

MARTONVÁSÁR



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

2025. október

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 12. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Megbízó:

Martonvásár Város Önkormányzata
Horváth Bálint, polgármester

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

Tervező:

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

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

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2025. október

VZM 1924/25

Martonvasar_modMAVIR_egysz_251015

Aláírólap

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

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK	6
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	12
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	14
1. MAVÍR-ÁLLOMÁS FEJLESZTÉSE	15
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	15
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	16
1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	17
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	18
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETTELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	19
2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	20
2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	21
2.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	23
2.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	26
3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	26
4. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ JAVASLAT	26
4.1. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT	26
4.2. KÖZMŰ JAVASLAT	26
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	26
5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	26
5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	27
6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	27

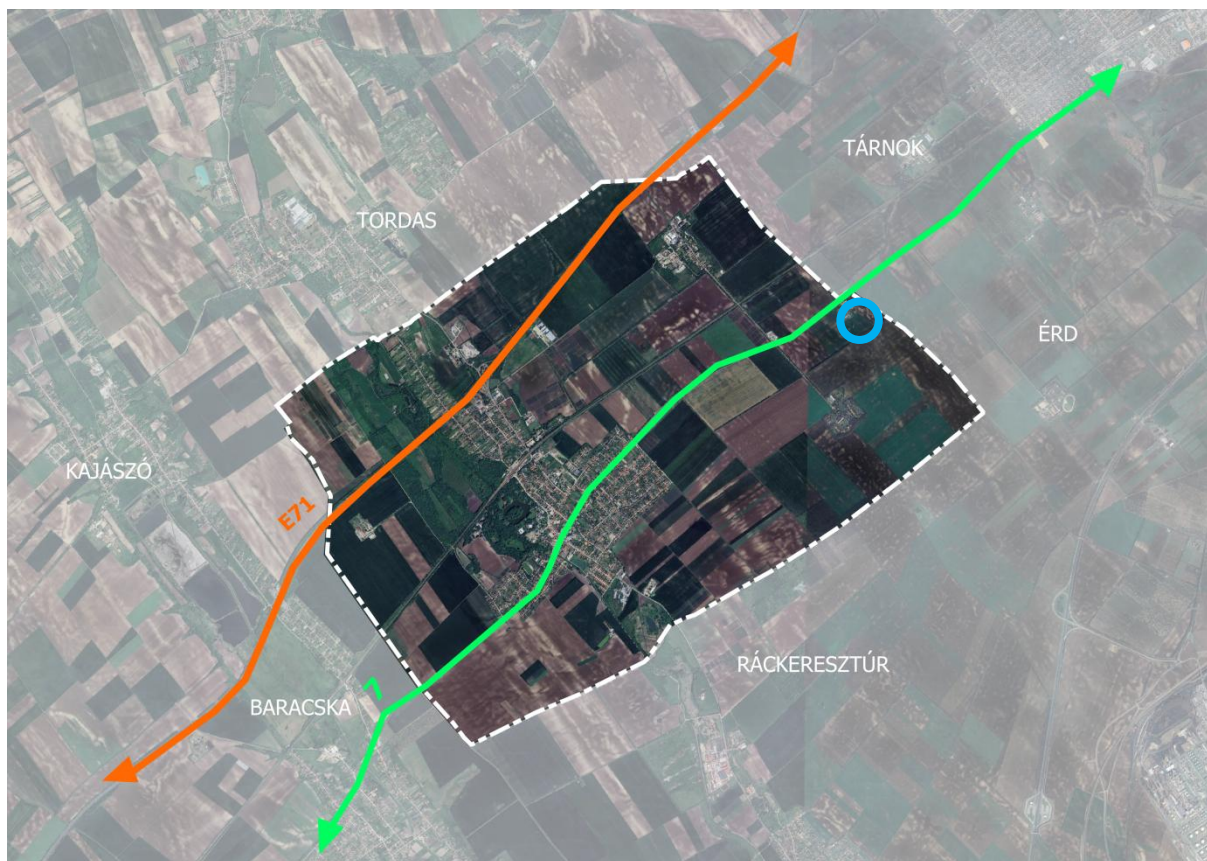
I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

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

Módosítás célja	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
MAVIR-állomás fejlesztése	X	X	X	X



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

A tervezési folyamat

Martonvásár Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. A beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten

közérdekű ügyé nyilvánította. Az R. 68 § (1) bekezdésére hivatkozva jelen módosítás egyszerűsített egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel 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 szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

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

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

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

A megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területen bemutatásra kerül a meglévő állapot, a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a szabályozási koncepció illetve a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Továbbiakban fejezetként készül a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, közlekedési- és közmű infrastruktúrát érintő javaslat, a tájrendezési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

