Martonvásár város településterv készítése

Véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, partnerségi véleményekre és észrevételekre adott tervezői válaszok. Az önkormányzati és lakossági észrevételek az államigazgatási szervek véleményei után olvashatók.

Ssz.	Véleményező szerv	Nem emel kifogást, nem tesz észrevételt	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
1.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda			X
2.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	X		
3.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (Sopron)	X		
4.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály			X
5.	FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.			X
6.	FEJÉR VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG	X		
7.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	X		
8.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság			X
9.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			X
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	X		
11.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (Pécs)	X		
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály		X	
13.	Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	X		
14.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	X		
15.	Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	X		
16.	Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági FőosztályVízügyi és Vízvédelmi Osztály		X	
17.	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	X		
18.	Nemzeti Média- és hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda	X		
19.	Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság		X	
20.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		X	
21.	Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	X		
22.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály			X
23.	Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály			X

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1.	**Fejér Vármegyei Kormányhivatal** **Állami Főépítészi Iroda**	
A Méptv. 96. § (5) bekezdése szerint: „A kézikönyvet a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni.” A Kr. 4. § (3) bekezdése alapján: „A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.” Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 294/2017. (XII.29.) számú határozatával fogadta el Településképi Arculati Kézikönyvét (továbbiakban TAK), melyet tudomásom szerint azóta nem vizsgált felül. Fentiekre tekintettel kérem a TAK-ot felülvizsgálni, szükség esetén módosítani, és a településterv elfogadása előtt arról külön dönteni.	Az Önkormányzat a hatályos TAK-ot átvizsgálta. Megállapította, hogy tartalmában megfelel a 419/2021 kormányrendelet 25.§ -ban foglalt tartalmi követelményeknek. Annak szakmai szempontjai továbbra is fontosak és aktuálisak a város számára. A TKR a TAK alapján készült. A TRT készítése során a hatályos TKR előírásait beépítettük a HÉSZ tervezetbe, alapjaiban továbbra is ugyanazok a szakmai szempontok érvényesülnek a településképi követelmények meghatározása során. Azok megváltoztatása (egy-két pontosítás, korrekció kivételével) nem vált szükségessé. A TAK és a TKR közötti összefüggés továbbra is fennáll, így nem ismert olyan szempont, mely alapján szükségessé válna a TAK felülvizsgálata. A véleményezési szakasz lezárásakor az Önkormányzat dönt arról, hogy a TAK módosítása nem szükséges.
A Méptv 8. § (3) bekezdése szerint: *„(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 előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és*	Tekintettel arra, hogy a véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek alapján a határozat felülvizsgálata egyébként is szükséges, az egyúttal kiegészítésre kerül a Mépt. 8. § (3) bekezdése szerinti hiányzó igazolásokkal is.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	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.” Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 134/2026. (VI.16.) határozata felsorolja a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerint feltételeket azzal, hogy eleget tesz az új beépítésre szánt területek kijelölésének igazolásáról. Véleményem szerint Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 134/2026. (VI.16.) határozata jelenlegi formában nem igazolja az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a Méptv. 8. § (3) bekezdés a) - e) pontjaiba foglalt feltételek teljesülését. Kérem a határozatot javítani, kiegészíteni egy melléklettel, mely tételesen rajzi ábrázolással és számítással igazolja a Méptv. 8. § (3) bekezdés a) - e) pontjaiba foglaltakat. A határozat javasolt mellékletének elkészítésekor kérem figyelembe venni jelen véleményem 6. és 14 – 16. pontjait.	
	A megalapozó vizsgálattal és az alátámasztó javaslattal kapcsolatos észrevételek: A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a Kr.-ben megfogalmazottak szerint tartalmazza a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma megfelel a Kr. 1. mellékletében és 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek.	Köszönjük az észrevételt!
	Az alátámasztó javaslat 7. „*A módosítással érintett területek bemutatása és a biológiai aktivitásérték eredménye*” című fejezete mutatja be a változással, módosítással érintett területeket. A változások térképen kódokkal történő ábrázolása és a kódokhoz rendelt táblázatos formában adott információk nehezen azonosíthatók, értelmezhetők. Célszerűbb lett volna a változásokat egyenként térképi részletekkel és a hozzá tartozó leírással bemutatni. Javaslom a későbbiekben településterv készítése vagy módosítása során a változásokat külön -külön térképi megjelenítéssel és leírással bemutatni.	A javaslatot a jövőbeni eseti településrendezési eszközök készítése során – a változások átláthatóságának növelése érdekében – figyelembe fogjuk venni. A teljes településre kiterjedő településterv készítése során ugyanakkor az alkalmazott bemutatási mód egyszerűbb és tömörebb megoldást tett lehetővé.
	Megjegyzem, hogy az alátámasztó javaslatban a változásokat bemutató táblázat az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek között nem említi a 0243/7 hrsz.-ú terület egy részét, ahol zöldterület változik intézményterületre. Kérem a táblázatot kiegészíteni.	A 0243/7 hrsz-ú telken történő változásokat az A45 jelű változás foglalja magába.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Az alátámasztó javaslat 66. oldalán az FmTrT szerkezeti tervlapja szerinti mezőgazdasági térség területére vonatkozó Trtv. 11. § b) pontja szerinti előírás – miszerint 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 – igazolása csak táblázatosan történt. Kérem az igazolást rajzi ábrázolással kiegészíteni, melyen feltüntetésre kerül az FmTrT szerinti mezőgazdasági térség, valamint azon belül a mezőgazdasági terület övezet nagysága.	A kért igazolás rajzi ábrázolással kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarészben. A Béke utcai terület Különleges beépítésre szánt – egészségügyi (K-eü) területbe, a volt MTA lakóterülete pedig különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztési területbe kerül.
	Az alátámasztó javaslat alapján az FmTrT szerinti ökológiai hálózat magterületének övezete érinti a különleges beépítésre szánt kastély területét, a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzem területét és intézményi vegyes területet. A Trtv. 25. § (2) bekezdése alapján az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A Trtv. 90. § (2) bekezdése szerint a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni. A Trtv. 90. § (2) bekezdése alapján ökológiai hálózat magterületének övezete által érintett fent felsorolt beépítésre szánt területek ellen jogszabály alapján kifogást nem emelek, azonban megfontolásra javaslom a még fel nem használt – különösen a tervezett intézményi vegyes terület – beépítésre nem szánt területbe történő besorolását.	Az országos ökológiai hálózat magterületének lehatárolásával érintett területen belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A kastély területe az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztállyal történt egyeztetés következtében átkerül beépítésre nem szánt kastély terület övezetbe. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület nem található az országos ökológiai hálózat magterületének lehatárolásán belül. A véleményezési szakaszban intézményi vegyes terület, az Állami főépítésszel történt egyeztetés következtében átkerült beépítésre szánt kutatás-fejlesztés terület övezetébe. A terület jelenleg is az Önkormányzat tartalék területei közé tartozik. A tervezett K-kut-1 építési övezet a hatályos Lke-3 építési övezettel szemben 10%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, mely kisebb terhet jelent a magterület élővilágára egy esetleges beépítés esetén, mint a hatályos szabályozás szerinti 30%.
	Az alátámasztó javaslat alapján az FmTrT szerinti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti a Szent László patak menti területeket. Az A5, A44 és A42 jelű változások esetében közlekedési területből és zöldterületből településközpont terület és kertvárosias lakóterült kerül kijelölésre. A Trtv. 26. § (2) bekezdése alapján az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A településközpont terület és kertvárosias lakóterült ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében történő kijelölése ellentétes a Trtv. 26. § (2) bekezdésébe foglaltakkal.	A kérésnek megfelelően a szabályozási tervet módosítjuk. A tervezett közterület mentén, az ökológiai folyosójának övezetével érintett szakaszon 16 méteres sávban közkert övezet kerül kijelölésre, így az A5, A44 és A42 jelű változások esetében az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett területen nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Emellett az építési övezetbe sorolt telkek patak menti végén továbbra is fennmarad a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Az FmTrT szerint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezet érinti az A113 jelű módosítást, mely során általános mezőgazdasági terület általános gazdasági területre változik, továbbá - kis mértékben ugyan, de – érinti az A116 jelű változást, ahol általános mezőgazdasági terület beépítésre szánt különleges oktatási területre változik. A Trtv. 28. § (1) bekezdése alapján 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 főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az általános gazdasági terület és a beépítésre szánt különleges oktatási terület kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében beépítésre szánt terület újonnan történő kijelölése ellentétes a Trtv. 28. § (1) bekezdésébe foglaltakkal.	Az A113 változással érintett terület esetében a tervezett módosítástól visszalépünk és a 093/30 hrsz-ú telek marad beépítésre nem szánt Má-2 jelű övezetben. A kérésnek megfelelően az A116 változással érintett terület esetében a 049/11 és a 049/29 hrsz-ú telkek kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete által érintett része beépítésre nem szánt Zkk-2 jelű övezetbe kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A Trtv. 29. §-a szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az alátámasztó javaslat 72. oldala tartalmazza az FmTrT szerinti erdők övezetével való érintettség vizsgálatát táblázatos formában, valamint egy léptékében olvashatatlan tervlappal. Az alátámasztó javaslat 72. oldala szerint: „Az övezeti rendszer főként rekreációs-, védelmi-, és egyéb erdőterületeket jelöl, de emellett megjelenik különleges beépítésre nem szánt, közmű-, és különleges beépítésre szánt terület övezet is.” Ez alapján nem egyértelmű, hogy az FmTrT szerinti erdők övezetébe tartozó 0103/2 hrsz-ú telek déli határa mentén lévő erdősávval hogyan számol a vizsgálat. Az említett területrészt a településterv általános mezőgazdasági területbe sorolja, a vizsgálat is így számol vele? A Trtv. 29. §-a szerinti igazolást kérem rajzos és számszerű formában megjeleníteni úgy, hogy egyértelműen megállapítható legyen az erdők övezetének lehatárolása, valamint azon belül mely területek nem kerülnek erdőterület övezetbe a településtervben.	A kért igazolás rajzi ábrázolással kiegészítésre kerül. A 0103/2 hrsz-ú telek déli oldalán erdők övezeteként jelölt terület a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban a Szabályozási Terven védelmi erdő (Ev) valamint közút (Köu-k) övezetben marad. A 0103/2 hrsz-ú ingatlan túlnyomó része valóban Má-1 övezetben van, azonban az erdők övezetével érintett részével védelmi erdőterület és közúti terület övezteként számol a vizsgálat és a terv.
	Az FmTrT alapján Martonvásár területe érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése szerint 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. Az alátámasztó javaslat 77. oldal alapján rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre (A6, A42, A44, A45 és A 142 változás). Felhívom figyelmét, hogy a fent említett jelű változások esetében az érintett vízügyi igazgatási szerv hozzájáruló véleménye szükséges.	Az egyeztető tárgyaláson megbeszéltek szerint a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság megkeresése megtörtént. A Vízügyi Igazgatóság válaszában a területek kijelöléséhez feltételesen hozzájárult. A feltétel szerint „*az új beépítésre szánt területeken az esetleges újépítésű tervezett épületek, ill. egyéb építmények padlóvonal szintjét biztonsági magasság tartásával 105,50 mBf + 0,50 m = 106,00 mBf szinten lehet legkisebb szintértékként kiépíteni; pince kialakítása nem megengedett.*” A szabályozási terven jelölt korlátozások (be nem építhető terület) szerint az A6, A42, A44, A45 esetében a területen épület nem helyezhető el, míg a véleményezési dokumentációban A142 jellel

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		jelölt terület időközben beépítésre nem szánt Közm-1 övezeti besorolást kapott, így a feltételeknek a településterv megfelel.
	A Kr. 1. és 2. melléklete alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye az „Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával”. A dokumentációban szereplő aláíró lap hiányos	A hiányzó aláírások feltűntetésre kerülnek.
	<u>Az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő feltételeknek való megfelelés igazolása:</u> Az alátámasztó javaslat 8.4. fejezete tartalmazza az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat, a kijelölések indoklását. Az „új beépítésre szánt terület kijelölése” megnevezésű táblázatot kérem kiegészíteni a 0243/7 hrsz.-ú terület vonatkozásában, ahol zöldterület változik intézményterületre. Továbbá kérem javítani a Méptv. 8. § (1) bekezdése szerinti számítást. Az alátámasztó javaslat 7. fejezetében lévő táblázat szerinti területnagyságok alapján 1,17 ha zöldterület kerül megszüntetésre és 2,04 ha nagyságú zöldterület kerül kijelölésre, tehát 0,87 ha-ral nő a zöldterület nagysága. Ugyanakkor az alátámasztó javaslat 82. oldala szerint „a hatályos TRE 8,23 ha zöldterület övezetet jelöl, míg a TRT tervezet ezt minimálisan növeli és 8,77 ha zöldterület övezetet jelöl ki”. A két érték közti különbözet 0,54 ha, mely érték nem azonos a fenti 0,87 ha-os zöldterület növekedéssel. Kérem a Méptv. 8. § (1) bekezdésébe foglaltaknak való megfelelés pontosítását, javítását.	A 0243/7 hrsz-ú ingatlan esetében az ingatlan északi részét, 0,1 ha területen érinti a zöldterület változása. Az új beépítésre szánt terület kijelölését az A45 jelű változás tartalmazza, de A45 jelű a Budai úti tömbbelsőben történt változás is, ahol szintén zöldterületből intézményi vegyes területbe történik az átsorolás. Az Államigazgatási szervek véleménye alapján a településterv kis mértékben módosításra kerül, így a változásokat érintő táblázatok számításai is felülvizsgálatra és javításra kerülnek.
	A Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának való megfelelés igazolása nem megalapozott. A Lechner Tudásközpont Barnamezős területek nyilvántartása alapján barnamezős területnek minősül 1251/2 hrsz.-ú telek, az Akadémiai nyomda telke. Az új beépítésre szánt területek kijelölése barnamezős területnek minősülő 1251/2 hrsz 5 km-es környezetében van. A Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontja szerint új beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni: „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”.	Az 1251/2 hrsz.-ú ingatlan beépített, önkormányzati tulajdonban álló terület, amely jelenleg elsősorban városüzemeltetési és raktározási célokat szolgál. Az ingatlanon a városüzemeltetéshez kapcsolódó raktározási tevékenység folyik, továbbá egyesületek eszközeinek tárolására szolgáló helyiségek találhatók, valamint az idősek otthona is raktározási célra bérel területet. A telek jelenleg is aktív használatban van, és az Önkormányzat jövőbeni fejlesztési elképzeléseiben is szerepet kap, ezért más, új funkció számára történő igénybevétele jelenleg nem indokolt. Ezzel összhangban a Vt-2/a övezetben, az Akadémiai Nyomda területén az elhelyezhető rendeltetések köre sport rendeltetéssel is kiegészül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		Ennek megfelelően a településen jelenleg nem áll rendelkezésre olyan barnamezős terület, amelyen ténylegesen új beépítésre szánt terület kijelölése lenne megvalósítható, amely körülményre az alátámasztó javaslat 8.4. fejezete is kitér. Az alátámasztó javaslat 8.4. fejezete az 1251/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi használatára és tervezett jövőbeni hasznosítására vonatkozó fenti megállapításokkal kiegészítésre, illetve pontosításra kerül.
	A Trtv. 12. § (2) bekezdésének történő megfelelés igazolásának területnagyságai nem követhetők, továbbá a (3) bekezdésnek való megfelelés részletes igazolása hiányzik. Kérem pótolni és javítani.	A kért igazolás kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarészben.
	Fejlesztési tervvel kapcsolatos észrevételek: *A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 55. § (8) bekezdés c) pontja alapján nem jelölhető ki különleges turisztikai terület (A90) a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100–100 méter széles területen.	A kérésnek megfelelően az érintett terület beépítésre nem szánt turisztikai terület besorolásba került.
	Nem indokolt különleges beépítésre szánt közműterület (A142) kijelölése, mivel a TÉKA 30. §-a szerinti közműelhelyezési terület kifejezetten a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál Javaslom a közműelhelyezési terület övezet alkalmazását a különleges beépítésre szánt közműterület övezet helyett.	A kérésnek megfelelően a véleményezési dokumentációban még különleges, beépítésre szánt közműterületként szereplő területek átsorolásra kerültek közműelhelyezési területbe. A Bajcsy úti vízmű területén a meglévő beépítettség meghaladja a megengedett 10%-os legnagyobb beépítettségi mértéket. Erre tekintettel a településterv egyeztetési eljárásának záró szakaszában a területre vonatkozóan (Közm-2) a TÉKA előírásaitól való eltérés engedélyezése iránti kérelem kerül benyújtásra.
	A B53 jelű módosítás során falusias lakóterület övezetbe tartozó telkek területének megközelítőleg 1/3 része védelmi erdőterületbe kerül. Vélhetően a területfelhasználás váltással a megszűnő zöldterület pótlása történne. Településrendezési szempontból a tervezett erdőterület nem indokolt – valós kialakulása kétséges – előnyösebb lenne helyette zöldterület kijelölése.	A lakossági egyeztetést követően meghozott önkormányzati döntés alapján az érintett telkek nem kerülnek védelmi erdőterületbe átsorolásra, ezért a B53 jelű változás megszűnik. Az érintett területen a hatályos terv szerinti Lf területfelhasználás helyett Lke területfelhasználás kerül kijelölésre. A telkeken ugyanakkor 15

