

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ. MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárás
Partnerségi egyeztetés anyaga
2024. január

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

10. sz. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



Megrendelő:

Martonvásár Város Önkormányzata
Dr. Szabó Tibor polgármester
2462 Martonvásár, Budai u. 13.
Tel.: +36-22/460004








Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2024. január
VZM 1823/23
Martonvasar_mod10_240117.docx

Aláírólap

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| Településrendezés | Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 |  |
| | Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrarmérnök |  |
| | Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök |  |
| Tájrendezés, környezetvédelem | Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282 |  |
| | Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök |  |
| Közlekedés | Horváth Tünde okl. közlekedéstervező Tko 01-9714 (Green Avenue Kft.) |  |
| Munkatárs | Finak Fanni településmérnök gyakornok |  |

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| BEVEZETŐ | 5 |
| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA | 7 |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA | 11 |
| MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK | 13 |
| 1. Vasútállomás melletti közjóléti erdő és lakóterület övezethatár rendezése 14 | |
| 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 14 |
| 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 14 |
| 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 15 |
| 1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 16 |
| 2. Kertvárosias lakóterület kijelölése a Béke utcában | 17 |
| 2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 17 |
| 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 18 |
| 2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 18 |
| 2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 19 |
| 3. Akadémiai Nyomda területének övezeti átsorolása | 20 |
| 3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 20 |
| 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 20 |
| 3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 21 |
| 3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 21 |
| 4. Ludwig Hotel telkének és környezetének rendezése | 22 |
| 4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 22 |
| 4.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 23 |
| 4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 23 |
| 4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 24 |
| 5. Közterület kiszabályozása és kút területének növelése | 25 |
| 5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 25 |
| 5.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 26 |
| 5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 26 |
| 5.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ..... | 27 |
| 6. Mentő állomás mögött kerékpárút kiszabályozása | 28 |
| 6.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA | 28 |
| 6.2. FEJLESZTÉSI CÉL | 29 |
| 6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI | 29 |
| 6.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ | 30 |
| 7. Egyéb HÉSZ módosítások | 31 |
| 7.1. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA | 31 |
| 7.2. KÖZTERÜLET SZABÁLYOZÁS | 31 |
| 8. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA | 33 |
| 8.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK | 33 |
| 8.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE | 34 |
| 8.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE | 37 |
| 9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT | 40 |

| | |
|--|-----------|
| 9.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT | 40 |
| 9.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK | 40 |
| 9.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA | 40 |
| 10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT | 41 |
| 11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT | 42 |
| 12. ÖRÖKSÉGVÉDELEM | 42 |
| 13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKELÉS | 42 |
| MELLÉKLET | 43 |

BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

Martonvásár város hatályos településrendezési eszközeit 2014-ben hagyták jóvá, melyeket azóta többször módosítottak. A településen jelentkező új fejlesztési szándékok és az önkormányzathoz érkezett kérelmek következtében Martonvásár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 236/2023. (XI.28.) határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A kérelmek alapján a módosítás 7 területet érint:

- az 1. számú módosítás célja a vasútállomás melletti közjóléti erdő és a lakóterület övezethatár rendezése, ami a 0212/1, 172/4 hrsz-ú telkeket érinti, valamint a 172/5 hrsz-ú telken kiszabályozott út ívkorrekciója történik;
- a 2. számú módosítás során a régi vágóhid és mellette lévő ingatlanokon (455, 456, 457, 458 hrsz) sorházas beépítésnek megfelelő lakóövezet kijelölése történik;
- a 3. számú módosítás célja az akadémiai nyomda déli részének átsorolása Vt övezetbe, ami a 1251 hrsz-ú telket érinti;
- a 4. számú módosítás célja a 1068, 169/1, 169/2, 169/3, 1071 és 1072 hrsz-ú Ludwig Hotel, óvodamúzeum és környezetének szabályozása érdekében másik Vt övezetbe történő átsorolás;
- az 5. számú módosítás során a 056/4 hrsz-ú vasút melletti gazdasági területhez kapcsolódóan a kút területének növelése (600 m²-re), továbbá út közterületként való kiszabályozása és nyomvonal-pontosítása történik a 056/4, 40, 054/4 és 053/20 hrsz-ú telkeken;
- a 6. számú módosítás célja kerékpárút kiszabályozása a 682 és 683 hrsz-ú telkeken;
- a 7. sz. módosítás célja az egyéb HÉSZ módosítások (munkásszálló létesítésének általános tiltása, parkolási szabályok módosítása a HÉSZ 65.§ (6) bekezdés módosításával, lakókonténer elhelyezésének kiegészítése egyéb konténerrel, illetve közterület szabályozás meglévő magánút helyén).

Martonvásár Város Önkormányzata a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)

A tervezési folyamat

Martonvásár Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) b) bb) alpontjában foglaltakat figyelembe véve, jelen módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

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

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetés anyaga.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

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

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Martonvásár város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

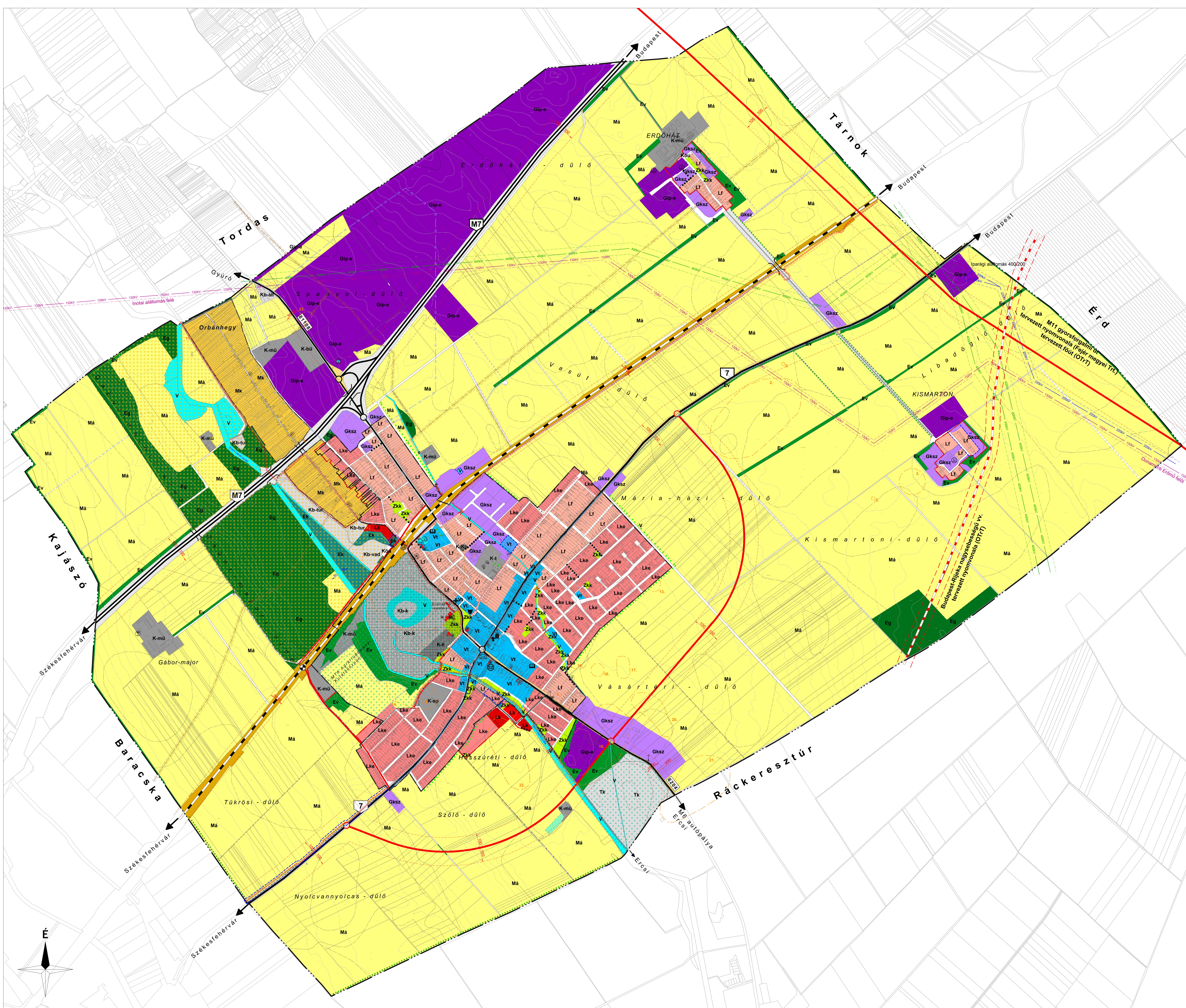
- 1) Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2014. (IX.25.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Közjóléti erdő terület bővítése a vasút északi oldalán,*
 - *Kertvárosias lakóterület kijelölése a település központjától délre,*
 - *Településközpont terület kijelölése a település központjától északra,*
 - *Vízgazdálkodási terület bővítése a Hunyadi utcától keletre*
- 3) A Településszerkezeti terv 7.3. Kerékpáros közlekedésről szóló fejezetének Tervezett elemeit tartalmazó listája kiegészül az alábbi sorral:
 - *Martonvásár területén az Estike utcától a Brunsvik útig, a Szent László utca - 650/3 hrsz.- 650/4 hrsz. - Deák Ferenc utca - Rákóczi Ferenc utca - Dreher utca nyomvonalon tervezett kerékpáros útvonal.*
- 4) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M10) lép.
- 5) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

| Módosítási feladat | Terület mérete (ha) | TSZT módosítás | |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
| | | Hatályos terv szerinti terület-felhasználás | Tervezett terület-felhasználás |
| 1. <i>Közjóléti erdő terület kijelölése</i> | 0,08 | Lk | Ek |
| 2. <i>Kertvárosias lakóterület kijelölése</i> | 0,68 | Lf | Lke |
| 3. <i>Településközpont terület kijelölése</i> | 0,69 | Gksz | Vt |
| 5. <i>Vízgazdálkodási terület kijelölése</i> | 0,02 | Gksz | V |
| <i>Összesen</i> | 1,47 | | |

| | |
|---|----------------|
| 175/2016. (X.11.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | 0 |
| 199/2016.(XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | +108,88 |
| 248/2017.(XI.28) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | -422,59 |
| 84/2018.(IV.10.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | +1,26 |
| 217/2018.(XII.18.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | -7,09 |
| 20/2021.(II.9) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | -28,10 |
| 237/2021.(XI.30.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | -3,38 |
| 204/2023.(XI.7.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv | -3,85 |
| Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás | +1,03 |
| Összesen: | +299,23 |

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző



JELMAGYARÁZAT

Módosítás területi hatálya

- Közigazgatási határ
- Belterület határa
- Egykori zártkert határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