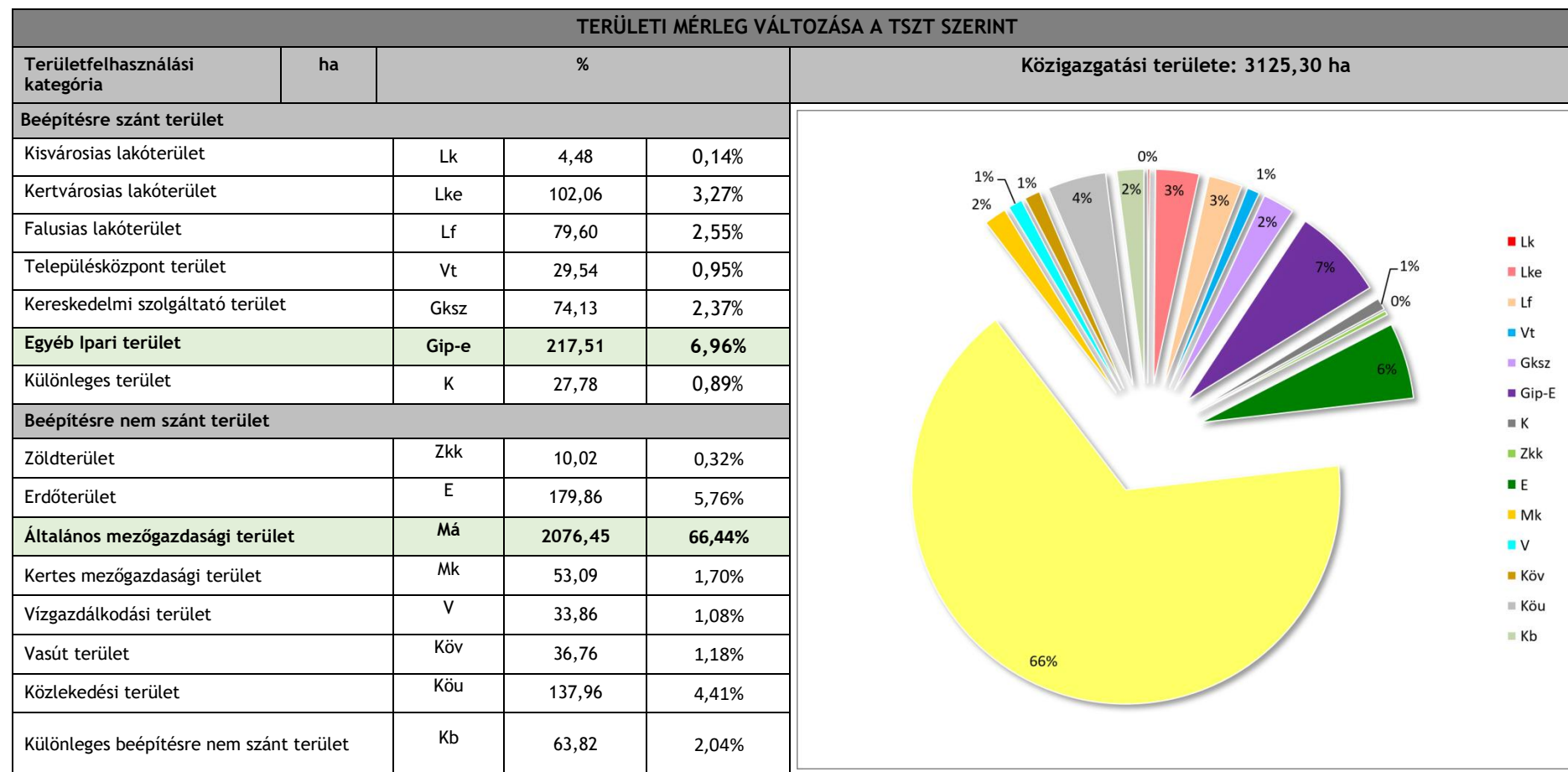
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) határozata
a településszerkezeti tervről szóló 191/2014. (XI.25.) határozat módosításáról

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

- 1) Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 191/2014. (XI.25.) Kt határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
Egyéb ipari terület kijelölése a MAVIR 400/220 kV-os alállomás bővítése céljából
- 3) Jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlapon (TSZT-M12) az Országos Területrendezési Tervvel és Fejér Megyei Területrendezési Tervvel való összhang megteremtése okán a 100. sz. főút nyomvonalának pontosítása.
- 4) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M12) lép.
- 5) Jelen módosítás során Martonvásár területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	Egyéb ipari terület kijelölése a MAVIR területének fejlesztése és bővítése céljából	3,61	Má	Gip-e

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



- 7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korrigálva változik, melyet az alábbi táblázat tartalmaz:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Egyéb ipari terület	0,4	3,61	-11,913
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:					-11,913