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		méter széles sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.
	A D184 jelű változás során a kastélypark területéből, Különleges beépítésre nem szánt terület kert övezetből kerül leválasztásra egy keskeny sáv zöldterület övezeti besorolással. A tervdokumentáció szerint a módosítás indoklása a következő: „területen közút, illetve park fejlesztését tervezi az Önkormányzat, így a terveknek megfelelő övezet kerül jelölésre”. Nem támogatom a műemlék Brunszvik-kastély telkének további felosztását, a kastélykert esetében a védett egység megőrzése a cél. Továbbá közút nem lehet zöldterületbe. A TÉKA 5. § 73. pontja szerint a közkert: egy meghatározott fő funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat. A hosszú keskeny terület a közkert fogalmával nem összeegyeztethető, ugyanúgy nem igazolható a B180 jelű változás a kastélypark déli részén, ahol a közkert jelentős része burkolt parkoló. A kastélypark részét képező zöldterületek közkertbe sorolása látszólag a zöldterületi csereterületek igazolását szolgálja. Nem értek egyet a kastélypark ilyen jellegű darabolásával.	A kastély telke – a vízgazdálkodási terület kivételével - az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztállyal történt egyeztetés következtében átkerül beépítésre nem szánt kastély terület övezetbe. A meglévő zöldfelületek „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelöléssel kerülnek feltüntetésre a szabályozási terven és a HÉSZ-ben előírásra került, hogy a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészt közhasználat céljára meg kell nyitni.
	A D162 jelű módosítás során a Szent László patak – 0179/2 hrsz-ú telek – medrének nagy része vízgazdálkodási területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területbe kerül. A TÉKA 37. § (2) bekezdése szerint a vízgazdálkodási terület *a)* a folyóvizek medre, *b)* az állóvizek medre, *c)* az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók, *d)* a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és *e)* a közcélú nyílt csatornák medre. Kérem a Szent László patak medrének – 0179/2 hrsz-ú telek – teljes területét vízgazdálkodási terület övezetben tartani a hatályos állapot szerint.	A 0179/2 hrsz-ú ingatlan visszasorolásra kerül vízgazdálkodási terület övezetbe.
	A D132 jelű változás során általános mezőgazdasági területből kerül 5,35 ha nagyságú terület különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület övezetbe azzal a céllal, hogy „Rebel beach területén turisztikai fejlesztést tervez a tulajdonos, a déli területen pedig kertészetet és kertészeti árusítás lehetőségét	A D132 jelű változás indoklásánál elírás történt. A kertészet a településen belül máshol, a Határ utcától délre, a 0235/2 helyrajzi

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	szeretné megteremteni az Önkormányzat". Településrendezési szempontból a turisztikai fejlesztésnek nem kedvező a szomszédos telken lévő különleges mezőgazdasági üzemi terület. Továbbá a tervezett rendeltetést tekintve a kertészet és kertészeti árusítás létesítésének nem megfelelő a különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület övezeti besorolás. Erre a rendeltetésre külön van a településtervben különleges beépítésre nem szánt kertészet terület.	számú telken tervezett és Kb-kert-1 övezetbe sorolt, szintén D132 jelű változásként jelölve. A kérésnek megfelelően a Rebel Beach mellett található, a véleményezési anyagban K-mü építési övezetként jelölt terület átsorolásra kerül Kb-tur-4 övezetbe.
	A fejlesztési tervlap alapján általánosságban elmondható, hogy - különösen a tervezett, fel nem használt - az intézményi vegyes terület, gazdasági terület, abból is az általános gazdasági terület és a különleges beépítésre szánt terület oktatási központ területek aránya nagyon magas. Kérem a területhasználatok átgondolását a valós igények mérlegelése alapján.	Az Önkormányzat mind a 2014. évi, mind a jelenlegi felülvizsgálat során áttekintette a tervezett területhasználatokat és az új beépítésre szánt területek kijelölését. Ennek eredményeként a jelenlegi felülvizsgálat során is több, korábban tervezett fejlesztési terület kijelölésétől visszalépett, összesen mintegy 23 ha területnagyságban. A pontos területnagyság a véleményezési dokumentációhoz képest a tervi változások átvezetését követően pontosításra kerül. A TFT-ben szereplő területhasználatok megtartását ugyanakkor a település hosszú távú fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében továbbra is szükségesnek tartja.
	A Szent László patak belterületi szakaszán a hatályos településszerkezeti terv szerinti zöldterület megszüntetését nem támogatom. Tekintettel az ökológiai hálózat védelmére, valamint a jogszabály által meghatározott parti sáv biztosítására és az összefüggő települési zöld infrastruktúra kialakítására, javaslom a patak menti zöldterület megtartását.	A Szent László-patak mentén, az ökológiai folyosó övezetével érintett szakaszon a patak menti zöldfelületi kapcsolat továbbra is biztosított marad: a szabályozási tervet módosítjuk és a tervezett közterület mentén 16 méter széles sávban közkert övezet kerül kijelölésre, továbbá a telkek patak felőli részén fennmarad a „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész" jelölés. A közterület nyomvonala és szélessége a tervezett kerékpáros nyomvonal miatt módosul, az érintett magántulajdonú telekrészek beépíthetősége azonban továbbra sem biztosított.
	A fejlesztési tervlap nem vagy nem megfelelően ábrázolja az FmTrT szerint 7. számú főút tervezett és meglévő nyomvonalát, valamint a térségi szerepű összekötő utat. Kérem a közlekedési hálózatot az FmTrT-nek megfelelően ábrázolni.	A kérésnek megfelelően a tervezett főút nyomvonal az FmTrT-ben szereplő nyomvonalhoz igazítottuk.
	A fejlesztési tervlap nem tartalmazza az FmTrT szerinti Martonvásárt érintő országos kerékpárutat, kérem pótolni.	Az országos kerékpárút feltűntetésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Az ökológiai hálózat tervlapon és annak jelmagyarázatában történő jelölése eltér, kérem javítani.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A településtervezési szabályzat 2. § (8) bekezdése szerint „a fejlesztési akcióterületek esetében a térképi megjelenítés tartalmazza azok azonosíthatóságának jelzését (megnevezés vagy sorszám), időtávját (rövid-, közép-, hosszútáv), melyek közül a rövid- és középtáv jelölése összevonható. A fejlesztési céladatok a fejlesztési tervlapon, vagy – azonosítható módon – ahhoz tartozó táblázatban és leírásban is szerepeltethetők”. A településtervezési szabályzat 2. mellékletének III.1. és III.2. táblázata tartalmazza a fejlesztési akcióterületek ábrázolását, illetve a fejlesztési akcióterületek ütemezés és területhasználat szerinti jelölését. Martonvásár fejlesztési tervlapján lehatárolásra kerültek az akcióterületek, azonban a jelölésük nem tartalmazza a településtervezési szabályzatnak megfelelően a fejlesztési akcióterületek ütemezését és területhasználat szerinti jelölését. Kérem pótolni.	A Településfejlesztési Terv 4.1. fejezete kiegészítésre kerül az akcióterületek időtávjának meghatározásával: a Városközpont környéke akcióterület rövid- és középtávú, míg a Brunszvik-kastély és parkja akcióterület hosszú távú fejlesztési akcióterületként kerül meghatározásra. Ezzel összhangban a Fejlesztési Tervlapon az akcióterületek jelölése is módosításra kerül úgy, hogy azok időtávja a térképi ábrázolás alapján egyértelműen azonosítható legyen.
	A fejlesztési tervlapon ábrázolt cselekvési programban szereplő projektek közül a 15. számú a közkertek fejlesztését jelöli, ugyanakkor ezen a területen a területhasználat településközponti vegyes terület került feltüntetésre. Kérem az ellentmondás feloldását.	A közkertek fejlesztése a vasút menti tömbbelsőre vonatkozik. A településközponti vegyes területen tévesen került feltüntetésre a 15. szám, az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	<u>A Helyi Építési Szabályzat tervezetével (továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek:</u> A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése szerint a „jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie”. A HÉSZ 2. § e) pontja meghatározza a fekvő telek fogalmát. Hogyan kell értelmezni az építési telek „átlagos mélység”-ét. Telekalakítási eljárásokban az építési telek átlagos mélysége pontos megfogalmazás hiányában nem alkalmazható egyértelműen. Javaslom az „átlagos mélység” meghatározását.	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet az alábbiak szerint módosul: **Fekvő telek:** a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek legnagyobb mélysége nem éri el a 20 métert.
	A HÉSZ 2. §-a rögzíti a megalapozó értékvizsgálat fogalmát. Tájékoztatom, hogy a Kr. 32. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a „helyi védelmet meghatározó előírás értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül	Az észrevételnek megfelelően a megalapozó értékvizsgálat fogalma törlésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	a) a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány települési értékleltára és b) a településterv megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata." Mindezek alapján kérem a „megalapozó értékvizsgálat" fogalmának a HÉSZ-ből való törlését.	
	A Kr. 15. § (1) bekezdés alapján „szabályozási tervben a szabályozási elem az alkalmazás tekintetében lehet a) kötelező, amely joghatás kiváltására alkalmas, módosítása a helyi építési szabályzat módosításával történhet; b) más jogszabály által elrendelt, amely joghatás kiváltására önmagában nem, csak a vonatkozó jogszabállyal együtt alkalmas; c) javasolt, amely az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmas; d) tájékoztató, amely valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, de joghatás kiváltására nem alkalmas." Fentiek értelmében a belterület határ és a javasolt belterület határ nem kötelező szabályozási elem. Kérem törölni a HÉSZ 3. § (1) ab) és ac) pontját.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A Kr. 6. melléklete alapján a méretvonal, méretezés és a megszüntető jel szabályozási alapelemnek minősül. Kérem a HÉSZ 3. § (1) bekezdés a) pontjai közt szerepeltetni és a b) pontból törölni.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A Kr. 62. § és 63. § alapján településterv módosítása csak egyeztetési eljárás lefolytatását követően történhet, ezért kérem a HÉSZ 3. § (4) bekezdésének törlését.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció az alábbiak szerint került javításra. Törlésre került a „*melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók*" szövegrész. *Az (2)-(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.*

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A HÉSZ 4. § (3) bekezdése szerint: „a település területén az országos jelentőségű természetvédelmi terület, ökológiai hálózat magterület övezet (a továbbiakban kapunk választ együtt: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell". Martonvásár közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe is. Kérem a HÉSZ 4. § (3) bekezdését kiegészíteni az ökológiai hálózat ökológiai folyosójával is.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A rendelet tervezet 8. §-a rendelkezik az elővásárlási jogról. Az elővásárlási jog szabályozásával kapcsolatos minisztériumi álláspont az alábbi: A Méptv. 84. § (1) bekezdés h) pontja és (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog, mint településrendezési feladat megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény részletszabályait - a jogalkotó szándéka szerint - kormányrendeleti szinten kívánta szabályozni, e cél elérése érdekében került megalkotásra a Méptv. 225. § (1) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazó rendelkezés is. Az Igazságügyi Minisztérium a közigazgatási egyeztetés során Alaptörvényt sértőnek ítélte a jogintézményekre irányuló kormányrendelet módosítást, mivel a jogintézmény tulajdonjog korlátozást eredményez, amelyet csak törvényi szinten lehet szabályozni. Tekintettel arra, hogy a Kormánynak a Méptv. 225. § (1) bekezdés 7. pontja szerinti felhatalmazás ellenére sincs jogköre az elővásárlási jog, mint sajátos jogintézmény kormányrendeleti szintű részletszabályainak megállapítására, ugyanígy az Önkormányzat sem jogosult a Méptv. 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az elővásárlási jog önkormányzati rendeletben történő szabályozására. Amíg az elővásárlási jog alkalmazására vonatkozó részletszabályok nem kerülnek törvényi szinten megállapításra, a Méptv. hatályba lépését követően készülő új településtervekben új elővásárlási jog nem rögzíthető. Fentiek alapján kérem a HÉSZ 8. §-át és 5. mellékletének, valamint a szabályozási tervlapon történő elővásárlási jog ábrázolás törlését.	A Méptv. 225. § (1) bekezdés 7. pontjában és a (8) bekezdésében adott felhatalmazások még hatályos szabályozási felhatalmazást tartalmaznak. Az állásfoglalások jogi kötőerővel nem bíró, segítő funkciójú álláspont ismertetések a különböző hatás- és jogkörű szervek részéről. Mindaddig míg a jogszabályok módosításra vagy hatályon kívül helyezésre nem kerülnek lehetőséget biztosítanak a felhatalmazás keretei közötti szabályok megalkotására, sőt az aktuális jogértelmezés szerint nem csak lehetőséget biztosítanak, hanem egyben kötelezettséget is teremtenek a felhatalmazásban szereplő szabályok megalkotására, tekintettel arra, hogy jogbizonytalanságot eredményez a hiányos szabályozás. Kifejezetten az elővásárlási jog, mint sajátos tulajdonjog korlátozó jogintézmény esetén fontos kiemelni, hogy az Alaptörvény XIII. cikke is úgy rendelkezik, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel jár, közérdekből korlátozható, melyet az Alkotmánybíróság is több döntésében megerősített. A korlátozásnak szükségesnek, arányosnak kell lennie, közérdekből kell történnie, és indokolni szükséges. Az Alkotmánybíróság ezen túl hangsúlyozta, hogy az elővásárlás törvényi vagy más jogszabályi biztosítása önmagában nem jelenti a tulajdon elvonását, így nem sérti a tulajdonhoz való jogot, csupán egy részjogosítványt a vevőválasztás szabadságát korlátozza. Az önkormányzat közvetlenül valóban nem alkothat alapjogot érintő, korlátozó szabályozást, mert az Alaptörvény alapján azt kizárólag törvény teheti meg, ugyanakkor az önkormányzatok a jogalkotási származékos felhatalmazáson keresztül a szükségesség és arányosság elvének figyelembe vételével, kitöltő szabályok megalkotásával alkalmazhatják a