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

Beépítésre nem szánt területek

- Zkk: Zöldterület
- Evd: Védelmi erdőterület
- Eg: Gazdasági erdőterület
- Ek: Közjóléti erdőterület
- Tk: Természetközeli terület
- Má: Általános mezőgazdasági terület
- Mk: Kertes mezőgazdasági terület
- V: Vizgazdálkodási terület
- Kb-k: Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-tur: Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület
- Kb-áll: Különleges beépítésre nem szánt terület - állattartás
- Kb-vas: Különleges beépítésre nem szánt terület - vasútállomás
- Kőu: Közlekedési terület

Értékvédelem

- M: Műemlék
- Mt: Műemlékek telke
- Mk: Műemléki környezet határa
- Rt: Régészeti terület határa
- Hv: Helyi védett / Helyi védelem javasolt épület
- K: Kereszt
- T: Természetvédelmi terület
- O: Országos jelentőségű tájvédelmi terület
- OH: Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
- OF: Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó

Közelítés- és közműterület

- A: Autópálya
- F: Országos főút
- OF: Országos mellékút
- G: Gyűjtőtű
- FJ: Földút, jelentős külterületi út
- K: Kerekpárút
- G: Gyalogút
- K: Közlekedési terület, vasút
- KV: Közlekedési terület, vasút védőtávolsága
- H: Hid, átkelő
- J: Jelentős szintbeni csomópont
- VÁ: Vasútállomás
- S: Szintbeni vasúti átkelő
- P: Parkoló
- K: Közműterület
- N: Nagyközépnomású földgázvezeték
- 400: 400 kV, 220 kV, 132kV-os villamosenergia-vezeték
- Á: Átjárás állomás
- SZ: Szennyvíztároló
- V: Vízkivételi hely
- B: Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

Egyéb települészerkezeti elemek

- G: Gondozatlan nem bemenő, meglévő épület
- A: Alapfokú oktatási szereplő lebontható épület
- V: Védőtávolságok
- M: Mederkarbantartó sáv
- V: Vízfelület

Intézmények, szolgáltatások

- I: Igazgatási
- O: Oktatási
- M: Művelődési
- S: Szociális
- E: Egyházi
- EG: Egészségügyi
- R: Rendőrség
- P: Posta
- G: Gyógyszertár

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült! (Adatszolgáltatás sorszáma: 2038).
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

VÖLGVIZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 20913-45-75, 70638-32-23

Településfejlesztés: Ferik Tünde, vezértervező (tervezési tervsz. TT/11-13-12/9), Bercz Szabolcs, okl. településmérnök TT-13-14/11, okl. környezetépítési és gépészmérnök Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem: Káthy Mária, okl. tájépítésmérnök TT-01-5/22, Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök

Közlekedés: Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező T/01-9/14 (Green Avenue Kft.), Finak Fanni, településmérnök

Munkatárs: Finak Fanni, településmérnök

MARTONVÁSÁR

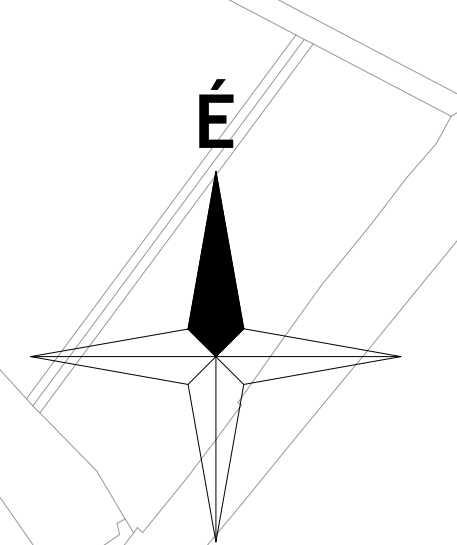
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) határozata a Települészerkezeti Terv módosításáról

1. melléklet Települészerkezeti terv (TSZT-M10)

M = 1 : 8 000

2023. december VZM 1823/23 Martonvasar_mod10_31218.dwg



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2024. (...) önkormányzati rendelete

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

Martonvásár város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZT-1/1, SZT-1/3, és SZT-2 jelű szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyébe jelen rendelet melléklete szerinti SZT-1/1, SZT-1/3, és SZT-2 jelű szabályozási tervlapok lépnek.

2.§ A HÉSZ 41/A.§ a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.”

3.§ (1) A HÉSZ 42.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 42.§ (6) bekezdésben a „lakókonténer” szövegrész helyébe a „lakó- és egyéb konténer” szöveg lép.

(3) A HÉSZ 42.§ (11) bekezdésben foglalt táblázat a következő 9a. sorral egészül ki:

| | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|-----|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| 9a. | Lke8 | SZ | 1000 | 16 | 30 | 6,5 | 50 | 30 |

(4) A HÉSZ 42.§ a következő (36)-(38) bekezdésekkel egészül ki:

„(36) Lke8 építési övezet telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.

(37) Lke8 építési övezet telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja az 500 m²-t. Lke8 építési övezet telkein legfeljebb 5 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(38) Lke8 építési övezetben az előkert 10,0 m.

(39) Lke8 építési övezet telkein kizárólag a közterületi telekhatártól mért 40 m-en belül helyezhető el épület.”

4.§ (1) A HÉSZ 43.§ a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 43.§ (8) bekezdésben a „lakókonténer” szövegrész helyébe a „lakó- és egyéb konténer” szöveg lép.

5.§ (1) A HÉSZ 44.§ a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Településközpont terület építési övezeteinek telkein munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 44.§ (4) bekezdésben a „lakókonténer” szövegrész helyébe a „lakó- és egyéb konténer” szöveg lép.

6.§ A HÉSZ 45.§ a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

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

7.§ A HÉSZ 47.§ a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

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

8.§ A HÉSZ 59.§ (3) bekezdésben a „lakókonténer” szövegrész helyébe a „lakó- és egyéb konténer” szöveg lép.

9.§ A HÉSZ 60.§ (3) bekezdésben a „lakókonténer” szövegrész helyébe a „lakó- és egyéb konténer” szöveg lép.

10.§ A HÉSZ 65.§ (6)-(7) bekezdések helyébe a következő bekezdések lép:

„(6) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább 1 személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(7) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.”

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

Dr. Szabó Tibor
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez – Szabályozási terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közülekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
- Közülekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Közülekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Kötőpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
- Vizgazdálkodási terület övezete és határa
- Közműsáv
- Tetek be nem építhető része
- Elkérülő út számára fenntartott terület
- Méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

| területfelhasználás | beépítési mód | beépítési % |
|---------------------|-------------------|---|
| | építmény mag. (m) | beépíthető legkisebb teltek (m ²) |

LK

- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Lf Faltípus lakóterület
- Vt Településközpont terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip-e Egyéb ipari terület
- K-i Különleges terület - temető
- K-sp Különleges terület - sportterület
- K-mű Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-mű Különleges terület - büntetésvesztéshelyi üzemi terület
- K-k Különleges terület - kastély

ÖVEZETEK

- Ev Erdőterület (védelmi erdő)
- Eg Erdőterület (gazdasági erdő)
- Ek Erdőterület (kültéri erdő)
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- V Vizgazdálkodási terület - vízföldrajzi terület
- Vb Vizgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vh Vizgazdálkodási terület - horgászati céljára használható terület
- Kb-tur Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Kb-k Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély
- Kb-áll Különleges beépítésre nem szánt terület - állattérkép
- Kb-vad Különleges beépítésre nem szánt terület - vadspark
- Köü Közlekedési terület - közúti
- Kök Közlekedési terület - kötőpályás

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási terület határa
- Régészeti lelőhely határa

MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- Országos jelentőségű védett természeti terület

Országos Ökológiai Hálózat

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

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- 400 kV-os villamosenergia lévvezeték
- 220 kV-os villamosenergia lévvezeték
- 132 kV-os villamosenergia lévvezeték
- Nagyközépfeszültségű földgázvezeték
- Hidrológiai védődíom "B" zóna
- Szennyvízkezelő
- Védőtávolság

KÖZLEKEDÉS

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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási jog
- Beültetési kötelezettség

EGYÉB

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

A szürkejelű rész tájékoztató jellegű.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült (Adatszolgáltatás sorszáma: 2038). A módosítás területi hatályán kívüli eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024, Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
Tel.: 20913-85-75, 70598-32-23

| | |
|---|---|
| Településtervezés | Farkas Tünde vezető településtervező tervező TT/13-1259 Bérczi Szabolcs okl. településtervező TT/13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Juhász Noémi, tájrendező és kertépítő mérnök Juhász Noémi |
| Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem | Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök TK/01-5028 Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök |
| Közlekedés | Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező TK/01-9714 (Green Avenue Kft.) |
| Munkatárs | Finak Fanni, településtervező gyakornok |

MARTONVÁSÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosítása - 1. melléklet

Szabályozási terv (SZT2)

M = 1 : 8 000

2023. december | VZM 1823/23 | Martonvasar_mod10_231218.dwg

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VASÚTÁLLOMÁS MELLETTI KÖZJÓLÉTI ERDŐ ÉS LAKÓTERÜLET ÖVEZETHATÁR RENDEZÉSE

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 1. számú módosítással érintett terület a 0212/1, a 172/4 és a 172/5 hrsz-ú telkeket érinti, mely a település belterületén, a vasútvonal északi oldalán helyezkedik el. A területet északkeletről a Vasút utca, délnyugatról a vasút területe, nyugatról erdő határolja. Az érintett ingatlanokat a Külső Vasút utcáról lehet megközelíteni. A 172/4 hrsz-ú telek jelenleg beépített, egy épület áll rajta, a 0212/1 hrsz-ú ingatlan erdő, beépítetlen terület. A 172/5 hrsz-ú ingatlan közlekedési terület, illetve a vasút területe található rajta.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás google streetview)

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

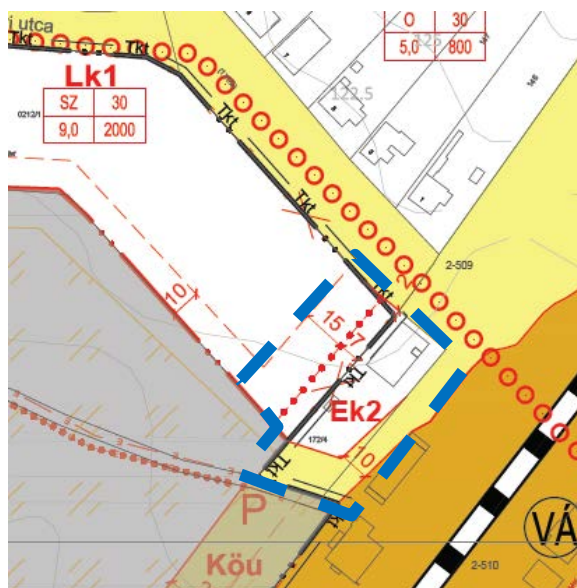
A módosítás során a 0212/1 és 172/4 hrsz-ú telkeken közel 500 m²-es területen telekhatár rendezés történik. Az érintett ingatlanok különböző területhasználatba, építési övezetbe, övezetbe esnek, így a telekhatár rendezés nem megvalósítható. Ennek érdekében a tervezett átsorolás révén a 0212/1 hrsz-ú terület jelenlegi Lk övezetéből Ek és Ek2 övezetbe kerül. Továbbá a módosítás során a 172/5

hrsz-ú telken kiszabályozott útnak ívkorrekciója történik, mely illeszkedik a telekcseré során tervezett állapothoz.

