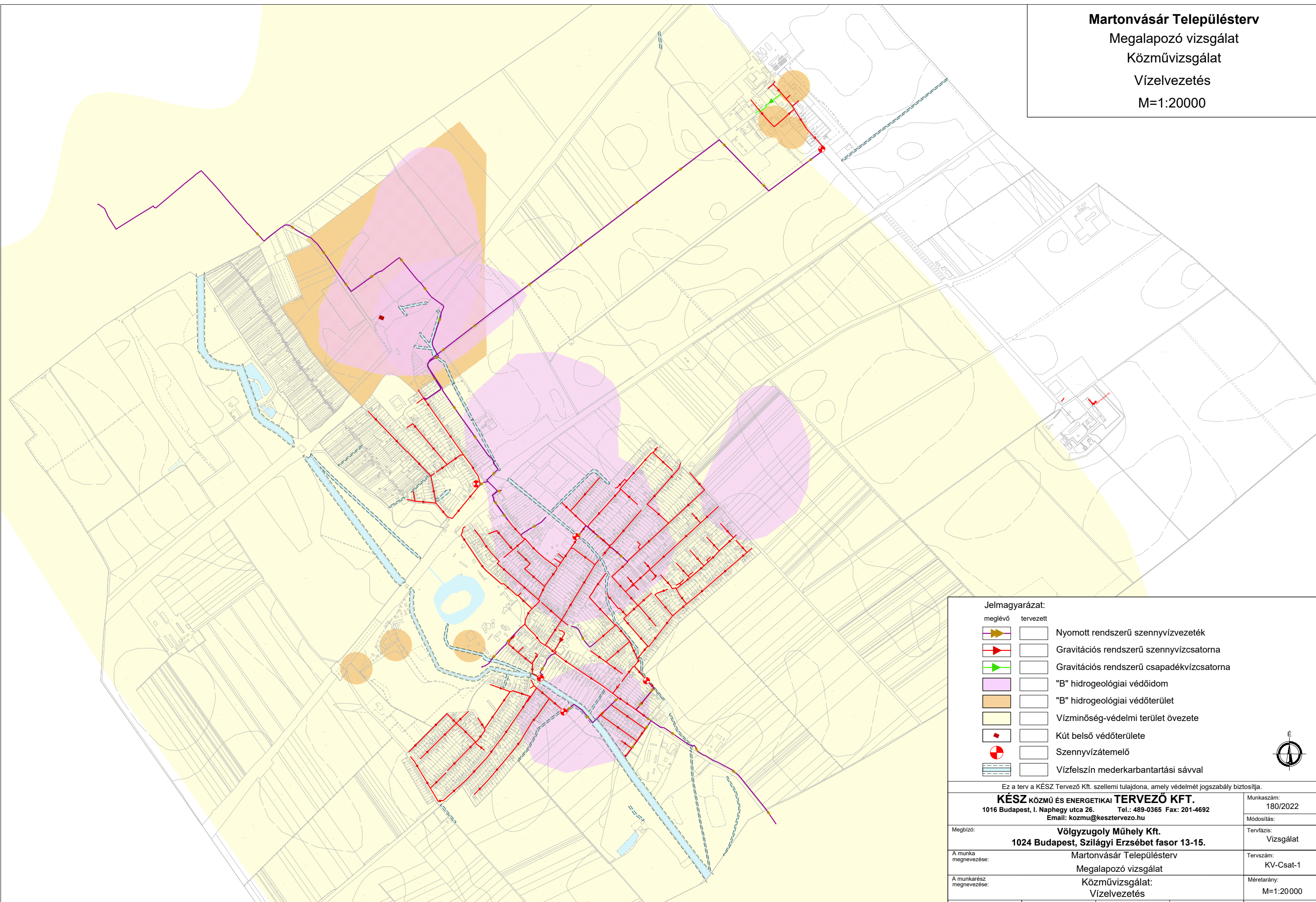
	gyorsforgalmi út
	országos főút
	országos mellékút
	lakóút
	külterületi, nem országos közút
	kerékpárút, kijelölt kerékpáros útvonal
	országos vasútvonal
	védőtávolság
	jelentős szintbeni csomópont
	jelentős szintbeni csomópont
	buszmegálló, 400 m gyaloglási távolsággal

0 200 m 400 m

lépték: M = 1 : 13 000
 dátum: 2026. 01. rajzsám: **K-5**



Martonvásár Településtervezés
 Megalapozó vizsgálat
 Közművizsgálat
 Vízvezetés
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nyomott rendszerű szennyvízvezeték
		Gravitációs rendszerű szennyvízcsonna
		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.		Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat
A munka megnevezése: Martonvásár Településtervezés Megalapozó vizsgálat		Tervszám: KV-Csat-1
A munkarész megnevezése: Közművizsgálat: Vízvezetés		Méretarány: M=1:20000
Tervezők: Szilóczy Balint Hanczák Gábor Csima-Takács Judit Herczák Eszter Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Szilóczy Balint TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczák Zoltán TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető: Hanczák Zoltán		Dátum: 2026. január

