

# MARTONVÁSÁR



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 14. SZ. MÓDOSÍTÁSA**  
Rövid eljárás  
Záró anyag

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# MARTONVÁSÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### RÖVID ELJÁRÁS

#### ZÁRÓ ANYAG



*Megbízó:*

**Martonvásár Város Önkormányzata**  
**Horváth Bálint, polgármester**

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

*Tervező:*

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

Tel/Fax+ 36 1 439-0490

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2026. május

VZM 1924/25

Martonvasar\_mod\_rovid\_260430

Aláírólap

Településrendezés

**Ferik Tünde**  
vezető településrendező tervező  
TT/1 01-5583

**Fóthi Annamária**  
okl. településmérnök TT 13-1759



## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

#### *A tervezési folyamat*

Martonvásár Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Az R. 69 § (1)-(2) bekezdésére hivatkozva jelen módosítás rövid egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

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

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

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

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

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

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

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

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának záró anyaga.**

## 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

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

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

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

[1] Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szabályozási környezet folytonossága érdekében a koherencia fenntartása érdekében módosítja helyi építési szabályzatát,

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

**1.§**

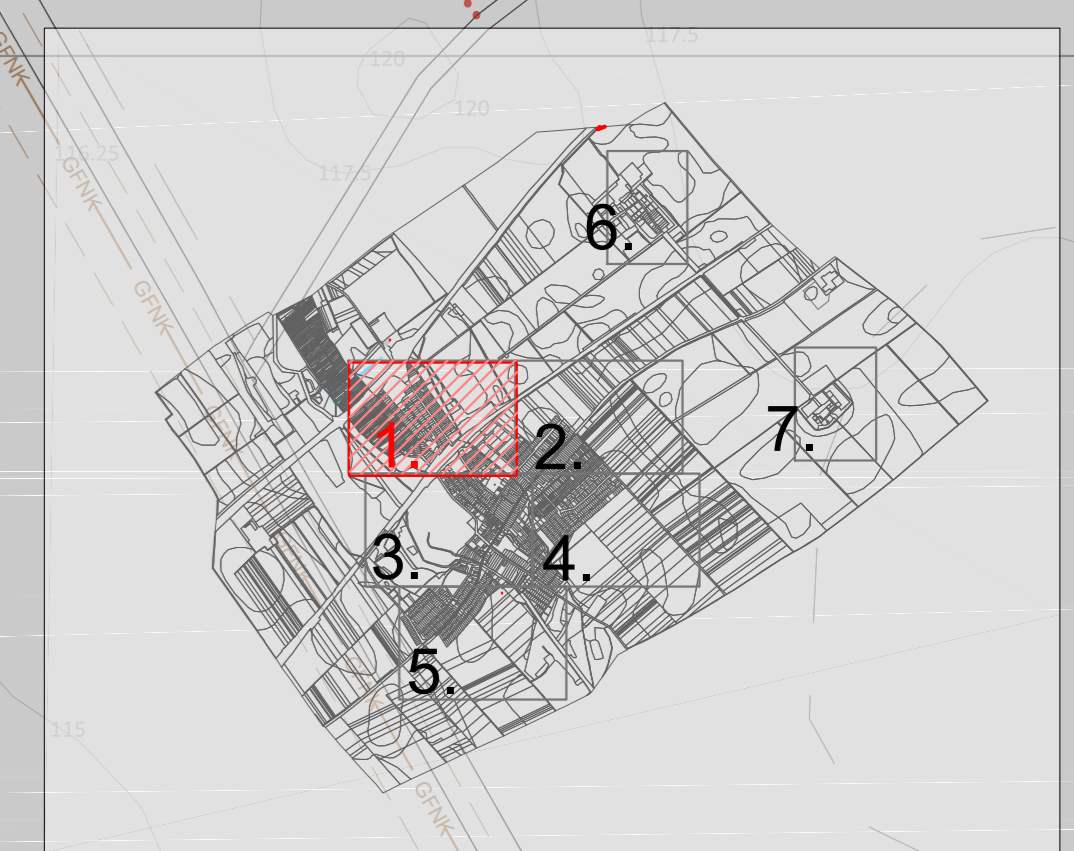
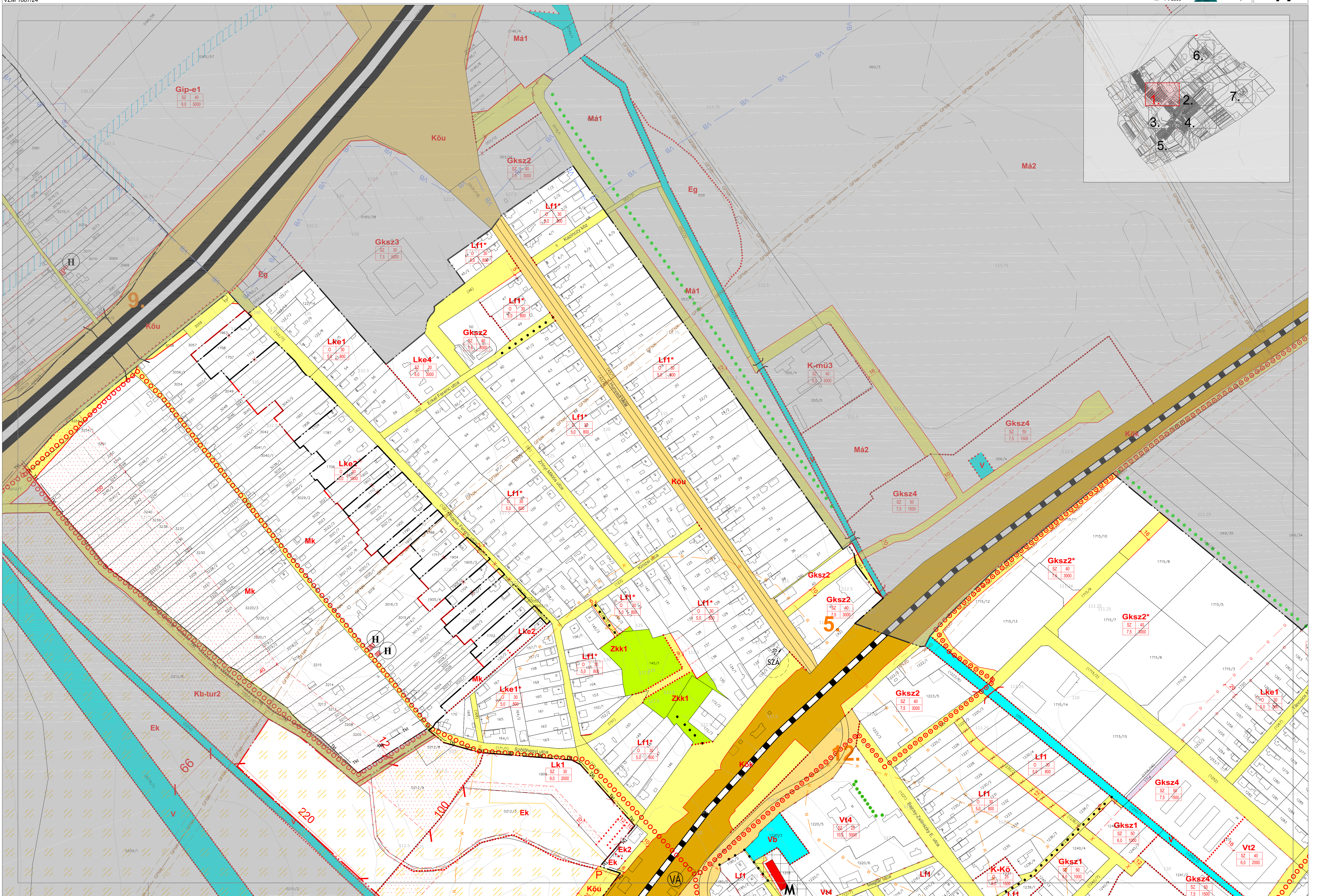
A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