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		felhatalmazás keretein nem túlmutató jogalkotási feladatukat. Szeretném itt kiemelni az Alkotmánybíróság 3337/2024. (IX. 23.) határozatát, valamint a 3237/2023. (VI. 2.) határozatát. Mindezekre tekintettel az elővásárlásra vonatkozó sajátos jogintézményi szabályok megalkotása a felhatalmazás keretei között nem tekintehtőek Alaptörvény ellenesnek.
	A HÉSZ 9. § (1) bekezdés szerint „a telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését”. Az idézett rendelkezés nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésébe foglaltaknak, nem egyértelmű, ezért telekalakítási eljárásokban nem alkalmazható. Kérem törölni a HÉSZ-ből.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A HÉSZ 9. § (5) bekezdése szerint: „Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási vagy beépítési előírásait nem elégíti ki.” A magasabb rendű jogszabálynak (TÉKA) való megfelelés érdekében kérem kiegészíteni a HÉSZ 9. § (5) bekezdését azzal, hogy az eltérés nem lehet megengedőbb a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet előírásainál.	Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
	A HÉSZ 9. § (6) bekezdés a) pontja nem normatív szabályozás, nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésébe foglaltaknak, nem egyértelmű, ezért telekalakítási eljárásokban nem alkalmazható. Kérem törölni a HÉSZ-ből.	A 9.§ (6) bekezdést korrigáltuk, a következők szerint: *A már beépült telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható, amennyiben* *a) az eltérést a telektömbben kialakult telekstruktúrához vagy a telken meglévő épülethez igazodás indokolja, és* b) *az eltérés mértéke az építési övezeti előírásoktól nem nagyobb 5%-nál.*
	A HÉSZ 10. § (1) bekezdése lehetővé teszi „első lakó rendeltetési egység után legalább egy, a további lakó rendeltetési egységek után legalább két személygépjármű elhelyezését telken belül” biztosítani kell. A fenti előírás ellentétes a TÉKA 4. melléklet 1. pontjával miszerint minden lakás önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ 10. § (1) bekezdése foglalt rendelkezés a TÉKA	A TÉKÁ-tól való eltérés a záró szakaszban megkérésre kerül, valamint az alátámasztó munkarész ennek megfelelően kiegészül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	59. § (5) bekezdése alapján csak abban az esetben lehetséges, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. Megjegyzem, hogy az alátámasztó javaslat nem tartalmazza a TÉKA 59. § (5) bekezdés a) pontja megalapozást	
	A HÉSZ 10. § (2) bekezdése szerint személygépjármű elhelyezés telken belül nem biztosítható, akkor attól eltérni kizárólag egyedi elbírálás alapján, az Önkormányzattal kötött megállapodás keretében lehet. A HÉSZ nem rendelkezik egyedi elbírálás szabályairól, feltételeiről, az előírás nem egyértelmű, jogbizonytalanságot okoz, kérem törölni.	A 10.§ (2) bekezdést korrigáltuk, a következők szerint: *(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti személygépjármű elhelyezés telken belül nem biztosítható, akkor attól eltérni kizárólag a közterületi parkolóhelyek igénybevételéről és megváltásáról szóló külön önkormányzati rendeletben foglalt előírások szerint lehet.*
	A TÉKA 60. §-a meghatározza a parkolók fásításának szabályait, melytől eltérően a HÉSZ nem rendelkezhet. Kérem a tervezet 11. § (2) bekezdését a magasabb rendű jogszabállyal összhangba hozni, vagy törölni.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A TÉKA 42. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy szélerőművet – többek között – lakó és vegyes területen nem lehet elhelyezni. Ennek megfelelően kérem a HÉSZ 18. § (3) bekezdésének javítását.	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet az alábbiak szerint módosul: *18.§ (3) Háztartási méretű szélerőmű ~~telepítése lakóterületen nem megengedett, egyéb területen a berendezés~~* *a) magassága az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legmagasabb pontjának mértékét legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg,* *b) dőléstávolsága minden irányban a telek határain belül kell maradnia.*
	A HÉSZ 21. § (6) bekezdése arról rendelkezik, hogy építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe mi nem számítható be. A TÉKA 5. § 149., 150. és 157. pontjainak értelmében a telek zöldfelülete: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége. A HÉSZ 21. § (6) bekezdése nincs összhangban a TÉKA 5. § 149., 150. és 157. pontjával, kérem a HÉSZ 21. § (6) bekezdés törlését.	Az előírás szigorítás a TÉKÁ-hoz képest. Tekintettel a kialakult gyakorlatra, az Önkormányzat továbbra is szükségesnek tartja ezen előírás fenntartását.
	A rendelet tervezet 21. § (8) bekezdés a) pontjában ipari terület (Gip) építési övezet szerepel. Az új településterv nem jelöl Martonvásár közigazgatási	Az előírásból az ipari terület (Gip) kifejezés törlésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	területén ipari gazdasági területet. Kérem a HÉSZ 21. § (8) bekezdés a) pontjában szereplő ipari terület (Gip) törlését.	
	A HÉSZ 22. § (2) bekezdése szerint, „amennyiben a 2. melléklet nem határozza meg a beépítés módját, a beépítési mód az (1) bekezdésben felsoroltak közül bármelyik lehet". A Kr. 4. melléklet 1. c) pontja alapján a helyi építési szabályzat tartalmi követelménye az építési övezetre és az övezetre a beépítési mód meghatározása. Kérem a HÉSZ 22. § (2) bekezdésének törlését.	A Köe-1 övezetben a szabadonálló beépítési mód előírásra került. Azokban az övezetekben, ahol építési lehetőség nem biztosított, beépítési mód meghatározása nem szükséges. A HÉSZ 22. § (2) bekezdése törlésre került.
	A TÉKA 47. § (1) és (5) bekezdése értelmében a telken az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész – az adott kivételekkel – nem állhat. A HÉSZ 25. § (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy lakóterületen az oldalkertben melléképület kizárólag a közterülettől számított 15 méteren túl elhelyezhető. Kérem törölni a 25. § (4) bekezdését, mivel az ellentétes a TÉKA 47. § (1) és (5) bekezdéseivel.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A HÉSZ 31. § (4), (8) és (11) bekezdései alapján Vt-2, Vt-3 és Vt-4 építési övezetek telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el. A TÉKA 14. § (5) bekezdése szerint lakó rendeltetésnek lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg. A HÉSZ 31. § (4), (8) és (11) bekezdései ellentétesek a TÉKA 14. § (5) bekezdésébe foglaltakkal. Kérem a HÉSZ 31. § (4), (8) és (11) bekezdéseinek törlését.	A HÉSZ a lakó rendeltetés földszinti elhelyezését általánosságban nem tiltja, azonban új épület esetén előírja, hogy az utcafronttal határos földszinti épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el. Ennek célja, hogy a forgalmasabb utak közvetlen környezeti hatásainak kitett, kedvezőtlenebb használati értékű lakások ne alakuljanak ki.
	A HÉSZ 32. § (5) – (7) bekezdéseibe foglaltak nem összeegyeztethetők a TÉKA 20. § (2) és (4) bekezdésével. A HÉSZ 32. § (7) bekezdésébe foglalt rendelkezés tekintetében felhívom a figyelmet, hogy a TÉKA 20. § (4) bekezdése alapján az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, kivéve, ha állami főépítészi eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.	A HÉSZ 32.§ (5) - (7) bekezdés TÉKÁ-tól való eltérésének indoklását az alátámasztó munkarész 1.4.3. fejezete tartalmazza. A településterv egyeztetési eljárásának záró szakaszában a területre vonatkozóan a TÉKA előírásaitól való eltérés engedélyezése iránti kérelem kerül benyújtásra.
	A HÉSZ 33. § (3) bekezdése szerint „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége	A HÉSZ 3. melléklete javításra kerül az ellentmondás megszüntetése érdekében. Emellett a gazdasági igények

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	legfeljebb 20% lehet". Felhívom a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 3. melléklete alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben tiltott az energiagazdálkodási rendeltetés (napelem) elhelyezése. A HÉSZ 33. § (3) bekezdése és 3. melléklete ellentmondásban van.	figyelembevételével a térszínre telepített napelemek megengedett területi lefedettsége 20%-ról 30%-ra módosul.
	A rendelet tervezet 34. § (1) bekezdése szerint „általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel szabályozott építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági és ipari rendeltetésű építmények– köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál". A TÉKA 22. § (1) bekezdése szerint az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, és nem rendelkezik „ipari rendeltetésű építmények"-ről. Kérem a HÉSZ 34. § (1) bekezdéséből törölni az „ipari" rendeltetésű építményeket.	Az „ipari" rendeltetés a HÉSZ 34. § (1) bekezdéséből törlésre kerül, és emellett a HÉSZ 3. mellékletének táblázatából is törlésre kerül a „nem zavaró hatású ipari rendeltetés" elhelyezésének lehetősége a Gá jellel szabályozott építési övezetben.
	A HÉSZ 34. § (3) és (5) bekezdései alapján az általános gazdasági terület építési övezeteiben napelemek elhelyezhetők. Felhívom a figyelmet arra, hogy a HÉSZ 3. melléklete alapján az általános gazdasági terület építési övezeteiben tiltott az energiagazdálkodási rendeltetés (napelem) elhelyezése. A HÉSZ 34. § (3) és (5) bekezdései és 3. melléklete ellentmondásban van.	A HÉSZ 3. melléklete javításra kerül.
	A rendelet tervezet 34. § (4) bekezdése Gá-1 építési övezetbe I. ütembe sorolt területről rendelkezik és hivatkozik a szabályozási tervlapra. A külterületi szabályozási tervlapon nem került ábrázolásra az I. ütem, így a hozzá tartozó előírás nem alkalmazható.	A külterületi tervlapon feltüntetésre kerül az I. ütem is.
	A HÉSZ 51. § (3) bekezdése szerint „vízgazdálkodási terület övezetek telkein végzett építési tevékenységhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges". Ez az előírás eljárási szabály, helyi építési szabályzatban nem szerepeltethető, kérem törölni.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A HÉSZ 57. § (3) bekezdés alapján közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők. A TÉKA 60. §-a meghatározza a parkolók fásításának szabályait, ezért a HÉSZ 57. § (3) bekezdése felesleges, javaslom törölni.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A rendelet tervezet 60. § (5) bekezdése szerint „a polgármester intézkedhet a megalapozó értékvizsgálat kiegészítéséről, vagy önálló értékvizsgálat készítéséről". A rendelkezés nem tartalmaz részletszabályokat arra vonatkozóan,	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	hogy milyen esetben, miért van szükség erre. Ezen túl olyan felhatalmazó szabály, ami nem lehet HÉSZ-ben. Kérem törölni.	
	A HÉSZ 60. § (11) és (12) bekezdés rendelkezése: „(11) Ha egy helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül, helyreállíthatatlanul megsérül vagy megsemmisül, a helyi védelem megszűnik. (12) Helyi védelem elrendelése, illetve megszüntetése - a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - csak jelen rendelet módosításával történhet.” Tájékoztatom, hogy a Kr. 62. § és 63. § alapján helyi építési szabályzat módosítása - a helyi védelem megszűnése esetén is - csak egyeztetési eljárás lefolytatását követően történhet, ezért kérem a HÉSZ 60. § (12) bekezdéséből „- a (11) bekezdésben foglaltak kivételével –„ szöveg törlését.	Az észrevételnek megfelelően a „- a (11) bekezdésben foglaltak kivételével –” mondatrész a (12) bekezdésből törlésre kerül.
	A Kr. 27. § (2) bekezdése szerint a településképi rendelet állapítja meg a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban együtt: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését, b) a településszerkezet, településkarakter, tájkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a **településképi szempontból meghatározó területeket** és c) a településképi követelményeket. A Kr. 35. § (1) bekezdése alapján a településképi szempontból meghatározó terület – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kézikönyv alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben és annak rajzi mellékletében. A helyi építési szabályzatról szóló rendelettervezet – tekintettel a Méptv. 81. § (2) bekezdés d) pontjára – tartalmazza a településképi követelményeket, azonban azokat építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan rögzíti és nem határol le a Kr. 27. § (2) bekezdése szerint településképi szempontból meghatározó területeket. Kérem a felülvizsgált Településképi Arculati Kézikönyvvel összhangban megállapítani Martonvásár településképi szempontból meghatározó területeit és azokra vonatkozó településképi követelményeket, az övezetre meghatározott követelmények helyett.	Az eltérő karakterű területek lehatárolását a TAK tartalmazza, azok szabályozása pedig differenciáltan jelenik meg a HÉSZ-ben. A HÉSZ-be bevezetésre kerül a 6. számú Településképi szempontból meghatározott területeket ábrázoló melléklet.
	A Kr. 36. § (2) - (5) rendelkezései szabályozzák, hogy milyen egyedi építészeti követelmények állapíthatók meg. Kérem a HÉSZ 66. § - 74. § -ok ban meghatározott településképi követelmények csak a Kr. 36. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint kerüljenek megállapításra.	A rendelettervezet vonatkozó bekezdéseit ismételten áttekintettük, a szükséges helyeken korrigáltuk, a következők szerint:

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		66.§ (8) Az épületek színhasználata során egymással összhangban levő alkalmazhatók, beleértve a homlokzati burkolatot, tetőhéjalást, a nyílászárók és az ereszcsatorna rendszer színezését is. *67.§ (1) Lke-3 építési övezetben* a) *az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása egységes építészeti megjelenés alapján megengedett* *67.§ (2) Gazdasági területek építési övezeteiben, valamint Vi-1, Vi-2, Vt-2/a, K-sp-1, K-t-1, Zkk-1, Kb-k-1, Kb-k-1 és Kb-En építési övezetekben épületburkolatként* *a) egyenes vágású, egyenes profilú kiselemes fémburkolat vagy* *b) táblás és elemes fémlemez* *c) a teljes homlokzaton alkalmazható, amennyiben a burkolat nem fényes, tükröző felületű.* *68.§ (3) Az épületek tetőhéjalásánál – az (5) és (6) bekezdés figyelembevétele mellett -* b) *az antracit, szürke és a barna szín azon árnyalatai alkalmazhatók, amelyek illeszkednek a környező épületeknél már alkalmazott színárnyalatokhoz,* *69.§ (2) A település területén 45°-nál meredekebb hajlásszögű tető kizárólag a környező épületek domináns tetőkarakteréhez igazodóan létesíthető. A domináns tetőkarakterhez való illeszkedés kérdésében a jelen rendelet VII. fejezetében meghatározott eljárásban a hatáskör gyakorlására jogosult nyilatkozik.* *70.§ (2) Vt-1, Lke-1, Lke-2 és falusias lakóterületek építési övezeteiben – fekvő telek kivételével - a tető fő gerincvonala a közterületre merőlegesen alakítható ki. Ettől eltérni kizárólag a környező épületek tető gerincvonalához való igazodás esetén*

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		szabad. A környező épületekhez való igazodás kérdésében a jelen rendelet VII. fejezetében meghatározott eljárásban a hatáskör gyakorlására jogosult nyilatkozik. *(3) Lke-3 építési övezetben az épületek tetőzetének megváltoztatása egységes építészeti megjelenés alapján megengedett.* *(5) Gazdasági területek, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben, valamint Vi-1, Vi-2, Vt-2/a, K-bü, K-sp-1, K-t-1, Zkk-1, Kb-k-1, Kb-En és Kb-tur övezeteiben épületeken legfeljebb 45°-os hajlásszögű tető létesíthető.* *71.§ (1) A kerítés anyaghasználatának, színezésének és kialakításának a telken álló főépület anyaghasználatához, színezéséhez és kialakításához, valamint a környező épületek anyaghasználatához, színezéséhez és kialakításához kell illeszkednie.*
Felhívom figyelmét a Kr. 36. § (6) bekezdésére, miszerint helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3) – (5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.	69.§ (3) előírásból az alábbi rész törlésre kerül: *A melléképület tetőhajlásszögének közterületről látható esetben 30-45° között~~, közterületről nem látható esetben legalább 15°-nak~~ kell lennie.*
A HÉSZ 66. § - 74. §-okban szereplő nem normatív, nem egyértelmű, nem egzakt szövegrészek nem felelnek meg a Jat. 2. § (1) bekezdésébe foglaltaknak, ezért alkalmazásuk nem lehetséges. Ilyen többek között például: „egymással harmonikus egységet alkotó színek”, „egységes építészeti koncepció”, „minőségi táblás és elemes fémlemez”, „sötét tónusú színek kis felületen”, „utcaképhez való illeszkedés”.	lsd. fentebb
A rendelet tervezet 69. § (3) bekezdésének a „közterületről nem látható esetben legalább 15°-nak” szövegrészt kérem törölni, ellentétes a Kr. 36. § (6) bekezdésébe foglaltakkal.	69.§ (3) előírásból az alábbi rész törlésre kerül:

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		A melléképület tetőhajlásszögének közterületről látható esetben 30-45° között~~, közterületről nem látható esetben legalább 15°-nak~~ kell lennie.
	A HÉSZ 73. § (5) bekezdése, 74. § (2) – (5) bekezdései és (8) bekezdése nem településképi követelmények meghatározására irányul, kérem azok törlését a rendelet tervezetből.	Az érintett előírások a települési zöldinfrastruktúra védelme és fenntartása szempontjából fontosak, ezért az Önkormányzat azok megtartását a TÉKÁ-nak való megfelelés biztosítása mellett továbbra is indokoltnak tartja. A HÉSZ 73. § (5) bekezdése törlésre kerül és helyette a Közlekedés, parkolás fejezetbe kerül előírásra a következő: *(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást legalább 1,5*1,5 m szabad földterület biztosításával, a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával kell megoldani.* A HÉSZ 74. § (2) és (8) bekezdései az építés általános szabályai előírások közé került áthelyezésre. A HÉSZ 74. § (3) – (5) bekezdései a környezet védelmére vonatkozó általános előírások közé került áthelyezésre.
	A Kr. 39. § (1) bekezdése alapján „a cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmény kiterjedhet a cégér, cég- és üzletjelzés, illetve a berendezések **szélességi és hosszanti méretének, valamint színének és anyagának meghatározására**”. A HÉSZ 75. § a cégérekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozóan darabszámot határoz meg, melyet a Kr. 39. § (1) bekezdése alapján nem lehet. Kérem a darabszámra irányuló rendelkezések törlését a HÉSZ 75. §-ból.	Álláspontunk szerint a Kr. 39. § (1) bekezdése nem zárja ki a cégérek, cég- és üzletjelzések darabszámának meghatározását, ezért az Önkormányzat az erre vonatkozó előírást fenn kívánja tartani.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A HÉSZ 76. § (7) bekezdése szerint a szakmai konzultációról emlékeztető készül. A Kr. 43. § (4) bekezdése alapján a szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész jegyzőkönyvet készít. Kérem a HÉSZ-t javítani a Kr. 43. § (4) bekezdésének megfelelően javítani.	A rendelettervezet vonatkozó része az alábbiakra módosulnak: *(7) A szakmai konzultációról az önkormányzat által rendszeresített formanyomtatvány szerinti ~~emlékeztető~~ jegyzőkönyv készül, melyet a konzultáció résztvevői aláírásukkal látnak el.*
	A Kr. 45. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat a kérelem beérkezését követően haladéktalanul bekéri a helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontját, vagy amennyiben a település nem működtet helyi tervtanácsot, az önkormányzati főépítész véleményét. Mivel a Méptv. 63. § (1) bekezdés alapján helyi építészeti tervtanács működik Martonvásáron - mint járásszékhely városban –, az önkormányzat csak a helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontját kérheti. Mindezek alapján kérem a HÉSZ 77. § (3) és (4) bekezdésének törlését.	Az észrevételnek megfelelően az előírás a HÉSZ rendelettervezetből törlésre kerül.
	A rendelet tervezet 77. § (7) bekezdése alapján a polgármester a kérelem, vagy a hiánypótlás benyújtásától számított 15 napon belül adja ki településképi véleményét. A Kr. 45. § (6) bekezdése szerint az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül adja ki a településképi véleményt. Kérem a HÉSZ 77. § (7) bekezdés törlését vagy javítását a Kr. 45. § (6) bekezdésébe foglaltaknak megfelelően.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A Kr. 44. § (3) bekezdés alapján „a véleményezési eljárás során vizsgálni kell *a)* a településképi követelményeknek való megfelelést, *b)* településkép-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját, *c)* közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását.” Fentiek értelmében felesleges a HÉSZ 78. §-ába foglaltakról rendelkezni, kérem annak törlését.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A HÉSZ 79. § r) és u) pontja „városközpont MT” területről rendelkezik. A rendelet tervezet nem tartalmaz lehatárolást a területre. Nem tudjuk, mi a „városközpont MT”.	A rendelettervezet vonatkozó része az alábbiakra módosulnak:

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		r) ~~Városközpont MT~~ Vt-2, Vt-3, Vt-4 építési övezetekben ~~területén~~ és kiemelt közterületek mentén napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen történő elhelyezése; u) *Vt-2, Vt-3, Vt-4 építési övezetekben ~~Városközpont MT területén~~ és kiemelt közterületek mentén építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése;*
	A HÉSZ 80. § (2) bekezdése szerint a bejelentést papír alapon kell benyújtani. A rendelkezés ellentétes a Kr. 46. § (4) bekezdésével, kérem az ellentmondás feloldását.	Az észrevételnek megfelelően az előírás törlésre kerül.
	A rendelet tervezet 2. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben 250 m^2 a telek kialakítható legkisebb területe, mely ellentétes a TÉKA 17. § (5) bekezdésével, miszerint kertvárosias lakóterületen a kialakítható minimális telekméret 600 m^2, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	A TÉKÁ-tól való eltérés a záró szakaszban megkérésre kerül, valamint az alátámasztó munkarész ennek megfelelően kiegészül.
	A HÉSZ 2. melléklete szerint a Gá-2 jelű általános gazdasági terület építési övezetben a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 20%, mely mérték ellentétes a TÉKA 1. mellékletében előírt 25%-os mértékkel.	Az Önkormányzattal történt egyeztetés alapján a Gá-2 építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 20%-ról 30%-ra módosítottuk. Ennek megfelelően a dokumentációban szereplő TÉKA-eltérés a továbbiakban nem szükséges.
	A HÉSZ 2. melléklete alapján a Vg-1 és Vg-2 jelű vízgazdálkodási terület övezetben az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága 5 méter, mely nem felel meg a TÉKA 1. mellékletébe foglaltaknak, miszerint a vízgazdálkodási területen megengedett legnagyobb párkánymagassága 4,5 méter.	Az észrevételnek megfelelően az előírás javításra kerül.
	A HÉSZ 2. melléklete szerint a különleges beépítésre nem szánt terület – energiagazdálkodási terület övezetben a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 25%, mely mérték ellentétes a TÉKA 1. mellékletében előírt 50%-os mértékkel.	A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant Kb-En övezetbe sorolta, ahol a minimális zöldfelületi arány 25 % volt. A településterv készítése során a jogfolytonosság elvét figyelembe véve a terület a korábbi övezeti besorolást és paramétereket kapta. A TÉKÁ-tól eltérő zöldfelületi előírás kizárólag erre az egy, már hatályban lévő paraméterekkel rendelkező területre