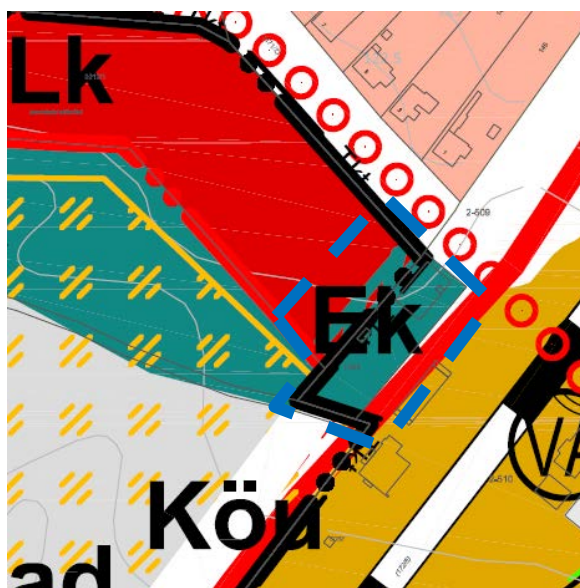
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a 172/4 hrsz-ú telket közzjóléti erdőterületbe, a 0212/1 hrsz-ú telket kisvárosias lakóterületbe és közzjóléti erdőterületbe, a 172/5 hrsz-ú ingatlant kötöttpályás közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolja.

| Módosítással érintett terület helyrajzi száma | Hatályos területfelhasználási egység | Hatályos építési övezet, övezet |
|---|---|---------------------------------|
| 172/4 | közzjóléti erdőterület | Ek2, Kőu |
| 172/5 | kötöttpályás közlekedési terület | KÖk, Kőu |
| 0212/1 | kisvárosias lakóterület, közzjóléti erdőterület | Lk1, Ek2 |



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_1) - kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

A kisvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 41/A.§ (1)-(6) bekezdése, az Lk1 építési övezet előírásait pedig a HÉSZ 41/A.§ (7)-(9) bekezdése tartalmazza. Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Lk1 | SZ | 2000 | 30 | 30 | 9,0 | 50 | 30 |

SZ - szabadonálló beépítés

Lk1 építési övezet telkein:

- kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 150 m²-t.
- a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki.
- épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.

A szabályozási terv a 0212/2 hrsz-ú telek délkeleti részén telek be nem építhető részt jelöl 10 -15 m széles sávban.

A közzjóléti erdőterület általános előírásait a HÉSZ 58.§ (1)-(3) bekezdése, az Ek2 övezet előírásait a HÉSZ 58.§ (4)-(5) bekezdése tartalmazza. Közzjóléti erdőterület övezetben erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó; szállás, vendéglátó; oktatási, egészségügyi, szociális; kutatási; közösségi szórakoztató, kulturális; hitéleti; sportoláshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.

Ek2 övezet telkein:

- beépíthető telek területe legalább 1500 m²,
- a beépítés módja: szabadonálló,
- a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,
- a megengedett maximális épületmagasság: 7,0 m.
- közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.
- meghatározott rendeltetések mellett kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

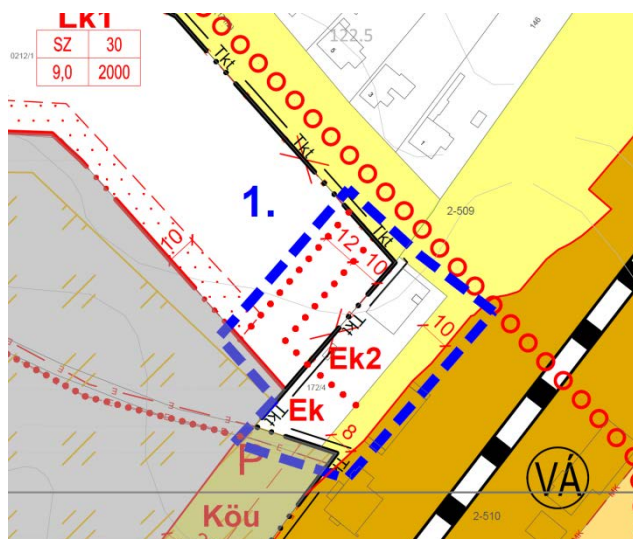
A 172/4 és 172/5 hrsz-ú telken közlekedési terület van kiszabályozva a telek délkeleti szélén, mely a területtől délre található parkolóba vezet. A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 65.§ (1)-(9) bekezdése tartalmazza. Közlekedési terület a Szabályozási terven a Kőu (közúti) és Kők (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

A módosítással érintett területet természetvédelmi korlátozás nem érinti, nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen.

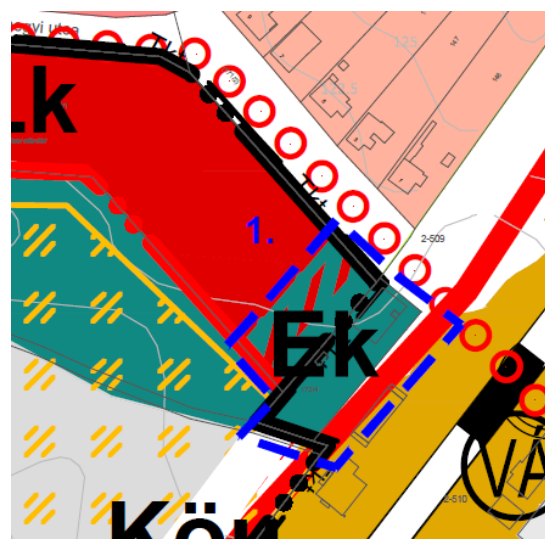
1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, az érintett ingatlanok beépítésre nem szánt területbe sorolódnak. A 0212/1 hrsz-ú telek módosítással érintett része a településrendezési eszközökben kisvárosias lakóterületből közjóléti erdőterületbe kerül átsorolásra, s a meglévő Ek2 és Ek övezetbe sorolódik. A 172/4 hrsz-hez csatlakozó 10 m széles sávban (456.8 m²) Ek2 övezet, míg az átsorolással érintett további 12 m széles sáv Ek övezetbe kerül (közel 800 m² terület). A 172/4 hrsz-ú ingatlan területéről a kiszabályozott közlekedési terület helyébe szintén közjóléti erdőterület övezete kerül kijelölésre, a telek északi fele marad Ek2 övezetben, a déli része pedig Ek2 övezetbe kerül.

A szabályozási terven a telek be nem építhető része a kijelölt közjóléti erdőterület mellett törlésre kerül. A 172/4 és 172/5 hrsz-ú ingatlanokon szabályozott 10m széles út nyomvonala a tekehatár rendezés szerint pontosításra került.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_1) - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

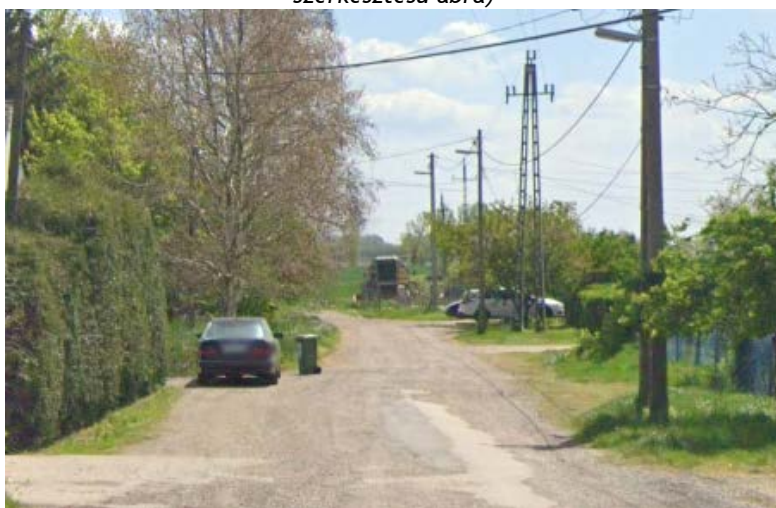
2. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE A BÉKE UTCÁBAN

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 2. számú módosítással érintett terület a 455, 456, 457 és 458 hrsz-ú ingatlanok, mely Martonvásár belterületén, a település déli részén helyezkednek el. A telkek megközelítése a Béke utcáról biztosított. A területet északkeletről a Szent László-patak, északnyugatról lakóterületek, délnyugatról a Béke utca, délkeletről pedig szántóterület határolja.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás google streetview)

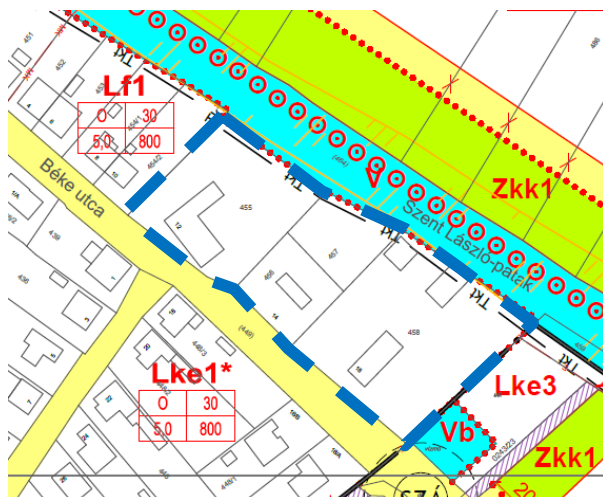
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 455, 456, 457, 458 hrsz-ú ingatlanok területére 2, 4 és 5 lakásos sorházas beépítést tervez az tulajdonos (lásd 1. sz. melléklet), így ennek a célnak megfelelő új kertvárosias lakóterület építési övezetbe szükséges átsorolni a jelenleg falusias lakóterületbe sorolt területet. A tervezett sorházak mellett a területen parkolóhelyek kialakítása is szerepel, amelyek a tervezett sorházak lakói számára a szükséges parkolását szolgálják.

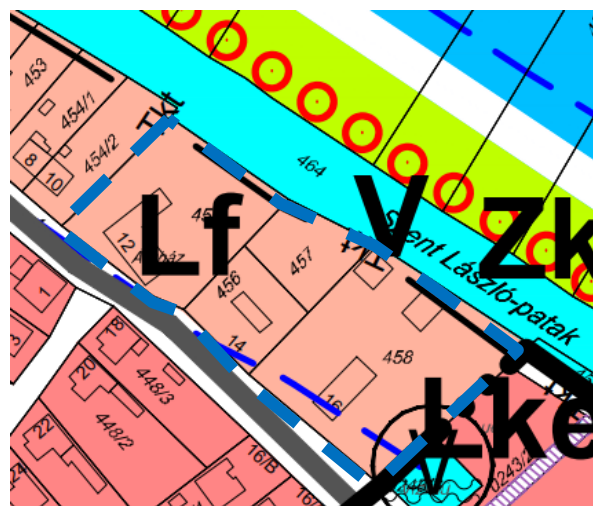
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet falusias lakóterületbe, Lf1 építési övezetbe sorolja. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 43. § (1)-(12) bekezdése tartalmazza, az Lf1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Lf1 | O | 800 | 16 | 30 | 5,0 | 50 | 30 |



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3) - kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

Lf1 építési övezet telkein:

- egy HÉSZ-ben előírt rendeltetés szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el;
- épület csak a telekhatártól 1,0-1,5 m-re vagy meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el;
- állattartó épület nem helyezhető el.