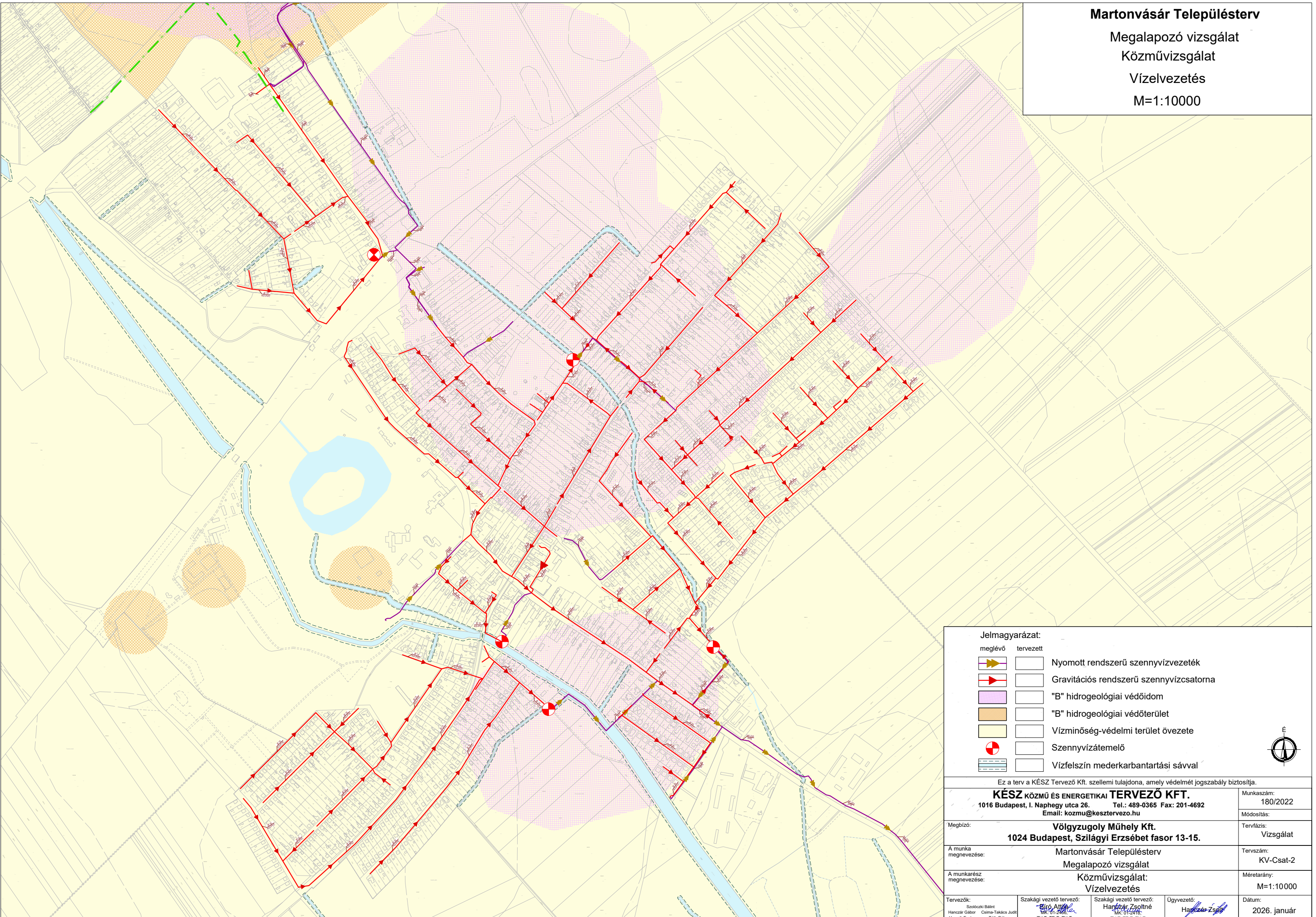
Martonvásár Településterv

Megalapozó vizsgálat

Közművizsgálat

Vízvezetés

M=1:10000

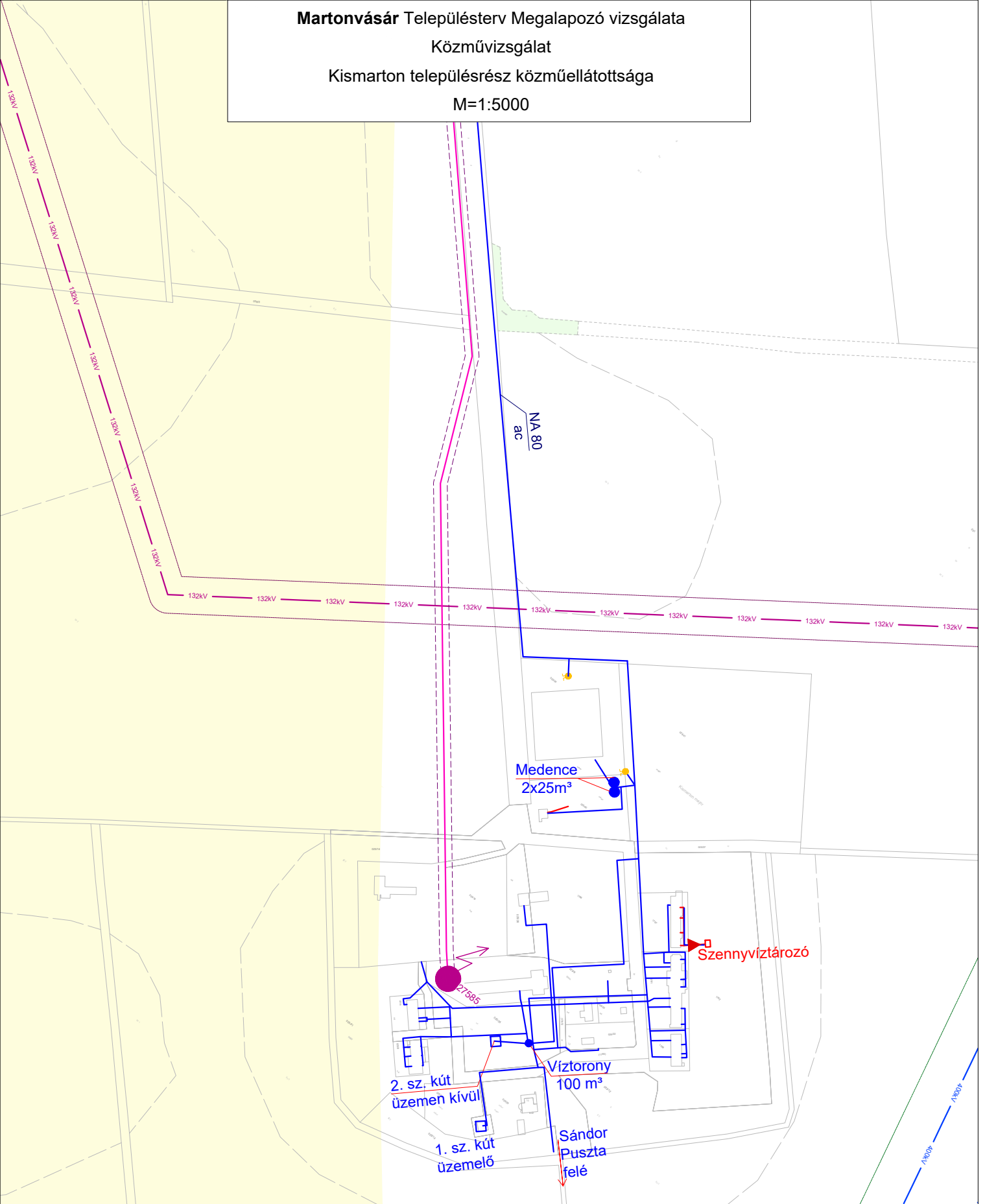


Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

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: Völgyszugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	A munka megnevezése: Martonvásár Településterv Megalapozó vizsgálat	Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat
A munkarész megnevezése: Közművizsgálat: Vízvezetés	Méretarány: M=1:10000	Tervszám: KV-Csat-2

Tervezők: Szołtowski Balint Hanczár Gábor Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Czifra Attila Mik. 01/24/6	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mik. 01/24/6	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. január
---	--	--	-----------------------------	------------------------

Martonvásár Településtervezési Megalapozó vizsgálata
Közművizsgálat
Kismarton településrész közműellátottsága
M=1:5000