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

Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-11,913
Összesen:	+285,697

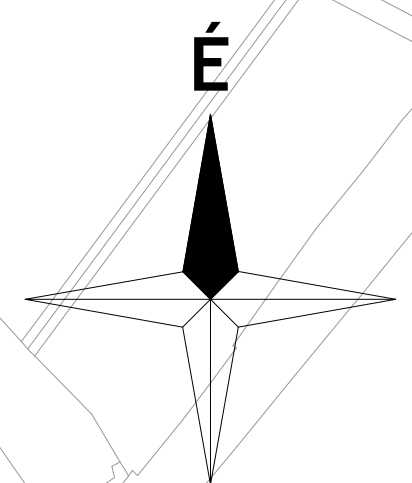
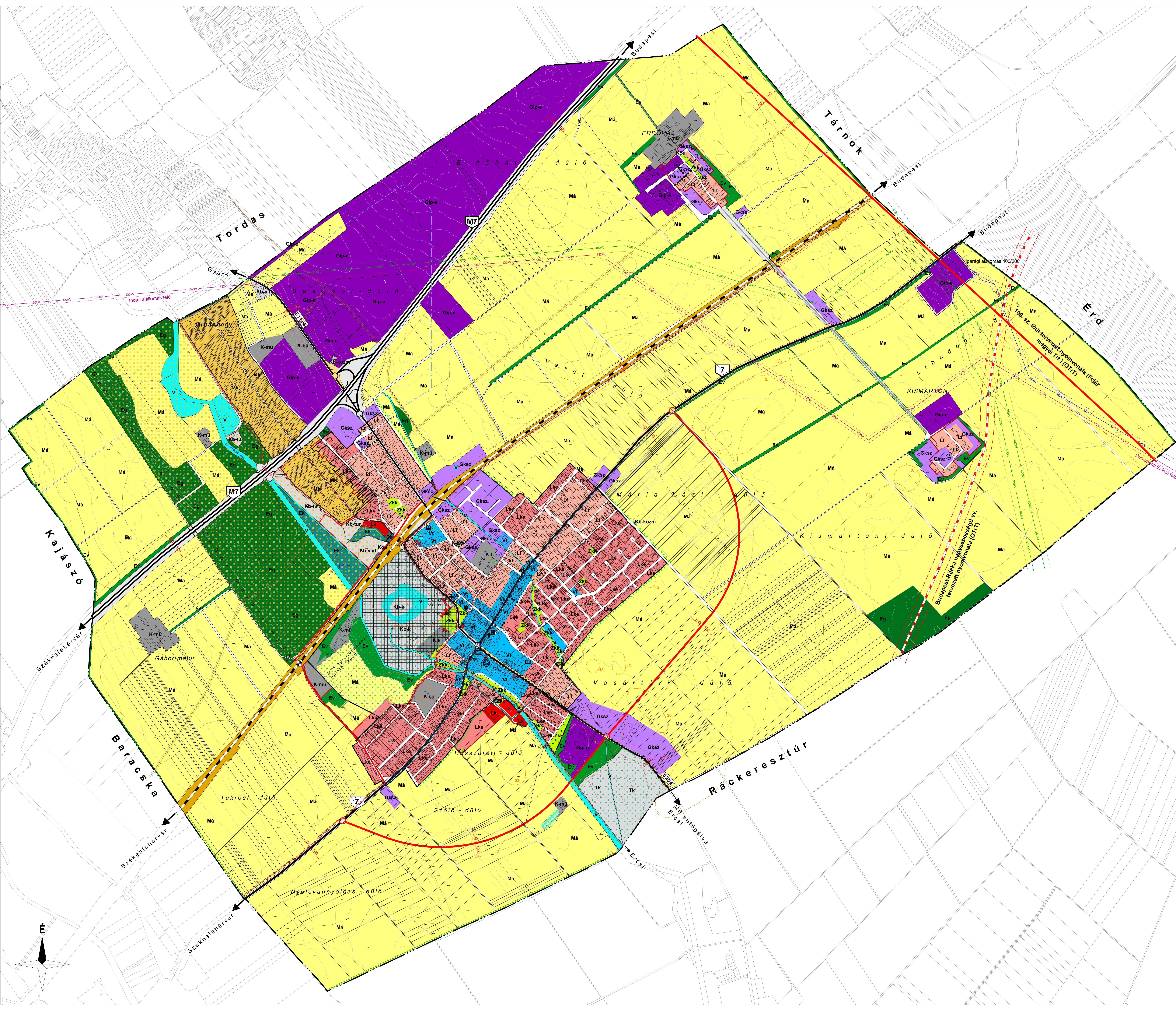
- 9) Fejér Megye Önkormányzata Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletének alapján Martonvásár mezőgazdasági térsége 2243,63 ha. Jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területének 94,9% %-át (2129,58 ha) mezőgazdasági területként jelöli a módosított településszerkezeti terv.

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

Horváth Bálint
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVO	TERVEZETT	
[Symbol]	[Symbol]	Közigazgatási határ
[Symbol]	[Symbol]	Belterület határ
[Symbol]	[Symbol]	Egykori zártkert határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Béepítésre szánt területek

Lk	Kisvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Vt	Telphüsközpont terület
Gkszt	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip	Ipari terület
Gip-e	Egyéb ipari terület
K-t	Különleges terület - temető
K-sp	Különleges terület - sportterület
K-mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
K-bü	Különleges terület - büntetés végrehajtási terület
K-k	Különleges terület - kastély

Béepítésre nem szánt területek

Zkk	Zöldterület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ekk	Közföldi erdőterület
Tk	Természetközeli terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-k	Különleges béepítésre nem szánt terület - kastély
Kb-tur	Különleges béepítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület
Kb-áll	Különleges béepítésre nem szánt terület - állatkert
Kb-vad	Különleges béepítésre nem szánt terület - vadparc
Kb-kom	Különleges béepítésre nem szánt terület - közpark
Köu	Közelkedési terület

Értékvédelem

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

Közelkedés- és közmüterület

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

Egyéb településszerkezeti elemek

[Symbol]	Geodetiailag nem beépített, meglévő épület
[Symbol]	Alagútkepen szereplő lebontott épület
[Symbol]	Védőtávolságok
[Symbol]	Vízfelület
[Symbol]	Vízfelület
[Symbol]	Vízfelület

Intézmények, szolgáltatások

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

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

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5
Tel.: 201913-85-75, 70938-32-23

Településtervezés	Farkas Tünde, vezető településtervező TT/1/01-0581, E/01-0583 Földrajzi Anatómia, ökl. településtervező TT/13-1759 Pörnyics-Osáldi Nóra, ökl. építésztervező, ökl. urbanisztikai szakmérnök E/01-6440, TT/01-6440
Tájrendezés, zöldfelület-környezetvédelem	Kéthelyi Márton, ökl. tájépítésztervező TK/01-5282 Marján Melinda, ökl. tájépítésztervező
Közelkedés	Horváth Tünde, ökl. közlekedéstervező TK/01-9714 (Green Avenue Kft.) Hancsár Zoltán, ökl. építésztervező, ökl. városrendezési szakmérnök MK/01-2418 (KESZ Kft.)
Közműellátás	Gerics Réka, településtervező gyakornok

MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

2025. október VZM 1924/25 Martonvasar_mod_MAVIR_251006.dwg

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA**Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének****.../2025. (....) önkormányzati rendelete****a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1.§ Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 47.§-(6) bekezdés táblázatának 5. sora az alábbira módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető legnagyobb mértéke (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelület aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
5	Gip-e3	SZ	5000	50	10	6,0	25 %	10

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

3.§. A HÉSZ 47. § (15) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(15) Gip-e3 építési övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges-az építmények legnagyobb épületmagasság értéke túlléphető.”