A településrendezési eszközök a módosítással érintett területen a Szent László-patak mentén tájképvédelmi területet jelölnek. A módosítással érintett terület környezetében falusias és kertvárosias lakóterület található.

2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett ingatlanok (455, 456, 457 és 458 hrsz) falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe sorolódnak. Martonvásár övezeti rendszerét vizsgálva nincs olyan kertvárosias lakóterület építési övezet, mely a fejlesztésnek megfelelő kereteket biztosít, így a módosítással érintett terület egy új Lke-8 építési övezetbe kerül átsorolásra. Ennek megfelelően a HÉSZ normaszövege is változik, kiegészül az új Lke8 építési övezet előírásaival. Az új Lke8 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Lke8 | SZ | 1000 | 16 | 30 | 6,5 | 50 | 30 |

A HÉSZ 42.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

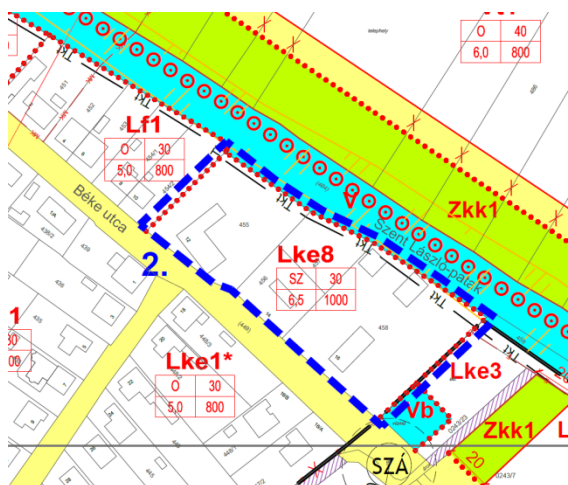
(36) Lke8 építési övezet telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.

(37) Lke8 építési övezet telkein kettőnél több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja az 500 m²-t. Lke8 építési övezet telkein legfeljebb 5 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

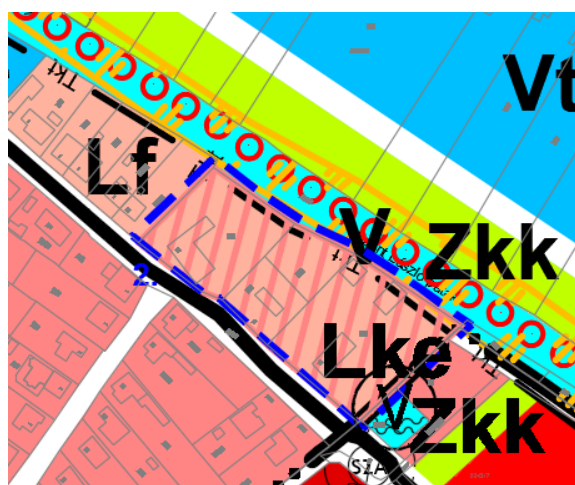
(38) Lke8 építési övezetben az előkert 10,0 m.

(39) Lke8 építési övezet telkein kizárólag a közterületi telekhatártól mért 40 m-en belül helyezhető el épület.

A településszerkezeti terv is módosul, az érintett telkeken a falusias lakóterületi területfelhasználásból kertvárosias lakóterületi területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

3. AKADÉMIAI NYOMDA TERÜLETÉNEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 3. számú módosítással érintett terület a 1251 hrsz-ú ingatlan, melynek megközelítése az Orgona útról leágazó Endre utcáról biztosított. A módosítással érintett telekrész területe 0,69 ha, jelenleg beépített, s az AK Nyomda Kft. telephelye.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás: google streetview)

3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

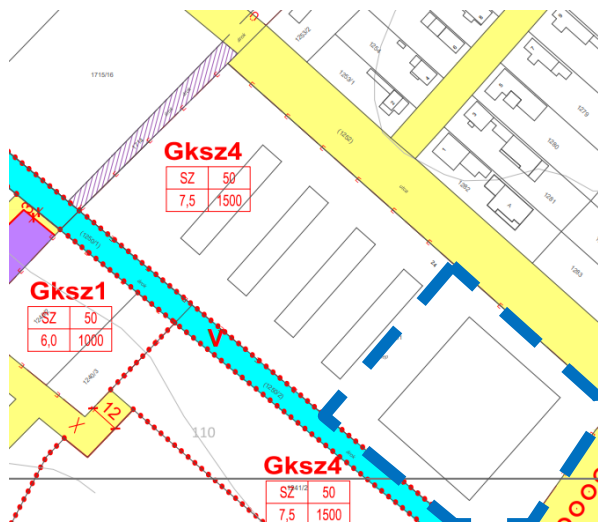
Az akadémiai nyomda telephelyének területén, az 1251 hrsz-ú ingatlan keleti felén egy funkcióváltó fejlesztési projekt megvalósítását tervezi a tulajdonos, a meglévő épületek átalakításával. A fejlesztési projekt keretében a jövőben egy új közösségi ház kialakítását tervezik, lehetőséget teremtve a közösségi események, programok és egyéb tevékenységek szervezésére. A fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása, melyen cca. 0,69 ha telekrész gazdasági területből vegyes, településközponti területbe kerül át.

3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

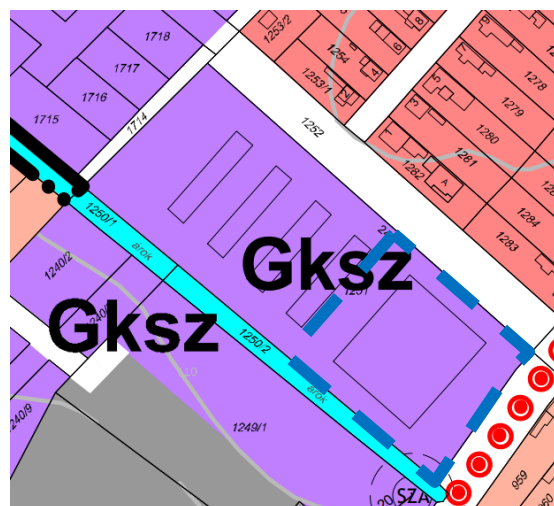
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató területbe, Gksz4 építési övezetbe sorolja. Az általános kereskedelmi, szolgáltató területek előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(5) tartalmazza. A Gksz4 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Gksz4 | SZ | 1500 | 25 | 50 | 7,5 | 20 | 50 |

Gksz4 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.



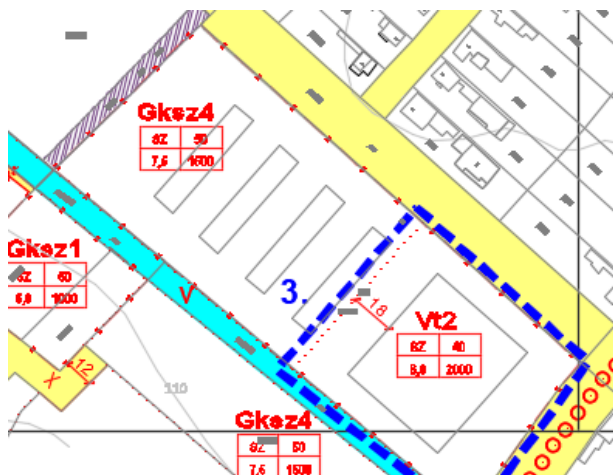
Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_1)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az 1251 hrsz-ú telek keleti felének módosításához a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása szükséges. A településszerkezeti tervlapon cca. 0,69 hektáros telekrész településközponti (Vt) területfelhasználási egységbe kerül. Martonvásár övezeti rendszerét vizsgálva a Vt2 építési övezet megfelelő kereteket biztosít a fejlesztés megvalósításához. A módosítással érintett terület rész Gksz4 építési övezetből Vt2 építési övezetbe kerül átsorolásra. A helyi építési szabályzat módosítása nem válik szükségessé. A HÉSZ 44. §(1)-(8) bekezdése rendelkezik a településközponti terület általános előírásairól, s csupán a (13) bekezdés ad egyedi előírást Vt2 építési övezetre, ahol lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT)- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

4. LUDWIG HOTEL TELKÉNEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK RENDEZÉSE

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 4. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületén, a központ közelében található, 1068, 1069/1-3, 1070/1, 1071, 1072 hrsz-ú ingatlanok. Az 1069/1 és 1069/3 hrsz-ú ingatlanok kivételével az összes telek beépített: az 1070/1 hrsz-ú ingatlan a műemléki védelem alatt álló martonvásári Óvodamúzeum, az 1070 hrsz-ú ingatlan a Ludwig Hotel, az 1072, 1068 és 1069/2 hrsz-ú lakóépület áll.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás: google streetview)

4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a működő Ludwig Hotel fejlesztése, és a sörmanufaktúra bővítése az elkészült tervek alapján (lásd 2. sz. melléklet). A tervezett bővítés a meglévő épületet, és tartószerkezeteit nem érinti, csupán egy új átvezető nyílás lesz kialakítva a jelenlegi oromfali végfalon, valamint további parkolók kialakítását tervezik. A tervezett állapot eléréséhez szükséges a hatályos tervekben szereplő övezet szerinti legkisebb zöldfelület mértékének csökkentése, így övezeti átsorolás történik lehetőséget adva egy hatékonyabb és rugalmasabb terület kihasználásnak. Az egységesség megtartása érdekében az övezeti módosítás az Óvodamúzeum tömbjének nyugati felére is kiterjed, így a módosítási szándék a 1068, 1069/1-3, 1070/1, 1071 és 1072 hrsz-ú telekre is kiterjed.