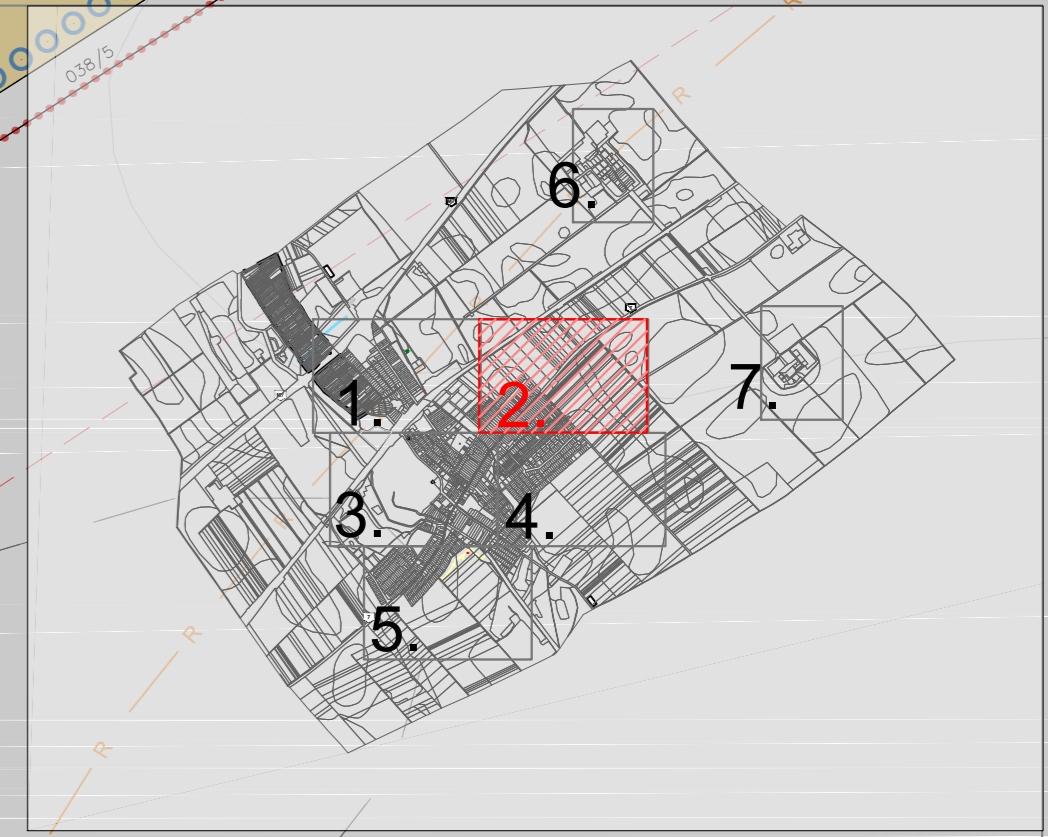
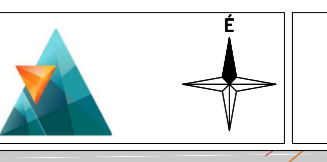
**2.§**

Ez a rendelet 2026. .... lép hatályba.