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		vonatkozik, így nem jelent általános eltérést a település egyéb különleges beépítésre nem szántterületeire. A TÉKÁ-tól való eltérés a záró szakaszban megkérésre kerül.
	A rendelet tervezet 3. melléklete rendelkezik az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről. Általánosságban megjegyzem, hogy a rendeltetések táblázatos formában történő megjelenítése a jogalkalmazás során problémás, nehezen olvasható, alkalmazható. Javaslom az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető rendeltetések felsorolását a HÉSZ szöveges rendelkezései között szabályozni, és a táblázatos formát elhagyni. A módosított településtervezési szabályzat 6. § -a sem tartalmazza azt, hogy a helyi építési szabályzat mellékletében kell szerepeltetni az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket táblázatos formában. A HÉSZ 3. mellékletében szereplő rendeltetésekkel kapcsolatos észrevételek: A TÉKA 20. § (2) bekezdése nem ad lehetőséget szolgálati lakás elhelyezésére intézményi vegyes terület építési övezetben. A TÉKA 16. § - 20. §-ai szerint településgazdálkodási, településüzemeltetési, természetvédelmi, -kezelési és vízgazdálkodási, vízkár elhárításai rendeltetések nem helyezhetők el kisvárosias lakóterületen, kertvárosias lakóterületen, falusias lakóterületen, településközponti vegyes területen és intézményi vegyes területen. A TÉKA 19. § (5) bekezdés a) pontja, valamint 20. § (5) bekezdés a) pontja tiltja a raktár rendeltetést településközponti vegyes területen és intézményi vegyes területen. A TÉKA 21. § és 22. § a kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági területen, valamint általános gazdasági területen nem teszi lehetővé mező- és erdőgazdasági üzemi, mezőgazdasági termék feldolgozási és településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezését. A TÉKA 27. § (3) bekezdése alapján „a (2) bekezdés szerinti különleges beépítésre szánt területen **csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el**.” A TÉKA 33. § (5) és (6) bekezdései alapján rekreációs erdőterület övezetben nem helyezhető el egészségügyi, szociális, oktatási, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, diákszállás és kutatási rendeltetés. A TÉKA 33. § (7) bekezdése szerint egyéb erdőterületen nem lehetséges mező- és erdőgazdasági üzemi rendeltetés. Továbbá a TÉKA 39. § (3) bekezdése szerint a (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen **a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény**	A dokumentum teljes körű átdolgozása jelen szakaszban aránytalanul jelentős módosítást igényelne, amely a szabályozás belső összhangjának megbontását, valamint további pontatlanságok és hibalehetőségek kialakulását is magában hordozná. Erre tekintettel a rendelettervezet szerkezeti átdolgozását nem tartjuk indokoltnak, ezért annak ilyen irányú módosítására nem kerül sor. A TÉKA 12.§ (2) és (4) a) pont alapján az önkormányzat a településrendezési tervben a fő- és egyéb rendeltetés mellett többletrendeltetést is megállapíthat, ha az az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. Fentiek alapján a – meglévő állapotnak megfelelően – intézményi övezetekben a szolgálati lakás elhelyezését, az önkormányzat fenn kívánja tartani. Ugyanakkor a többi rendeltetés vonatkozásában a rendelettervezetet ismételten áttekintettük, a HÉSZ 3. melléklete az alábbiak szerint módosul: - településközponti vegyes területen és intézményi vegyes területen a raktár rendeltetés törlésre kerül, - rekreációs erdőterületen az egészségügyi, szociális, oktatási, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, diákszállás és kutatási rendeltetések törlésre kerülnek, - egyéb erdőterületen a mező- és erdőgazdasági üzemi rendeltetés törlésre kerülnek.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	helyezhető el. A fentiek alapján kérem javítani az egyes építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető rendeltetések körét a 76. pontban tett észrevételem figyelembe vételével. Javaslom a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt különleges területeken a „a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló” rendeltetés használatát.	
	A HÉSZ 4. melléklete a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területeket tartalmazó táblázat. A táblázat nem került kitöltésre, kérem pótolni. A táblázat kitöltése során kérem a településtervezési szabályzat 9. § (4) bekezdésének figyelembe vételét, miszerint: Új településterv készítése esetén a korábban megszerzett és a településterv alátámasztó munkarészében igazolható biológiai aktivitásérték pozitív egyenlege az új településterv kidolgozása során egyszer érvényesíthető. Az új helyi építési szabályzat vonatkozó mellékletének táblázatában később felhasználható egyenleg nem szerepelhet, azaz az új településterv elfogadása után a kiindulási állapot egyenlege 0, és az ezt követő módosítások során keletkezett növekmény érvényesíthető.	A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájával folytatott korábbi (más Településterv) egyeztetés eredményeként a településterv készítése során a biológiai aktivitásérték változása az Alátámasztó javaslatban került bemutatásra, azonban annak tartalma a HÉSZ 4. mellékletébe nem került átvezetésre. A táblázatba a BIA egyenleg összesítéseként bekerül a nulla.
	A Kr. 5. melléklete III. pontja alapján a helyi építési szabályzat mellékleteinek tartalmi követelménye az új beépítésre szánt területek nyilvántartása. A rendelettervezet nem tartalmazza az új beépítésre szánt területek nyilvántartását. A Kr. 5. melléklete III. pontja és a településtervezési szabályzat 5. melléklete szerinti tartalommal kérem a HÉSZ kiegészítését az új beépítésre szánt területek nyilvántartásával.	A HÉSZ melléklete kiegészül az időközben bevezetett új beépítésre szánt területek nyilvántartásával.
	A TÉKA 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti állami főépítészi eltérés kérés esetén - a záró szakasz kezdeményezésekor - kérem külön kérelem benyújtását az eltérési igények tételes felsorolásával és azok részletes indoklásával.	A záró szakaszban a kérelem benyújtásra kerül.
	A szabályozási tervlapokkal kapcsolatos észrevételek: Kérem a fejlesztési tervvel kapcsolatos észrevételek szabályozási tervlapon történő átvezetését is.	A fenti válaszok alapján a szabályozási terv is javításra kerül.
	Kérem a fenti 33. és 34. pontban tett észrevételem alapján a jelmagyarázatban javítani a szabályozási alapelemeket és szabályozási elemeket.	A jelmagyarázat javításra kerül.
	A szabályozási tervlapok 3. szelvényén a Brunszvik -kastély épületei szürke színű kitöltéssel kerültek jelölésre, azonban a jelmagyarázat nem tartalmazza az erre vonatkozó jelkulcsot. Továbbá nem érthető, hogy a római katolikus templom	A műemlék épületek szürkével jelöltek, a jelmagyarázatban a szürke kitöltés javításra kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
épülete – ugyanitt a kastély mellett –miért a közkerti zöld övezet kitöltéssel került feltüntetésre.		A római katolikus templom kitöltése javításra kerül.
4	**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL** **Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály**	
A TÉKÁ-tól megengedőbb, azaz állami főépítészi eltérésekkel kapcsolatban a Főosztály az alábbi észrevételeket teszi: - A Gá-2 (általános gazdasági) övezetbe sorolt egy konkrét ingatlannál állami főépítészi eltérést kér, hogy a jogszabályban előírtnál kevesebb zöldfelületet kelljen fenntartani. Ez azt jelenti, hogy a telek 80%-át le lehet burkolni (épület, burkolt felületek). A Környezetvédelmi hatóság álláspontja, hogy még abban az esetben is, ha kialakult állapot miatt szükséges a zöldfelület csökkentése, a klímavédelmi szempontokra tekintettel, a hősziget-hatás felerősödése ellen indokolt enyhítő intézkedéseket hozni, pl: háromszintes zöldfelület előírása.		Az Önkormányzattal történt egyeztetés alapján a Gá-2 építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 20%-ról 30%-ra módosítottuk. Ennek megfelelően a dokumentációban szereplő TÉKA-eltérés a továbbiakban nem szükséges.
- A MAVIR Zrt. alállomás fejlesztésével érintett tervezési területen a zöldfelület 50%-ról 25%-ra csökkentése is mikroklíma változást okozhat. A Környezetvédelmi hatóság javasolja a Kb-En övezetben zöldfelület a gyepterületként történő fenntartását és a beruházási terület határain háromszintes zöldfelület előírását foganatosítani a Hész-ben.		Az Önkormányzat a hatályos szabályozásban szereplő 25%-os legkisebb zöldfelületi arány fenntartását továbbra is indokoltnak tartja. A településterv készítése során az érintett Kb-En övezet korábbi besorolása és beépítési paraméterei kerültek továbbvezetésre, ezért a zöldfelületi minimum 25%-os értéke nem jelent a hatályos szabályozáshoz képest csökkentést. A terület határán háromszintes zöldfelület kialakításának lehetőségét az egyeztető tárgyaláson megbeszéltek szerint az önkormányzat leegyeztette a MAVIR ZRt.-vel. A MAVIR ZRt. nem járult hozzá az alállomás biztonsági övezetén belül (alállomási kerítésen belül és kívül) fa telepítéséhez, vagy az arra kötelező szabályozási eszköz létrehozásához, melyet az alábbiakkal indokolt: *Az erősáramú átviteli hálózati alállomásokhoz és távvezetékekhez tartozó biztonsági övezet által érintett területek használata és hasznosítása szigorú szabályokhoz kötött. A nagyfeszültségű készülékekre, berendezésekre következetes biztonsági szabályok vonatkoznak. Az üzemeltető MAVIR ZRt. kötelessége és felelőssége*

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		az energiaellátás biztonságának szavatolása, a rendkívüli események megelőzése, a kockázatot jelentő tényezők felmérése, és kezelése. Ezt a feladatot és felelősséget, a veszélyhelyzet megítélését és menedzselését a villamosművek, valamint a termelői-, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. NGM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) az üzemben tartó kizárólagos hatáskörébe utalja. Az alállomásba minden irányból nagyfeszültségű távvezetékek csatlakoznak, ezek biztonsági övezete is jelentős mértékben korlátozza a növényzet, különösen fák telepítésének lehetőségét. Cserje telepítésére legfeljebb korlátozottan, konkrét helykijelölés alapján, egyedileg van lehetőség, általánosan, különösen pedig kötelezően előírt növénytelepítést nem tudunk elfogadni, és a Rendelet 5. §-ában kapott felhatalmazás alapján ehhez nem kívánunk hozzájárulni. Továbbá az alállomás tervezési szempontjai szerint kerítésen belül vagyonvédelmi védősávot, kerítésen kívül, de még a saját helyrajzi számon helyet kell biztosítani a járművekkel körbejárható külső tereprendezett sávnak. *A következő években az alállomás bővítésre fog kerülni, annak területigénye már megvalósíthatósági tanulmány keretében felmérésre került. Nagymértékben előrehaladott a beruházás további előkészítése is, így a zöldfelület előírások ilyen módú megváltoztatása kapcsán felmerülő új előírások, vagy módosított területigény nagymértékben akadályozná a beruházás megvalósítását.*
	A B53 kódszámú módosítás kapcsán, ahol a falusias lakóterület védelmi célú erdőterületté (Ev) történő átsorolására irányul a szomszédos gazdasági területek (Gksz) felé, a Főosztály felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az erdőterületi (Ev) övezeti besorolás önmagában nem keletkeztet azonnali erdőtelepítési vagy fásítási kötelezettséget az érintett ingatlanok tulajdonosai számára. Emiatt a tervezett övezeti átsorolás a gyakorlatban mindaddig nem képes betölteni a kívánt védelmi funkciót (por, zaj, vizuális védelem), amíg a tényleges erdőtelepítés meg nem történik, és a fás szárú növényzet el nem éri a megfelelő fejlettségi szintet. Ugyanakkor az Ev övezet kijelölése két egymás melletti, eltérő	Az érintett telkek a lakossággal történő egyeztetés után önkormányzati döntésre nem kerülnek át védelmi erdőterületbe. Az érintett területen a hatályos terv szerinti Lf területfelhasználás helyett Lke területfelhasználás kerül kijelölésre. A telkeken ugyanakkor 15 méter széles sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	funkciójú terület térbeli elválasztására, valamint a szükséges védőtávolság tartására megfelel.	
	A Martonvásár 174 hrsz.-ú ingatlan C29 kódszámú módosítással érintett része tekintetében a tervezett övezeti átsorolást – amely a jelenlegi kertvárosias lakóterületi besorolást intézményi vegyes területre módosítaná – a Főosztály nem támogatja, tekintettel arra, hogy a Martonvásár 174 hrsz.-ú ingatlan a Martonvásári-park természetvédelmi terület részét képezi a Martonvásáripark természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról szóló 61/2007. (X. 18.) KvVM rendelet 1. § alapján A fentiek alapján a Főosztály kéri a természetvédelmi terület valós funkciójához igazodó, beépítésre nem szánt övezeti besorolást alkalmazzanak.	Az egyeztető tárgyaláson megbeszéltek szerint az érintett terület különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztési területbe kerül, ahol a kutatás-fejlesztés létesítményei helyezhetőek el. A tervezett K-kut-1 építési övezet a hatályos Lke-3 építési övezettel szemben 10%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, mely kisebb terhet jelent a magterület élővilágára egy esetleges beépítés esetén, mint a hatályos szabályozás szerinti 30%.
	A D132 és D162 kódszám alatti módosítás érinti a 0180/5, 0179/2, 0175/2 hrsz.-ú ingatlanokat, amelyek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartoznak. A területen összefüggő fás növényállomány található. A tervezési területeket általános mezőgazdasági övezetből (Má) és vízgazdálkodási (V) területből különleges beépítésre nem szánt turisztikai rekreációs terület övezetébe (Kb-tur) kívánják átsorolni. A Főosztály az ökológiai folyosó hálózati szerepének és biológiai aktivitásának megőrzése érdekében javasolja a Hész-ben rögzíteni, hogy a területen meglévő összefüggő fás szárú növényállomány megőrzése és fenntartása kötelező, és azt az előírt minimális zöldfelület döntő többségén (legnagyobb részén) biztosítani kell. A Főosztály az utóbbi két észrevétel kapcsán az alábbi jogszabályi rendelkezésre hívja fel a figyelmet: A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 7. § (1) bekezdésével összhangban biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek megóvását. A 7.§ (2) bekezdés c) pontja értelmében: a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére. Egyebekben a tervezett módosításokkal kapcsolatban környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi szempontból a Főosztály kifogást nem tesz.	A D162 kódszámmal jelölt terület V területből Kb-Tur területbe történő átsorolása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának kérésére elmarad, a terület a hatályos szabályozás szerinti vízgazdálkodási terület besorolásban marad. A D132 kódszámmal jelölt terület esetében a HÉSZ előírásai kiegészülnek a fás szárú növények megtartására és a zöldfelületek védelmére vonatkozó előírásokkal az alábbiak szerint: *Kb-tur-3 övezet telkein a meglévő fás szárú növényállomány megőrzését biztosítani kell legalább az övezetben meghatározott legkisebb zöldterületi arány telekrészen.*
	Hulladékgazdálkodási szempontból az alábbi észrevételeket teszem:	A volt hulladéklerakó rekultivált területe a településtervben továbbra is beépítésre nem szánt területként kerül szabályozásra.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Martonvásár Város Önkormányzata új településtervét elkészítette, mely érinti a 0227/5hrsz. alatti rekultivált hulladéklerakó területét is. A Martonvásár0227/5hrsz. alatti ingatlanon lévő B3 alkategóriájú nem veszélyes hulladéklerakó a többször módosított 22278/2007. ügy- és a 62352/08. iktatószámú rekultivációra vonatkozó engedéllyel rendelkezett. A nem veszélyes hulladéklerakó lezárását és rekultivációját a végleges záróréteg kialakításával, egy ütemben kellet elvégezni 2010. december 31.-ig. A lerakó utógondozására vonatkozóan 2015. december 31-ig volt érvényes az engedély. A Martonvásár 0227/5 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, amennyiben a hulladéklerakó területe érinti a tervezési területet javaslom beépítésre nem szánt övezetbe sorolni.	
5	**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.**	
	Az új településterv készítése során a beépítésre szánt övezeti besorolású földek területe nem növekszik, – köszönhetően a B121 számmal jelölt Gip-e övezetből Má övezetbe történő átsorolásnak –, mindazonáltal új, termőföld rovására történő kijelöléseket tartalmaz a tervezet. A B121 számmal jelölt, Má övezetbe történő átsorolás 18,14 ha nagyságú területet érint, de ebből a 0161/2 hrsz.-ú 1,39 ha nagyságú terület az ingatlan-nyilvántartásban továbbra is kivett, beruházási célterület – megegyezően a tervben C92 számú módosítással jelölt területrésszel –, ezért ezzel az 1,39 ha területtel a termőföld nagysága nem növekszik, csak ellentmondás fog keletkezni az ingatlan-nyilvántartás és a terv között.	Az Önkormányzat a 0161/2 hrsz.-ú ingatlant továbbra is beépítésre nem szánt területként kívánja szabályozni, és az ingatlan-nyilvántartás ennek megfelelő rendezéséről gondoskodik.
	Az új kijelölések közül az A111 számmal jelölt, 05/7 hrsz.-ú földrészletet, és az A116 számmal jelölt, a 05/8-22; 049/16-17; 049/29 és 049/11 hrsz.-ú földrészleteket érintő, összesen 9,88 ha nagyságú, 3. minőségi osztályú – azaz átlagosnál jobb minőségű –, szántó művelési ágú termőföldek átsorolását nem kifogásolom, tekintettel arra, hogy az érintett területek közvetlenül a belterület mellett találhatóak, de a belterület mellett található többi termőföld szintén átlagosnál jobb minőségű, Martonvásáron nem található a belterület mellett átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.	Köszönjük az észrevételt.
	Az A113 számmal jelölt, a 093/30 hrsz.-ú, 1,96 ha nagyságú, 3. minőségi osztályú – azaz átlagosnál jobb minőségű –, szántó művelési ágú földrészlet Má övezetből beépítésre szánt, általános gazdasági területbe sorolása ellen kifogást emelek a	Az A113 változással érintett terület esetében a tervezett módosítástól visszalépünk és a 093/30 hrsz-ú telek marad beépítésre nem szánt övezetben.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés b) pontja alapján, tekintettel arra, hogy Martonvásár településen bőségesen rendelkezésre áll gazdasági övezet céljára kijelölt, de fel nem használt terület.		
A D132 számmal jelölt, a 0235/2 hrsz.-ú, 4. minőségi osztályú – azaz átlagosnál jobb minőségű –, szántó művelési ágú földrészlet Má övezetből különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területbe történő átsorolása ellen kifogást emelek a Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján. Az indokolás szerint kertészet és kertészeti árusítás céljára vennék igénybe a területet. Átlagosnál jobb minőségű termőföldet csak helyhez kötött beruházás céljára lehet igénybe venni, a kertészet esetében a helyhez kötöttség nem igazolt, a Kb-tur övezeti besorolás nem indokolt.	Az észrevételt részben elfogadjuk. A módosítás pontosításra kerül oly módon, hogy a kertészet és kertészeti árusítás céljára szolgáló terület a hatályos Gksz besorolás nagyságának figyelembevételével kerül kijelölésre, módosított lehatárolással. A módosítás eredményeként a beépítésre szánt terület nagysága ezen a területen nem növekszik, és átlagosnál jobb minőségű termőföld új igénybevételére sem kerül sor. A terület középső része jelenleg is művelés alól kivett terület.
A szintén D132 számmal jelölt, a 0180/5 hrsz.-ú, 2. minőségi osztályú – azaz átlagosnál jobb minőségű –, fásított terület művelési ágú földrészlet Má övezetből különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területbe történő átsorolása esetén is felhívom a figyelmet, hogy a földrészletet csak helyhez kötött beruházás céljára lehet igénybe venni.	A D132 számal jelölt módosítási terület (0180/5 hrsz) a már terület közvetlen környezetében kialakított Rebel beach tulajdonosához tartozik, ahol a tulajdonos további fejlesztéseket tervez. Így, a módosítás helyhez kötött beruházás lehetővé tétele érdekében történik. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy mind a kertészet, mind a Rebel Beach területén tervezett beruházások esetében a termőföld más célú hasznosításához szükséges ingatlanügyi hatósági hozzájárulás kizárólag a beruházás helyhez kötöttségének igazolása esetén adható meg. A helyhez kötöttséget az érintett beruházások engedélyezési eljárása során szükséges igazolni.
Az A12 számmal jelölt, a 0167/1 hrsz.-ú közút egy részének KÖu övezetből különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolását nem javasolom, tekintettel arra, hogy a 0166/5; 0166/6; 0166/7; 0166/8 és 0166/9 hrsz.-ú ingatlanok kizárólag a 0167/1 hrsz.-ú útról közelíthetőek meg, és az út ezen szakaszának megszüntetése esetén ezek az ingatlanok közútról megközelíthetetlenné válnának, nem lenne útkapcsolatuk.	A tulajdoni viszonyokra tekintettel az érintett útszakasz fenntartása nem szükséges, ezért a környező területek rendezése érdekében az Önkormányzat a módosítást továbbra is fenn kívánja tartani. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint az érintett ingatlantulajdonosokkal az egyeztetés már megtörtént. Az út jogi státusza a telekalakítás megvalósulásáig változatlan marad, ugyanakkor azáltal, hogy a terület nem közterületként kerül szabályozásra, lehetőség nyílik a tulajdonviszonyok és a telekhatárok érintett tulajdonosok igényeinek megfelelő rendezésére a későbbi telekalakítási eljárás során.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
8	**Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**	
A beépítésre szánt és egyéb területek esetében a csapadékvíz elvezetés megoldását is ki kell dolgozni, tekintettel arra, hogy a lefolyási viszonyok a fejlesztések során megváltozhatnak.		Az észrevételben foglaltakkal az alátámasztó javaslat és a HÉSZ is több ponton foglalkozik. A dokumentumok kitérnek a csapadékvíz-elvezetés és -kezelés kérdéskörére, figyelembe véve a tervezett fejlesztések következtében megváltozó lefolyási viszonyokat, valamint a csapadékvizek helyben tartásának és megfelelő elvezetésének szükségességét.
A megalapozó vizsgálat 5.1.4. pontjában (37. oldal) és az alátámasztó javaslat 8.3. pontjában (77. oldal) leírtak szerint Martonvásár település területe rendszeresen belvízjárta terület övezetével részben érintett a Szent László-patak mentén. Tájékoztatjuk, hogy Martonvásár település közigazgatási területe nem része belvízvédelmi öblözetnek.		Az észrevételnek megfelelően dokumentáció javításra kerül.
Felhívjuk továbbá a figyelmet arra, hogy Martonvásár nem rendelkezik települési vízkárelhárítási tervvel. Ezt el kell készíteni, és Igazgatóságunknak meg kell küldeni jóváhagyásra. „Az árvíz- és a belvízvédekezésről” szóló 10/1997. (VII. 17.) KHVM rendelet kimondja, hogy a védekezésre kötelezettek a vizek kártételei elleni felkészülés keretében helyi vízkárelhárítási tervet (védekezési terv) készítenek, mely alapján ellátják védekezési feladataikat. A módszertani segédlet letölthető az alábbi linkről: https://mernokvagyok.hu/vizgazdalkodas/wp-content/uploads/2022/05/VVT-2015_segedlet-telepulesi-vizkarelharitashoz.pdf		Az Önkormányzat tervezi a települési vízkárelhárítási terv elkészítését, amelynek előkészítése folyamatban van.
Megalapozó vizsgálat 13.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme fejezetben javasoljuk pontosítani a felszín alatti vizek leírását: Martonvásár közigazgatási területén helyezkedik el a 24855/2006. ügyszámú, 20329/08. iktatószámú határozattal kijelölt, és 35700/3654-17/2021.ált. számú határozattal módosított Martonvásár vízbázis hidrogeológiai védőterülete és védőidomának felszíni vetülete. A város közigazgatási területén helyezkedik el továbbá a Martonvásár-Erdőhát és Kismarton vízműkutak védőidomainak feszíni vetületei is. Az üzemeltető nem kérte a kijelölésüket, mivel a vízbázisok utánpótlódására lehatárolt térrész nem ér a felszínig. A területek fejlesztésénél figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú		A megalapozó vizsgálat javításra kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	mellékletében felszínalatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozásait, valamint a vízbázis kijelölő határozat előírásait!	
	Új beépítésre szánt terület kijelölése, és a beépítés tervezés során a többlet vízfogyasztás és szennyvízelvezetés vonatkozásában az üzemeltető FEJÉRVÍZ Zrt.-vel egyeztetni szükséges.	Az Önkormányzat az érintett fejlesztések tervezése során a többlet vízigény és szennyvízelvezetés tekintetében egyeztetni fog a FEJÉRVÍZ Zrt.-vel.
	Vízrendezési szempontból Martonvásár településtervével kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem: A település által érintett vízfolyások közül Igazgatóságunk vagyonkezelésébe tartozik a Szent László-patak és a Martonvásári vízfolyás 0+000 – 0+750 és 1+120 – 2+900 szelvénye. Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben ezen vízfolyásokkal érintett ingatlanokon új beépítés tervezett, úgy vegyék figyelembe, hogy „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdés b) és c) pontjai alapján a Szent László-patak partvonalától 6-6 m, a Martonvásári-vízfolyás partvonalától 3-3 méterig terjedő parti sáv biztosítása szükséges karbantartás és vízügyes feladatok ellátása céljából.	Az Önkormányzat a parti sávra vonatkozó előírásokat a további tervezés és fejlesztések során figyelembe veszi. A HÉSZ-ben külön előírás nem kerül meghatározásra, tekintettel arra, hogy a parti sáv biztosításának követelményeit magasabb szintű jogszabály szabályozza.
9	**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**	
	Az R6 Természeti környezet védelme és fenntartható használata, fejlesztése fejezet tartalmának kiegészítéseként javasoljuk átgondolni a Szent László-patak települési környezetben betöltött szerepét. A vízfolyás adottságainak kihasználására, a vízvisszatartásban betöltött szerepének javítására (pl. meanderező meder kialakításával), az ehhez szükséges helybiztosításra vonatkozóan javasolható a vízfolyás rehabilitációjával, vízvisszatartással kapcsolatos cél megfogalmazása.	A Szent László-patak Martonvásár területén nagy mértékben külterületen, természetes növényi környezetben halad, így rehabilitációja természetvédelmi, valamint klímaadaptációs szempontból is pozitív hatással járna. A Településfejlesztési terv R7 fejezete a javaslatnak megfelelően kiegészítésre kerül.
	A Martonvásári Kastélypark TT területén javasolt szabályozást Igazgatóságunk általánosságban megfelelőnek tartja, de több olyan terület van, ahol módosítást tartunk szükségesnek. A terület déli részét a Radnóti utca mentén Vi-5 övezetbe kívánják sorolni. Az országos jelentőségű védett természeti területen a védelem céljával nem összeegyeztethető a beépítésre szánt övezetbe történő besorolás, kérjük, hogy a területrész a védett terület hasonló adottságú területeinek megfelelően Má-1 övezetbe kerüljön. Szintén kérjük, hogy a Radnóti utca szabályozási szélessége a	A 174 hrsz-ú ingatlan Martonvásár Helyi építési szabályzatának 2018-ban elfogadott módosítása alapján került Lke3 beépítésre szánt terület övezetbe sorolva, mely módosítás az Államigazgatási szervekkel való egyeztetés keretében történt. A területen a Településterv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, csak beépítésre szánt terület módosítása. A véleményezési szakaszban intézményi vegyes terület, az Állami főépítésszel történt egyeztetés következtében átkerült beépítésre