4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

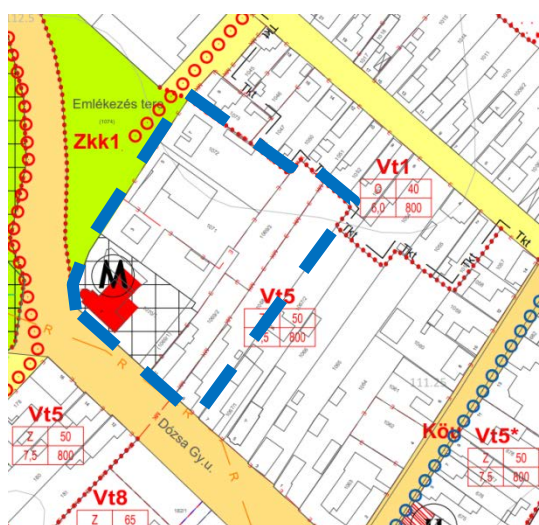
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet településközpont területbe, Vt5 építési övezetbe sorolja. A településközpont területek előírásait a HÉSZ 44. § (1)-(8) tartalmazza. A Vt5 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Vt5 | Z | 800 | 14 | 50 | 7,5 | 20 | 50 |

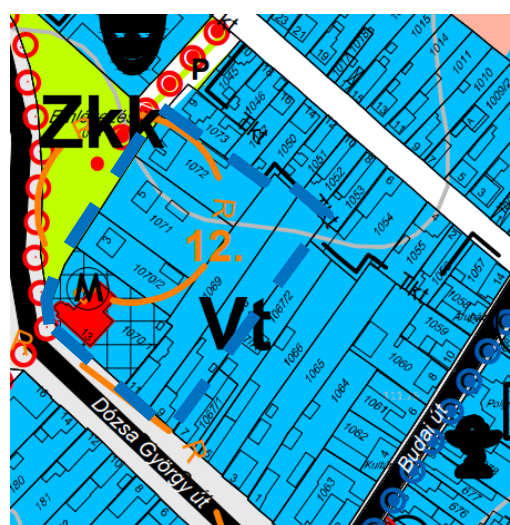
Vt-5 építési övezet telkein:

- több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz;
- új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet;
- 24,0 m-t meghaladó szélességű telek, vagy közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén az utcavonalas beépítés nem kötelező;
- új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

A módosítással érintett terület az Óvodamúzeum műemléki környezetének része, a szabályozási tervlap az 1070/1 hrsz-ú ingatlant műemlékként jelöli. Az 1071, 1072, 1069/2 és 1068 hrsz-ú ingatlanok elővásárlási joggal érintettek.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a településszerkezeti tervlap módosítása nem válik szükségessé, csupán a szabályozási tervlap módosul a 1068, 1069/1-3, 1070/1, 1071 és 1072 hrsz-ú telkek területén. A hatályos Vt5 építési övezetből a 1068, 1069/1-3, 1070/1, 1071 hrsz-ú ingatlan átsorolásra kerül Vt5* építési övezetbe. Az 1072 hrsz-ú telek pedig a tömb északi, Rákóczi Ferenc út menti építési övezethez csatlakozóan Vt1 építési övezetbe kerül.

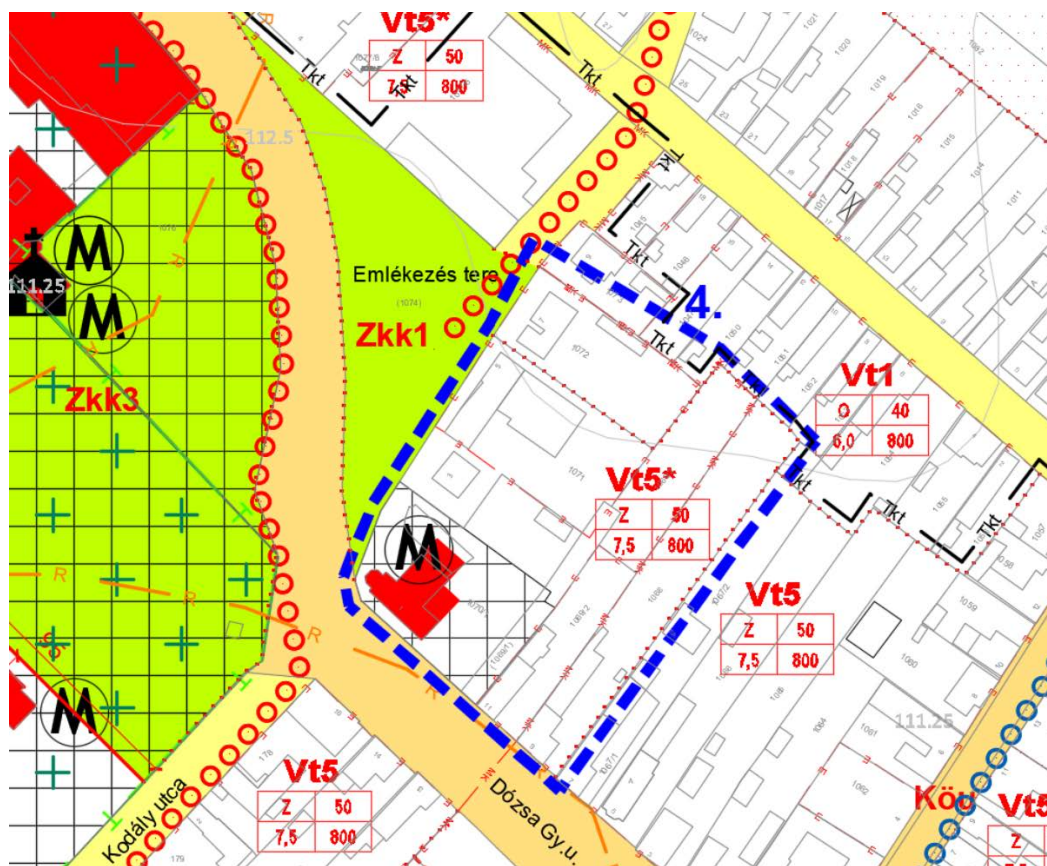
A helyi építési szabályzat normaszövege nem módosul, a telkek meglévő építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A településközponti terület építési övezet általános előírásait a HÉSZ 44.§ (1)-(8) bekezdései tartalmazzák. A Vt5* építési övezet előírásait pedig a HÉSZ 44.§ (17)-(21) bekezdések tartalmazzák. A Vt5* építési övezet megegyezik a Vt5 paramétereivel, kivéve a minimális zöldfelületi arány értékét, mely a Vt5* építési övezet esetében 10%. A Vt5* építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Vt5* | Z | 800 | 14 | 50 | 7,5 | 10 | 50 |

A Vt1 övezet előírásait a HÉSZ 44.§ (11) bekezdése tartalmazza, az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat pedig az alábbi táblázat határozza meg:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Vt1 | O | 800 | 16 | 40 | 6,0 | 30 | 40 |

Vt1 építési övezet építési telkein több telken több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a HÉSZ 44. § (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3) kivágat

5. KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA ÉS KÚT TERÜLETÉNEK NÖVELTÉSE

5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az 5. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének északkeleti határában, a vasútvonal mellett elhelyezkedő 40, 054/4, 053/20 és 056/4 hrsz-ú ingatlan, melyek közül a 40 hrsz-ú ingatlan tartozik belterületbe. A területet délről a MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal határolja, keletről lakóterületek, északról, északkeletről mezőgazdasági területek övezik. A területet a Hunyadi utca irányából lehet megközelíteni.

A módosítással érintett terület 4,8 hektár nagyságú, többnyire beépítetlen, bozótos, fás növényzettel borított terület. A 40 hrsz-ú telek beépített, területén egy gazdasági telephely található. A 42 hrsz-ú telek beépítetlen, nem hasznosított terület. A 056/4 hrsz-ú ingatlan korábbi telephely, ma beépítetlen, kihasználatlan terület, a telek közepén egy kút található. A két telket az 054/4 hrsz-ú telken lévő csatorna választja el.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

5.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A tervezett módosítás fő célja a 056/4 hrsz-ú telken található vízgazdálkodási terület kiterjesztése, melyre a szolgáltató tart igényt. A módosítás további célja a jelenleg hatályos tervlapon szereplő magánútként feltüntetett terület a 056/4, 053/20, 054/4 és 40 hrsz-ú ingatlanokon kiszabályozásra kerül, mivel a későbbiekben telekosztást terveznek a 056/4 hrsz-ú területen, így ezeket a tervezett telkeket az újonnan kiszabályozott út teszi könnyen megközelíthetővé közterületről.

5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kereskedelmi, szolgáltató területbe, Gksz-4 építési övezetbe, illetve a 056/4 hrsz-ú ingatlant vízgazdálkodási területbe, V jelű övezetbe sorolják. A 056/4 hrsz-ú telket érinti a vasút védőtávolsága. A védőtávolságon belül épület elhelyezésére kizárólag a MÁV hozzájárulásával kerülhet sor.

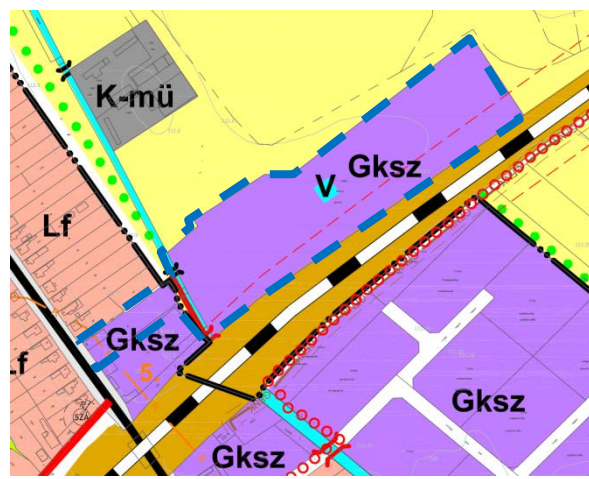
A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 45. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A (10) bekezdése alapján az építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat ismerteti:

| Építési övezet jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|---------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Gksz4 | SZ | 1500 | 25 | 50 | 7,5 | 20 | 50 |

SZ - szabadonálló beépítés



Hatályos szabályozási tervlap (SZT2) - kivágat



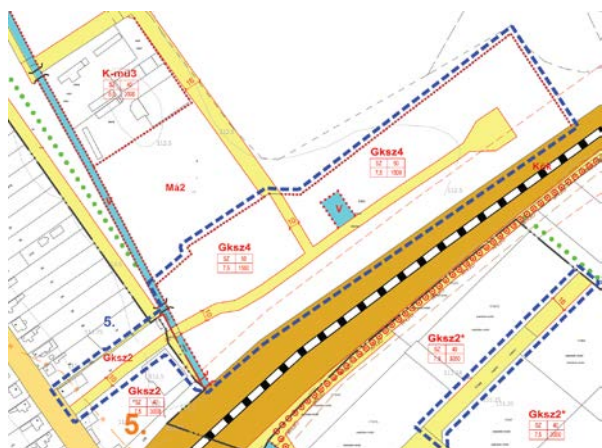
Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

A vízgazdálkodási terület előírásairól a HÉSZ 61. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza. V övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja. Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel - a vonatkozó jogszabályok szerint.

5.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településrendezési eszközökben a 056/4 hrsz-ú telken lévő vízműkút vízgazdálkodási területe közel 200 m²-rel bővül, így a kereskedelmi, szolgáltatási területből ennyi terület átsorolásra kerül vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe a szolgáltató kérésére.