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

Horváth Bálint

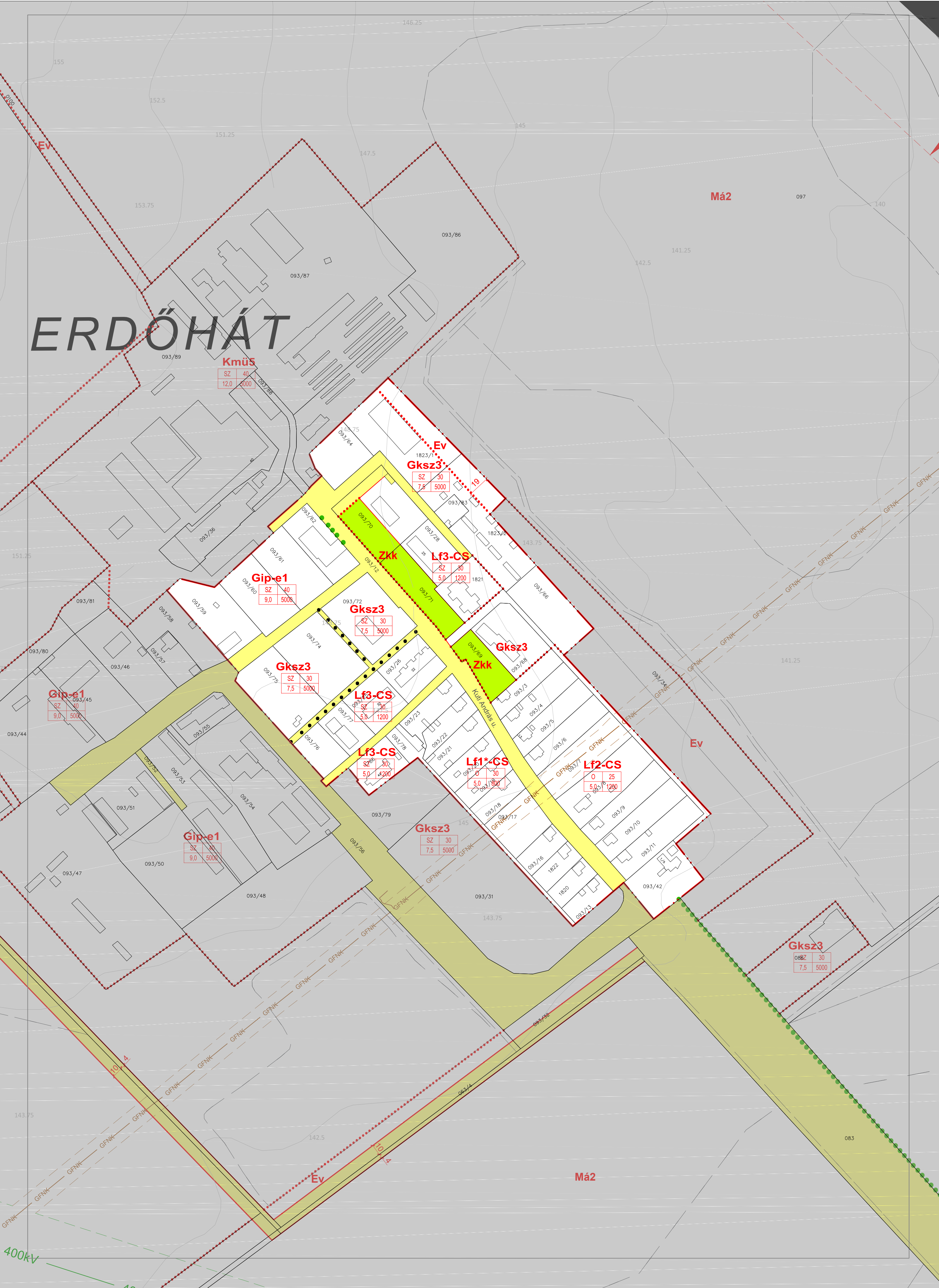
polgármester

Dr. Szabó-Schmidt Katalin

jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:

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



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

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

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

ÖVEZETEK

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

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Közigazgatási terület határa
--	------------------------------

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Egyedi tájérték (kereszt)
--	---------------------------

	Javasolt telekhatár
--	---------------------

	Meglévő, megtartandó fasor
	Tervezett fasor

A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

KÖZLEKEDÉS

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

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Elővásárlási jog
	Beültetési kötelezettség

EGYÉB

	Javasolt megszüntető jel
	Magánút céljára fenntartott terület (javasolt magánút)



 VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft. 2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23		
Településtervezés	Feriik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759 Pernyész-Ovádi Noémi, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök E 01-6440, TT01-6440	
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező Tk0 01-9714 (Green Avenue Kft.)	
Közműellátás	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök, okl. városüzemeltetési-szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)	
Munkatárs	Gerlei Réka településmérnök gyakornok	
MARTONVÁSÁR SZABÁLYOZÁSI TERV Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete - egységes szerkezetbe foglalva - 1. melléklet Szabályozási terv		
2025 október	VZM 1924/25	Martonvasar_mod_MAVIR_251006.dwg