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	védett terület rovására ne nőjön. *A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 31. § szerint Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.* A védett területen jelenleg fás vegetációval borított területek is Má-1 övezetbe kerültek besorolásra. Kérjük, hogy a 174 hrsz. d, h és r alrészletén megtalálható fás vegetáció védelmét biztosítsák vagy Ev övezeti besorolással, vagy megtartandó vegetáció sajátos jogintézmény alkalmazásával. Ennek fontosságát az is alátámasztja, hogy a terv a szomszédos 0227/5 hrsz.-ú területet különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetbe (Kmü-3) sorolja, ahol a jelenleg be nem épített területen 30% beépítést tesz lehetővé. A két terület határán jelenleg 10-20 méter széles sávban fás vegetáció található, mely véleményünk szerint a megfelelő elhatárolást biztosítja. Szükségesnek tartjuk a védősáv megóvást, kérjük ennek megfelelően a fás vegetáció területét mind a védett, mind a vele határos beépíteni kívánt területen biztosítsák. *A Tvt. 7. §(1) szerint A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.*	szánt kutatás-fejlesztés terület övezetébe. A tervezett K-kut-1 építési övezet a hatályos Lke-3 építési övezettel szemben 10%-os beépíthetőséget tesz lehetővé, ami egy esetleges fejlesztés esetében kisebb környezeti terhelést jelent, mint amit a hatályos övezeti besorolás lehetővé tesz. Az egyeztető tárgyaláson megbeszéltek szerint a hivatkozott d, h és r alrészletekre és a K-mü övezetben 10 méteres sávban ”telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelölés kerül feltüntetésre a hatóság által megküldött térinformatikai (.shp) állomány alapján.
	Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében nagy kiterjedésben kerül kijelölésre különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs (Kb-Tr3) övezet a Szent László-patak közvetlen környezetében, illetve magára a víztestre is a 0175/2, 0175/1, 0180/5 és a vízfolyás 0179/2 hrsz.-ú ingatlanára. A tervezett szabályozás 5%-os beépítést tenne lehetővé. Igazgatóságunk nem ért egyet a vízfolyás Kb-Tr övezetbe sorolásával, kérjük, hogy az övezeti lehatárolás csak a magánhasznosításban levő ingatlanokra vonatkozzon. A környezeti vizsgálat jelenleg csak általánosságokat tartalmaz, kérjük kiegészíteni a jelenlegi tényleges területhasználat részletes bemutatásával, az aktuális vegetáció vizsgálatával, a tervezett használat – funkciók, terület és jelenlegi vegetáció igénybevétele - bemutatásával, valamint ezek ismeretében a tervezett fejlesztés táji- és természeti környezetre gyakorolt várható hatásainak a becslésével. *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 26. §(1) bekezdése szerint csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai*	Az Államigazgatási szervek a hatályos állapotnak megfelelő formában kérik a 0180/5 hrsz-ú ingatlan, Szent László-patak vízgazdálkodási területként való jelölését. Az ingatlan a hatályos övezeti besorolásnak megfelelően a továbbiakban is vízgazdálkodási terület övezet jelölésben marad. A kérésnek megfelelően, a környezeti értékelés kiegészítésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. A törvényi előírásnak való megfelelésről a kért információk alapján áll módunkban nyilatkozni.	
	A Szent László-patak mellett, a település déli részén (0243/7, 0243/8 és 0243/9 hrsz.) Vi-4 övezeti fejlesztés tervezett. Az övezethez kívánják sorolni a vízfolyással párhuzamosan futó 0245 hrsz.-ú ingatlant is, melyen jelenleg a patakot kísérő fás vegetáció található. Annak érdekében, hogy a patak esetleges rehabilitációjához, amely turisztikai, természetvédelmi és vízvisszatartási célokat is szolgálhat, a későbbiekben megfelelő terület álljon rendelkezésre, javasoljuk a területet vízgazdálkodási övezetbe sorolni. *A Tvt. 7.§ (2) bekezdés c) pontja szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;*	A kérésnek megfelelően a terület vízgazdálkodási terület övezetbe kerül átsorolásra.
	A 4.§-ban megfogalmazott, a táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírás javaslatokkal Igazgatóságunk egyetért. A (3) bekezdés az országos jelentőségű védett természeti területre és az ökológiai hálózat magterület övezetére fogalmaz meg előírásokat, kérjük, hogy ezek az ökológiai folyosó övezetre is vonatkozzanak. A 4. bekezdés f) pontja – mely szerint vizes élőhelyek mentén feltöltést, burkolást végezni nem szabad – a gyakorlatban nehezen alkalmazható, javasoljuk konkrét szélesség, meghatározását.	A HÉSZ előírása a kérésnek megfelelően módosul.
	A mező- és erdőgazdasági területek szabályozásával igazgatóságunk egyetért, az Má-1 övezet szabályozását tájvédelmi szempontból kiemelten kedvezőnek tartjuk.	Köszönjük az észrevételt!
12.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály**	