A módosítás során a szabályozási tervlapon 056/4, 054/4 és 40 hrsz-ú telkeken kiszabályozásra kerül a korábban magánútként feltüntetett terület. Az út szabályozása a közúti kapcsolat biztosításához szükséges, a későbbiekben tervezett telekosztás miatt a 056/4 hrsz-ú ingatlanon. Az út északkelet-délnyugati irányban 10 méter szélességben kerül feltüntetésre a tervlapon.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_1, SZT2) - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

6. MENTŐ ÁLLOMÁS MÖGÖTT KERÉKPÁRÚT KISZABÁLYOZÁSA

6.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A 6. számú módosítással érintett terület Martonvásár belterületének központi részén, a 7-es számú főút és a Deák Ferenc út találkozásánál, a 682 és 683 hrsz-ú telkeken helyezkedik el. A 683 hrsz-ú telek beépített, a mentőállomás épülete áll rajta. A 682 hrsz-ú ingatlan közterület és jelenleg egy kisebb zöldterületet és egy buszmegálló alakítottak ki rajta.

A mentőállomásként működő épület és telke előtti útszakaszokon a Budai úton jelenleg 2x1 forgalmi sávossal kialakított útburkolat és mindkét oldalon járda található. A Budai út - Deák Ferenc utca csomópontjában a Budai úton átvezető kijelölt gyalogos átkelőhely biztosítja a gyalogos közlekedést. A Deák Ferenc utcában 20 km/h-s sebességkorlátozás mellett 2 irányú gépjármű közlekedés biztosított az útpályán. Az útpálya mellett mindkét oldalon gyalogos járda vezet, valamint a mentőállomás előtti területen 5 gépkocsi parkolását lehetővé tevő merőleges parkoló került kiépítésre. A mentőállomás Deák Ferenc utcai kerítésének egy része nem a telekhatáron, hanem attól 3 méterrel a telek belseje felé került megépítésre.



A módosítással érintett terület Martonvásáron belüli elhelyezkedése (Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



A módosítással érintett terület (Forrás: Google streetview)

6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Martonvásár területén az Estike utcától a Brunszvik útig, a Szent László utca - 650/3 hrsz.- 650/4 hrsz. - Deák Ferenc utca - Rákóczi Ferenc utca - Dreher utca nyomvonalon tervezett kerékpáros útvonal, melynek részeként útépítési beavatkozás történik a 682 és 683 helyrajzi számú ingatlan területén. A tervezett kerékpáros létesítmény az érintett szakaszon a Deák Ferenc utca nyugati oldalán, majd a 650/4 helyrajzi számú úton, gyalogosokkal közös használatú burkolt felületen kerül elvezetésre. A kerékpárút burkolt felületének egybefüggő megépítését a mentőállomás telkének jelenleg közterületként funkcionáló részének, illetve a 650/4 helyrajzi számú úttal határos oldalról a telek egy 154 m² alapterületű részének felhasználásával tervezik.

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

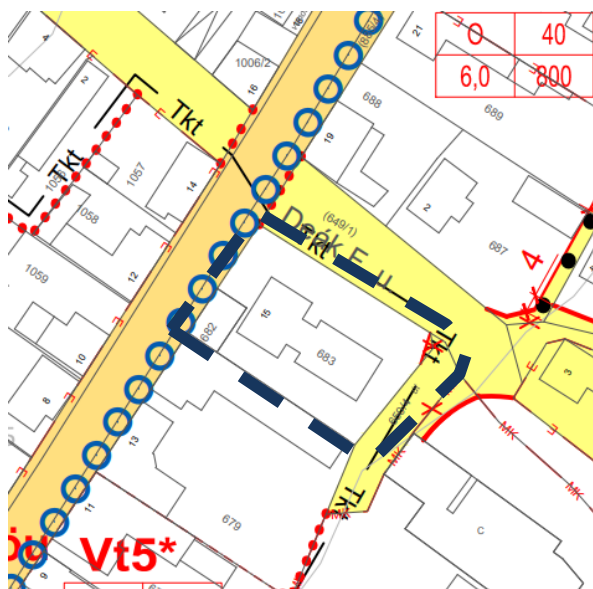
A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet településközpont területbe, azon belül Vt5* építési övezet övezetbe sorolja. A településközpont területek általános előírásait a HÉSZ 44. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza. A Vt5* építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezet jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építményének legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
|---------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| Vt5* | Z | 800 | 14 | 50 | 7,5 | 10 | 50 |

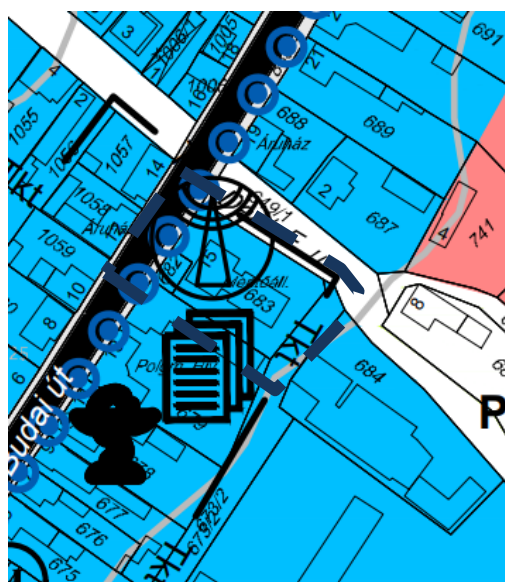
Z - zárt sorú beépítés

A Vt5* építési övezet telkein:

- több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.
- 24,0 m-t meghaladó szélességű telek, vagy közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén az utcavonalas beépítés nem kötelező.
- új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT1_3) - kivágat

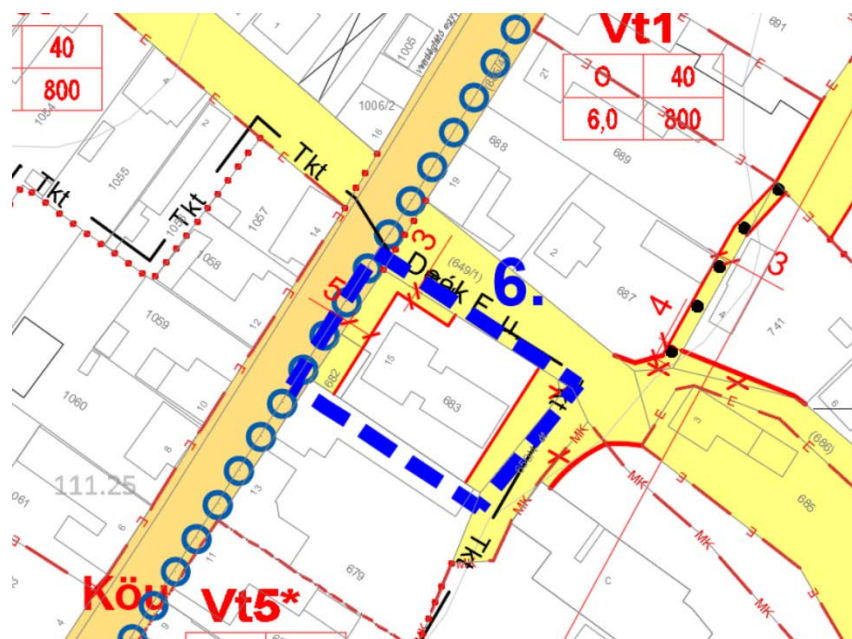


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - kivágat

A településrendezési eszközök a Budai úton kerékpárutat jelölnek. A módosítással érintett terület egésze a tájképvédelmi terület része.

6.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához csupán a szabályozási tervlap módosítása szükséges. A kerékpárút kiszabályozása érdekében a 683 és 682 hrsz-ú ingatlanok területén közlekedési terület szabályozása történik. A Budai út és a Deák Ferenc utca felől az érintett telek kerítésvonalának megfelelően kerül kijelölésre a szabályozási vonal. A 683 hrsz-ú telek keleti oldalán a tervezett kerékpárút útburkolat széléig, de a szegélynek további plusz területet (0,5 m) ráhagyva kerül fel a szabályozási vonal. Az építési övezet paraméterei nem változnak.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT1_3) - kivágat

7. EGYÉB HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK

7.1. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az elmúlt időszakban a Martonvásár város Önkormányzatához kérelmek érkeztek be a HÉSZ normaszövegének módosítására, korrekciójára vonatkozóan. Ezek az alábbiak:

- **Munkásszálló rendeltetésének felülvizsgálata**

2021.07.16-tól az OTÉK előírásaiban jogszabályváltozások történtek. Pontosításra került a szállás jellegű rendeltetési egység elnevezés és a munkásszálló létesítésének köre. A korábbi jogszabályi előírásoknak megfelelően a HÉSZ jelenleg nem korlátozza a munkásszálló kialakítását, ahol szállás jellegű rendeltetés elhelyezhető, ott munkásszálló is kialakítható. Az OTÉK pontosításával Martonvásár Város Önkormányzata is pontosítani szeretné a HÉSZ előírásait. Munkásszálló rendeltetés nem helyezhető el az alábbi területeken: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület és egyéb

A pontosítás a HÉSZ 41/A.§ (4a), a 42.§ (4), a 43.§ (4a), a 44.§ (3a), a 45.§ (3a), a 47.§ (3a) bekezdésekbe kerül be.

- **Parkolással kapcsolatos kiegészítés**

2021.04.22-től az OTÉK a járművek elhelyezésére vonatkozó előírásaiban több helyen is módosult. Az OTÉK 4. számú melléklete rendelkezik az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról, ahonnan a módosítás során a lakó és üdülő önálló rendeltetések után elhelyezendő személygépkocsik számának előírása (1. pontja) törlésre került. Martonvásár helyi építési szabályzata általánosságban nem fogalmazott meg szigorúbb követelményeket lakó és üdülő rendeltetési egység kialakítása esetén az elhelyezendő személygépkocsik számának tekintetében, az OTÉK előírásait elfogadta, így a módosult előírások értelmében jelenleg nem kell parkolóhelyet biztosítani a település lakóterületein.

Mivel Martonvásár helyi építési szabályzata jelenleg nem tartalmaz járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezést a lakóterületekkel kapcsolatban, az OTÉK módosítás következtében a település területén pillanatnyilag a lakórendeltetési egység (lakás) után parkolóhely biztosítása nem szükséges. Az Önkormányzat a továbbiakban is szeretné szabályozni a lakóterületeken a rendeltetési egységek után a személygépkocsi elhelyezését a korábbi állapotnak megfelelően, így a módosítás során a HÉSZ 65.§ (6)-(7) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább 1 személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(7) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.”

Az Önkormányzat biztosítani szeretné a lehetőséget, ha a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, az esetben az önkormányzattal egyedi megállapodás szerint közterületen is kialakítható.