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MAVÍR-ÁLLOMÁS FEJLESZTÉSE

1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot

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



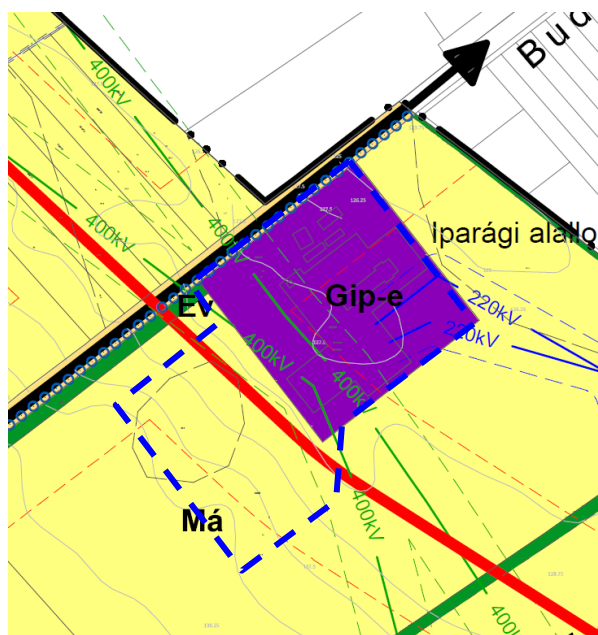
A módosítással érintett terület (Forrás: Saját ábra)

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

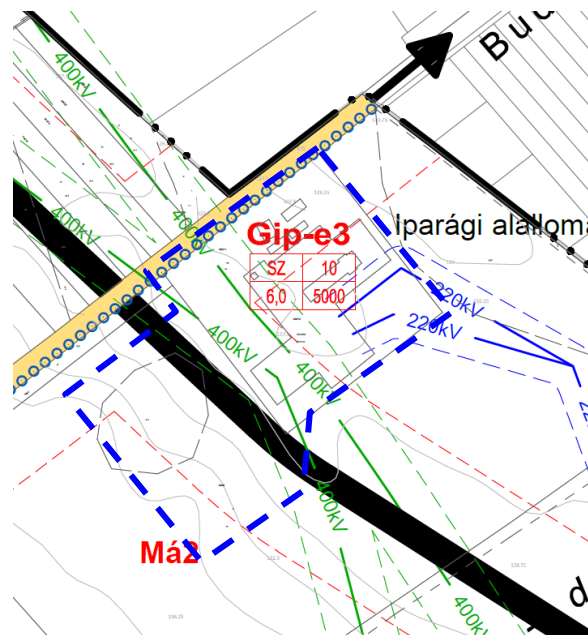
Hatályos településrendezési eszközök

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

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



A hatályos településszerkezeti terv kivágata (TSZT)



A hatályos szabályozási terv kivágata (SZT)

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

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

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

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

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

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

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

A tervezett fejlesztés megvalósításához szükség van a jelenleg hatályos Gip-e3 övezet paramétereinek módosítására, annak érdekében, hogy azok összhangban legyenek az alállomás meglévő és tervezett építményeivel, valamint az ott folytatott tevékenységgel. Mindezek mellett az alállomást körülvevő, 036/8 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területből egy 36 100 m² nagyságú rész kerülne művelés alól kivonásra és átsorolásra a módosított paraméterekkel rendelkező Gip-e3 övezetbe, az alállomás bővítése és a szabadtéri kapcsolóberendezés elhelyezése érdekében.



Fejlesztés területi vonzatának bemutatása (Forrás: Saját ábra)

1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához a meglévő állapotnak egyeznie kell a településrendezési eszközökben foglaltakkal. Jelenleg a hatályos HÉSZ Gip-e3 építési övezetre vonatkozó paraméterei nem egyeznek az alállomás jelenlegi és tervezett építményeivel és tevékenységével. Az építési övezetben az elhelyezhető műtárgyak legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,0 métert. A kialakítandó műtárgyak magassága ezt jelentősen túllépi.

A bővítés során a jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetéből a 36 100 m² méretű terület kerülne átsorolásra Gip-e3 építési övezetbe.

A technológia telepítéséhez szükséges beszállító utak, a kábelcsatornák és a szabadtéri berendezések alapozása kialakításához szükséges terület miatt a minimális zöldfelületi arány csökkentése is indokolt.

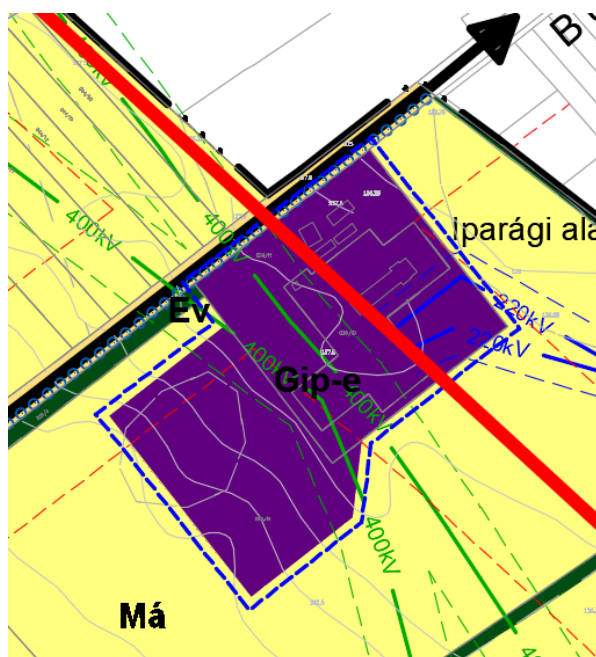
Ennek okán Gip-e3 építési övezetben az elhelyezhető műtárgyak legmagasabb pontjára vonatkozó előírások illetve a minimális zöldfelületi arány is módosításra kerülne.