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett

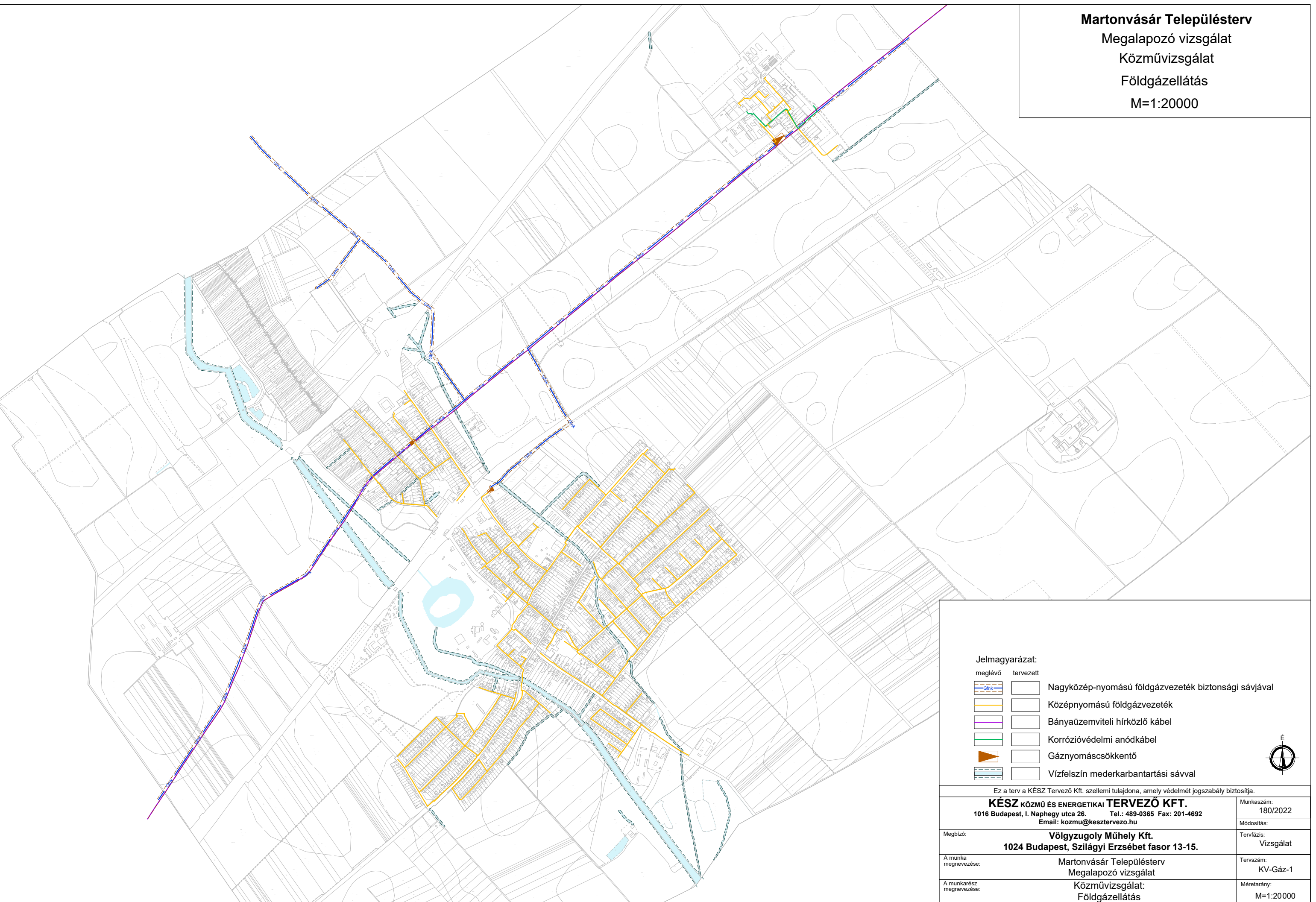
- | | | |
|--|--|---|
| | | Ivóvízhálózat |
| | | Tűzcsap |
| | | Gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna |
| | | 22 kV-os légvezeték biztonsági sávjával |
| | | Transzformátor |



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: Vizsgálat
Megbízó:	Völgzugoly Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Tervfázis: Vizsgálat
A munka megnevezése:	Martonvásár Településtervezési Megalapozó vizsgálat	Tervszám: KV-Kismarton
A munkarész megnevezése:	Közművizsgálat: Kismarton településrész közműellátottsága	Méretarány: M=1:5000
Tervezők: Szakácskői Balint Hanczár Gábor Herczák Eszter	Szakági vezető tervező: Bóro Attila Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Hanczár Zsolt
	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026.január

Martonvásár Településtervezés
 Megalapozó vizsgálat
 Közművizsgálat
 Földgázellátás
 M=1:20000



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett

-   Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági sávjával
-  Középnomású földgázvezeték
-  Bányaüzemviteli hírközlő kábel
-  Korroszióvédelmi 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.		Módosítás:
A munka megnevezése: Martonvásár Településtervezés Megalapozó vizsgálat		Tervfázis: Vizsgálat
A munkarész megnevezése: Közművizsgálat: Földgázellátás		Tervszám: KV-Gáz-1
Tervezők: Szołtowski Balint Hanczár Gábor Csima-Takács Judit Herczik Eszter Tóth Gábor		Méretarány: M=1:20000
Szakági vezető tervező: Csima-Takács Judit Műt. 01/2026 TV-T, TE-T, TH-T		Dátum: 2026. január
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Műt. 01/2026 TV-T, TE-T, TH-T		
Ügyvezető: Hanczár Zsolt		