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A HÉSZ-nek a lakó rendeltetési egységek számára vonatkozó előírásai módosításával és a lakásszám csökkentésével Társaságunk egyetért, egyúttal felhívjuk az Önkormányzat szíves figyelmét a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. § (8) bekezdésében foglaltakra: ***„Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület*** ***- gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,*** ***- főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen"*** Az előírás a Rózsa utcai Lke1 és Lke2 övezetekben jelenleg nem teljesül. Megállapítható, hogy a hatályos településrendezési eszközök térképi munkarészein (Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv) az M7 autópályával kapcsolatban kizárólag a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bek. szerinti 100 méteres hatástávolság került feltüntetésre, míg a fentebb említett, TÉKA 55. § (8) bekezdése szerinti **védőtávolság szerepeltetése elmaradt.** Álláspontunk szerint a releváns munkarészeken ezt markánsan meg kell jeleníteni.	A Rózsa utca mentén új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az M7-es autópálya mentén feltüntetésre került a 250 m-es védőtávolság.
16. Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági FőosztályVízügyi és Vízvédelmi Osztály		
	A vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére: Martonvásár Város közigazgatási területének szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7,§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.a)- *„Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet."* Martonvásár területén a 24855/2006. ügyszámú, 20329/2008. iktatószámmal kijelölt Martonvásári városi vízmű hidrogeológiai „B" védőterülete helyezkedik el. A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 13.§-a és 5. számú melléklete, továbbá a fent szereplő kijelölő hatósági határozatok tartalmazzák. A védőterületi lehatárolásokat a rendezési tervben fel kell tüntetni és az érvényesítendő korlátozásoknak a HÉSZ-ben szerepelniük kell. Martonvásár közigazgatási területén a Szent László-víz (felszíni állandó jellegű vízfolyás) folyik keresztül. Felhívjuk a figyelmet, hogy a terület használatánál, beépítésénél figyelembe kell venni a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet rendelkezéseit, különösen a 8.§-ában szereplő tiltásokat, továbbá a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadóvizek által veszélyeztetett területek	Köszönjük az észrevételt.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	használatáról, hasznosításáról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet rendelkezéseit, különösen a parti sávra vonatkozó 2.§, 3.§ és 4.§-aiban szereplő korlátozásokat Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközművek közelében, illetőleg azok keresztezésénél a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembevételével, a víziközmű üzemeltetőjének előírásait betartva kell eljárni. Esetlegesen a lakóterületbe, lakóépület építésére alkalmas építési övezetbe sorolandó ingatlanok átminősítését akkor javasoljuk, ha a szennyvíztisztító telep rendelkezik szabad kapacitással, ezen ingatlanokon keletkezett többletszennyvíz befogadására. A lakóövezetben keletkezett szennyvizet csak közcsatornán, hálózatbővítéssel lehet elvezetni.	
	Felhívjuk a figyelmet, hogy be kell tartani és figyelembe kell venni, kiemelten esetlegesen állattartó telep létesítésénél az alábbi jogszabályokat: -219/2004 (VII.21) Korm.rendelet a felszín alatti vizek védelméről -27/2006 (II.07.) Korm.rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről -59/2008 (IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről. -314/2005. (XII.25.) Korm,rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról. Felhívjuk a figyelmet, hogy vízjárta és fakadóvizes területeken nem lehet állattartó telepet létesíteni, továbbá trágyatárolást nem lehet felszíni vizektől mért 100 m-en belül végezni. Javasoljuk a gépjármű tárolás vonatkozásában, de általánosságban is a beépíthető, illetve a vízzáróan burkolt felületek csapadékvizeinek utcára kivezetésének, illetve szomszédok károsítása nélküli elhelyezésének szabályozását is. Bárminemű tevékenységet úgy kell végezni, hogy az ne szennyezze a felszín alatti és felszíni vizeket, valamint a körülötte elhelyezkedő földtani közeget, a tevékenység során valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.	Köszönjük az észrevételt.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A módosítás során kialakult helyzet várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése. Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan *jelentős környezeti hatások nem származnak* vízügyi és vízvédelmi szempontból.	
Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság		
	Jelenleg az „M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km sz. közötti tervezési szakaszon a 16+249 – ~70+500 km sz. között az autópálya 2x3+ITS sáv és a ~70+500 – 90+603 km sz. között az autópálya 2x2+ITS sáv kialakítással történő fejlesztés" tervezése folyik. A település fejlesztési terveket ezzel össze kell hangolni. **A gyorsforgalmi utat, annak csomóponti ágait, és az alsóbbrendű úthoz történő csatlakozást érintő beruházást a tervezés megkezdése előtt a közútkezelővel egyeztetni szükséges.** **Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak értelmében a gyorsforgalmi út kezelőjének hozzájárulása szükséges *„külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez […]"*** **A rendelkezés tekintetében az M7 autópálya Martonvásári csomópont ágai szintén autópályának tekintendő. Az M7 autópálya főpálya és csomóponti ágainak külterületi jellegét meg kell tartani.** **A HÉSZ szerint az M7 autópálya mellett GÁ Általános gazdasági övezet került kijelölésre. Ezen területek beépítésénél figyelembe kell venni, hogy magasépítési létesítmény az autópálya 100 méteres védőtávolságán kívül helyezhető el. A védőtávolságon belül, 80 és 100 méter közé eső területre közlekedési létesítmények (pl.: parkolók) elhelyezhetők.** **Fontosnak tartjuk, ezen paraméterekről a leendő beruházók tájékoztatását, a HÉSZ-ben való szerepeltetését.** **Az M7 autópálya mellett Mk-1 övezeti besorolású ingatlanokra szintén vonatkozik a 100 méteres védőtávolság.** **A HÉSZ-nek a lakó rendeltetési egységek számára vonatkozó előírásai módosításával és a lakásszám csökkentésével Társaságunk egyetért, egyúttal felhívjuk az Önkormányzat szíves figyelmét a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. § (8) bekezdésében foglaltakra:**	Az M7 autópálya védőtávolságán belül, így a Rózsa utca mentén új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az M7-es autópálya mentén feltüntetésre került a 250 m-es védőtávolság.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	„Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület ***- gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,*** ***- főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen"*** Az előírás a Rózsa utcai Lke1 és Lke2 övezetekben jelenleg nem teljesül. Megállapítható, hogy a hatályos településrendezési eszközök térképi munkarészein (Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv) az M7 autópályával kapcsolatban kizárólag a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bek. szerinti 100 méteres hatástávolság került feltüntetésre, míg a fentebb említett, TÉKA 55. § (8) bekezdése szerinti **védőtávolság szerepeltetése elmaradt**. Álláspontunk szerint a releváns munkarészeken ezt markánsan meg kell jeleníteni. Végezetül felhívjuk a figyelmet, hogy országos közúti érintettség esetén a településrendezési tervek egymásra épülő és későbbiekben jóváhagyandó munkarészeinek módosítása, közlekedési szempontú alátámasztó munkarészek és közlekedésfejlesztési javaslatok kidolgozása során *„A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei"* című, e-UT 02.01.41 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglalt irányelvek kötelezően betartandóak.	
Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A helyi szabályozás során biztosítani kell a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott építési övezeteket. Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet besorolása szerint Martonvásár területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny terület, ezért a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait az érintett területeken be kell tartani, különös tekintettel a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokra. Az új beépítésre kijelölt területeknél illetve az új épületek elhelyezését szolgáló változások esetében a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti az 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírtakat. A fejlesztési célok között szereplő lakóterületi fejlesztésekhez, bővítésekhez, illetve egyéb ingatlanfejlesztési beruházásokhoz kapcsolódóan kiemelten fontos tartjuk a közcsatornára nem csatlakozott ingatlanok esetében a közműcsatlakozás elősegítését,	Köszönjük az észrevételt.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	ösztönzését. Továbbá, a lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan szükségesnek tartjuk a szennyvízhálózat fejlesztését is. Amennyiben a vezetékes ivóvízhálózatra való csatlakozás nem valósítható meg és a vízellátás saját célú ivóvízműből fog történni, abban az esetben a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 16/A. §-ban, 16/B. §-ben, 16/C. §-ben foglaltakat be kell tartani. A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ahol jelenleg a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott, ott a csapadékvíz-elvezető árkok kiépítéséről, a meglévőknél pedig a rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni szükséges. A tervek megvalósítása során figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.	

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket. Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. *számú mellékletben* meghatározott határértékeket. A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. *számú mellékletben* meghatározott határértékeket. A fejlesztési célok között szereplő lakóterületi fejlesztésekhez, bővítésekhez kapcsolódóan kiemelten fontos tartjuk az alapellátás fejlesztését is többek között az egészségügyi alapellátás területén, illetve az oktatás és nevelés ágazat területén.	
22.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**	
	Fenti adatok a *Hatástanulmány*ban részben tévesen, illetve hiányosan kerültek meghatározásra! A *Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély kertjét* (törzsszám: 1719, azonosító: [13211]) 2020-ban vették műemléki értékként nyilvántartásba, a Nyilvántartás aktuális adatai alapján a védelem fajtája műemlék történeti kert és önálló azonosítóval rendelkezik.	A Hatástanulmány ennek megfelelően kiegészítésre kerül.
	A Martonvásár 1218 hrsz.-ú ingatlanon álló Magtár épületnek nincs műemléki környezete. Az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendelet 28. §-a szerint: *(1) Műemlékké nyilvánítom a Fejér megyei Martonvásár, 1218 helyrajzi számú ingatlant. (2) Műemléki környezetet nem jelölök ki. (3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom. (4) Az (1) bekezdésben meghatározott műemléki ingatlanra vonatkozóan a*	A Magtár épülete körül a műemléki környezet törlésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. (5) A védetté nyilvánítás célja az uradalmi együttes részét képező késő barokk magtár megőrzése.	
	A Nyilvántartás aktuális adatai szerint *a* Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 1719, azonosító: [22250]) összesen 43 db védett ingatlant, a Gyermekkert ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 10322, azonosító: [22247]) összesen 10 db védett ingatlant, a Mária szobor ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 1717, azonosító: [22252]) összesen 5 db védett ingatlant, Nepomuki Szent János-szobor ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 1720, azonosító: [22249]) összesen 9 db védett ingatlant, a Népi lakóház ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 10323, azonosító: [22251]) összesen 8 db védett ingatlant és a Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 1718, azonosító: [22248]) összesen 9 db védett ingatlant foglal magába. **Kérjük a Hatástanulmány és a vonatkozó dokumentációk javítását, illetve kiegészítését e tekintetben és kérjük az érintett, területi védelem alatt álló ingatlanok felvezetését a vonatkozó tervlapokra is!**	A műemléki környezetek lehatárolása az oeny műemlék nyilvántartásának lekérdezés készítője alapján pontosításra került.
	A hatástanulmányban foglaltakhoz (12. o.) még annyi pontosítást fűzök hozzá, mely szerint a *magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 21. § d) pontja szerint: *A kulturális örökség védelméért felelős miniszter ellátja a műemlékek központi nyilvántartásának vezetését*. Fentiek értelmében a Nyilvántartást vezető hatóság nem a Nemzeti Örökség Intézete, hanem – ahogy fent is hivatkoztam – a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős miniszter.	A Hatástanulmány ennek megfelelően javításra került (12.o.).
	Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	
1.	A szabályozási tervlapon a nemzeti emléknek minősülő műemlékek műemléki környezetét fel kell tüntetni (Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély ex-lege műemléki környezete, Gyermekkert ex-lege műemléki környezete, Mária szobor ex-lege műemléki környezete, Nepomuki Szent János-szobor ex-lege műemlélki környezete, Népi lakóház ex-lege műemléki környezete, Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete).	A szabályozási tervlapon a műemléki környezetek lehatárolása az oeny műemlék nyilvántartásának lekérdezés készítője alapján pontosításra került.
2.	A szabályozási vonalakat úgy kell meghatározni, hogy a nemzeti emléknek minősülő – a védelem fajtája szerint műemlék történeti kert – Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély parkja ingatlana megosztására irányuló telekalakítás nem engedélyezhető (D184 és B180 jelű változtatások).	A kastély ingatlanjának megosztásától az önkormányzat visszalépett, így a kastély telke egy övezetként (beépítésre nem szánt kastély terület) kerül szabályozásra.
	A nemzeti emléknek minősülő Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély parkja védelme a Martonvásár, 1076, 175, 176, 211/1 hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki. Kérjük a szabályozási terven a Martonvásár, 175, 211/1 hrsz.-ú ingatlanokon is jelezni a műemléki védelmet.	Az érintett ingatlanokra műemléki környezet lehatárolás feltüntetésre kerül.
4.	A nemzeti emléknek minősülő Gyermekkert műemléki védelme a Martonvásár, 1071 és 1068/2 hrsz.-ú ingatlanokra is kiterjed, kérjük a szabályozási terven is jelezni a műemléki védelmet.	Az érintett ingatlanokra műemléki környezet lehatárolás feltüntetésre kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
5.	A műemléki védelem alatt álló Martonvásár, 1218 hrsz.-ú ingatlan egy részének útként történő kiszabályozása (1. szabályozási tervlap) a védett Magtárhoz nagyon közel eső út kiépítését teszi lehetővé, emiatt a védett ingatlan megosztására irányuló telekalakítás nem engedélyezhető.	Az említett útszabályozás Martonvásár hatályos szabályozási tervén is már így került kiszabályozásra. A településterv készítése során ezen a területen a hatályos terv jogfolytonossága végett az önkormányzat az útszabályozás megtartása mellett döntött.
6.	Műemlék telkét érintő (Martonvásár, 473 hrsz.-ú ingatlanon álló népi lakóház) és műemléki környezetbe eső (Népi lakóház ex-lege műemléki környezete, Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély ex-lege műemléki környezete, Gyermekkert) ingatlanok területén – Vt-1 és Vt-4 építési övezetekben – *2.18 szolgáltató automata* rendeltetés nem, vagy csak feltétellel (az örökségvédelmi hatósággal egyeztetett módon) helyezhető el.	Vt-1 és Vt-4 építési övezetben előírtuk, hogy műemléki környezetben szolgáltató automata csak az örökségvédelmi hatósággal egyeztetett módon helyezhető el.
7.	Kb-k-1 övezetben nemzeti emléknek minősülő műemlék Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély és parkja ingatlanán az *1.14 közösségi, szórakoztató* rendeltetések közül vidámpark nem helyezhető el, az *1.13 kulturális* rendeltetések közül cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítása nem helyezhető el.	A HÉSZ-ben előírásra került: Kb-k-1 építési övezetben vidámpark létesítése és cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítása nem megengedett.
8.	Az utólagosan megküldött, műemléki környezetek kijelölését tartalmazandó fedvényterven a Martonvásár, 196 hrsz.-ú ingatlant műemléki környezetként kell jelölni, viszont a 197, 174, 220/4, 220/2 hrsz.-ú ingatlanok a műemlékek központi nyilvántartása szerint nem minősülnek műemléki környezetnek.	Az érintett telkekről lekerül a műemléki környezet jelölés.
9.	A Martonvásár 1218 hrsz.-ú ingatlanon álló Magtár épületnek a 27/2025 (X.7.) NKÖM rendelet 28. § (2) bekezdése alapján nincs műemléki környezete.	A Magtár épületének környezetéről lekerül a műemléki környezet jelölés.

Környezeti értékelésre érkezett észrevételek

Ssz.	Véleményező szerv	Nem emel kifogást, nem tesz észrevételt	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
1.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	X		
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	X		
3.	Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály			X
4.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	X		
5.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	X		
6.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	X		

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
3	**Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály**	
	Martonvásár város új településrendezési eszközei a település teljes közigazgatási területére készülnek, így a készülő településterv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 1. § (2) bekezdés a.) pontja hatálya alá tartozik, és a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A tervek módosításához kapcsolódó környezeti értékelést a tervező az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében megadott tematika, illetve a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének előírásai alapján készítette el. A Környezetvédelmi hatóság a környezeti értékelés kapcsán az alábbi hiányosságra hívja fel a figyelmet: a MAVIR alállomásnál és a gazdasági övezetben, ahol a zöldfelületi minimumok értékek csökkentése tervezett, nem mutatja be, hogy az milyen lokális mikroklíma-módosulással, hőszigethatással és biológiai aktivitásérték-csökkenéssel jár, és ezt milyen kompenzációs intézkedésekkel (pl. intenzív, háromszintes fásítás a telekhatáron) egyenlítik ki. Egyebekben a környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat, a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó, szükséges intézkedéseket. Martonvásár új településtervét és annak részét képező környezeti vizsgálati dokumentációt a fenti módosítások, kiegészítések követően a vonatkozó aktuális jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett – környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból – javasolja csak elfogadásra.	A kérésnek megfelelően a dokumentum kiegészítésre kerül.