Az építési övezetben az építmények megengedett legnagyobb épületmagasságára vonatkozó 9,0 méteres korlátozás törlésre kerül. A településen jelenleg kizárólag a MAVIR Zrt. telke tartozik a Gip-e3 övezetbe. A magassági korlátozás megszüntetése lehetővé teszi, hogy az érintett területen tervezett bővítés során a műtárgyak elhelyezése a technológiai követelményeknek megfelelően történjen. A szabályozás feloldása elsősorban az alállomás 2026. évi bővítési igényei miatt válik szükségessé, mivel a jelenlegi magassági előírások a fejlesztés megvalósítását a nem tartható kööttségek okán korlátozzák. A 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében

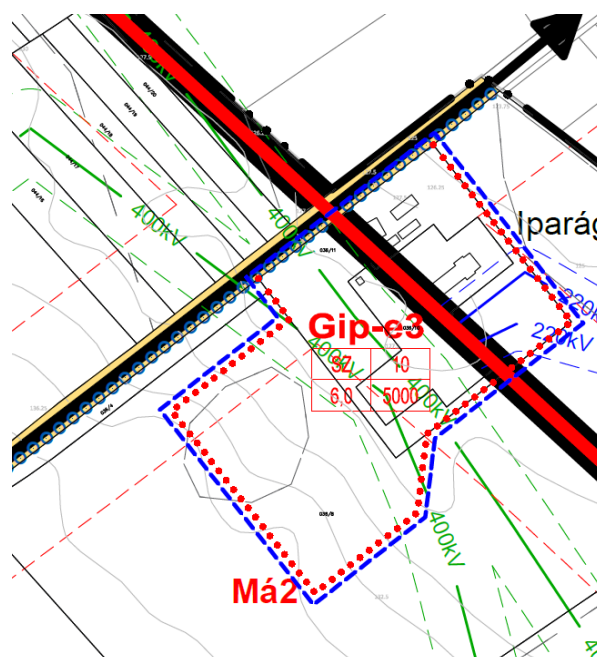
határozzák meg a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, melynek alapján a egyéb ipari terület építési övezetében a legkisebb zöldfelület 25 % lehet. Jelen módosításban Gip-e3 építési övezetben a jogszabályi előírások miatt a minimális zöldfelületi arány így 60%-ról legfeljebb 25%-ra csökkenhet.

A hatályos szabályozási terven, illetve a szerkezeti tervlapon tervezett elemként szerepel az M11-es főút nyomvonala és annak védőtávolsága, amely a bővítésre szánt területet is érinti. A jelenlegi E-TÉR adatszolgáltatás illetve az Országos és Fejér Megyei Területrendezési terv szerint ez már nem a bővítés telkét, hanem a 036/10-11 helyrajzi számú alállomás telkét érinti. Az adatszolgáltatás alapján a területen a 100. számú főút nyomvonala van kijelölve. Azonban a 100. számú főút nyomvonal nem végleges, tervezése és egyeztetése a későbbiekben várható.

A módosítás során a tervezett út nyomvonala a jelenleg ismert területrendezési tervben szereplő nyomvonalon kerül feltüntetésre.



A tervezett szerkezeti terv kivágata (TSZT)



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT2)

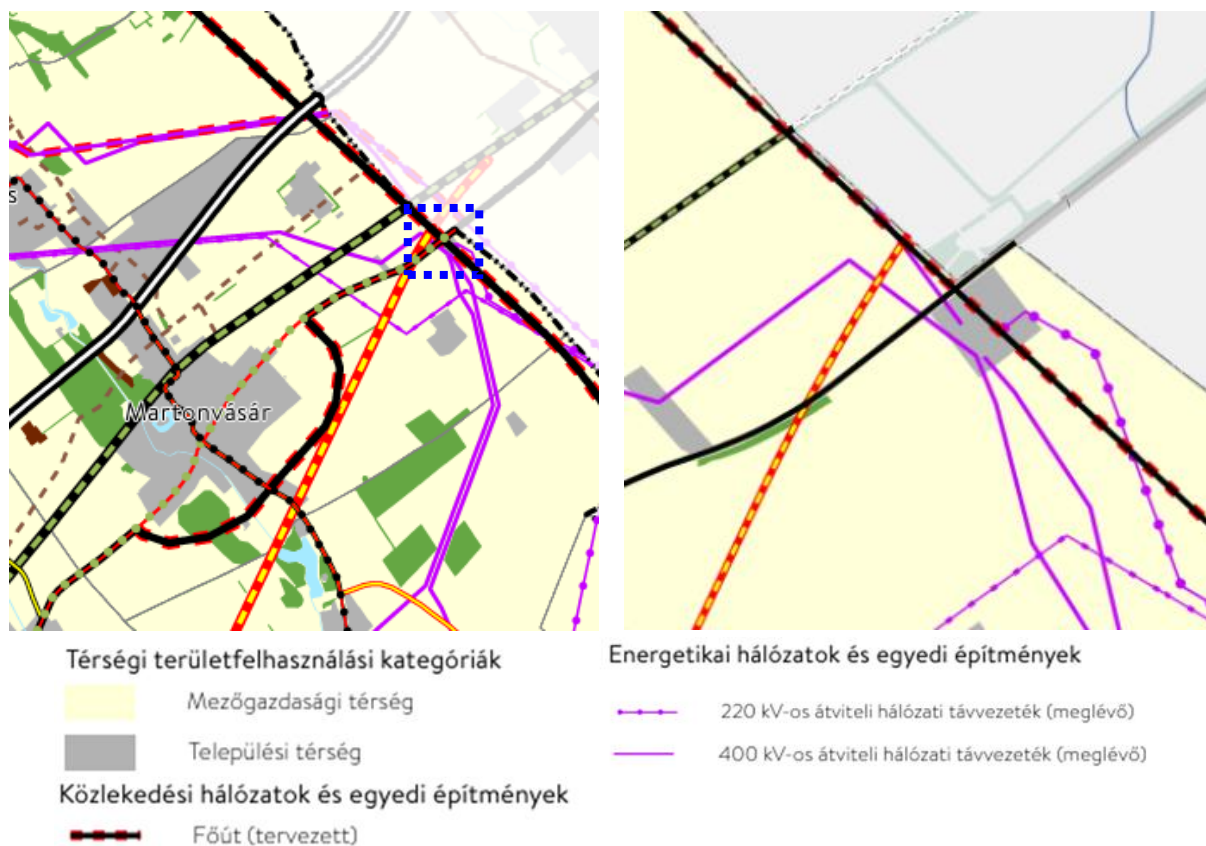
A beruházás a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet alapján nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügy. A terület ársorolásával kapcsolatos magasabb jogszabályi megfelelést, a területi igazolást a 4. fejezet tartalmazza.