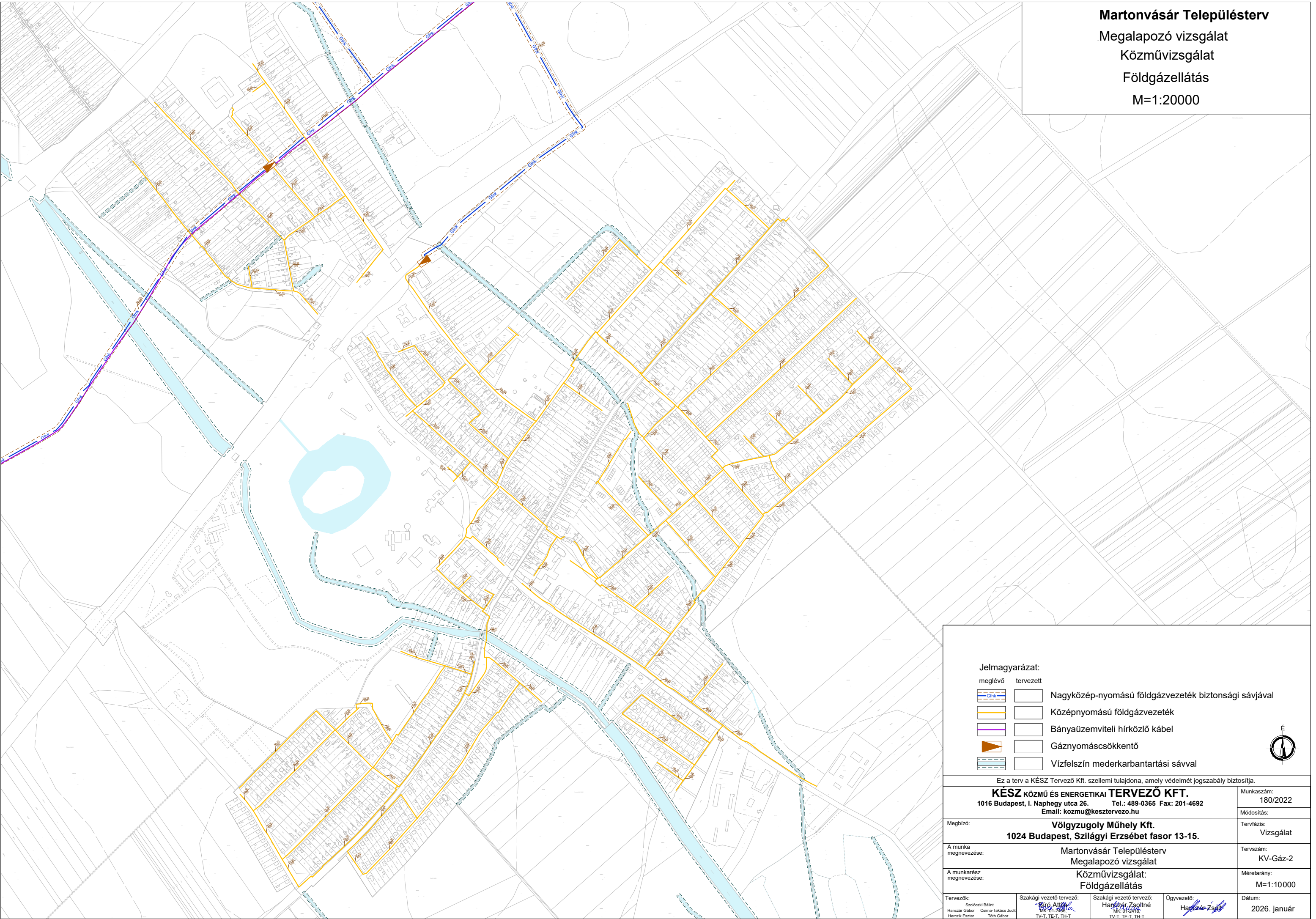
Martonvásár Településterv

Megalapozó vizsgálat

Közművizsgálat

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: **Völgyszugoly Műhely Kft.**
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tervfázis:
Vizsgálat

A munka megnevezése: **Martonvásár Településterv
Megalapozó vizsgálat**

Tervszám:
KV-Gáz-2

A munkarész megnevezése: **Közművizsgálat:
Földgázellátás**

Méretarány:
M=1:10000

Tervezők:
Szołtowski Balint
Hanczár Gábor Csima-Takács Judit
Herczik Eszter Tóth Gábor