**Horváth Bálint**  
polgármester

**Dr. Szabó-Schmidt Katalin**  
jegyző



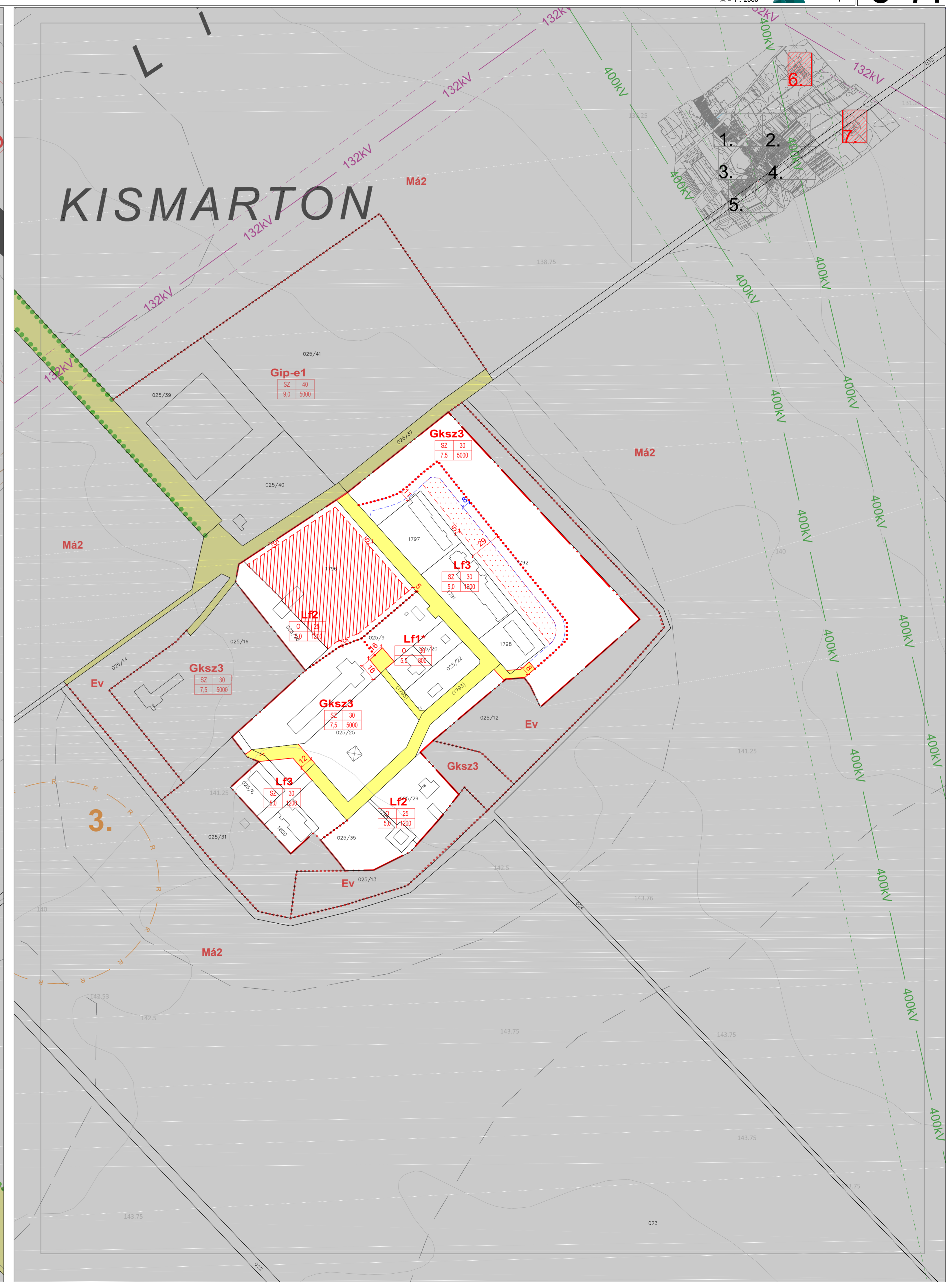
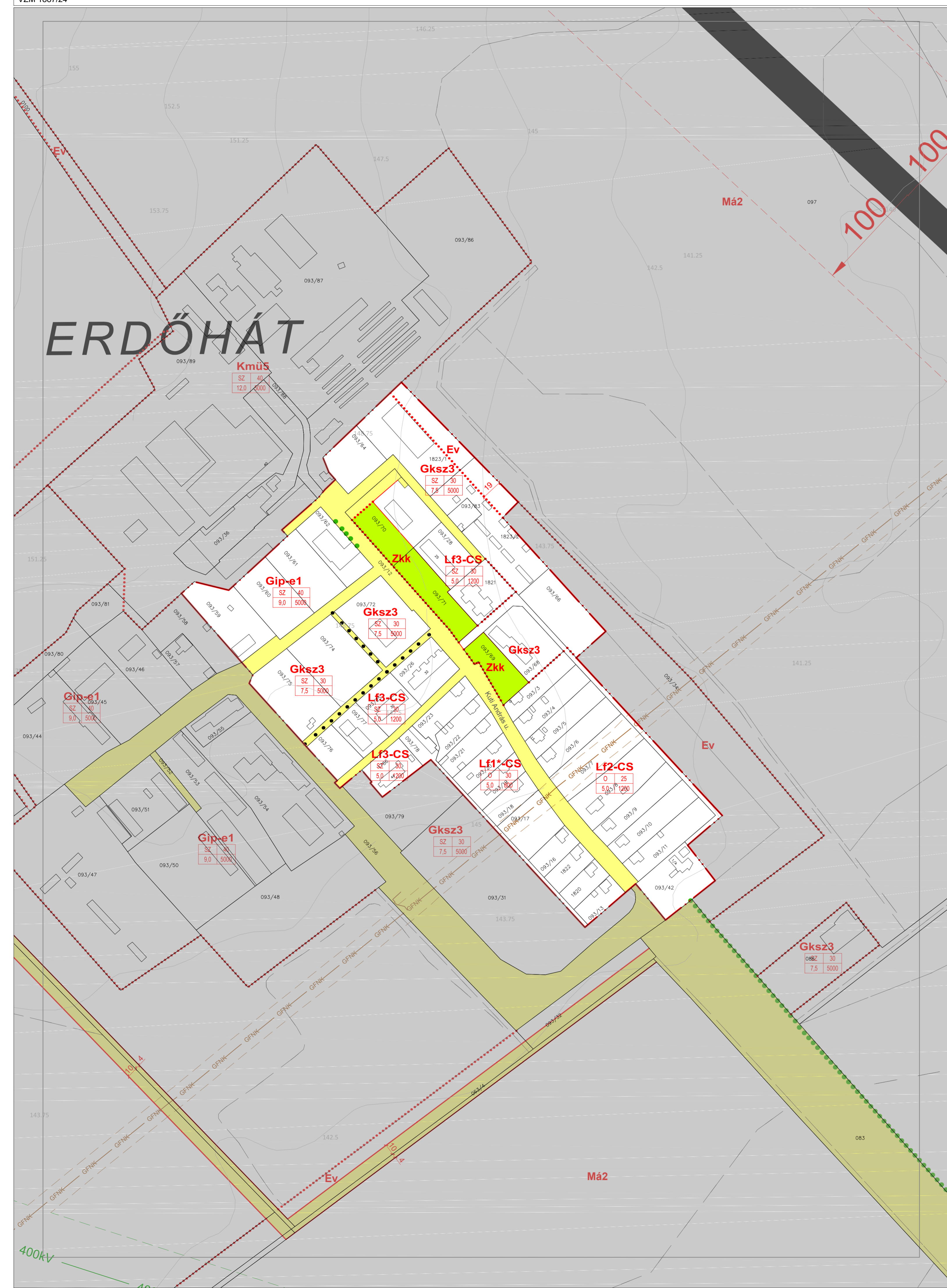