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

Martonvásár területén Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: FMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek. A fejlesztés a településszerkezeti terv módosítását, valamint új beépítésre szánt terület kijelölését is magában foglalja.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

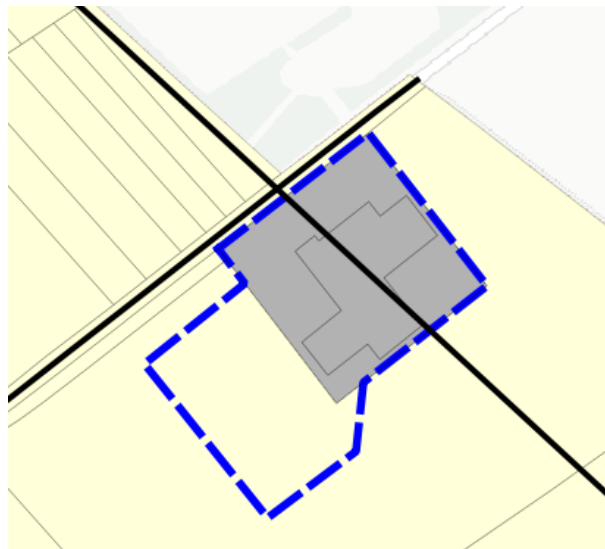


FMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területet (Forrás: E-TÉR)

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

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

A módosítással érintett terület térségi területfelhasználási kategóriái (Forrás: FMTrT)



Mezőgazdasági térség

„MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Fejér Megye Területrendezési Terve 2243,63 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Martonvásár területén, melynek 95 %-át (2133,19 ha) mezőgazdasági területként jelöli. Kizárólag a 036/8 hrsz- ú telek esik mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába. A módosítási során ebből a telekből 36 100 m² nagyságú terület kerül átsorolásra egyéb ipari terület építési övezetébe. Ezen

telekrész átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül. A település mezőgazdasági térség területi tartálékait vizsgálva a 36 100 m² átsorolás a fentiekben említett mezőgazdasági térség előírásainak megfelel.

Települési térség

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

A terület jelenleg is egyéb ipari terület építési övezetébe van sorolva, ez a térséget érintő telkek esetében nem változik mely így megfelel a MATrT előírásainak.

2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

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

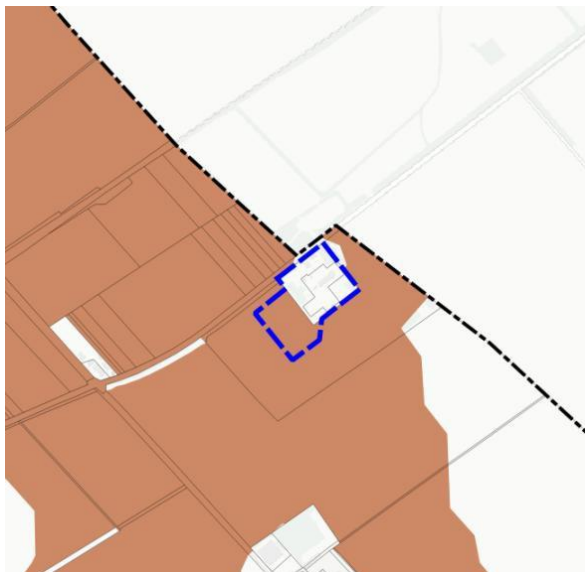
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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

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

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

Az övezet érinti a módosítással érintett terület azon részét ahol a fejlesztés új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A beruházást azonban a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű üggyé nyilvánította. A beruházás helyhez kötött, a településen belül máshol nem valósítható meg. A jelenleg itt működő elektromos alállomás más irányban nem bővíthető.



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

5.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a FMTrT határol le.

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

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

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

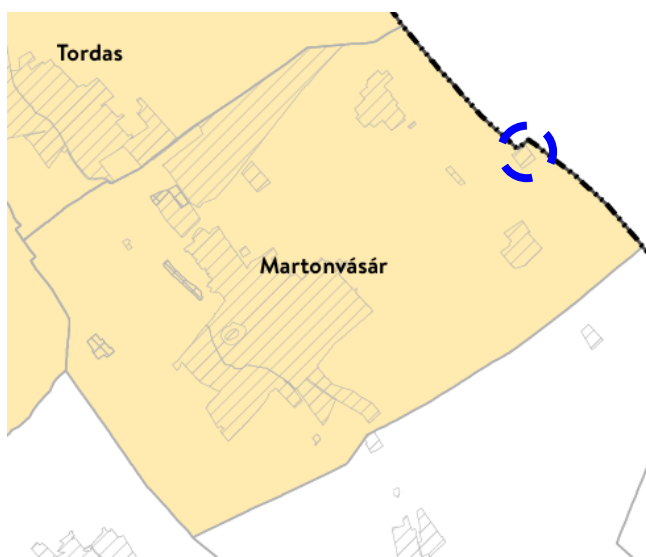
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

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

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.

Az övezet a település egészét így a módosítással érintett területet is érinti. Az FMTrT fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak mivel a módosítással érintett területen jelenleg is elektromos állomás működik így a fejlesztés a turizmust jelentősen nem befolyásolja..