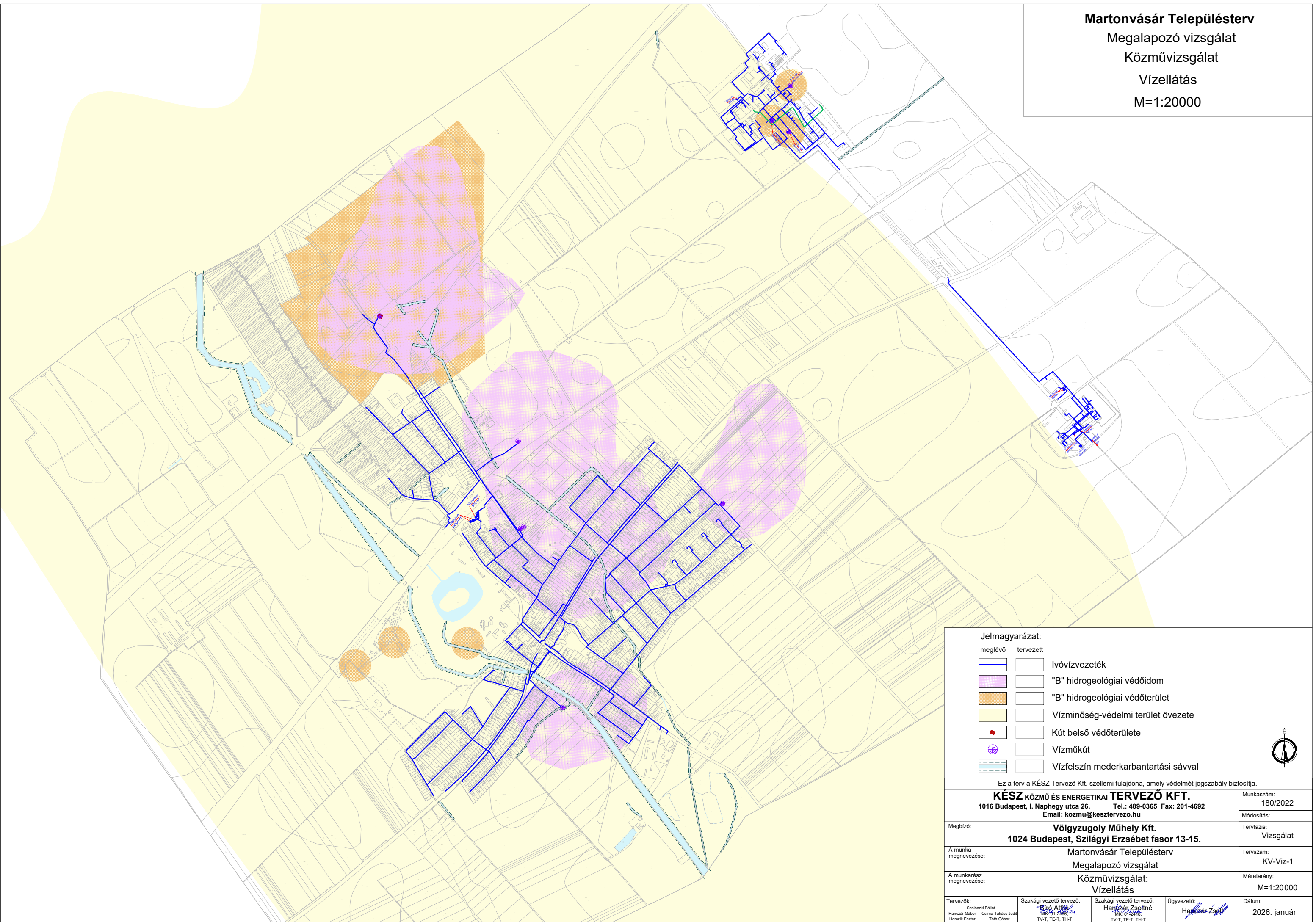
Szakági vezető tervező:
Csima-Takács Judit
Mk: 012246
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
Mk: 012246
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2026. január

Martonvásár Településtervezés
Megalapozó vizsgálat
Közművizsgálat
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:	Völgyzugoly Műhely Kft.	Tervfázis:		
	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.	Vizsgálat		
A munka megnevezése:	Martonvásár Településtervezés	Tervszám:		
	Megalapozó vizsgálat	KV-Víz-1		
A munkarész megnevezése:	Közművizsgálat:	Méretarány:		
	Vízellátás	M=1:20000		
Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Szolóczi Bálint Hanczár Gábor Herczik Eszter Csima-Takács Judit Tóth Gábor	Biro Attila Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné Mikó Zoltán TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2026. január