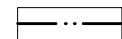
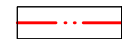



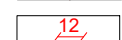
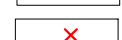












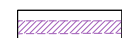




# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

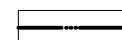
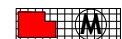



területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )

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





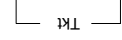
## ÖVEZETEK

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

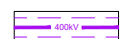
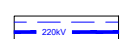
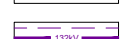
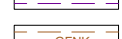
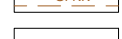


## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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



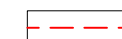

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

## JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK


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

## TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

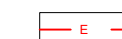

-  Egyedi tájérték (kereszt)
-  Javasolt telekhatár
-  Meglévő, megtartandó fasor
-  Tervezett fasor

 A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.



## KÖZLEKEDÉS

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

## SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

-  Elővásárlási jog
-  Beültetési kötelezettség

## EGYÉB

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



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.	
1024 Budapest Szilágyi E. fasor 13-15. II/5 Tel.: 20/913-85-75, 06-439-0490	
Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759 Pernyész-Ovádi Noémi, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök E 01-6440, TT01-6440
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök
Közlekedés	Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező Tk0 01-9714 (Green Avenue Kft.)
Közműellátás	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök, okl. városüzemeltetési-szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.) Gerlei Réka településmérnök gyakornok
Munkatárs	

MARTONVÁSÁR SZABÁLYOZÁSI TERV		
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete - egységes szerkezetbe foglalva - 1. melléklet Szabályozási terv		
2026 február	VZM 1924/25	Martonvasar_mod_MAVIR_260217.dwg

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

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

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Közü Közlekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
- Közü Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - főút)
- Közü Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Közü Kötőpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
- V Vizsgázkodási terület övezete és határa
- Közműsáv
- Telek be nem építhető része
- Elkerülő út számára fenntartott terület
- Közlekedés céljára fenntartott terület
- Építési hely
- Méretezés

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználási jele	beépítési mód	beépítési %
Lk	Kisvárosias lakóterület	
Lke	Kertházas lakóterület	
Lf	Falusias lakóterület	
Vt	Településközpont terület	
Gks	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 - büntetés-egyhajásási üzemi terület	
K-k	Különleges terület - kastély	
EV	Erdőterület (védelmi erdő)	
EG	Erdőterület (gazdasági erdő)	
EK	Erdőterület (közéleti erdő)	
Má	Általános mezőgazdasági terület	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	
V	Vizsgázkodási terület - vízlejtési terület	
Vb	Vizsgázkodási terület - vízbázis terület	
Vh	Vizsgázkodási terület - horgászó 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 - állatkert	
Kb-vad	Különleges beépítésre nem szánt terület - vadaskert	
Kb-közm	Különleges beépítésre nem szánt terület - köztemető	
Kb-en	Különleges beépítésre nem szánt terület - energiatárolási terület	
KÜ	Közlekedési terület - közúti	
KÜk	Közlekedési terület - köztáv	

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Közigazgatási terület határa
- MŰVI ÉRTEKVELEM
  - Régészeti lelőhely határa
  - Műemlék
  - Műemlék területe
  - Műemlék környezeti határa
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM
  - Országos jelentőségű védett természeti terület
  - Országos Ökológiai Hálózat
    - Magterület
    - Ökológiai folyosó
    - Tájképző terület
    - Természetközeli vizek védőtávolsága
  - JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉK
    - 400 kV-os villamosenergia lévezeték
    - 220 kV-os villamosenergia lévezeték
    - 132 kV-os villamosenergia lévezeték
    - Nagyközépnomású földgázvezeték
    - Hydrogeológiai védődíom "B" zóna
    - Szennyvíztisztító
    - Védőtávolság
- KÖZLEKEDÉS
  - Szintben vasúti csomópont
  - Külön szintű vasúti csomópont
  - Meglévő kerékpárút
  - Tervezett kerékpárút
- TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
  - Egyedi tájérték (kereszt)
  - Vízfelület
  - Meglévő fasor
  - Tervezett fasor
- SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
  - Elővásárlási jog
  - Beültetési kötelezettség
- EGYÉB
  - Javasolt megszüntető jel
  - Magánút céljára fenntartott terület (javasolt magánút)
- A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A módosítás területi hatályán kívüli eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 20913466-70, 70908-92-23

Településtervezés: Ferik Tünde, vezető településtervező  
TT/1 01-5583, E 01-5583  
Földrajz: Földrajz, okl. településtervező TT 13-1759  
Perenyész-Óvári Nóra, okl. építészmérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök E 01-6440, TT 01-6440

Tájrendezés, zöldterületi környezetvédelem: Kéthy Márton, okl. tájépítésmérnök TK 01-3282  
Marján Melinda, okl. tájépítésmérnök

Közlekedés: Horváth Tünde, okl. közlekedéstervező TK 01-9714 (Green Avenue Kft.)  
Hercsák Zoltán, okl. gépészmérnök, okl. városüzemeltetési szakmérnök MK 01-3418/ESZ Kft.)

Munkatárs: Gerlei Réka, településtervező gyakornok

**MARTONVÁSÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendlete - egységes szerkezetbe foglalva 1. melléklet  
Szabályozási terv (SZT)  
M = 1 : 8 000