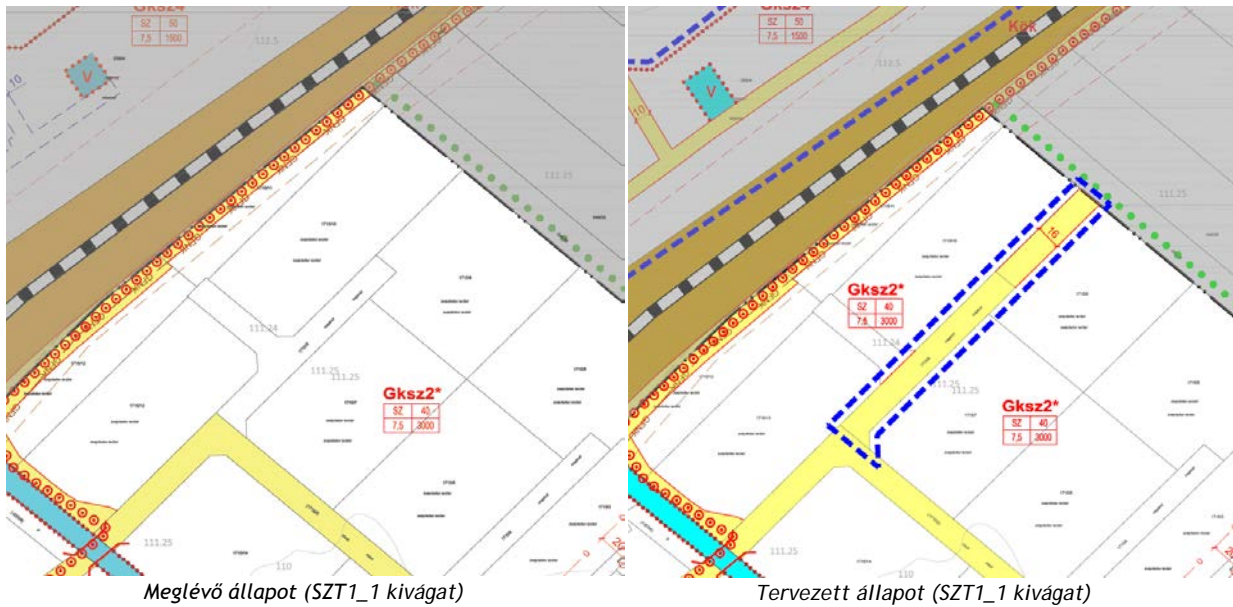
- **Lakókonténer, konténer elhelyezése**

Az elmúlt évek építkezési gyakorlata alapján megnövekedett az igény a konténerek elhelyezésére, melyet településkép védelmi okokból Martonvásár Város Önkormányzata nem támogat. A HÉSZ több helyen tiltja a lakókonténer elhelyezését, azonban további kiegészítés szükséges az „egyéb konténerek” elhelyezéséről. A korlátozás érvényesítéséhez a HÉSZ 42.§ (6), a 43.§ (8), a 44.§ (4), az 59.§ (3) és a 60.§ (3) bekezdésének kiegészítése vált szükségessé.

7.2. KÖZTERÜLET SZABÁLYOZÁS

Az Önkormányzat célja a vasúttól délre elhelyezkedő gazdasági terület úthálózatát érintően közterület kiszabályozása a meglévő magánút helyén. A módosítás oka, hogy szükséges a területen biztosítani a tervezett elkerülő úthoz való csatlakozás lehetőségét, ezért a meglévő

(magán)úthálózat nyomvonalán közterületi szabályozásra van szükség ahhoz, hogy az út nyomvonalán ne történhessen elépítés a gazdasági fejlesztések során.



8. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

A Fejér Vármegyei 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 vármegyei övezetek vonatkozásában pedig az FMTrT előírásai és lehatárolásai a mérvadók. Jelen fejezetben csupán a településszerkezeti tervet érintő módosítással érintett területek (1., 2., 3., 5., számú) kerülnek vizsgálatra a vonatkozó országos és vármegyei előírások bemutatásával

8.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Martonvásár térségi területfelhasználását az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja határozza meg, amely alapján a módosítással érintett területek települési térség vármegyei területfelhasználási kategóriába tartoznak. A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról.

- Települési térség:

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítási szándékok megfelelnek.



Térségi területfelhasználási kategóriák

| | |
|---|---|
| | Erdőgazdálkodási térség |
| | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |
| | Mezőgazdasági térség |
| | Kertes mezőgazdasági térség |
| | Vízgazdálkodási térség |
| | Települési térség |
| | Sajátos területfelhasználású térség |
| Közlekedési hálózatok és egyedi építmények | |
| | Gyorsforgalmi út (meglévő) |
| | Gyorsforgalmi út (tervezett) |
| | Főút (meglévő) |
| | Főút (tervezett) |
| | Térségi szerepű összekötő út (meglévő) |
| | Térségi szerepű összekötő út (tervezett) |
| | Mellékút (meglévő) |
| | Mellékút (tervezett) |
| | Nagysebességű vasútvonal (tervezett) |
| | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) |
| | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) |
| | Országos vasúti mellékvonal (meglévő) |
| | Térségi repülőtér (meglévő) |
| | Országos kerékpárút (tervezett) |
| | Térségi kerékpárút (tervezett) |
| Energetikai hálózatok és egyedi építmények | |
| | 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) |
| | Földgázelosztó vezeték (meglévő) |

A FmTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területeket

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

Ökológia hálózat ökológiai folyosójának övezete

MATrT 26. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(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 vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (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.

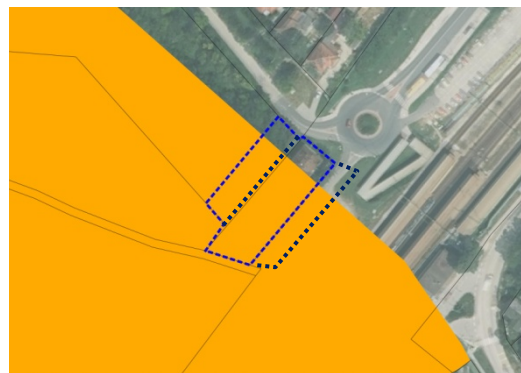
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

*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.



Megfelelés igazolása: Az 1. és a 2. számú módosítással érintett területek érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. Azonban A Duna-Ipoly Nemzeti Park 2020ban megküldött DINPI/2141-3/2020 üi. számú adatszolgáltatás alapján pontosításra került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének lehatárolása, így az 1. sz. módosítással érintett területet nem érinti az ökológiai folyosó területe.

A 2. sz. módosítással érintett terület északkeleti szélét a Szent László-patak mentén azon érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, már beépítésre szánt területen belüli átsorolás történik. Továbbá a patak közvetlen közelében a HÉSZ nem enged beépítést a módosítással érintett területen, csak a közterülettől 35 méteres sávban. A módosítási szándékok a MATrT előírásainak megfelelnek.



Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Utóbbi jelen dokumentáció 15.3.3. számú fejezete határozza meg.

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

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
- b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

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

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



A módosítással érintett területek országos ökológiai hálózatával való érintettsége

Megfelelés igazolása: Az 1. sz. módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás során az érintett terület rész közjóléti erdőterületbe kerül. A tájképvédelem a módosítás során nem károsul. A módosítási szándék a MATrT előírásaival nem ellentétes.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

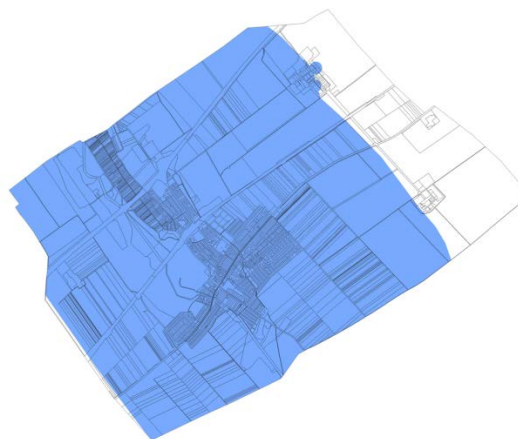
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(...)



Kivágat az MvM rendeletről

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

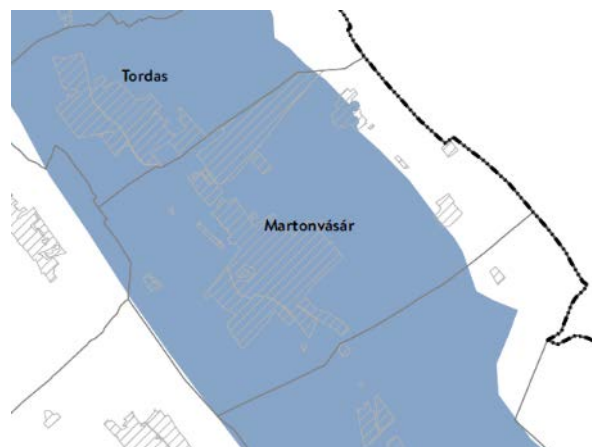


Vízminőség-védelmi terület övezete
Lehatárolás a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján

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. A vízvédellel érintett területek kijelölésére a település teljes közigazgatási területére készülő felülvizsgálata során, Településterv készítésekor lesz lehetőség, jelen tervezés volumene azonban ezt nem teszi lehetővé. (A Településterv készítésének folyamata jelen tervezéssel párhuzamosan zajlik.) Azonban az érintett módosítások a vízminőség- védelmére nincsenek hatással.

8.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, az FMTrT pedig az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket. A vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet, lehatárolásukat az FMTrT tartalmazza. A terület érintettségét a vármegyei és az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek által a következő táblázat mutatja be:

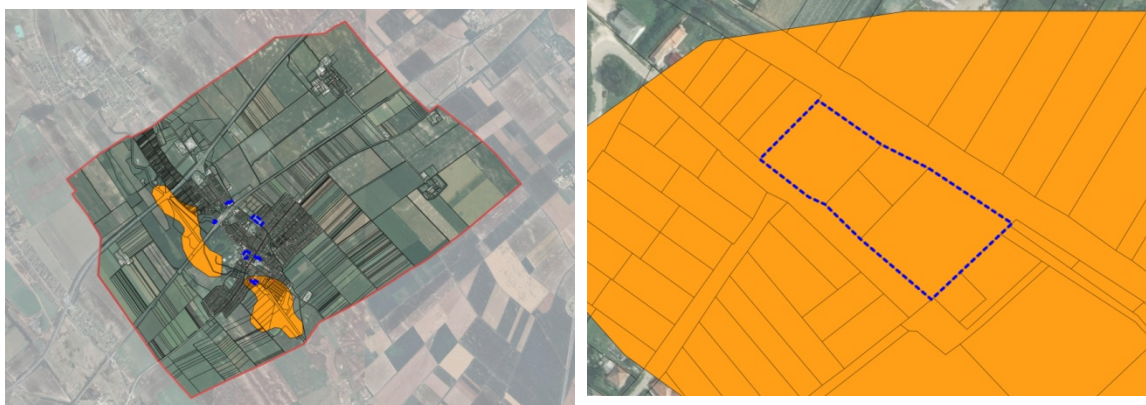
| Vármegyei övezet megnevezése | Martonvásár érintettsége | Módosítással érintett területek érintettsége |
|--|--------------------------|--|
| ásványi nyersanyagvagyon övezete | nem érinti | nem érinti |
| rendszeresen belvízjárta terület övezete | érinti | érinti (2.) |
| földtani veszélyforrás terület övezete | érinti | nem érinti ¹ |
| Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek | | |
| Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések | nem érinti | nem érinti |
| Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések | érinti | érinti (1., 2., 3., 5.) |
| Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések | nem érinti | nem érinti |
| Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések | érinti | érinti (1., 2., 3., 5.) |
| Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet által érintett települések | érinti | érinti (1., 2., 3., 5.) |
| Majorsági térség övezete által érintett települések | nem érinti | nem érinti |
| Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések | nem érinti | nem érinti |
| Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete | érinti | nem érinti |

Rendszeresen belvízjárta terület övezet

¹ Az MvM rendelet előírásai alapján a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján földtani veszélyforrás a település nyugati határában található, rogyás. A módosítással érintett területeket nem érinti.