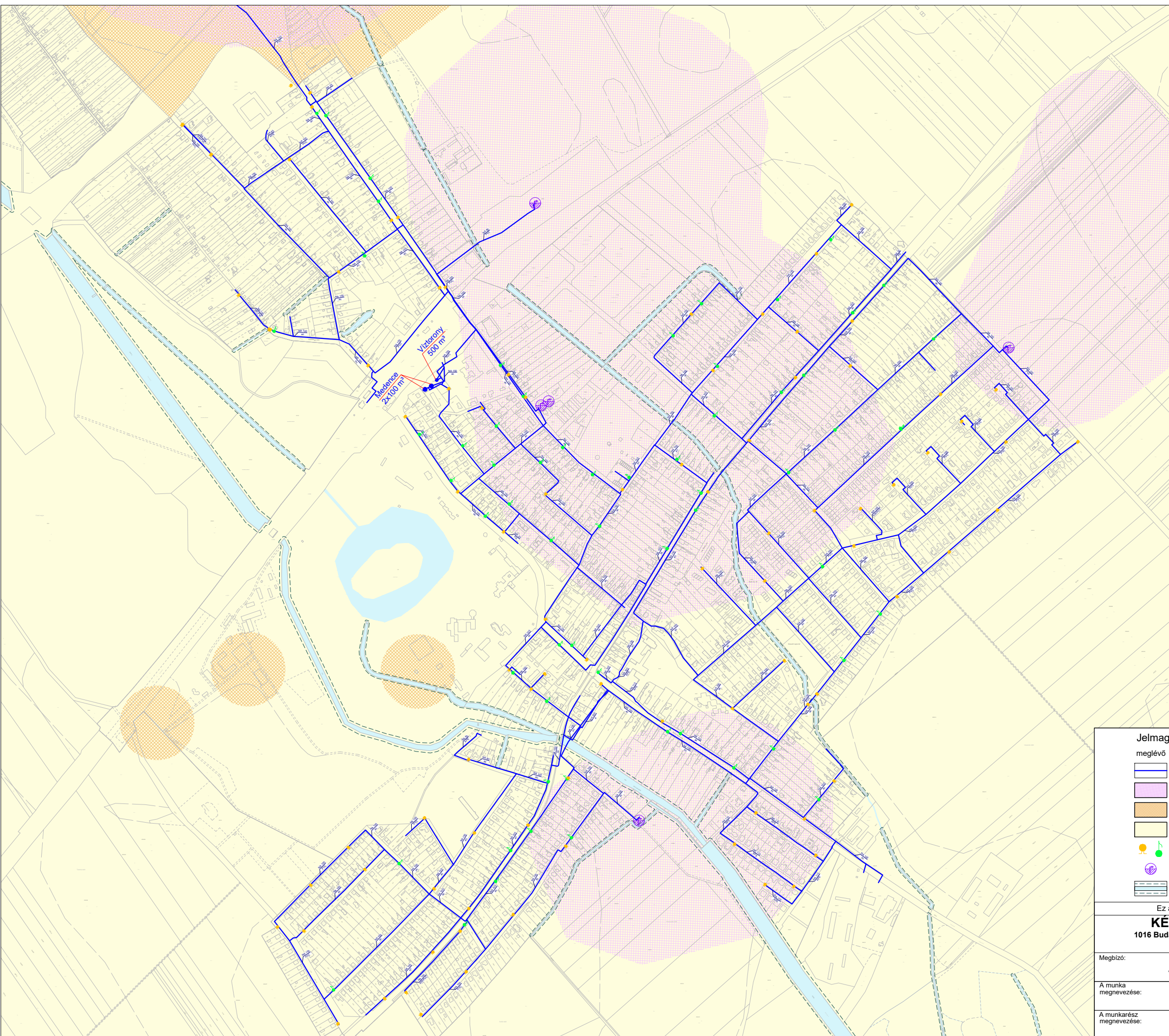
Martonvásár Településterv

Megalapozó vizsgálat

Közművizsgálat

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

Módosítás:
Tervfázis:
Vizsgálat

Megbízó:
Völgyszugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

A munka megnevezése:
Martonvásár Településterv
Megalapozó vizsgálat

Tervszám:
KV-Viz-2

A munkarész megnevezése:
Közművizsgálat:
Vízellátás

Méretarány:
M=1:10000

Tervezők:
Szołtowski Balint
Hanczár Gábor Csima-Takács Judit
Herczik Eszter Tóth Gábor

Szakági vezető tervező:

Herczik Gábor
TV-T, TE-T, TH-T

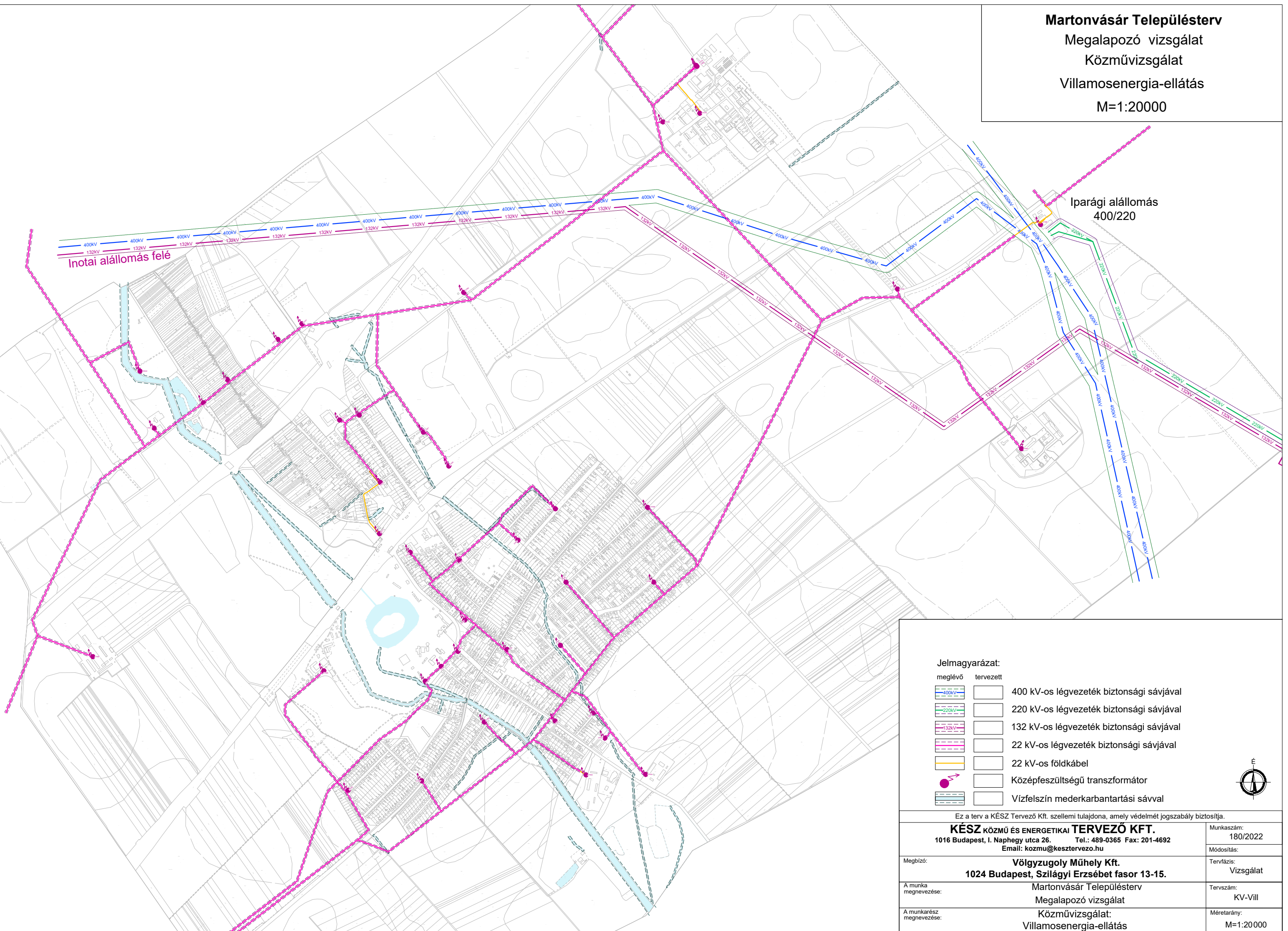
Szakági vezető tervező:

Hanczár Zsoltné
Mk-01/2016
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:

Dátum:
2026. január

Martonvásár Településterv
 Megalapozó vizsgálat
 Közművizsgálat
 Villamosenergia-ellátás
 M=1:20000



Inotai alállomás felé

Iparági alállomás
400/220

Jelmagyarázat:

- | | | |
|---------|-----------|--|
| meglévő | tervezett | |
| | | 400 kV-os légvezeték biztonsági sávjával |
| | | 220 kV-os légvezeték biztonsági sávjával |
| | | 132 kV-os légvezeték biztonsági sávjával |
| | | 22 kV-os légvezeték biztonsági sávjával |
| | | 22 kV-os földkábel |
| | | Középfeszültségű transzformátor |
| | | 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.	Martonvásár Településterv Megalapozó vizsgálat	Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat
A munka megnevezése:	Közművizsgálat: Villamosenergia-ellátás	Tervszám: KV-VIII
A munkarész megnevezése:		Méretarány: M=1:20000
Tervezők: Szołtowski Beáta Hanczák Gábor Herczák Eszter Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Csörög Attila Mk. 012206 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczák Zoltán Mk. 012206 TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető: Hanczák Zoltán	Dátum: 2026. január	