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

Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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

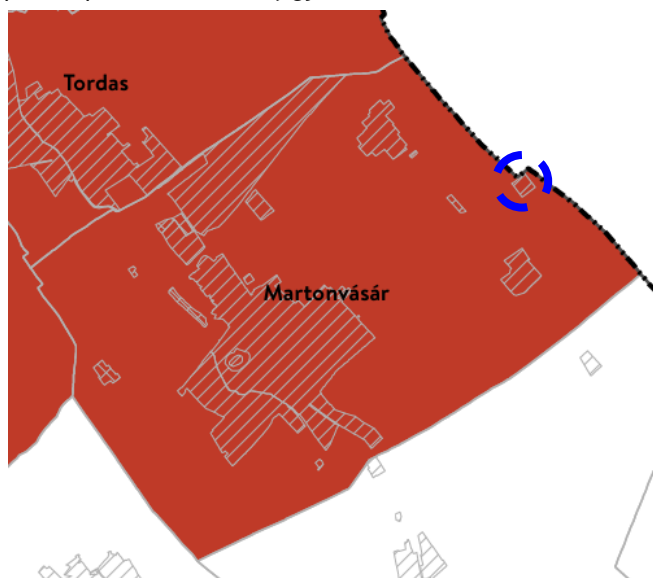
(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő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

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte

vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

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

Az övezet a település egészét érinti. A módosítás a helyi 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.



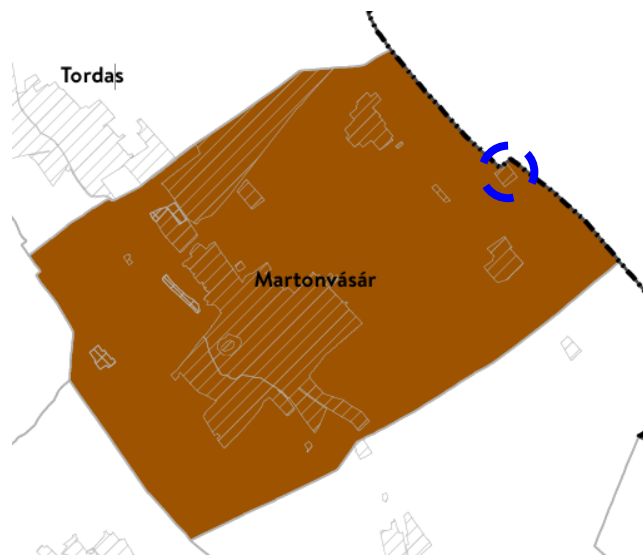
A módosítással érintett terület kiváló termőhelyi adottságú szántó övezettel való érintettsége
(Forrás: FMTrT)

Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet

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

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

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



A módosítással érintett terület kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezettel való érintettsége
(Forrás: FMTrT)

2.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) következő pontjai szerint:

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

zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A jogszabályi előírások alapján a terület új beépítésre szánt területnek minősül, s a terület átsorolásához csereterület szükséges. Azonban a területet a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű üggyé nyilvánította a tervezett fejlesztés biztosítása végett.

Méptv 8.§ (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.

A módosítás során zöldterület övezet nem kerül megszüntetésre.

(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.

A módosítás során egyéb ipari terület építési övezet kerül kijelölésre a meglévő MAVÍR-alállomás fejlesztése és bővítése céljából. Lakóterület és vegyes terület nem kerül kijelölésre.

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

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- 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 előírányzó 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.

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során, a településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték növekménye a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv módosítása során kell a biológiai aktivitásérték fenntartásáról rendelkezni. A 2.5. fejezet ismerteti a biológiai aktivitásérték változását mely alapján megállapítható, hogy a területi tartalékok miatt a beruházás megvalósítható.

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

A módosítási szándék kiemelt közérdekű, mivel a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította. Mivel a terület elhelyezkedéséből adódóan nem felel meg teljes mértékben a MATrT (Trtv.) előírásainak, így a Méptv. 8.§ (3) e) pontja alól az országos főépítész felmentése szükséges.

Az országos főépítész felmentés indoklása: A terület a MAVIR 400/220 kV-os alállomása, mely a település északkeleti határában található. Az alállomás területe és a módosítás során kijelölt bővítési terület egy része a közigazgatási határtól 250 méteren belül helyezkedik el. A Martonvásár MAVIR-alállomás bekerített területén kívül 36 100 m² a földhivatali ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 036/8 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik. A módosítás célja a hogy a meglévő alállomást fejlesszék és bővítsék amit a 036/8-as telekből ezen a 36 100 m²-es területen kívánnak végrehajtani. A beruházást a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházással nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ is rendelkezik.

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

Az új beépítésre szánt terület kijelölése, nem jár zöldterület, vagy erdőterület átsorolásával, azonban a közigazgatási határtól 250 méterre helyezkedik el. A terület elhelyezkedéséből adódóan nem felel meg teljes mértékben a MATrT előírásainak, így a Méptv. 8.§ (3) e) pontja alól és a MATrT 12. § (1) bekezdése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében felmentés szükséges.

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

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

Martonvásár etyek-budai borvidéki település, azonban a módosítással érintett területet I. és II. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület nem érinti.

2.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A Méptv. 8.§ b) pontja kimondja az új beépítésre szánt területek kijelölése során igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A módosítás során az alábbi területfelhasználás változások történnek:

Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ²
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
Má2	3,7	Gip-e3	0,4	3,61	-11,913
Összesen:					-11,913

Martonvásár településszerkezeti tervének legutóbbi módosítása során +297,61 biológiai aktivitásérték került rögzítésre. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korrigálva változik. Jelen módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték **+285,697**

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

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

4. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ JAVASLAT

4.1. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

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

4.2. KÖZMŰ JAVASLAT

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

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

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

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

5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

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

6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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