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.

(...)



A módosítással érintett rendszeresen belvízjárta terület övezettel való érintettsége

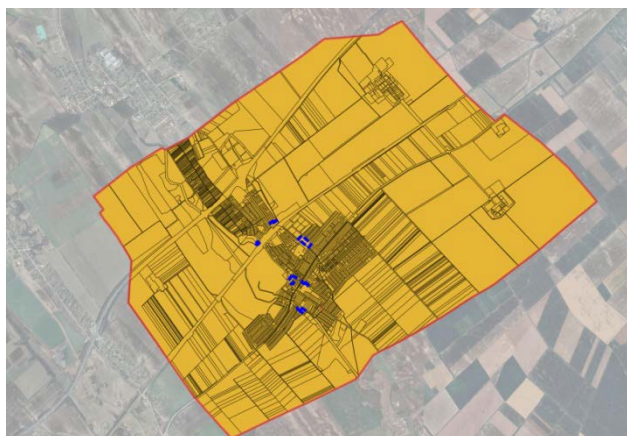
Megfelelés igazolása: A rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti a 2. számú módosítással érintett területet. Tekintve, hogy az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a módosítás az övezet előírásainak megfelel.

Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezet

FMT rT 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.

(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.

Megfelelés igazolása: Az övezet a település egészét és az összes módosítással érintett területet érinti. Az FMT rT fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak, a módosítás nem turisztikai fejlesztési célú.



A módosítással érintett területek turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő terület övezettel való érintettsége

Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezet

FMT rT 11. § (1) szerint 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 gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (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.

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

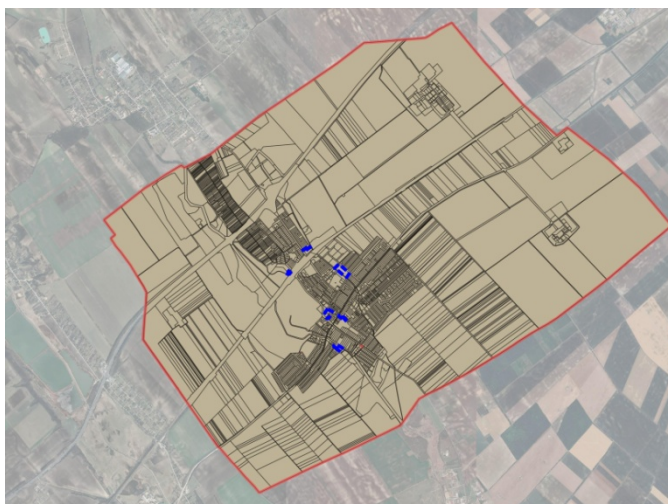


A módosítással érintett borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési terület övezettel való érintettsége

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezet

FMTTrT 12. § (1) szerint a 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 területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.



A módosítással érintett kulturális örökségi-történeti fejlesztési terület övezettel való érintettsége

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

9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

9.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A településrendezési eszközök módosítása martonvásári tájban jelentős változást nem eredményez, a tájszerkezet nem alakul át. A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a meglévő állapot és fejlesztési szándékok szerinti építési övezeti, övezeti átsorolások történnek.

9.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Nemzetközi, országos, illetve helyi védelem alatt álló lehatárolás a módosítással érintett területeket nem érinti, nem része a Natura 2000 hálózatnak, s természetvédelmi területnek sem.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park által 2020-ban megküldött DINPI/2141-3/2020 üi. számú adatszolgáltatás alapján pontosításra került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének lehatárolása, mely alapján az 1. számú módosítással érintett terület közvetlenül határos, a 2. számú módosítással érintett területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A 2. számú módosítással érintett területen már beépítésre szánt területen belüli átsorolás történik. A módosítási szándék a MATrT előírásainak megfelel, a módosítás az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok működését nem befolyásolja.

Tájképvédelmi terület

Az 1. számú módosítással érintett területet a tájképvédelmi terület övezete érinti. A módosítás során tájképvédelem nem károsul, jelentős beépítési intenzitás növekedést a közjóléti erdőterületbe sorolás nem eredményez.

9.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 18. § (1) bekezdése értelmében az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során kell az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni. Jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

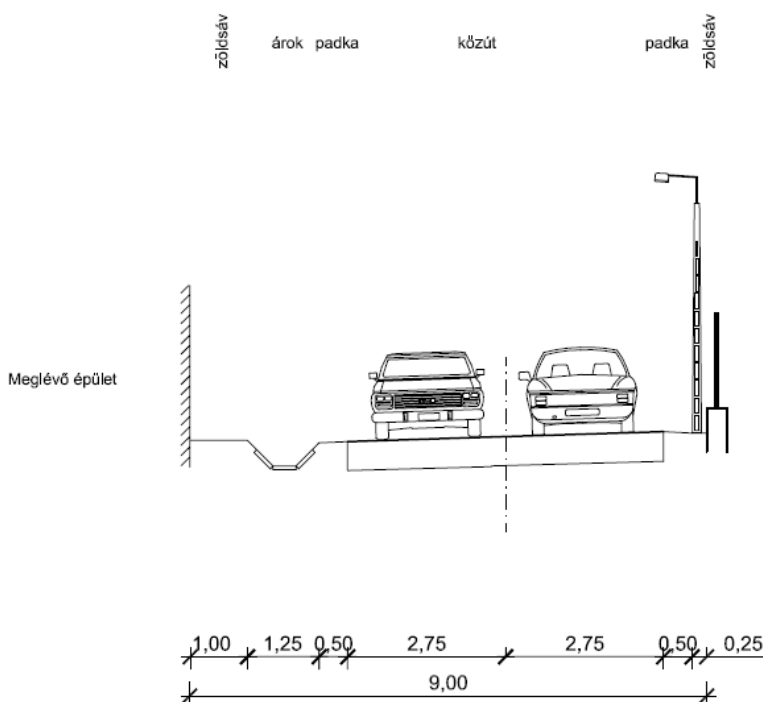
A közlekedésvajlaslat az 1. és 6. számú módosítással érintett területek esetében készült. A fennmaradó módosítási szándék Martonvásár közlekedéshálózatára nincs hatással, nem igényel közlekedési beavatkozást.

1. sz. módosítás - Vasútállomás melletti közjóléti erdő és lakóterület övezethatár rendezése

A 172/4 helyrajzi számú földrészlet teljes területe közjóléti erdőbe kerül átsorolásra, így az eddig ebből a területből közlekedési területbe átsorolni tervezett rész is közjóléti erdő átsorolásba kerül. Az itt található parkoló megközelítése céljából többségében 10 méter széles út kerül kiszabályozásra, amely az útterülettől délkeleti irányban elhelyezkedő, meglévő épület mellett 9 méter szélesre szűkül. A tervezett út az épület vonalát elhagyva tovább szűkül a parkoló bejáratáig, 8 méter szélességig. A tervezett keresztmetszeti kialakítás mintakeresztmetszelyvenyven került ábrázolásra.

Martonvásár

Tervezett parkolóhoz vezető kiszolgáló út 9 méteres szabályozási szélességgel



6. sz. módosítás - Mentőállomás mögött kerékpárút kiszabályozása

Martonvásár területén az Estike utcától a Brunsvik útig, a Szent László utca - 650/3 hrsz.- 650/4 hrsz. - Deák Ferenc utca - Rákóczi Ferenc utca - Dreher utca nyomvonalon tervezett kerékpáros útvonal részeként útéptézési beavatkozás történik a 683 helyrajzi számú ingatlan területén.

A tervezett kerékpáros létesítmény (lásd 3. sz. melléklet) az érintett szakaszon a Deák Ferenc utca nyugati oldalán, majd a 650/4 helyrajzi számú úton, gyalogosokkal közös használatú burkolt felületen kerül elvezetésre. A kerékpárút burkolt felületének egybefüggő megépítését a mentőállomás telkének jelenleg közterületként funkcionáló részének, illetve a 650/4 helyrajzi számú úttal határos oldalról a telek egy 154 m² alapterületű részének felhasználásával tervezik. Ennek érdekében a 683 helyrajzi számú földterület keleti oldalán fekvő, a meglévő kerítésen kívül lévő terület a kerítés vonalában, illetve a 650/4 helyrajzi számú útterülettel határos telekrészen a tervezett burkolatszélvtől 0,5 méteres távolságban, a burkolat fenntartását lehetővé tévő padka helyigényének figyelembe vételével közúti területbe kerül kiszabályozásra.

A kerékpárút helyigénye okán kiszabályozott területekkel egyidőben a 683 és a 682 helyrajzi számú földrészletekből kiszabályozásra kerülnek a mentőállomás Budai úti kerítésének külső élétől északra eső területek közlekedési terület létrehozása céljából.

11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítások nem eredményez jelentős beépítési növekedést a fejlesztések a meglévő közműhálózatról biztosíthatók, így a módosításoknak nincs negatív hatása Martonvásár közműhálózataira és infrastruktúrájára.

12. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 4. számú módosítás esetében érintett műemléki védelem alatt álló épület, műemléki környezet. Az 1070/1 hrsz-ú ingatlan a műemléki védelem alatt álló martonvásári Óvodamúzeum, azonban a módosítás a műemléki értékekre nincs hatással. A 1070/1 hrsz-ú ingatlan Vt5 építési övezetből Vt5* építési övezetbe kerül. A Vt5* építési övezet megegyezik a Vt5 paramétereivel, kivéve a minimális zöldfelületi arány értékét, mely a Vt5* építési övezet esetében 10%.

Régészeti lelőhely csupán az 5. számú módosítással érintett terület egy részét, a 40 hrsz-ú területet érinti (Orbánhegy). A módosítási szándék a régészeti lelőhelyre nincs hatással a meglévő út nyomvonala mentén került feltüntetésre a 10 méter szabályozási szélességű út területe.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése a jelen módosítások során nem válik szükségessé.

13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően Martonvásár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége egyelőre még nem állapítható meg.

MELLÉKLET

1. SZÁMÚ MELLÉKLET – BÉKE UTCAI TERVEZETT SORHÁZ



3. SZÁMÚ MELLÉKLET - TERVEZETT KERÉKPÁRÚT