Önkormányzati Észrevételek

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A Méptv. időközben bekövetkezett jogszabályváltozására tekintettel szükséges a reklámeszközökre vonatkozó HÉSZ-előírások felülvizsgálata és pontosítása.	A rendelettervezet reklámeszközökre vonatkozó előírásai a Méptv. módosult rendelkezéseinek megfelelően kiegészítésre és pontosításra kerülnek.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Indokolt rögzíteni, hogy a településképi szempontból kiemelt útvonalak mentén közvilágítási, villany- és telefonoszlopon, továbbá segélykérő telefonon vagy annak tartószerkezetén reklám, céginformációs vagy cégfeliratot tartalmazó tábla ne legyen elhelyezhető.	
	A 725/1 hrsz.-ú telket a hatályos szabályozási terv beépítésre szánt építési övezetbe sorolja, ugyanakkor a telek kedvezőtlen geometriája és korlátozott szélessége miatt annak tényleges beépítése nem reális. A telek adottságaira és elhelyezkedésére tekintettel az Önkormányzat a közkertként történő hasznosítást tartja megfelelőnek, ezért annak Zkk övezetbe sorolását javasolja.	A 725/1 hrsz.-ú telek a tervben Zkk, azaz közkert övezetbe kerül besorolásra (B36 változás). Emiatt a zöldterület kijelölésre vonatkozó igazolások pontosításra kerülnek az alátámasztó munkarészben.

Lakossági Észrevételek

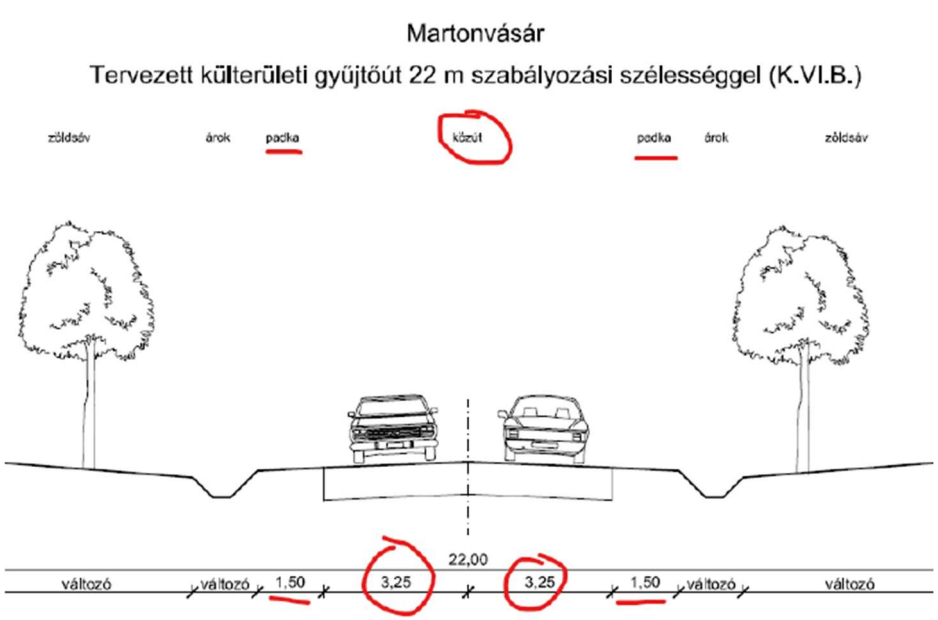
	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Bajcsy-Zsilinszky E. utcától északra eső kiszabályozott út és azzal párhuzamos Ev-1 területbe sorolt telekrészek milyen módon lesznek átsorolva Lke-1 övezetből. A lakossági észrevétel a „Ev” terület kijelölésének létjogosultságát kérdőjelezi meg.	Az érintett telkek a lakossággal történő egyeztetés után önkormányzati döntésre nem kerülnek át védelmi erdőterületbe. Az érintett területen a hatályos terv szerinti Lf területfelhasználás helyett Lke területfelhasználás kerül kijelölésre. A telkeken ugyanakkor 15 méter széles sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.
	A település belterületétől északnyugatra kiszabályozott 22 m széles út az észrevétel szerint a Mezei utca bekötésével útszűkület jönne létre.	A 22 m-es szabályozási szélesség a távlati tehermentesítő út helybiztosítását szolgálja, és a közlekedési felületek mellett a zöldsávot is magában foglalja. A Mezei utca csatlakozásánál a zöldsáv szélessége csökken.
	A fejlesztési terven 16 számmal jelölt „Szociális és oktatási fókuszú” területbővítés a 1224-1236 hrsz-ek esetében nem valósítható meg.	A fejlesztési tervlapon elírás történt. Mindazonáltal az érintett telkek a lakossággal történő egyeztetés után önkormányzati döntésre nem kerülnek át védelmi erdőterületbe, a telkeken 15 méteres sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A 22027 (Orbánhegy) és 21667 (Gyermekotthon) „Lelőhely azonosító” alatt ugyanazon HRSZ-ek is megtalálhatóak. Ennek mi az oka?	A településtervek készítése állami alapadat szolgáltatás felhasználásával készül mely ezen területeken különböző azonosítószámú régészeti lelőhelyeket jelöl. A régészeti vizsgálatok nem mutatták ki, hogy ezen területek lehatárolása korrekcióra szorulna.
	A 1225/3 és a 1236/1 HRSZ esetében nincs örökségvédelem, de a többi 1226-1235 HRSZ esetében pedig igen? Nem életszerű, hogy a Bajcsy telkeinek csak az 1/3-n lenne örökségvédelem. Pl. a 1230/2-n akkor nincs örökségvédelem, de a 1230/4-en már van és mindeszt úgy, hogy a tervezett út (1225/2, 1230/3 és a 1236/2) pont nem esik bele az örökségvédelembe.	Az említett ingatlanokat régészeti lelőhelyek lehatárolása érinti mely állami alapadat szolgáltatás, ezek feltűntetése kötelező elem a tervlapokon, a régészeti vizsgálatok nem mutatták ki, hogy ezen területeken a régészeti lelőhely korrekciója indokolt lenne. A műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmányban a 1226-1235 hrsz-ú ingatlanok esetében azért történt részletesebb elemzés, mert beépítésre szánt építési övezetből beépítésre nem szánt övezetbe került volna a telkek egy része. Azonban az érintett telkek a lakossággal történő egyeztetés után önkormányzati döntésre nem kerülnek át védelmi erdőterületbe, a telkeken 15 méteres sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.
	A megalapozó vizsgálat probléma és érték tervlapján a fekete (HRSZ. 1224 – 1236) kerettel jelzet terület természetes személyek területe, így a piros szaggatott vonallal jelölt „Potenciális fejlesztési terület” nem állja meg a helyét. Főleg úgy, hogy a 1225/3 HRSZ-en lakóház van.	A „Probléma és Érték” (V6) tervlapon jelölt potenciális fejlesztési terület lehatárolása javításra kerül.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		
	V7 „Zöldterület vizsgálat” ugyancsak (HRSZ. 1224 – 1236) nem jó a sárga sraffozás, mert nem mezőgazdasági terület, főleg a 1225/3 HRSZ. 	A sraffozott terület mezőgazdasági jellegű. Bár hivatalosan nem kerül mezőgazdasági övezetbe, a vizsgálatok azt mutatják, hogy a terület jelentős részén ténylegesen ilyen tevékenység zajlik. A jelölés csupán ezt a feltárt állapotot rögzíti, és semmilyen kötelezettséggel nem jár. A 1225/3 hrsz-ú telekről lekerül a jelölés.
	Vízelvezetés hiányzik a 1224 HRSZ-ről:	A településterv készítése összetett, több szakterület összehangolt munkáját és széles körű egyeztetést igénylő, hosszadalmas folyamat. A tervezés során bekövetkezett magasabb szintű

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		jogszabályváltozások, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) hatálybalépése miatt a tervdokumentáció felülvizsgálata és az új jogszabályi követelményekhez történő igazítása vált szükségessé, amely a tervezési folyamatot megnyújtotta. A tervdokumentációban ábrázolt közműadottságok az E-közmű nyilvántartás 2022. szeptember 27-i állapotán alapulnak, amely a tervezés megkezdésekor rendelkezésre álló adatszolgáltatást tükrözi.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A kerékpárút nem fér el a Remred és a (kiszáradt) patak között, valamint a tervezett út csak szűkülettel köthető be a Mezei utcába (1224 HRSZ) 	A kerékpárút a rendelkezésre álló, Önkormányzat által megküldött engedélyezési terv alapján került feltüntetésre a településtervben.
	A Mezei utcába csak szűkülettel tud becsatlakozni a tervezett 22 m széles út, mert a Mezei utca csak 3 – 3 m, összesen 6m széles út. A patakon átívelő híd is csak 6m széles. Nincs padkának, járdának és ároknak hely a 1224 HRSZ esetében. Hogy lesz megoldva a gyalogos közlekedés így a 1224 HRSZ-en?	A kialakult sajátos helyzet forgalomtechnikai eszközökkel kezelhető, a gyalogos közlekedés biztonságos megoldása a részletes közlekedési tervezés során határozható meg.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		
	Az alátámasztó javaslat B53 változásával kapcsolatban (Lke-ből Ev) a természetes személyek milyen módon lesznek értesítve a telekrészük övezeti átsorolásáról	Az érintett telkek a lakossággal történő egyeztetés után önkormányzati döntésre nem kerülnek át védelmi erdőterületbe, a telkeken 15 méteres sávban telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre.
	A lakos a murvás út okozta súlyos porszennyezést, valamint azt sérelmezi, hogy a kihelyezett tiltótáblák miatt az ingatlana gépjárművel szabályosan megközelíthetetlen	A felvetett probléma kezelése településüzemeltetési, ezáltal önkormányzati feladat, így annak megoldása a településtervezői hatáskörön és a településterv eszköztárán kívül esik.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A lakos a behajtási tilalom betartatásának hiányát, a lassú hivatali ügyintézést, valamint a szabálytalanul áthaladó, nagy súlyú forgalom okozta balesetveszélyt és a lehetséges épületkárokat sérelmezi.	A felvetett probléma kezelése településüzemeltetési, ezáltal önkormányzati feladat, így annak megoldása a településtervezői hatáskörön és a településterv eszköztárán kívül esik.
	A lakos a bölcsőde megépítését nehezményezi, mely véleménye szerint nagy forgalmat generál.	A bölcsőde már megépült. A felvetett probléma kezelése nem tartozik településtervezői hatáskörbe, annak megoldását a településterv eszköztára nem teszi lehetővé.
	A lakos az aszfaltozási munkálatokról szóló nem megfelelő tájékoztatást, az indokolatlanul megnövekedett átmenő forgalom okozta zaj- és légszennyezést, valamint a forgalomcsillapítás (lakó-pihenő övezet) hiányát sérelmezi.	A felvetett probléma kezelése településüzemeltetési, ezáltal önkormányzati feladat, így annak megoldása a településtervezői hatáskörön és a településterv eszköztárán kívül esik.
	A lakos a tervezett uszoda központba építését sérelmezi a település alulméretezett úthálózata, valamint a meglévő ivóvízellátási problémák miatt	Az uszoda megvalósítása az Önkormányzat távlati tervei között szerepel, a településterv ennek területi lehetőségét biztosítja.
	A lakos az indokolatlanul sok egyirányú utca és tiltótábla miatti hosszú, környezetszennyező kerülőutakat, a megnövekedett zaj- és károsanyag-kibocsátást, valamint a kényszerűségből elkövetett mindennapos szabálysértéseket sérelmezi. 30-as sebességkorlátozott zónában gyorshajtás, forgalom megszűntetése, közvilágítás kiépítése, lakó-pihenő övezet kiépítése.	A felvetett probléma kezelése településüzemeltetési, ezáltal önkormányzati feladat, így annak megoldása a településtervezői hatáskörön és a településterv eszköztárán kívül esik.
	Aszfaltozás miatti hőmérséklet növekedés.	A felvetett probléma kezelése településüzemeltetési, ezáltal önkormányzati feladat, így annak megoldása a településtervezői hatáskörön és a településterv eszköztárán kívül esik.
	A régi akadémiai nyomda területén az ipari üzem működésének zavaró hatása, mire kötelezi a Gksz építési övezeti besorolás a gyárat. Indokolt e a zajterhelés és a kamionforgalom?	A régi Akadémiai Nyomda területe a hatályos szabályozás szerint Vt építési övezetbe tartozik, és a tervezetben is ebben az övezeti besorolásban marad. Ennek megfelelően a területre nem a Gksz övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók. A tervezet továbbá az elhelyezhető rendeltetések körét sport rendeltetéssel is kiegészíti. A jelenleg működő üzem zajterhelésével és kamionforgalmával

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		kapcsolatos kérdések kezelése nem a településterv szabályozási eszközeivel történik, azok vizsgálata és kezelése más hatósági, illetve üzemeltetési eljárások körébe tartozik.
	Tehermentesítő út (7.sz. főút elkerülő út) keleti szakasza ("Alátámasztó munkarészek" 4.3. A) A dokumentumok racionalizálásként hivatkoznak a tehermentesítő út nyomvonalának változtatására, de nem derül ki (számomra) belőlük, hogy miért racionálisabb a lakott területhez közelebbi vonalvezetés az eddigi nyomvonaltervhez képest? Milyen nyomvonal-lehetőségeket vizsgáltak még, milyen módszerrel összehasonlítva? Mint közelben lakó, a belterülettől távolabb futó vonalvezetést preferálnék, a kisebb zajterhelés miatt. Az eddigi nyomvonal számomra elfogadhatóbb volt. Az elkerülő szakasz mintaszelvénye tartalmaz zöldsávot az út két oldalán, ezt örömmel látom, nagyon fontosnak tartom. A tervben külön feltüntetni, a jelenleg is jelölt fasorokhoz hasonlóan, nem szükséges?	Az állami főépítésszel történt egyeztetés következtében a tehermentesítő út nyomvonalát a Fejér megye területrendezési terve ben szereplő nyomvonalhoz igazítottuk. A zöldsávok pontos kialakítása kiviteli tervi szintű feladat. A szabályozási tervlapon történő külön feltüntetés nem szükséges.
	A116, K-okt, Szociális és oktatási fókuszú területbővítés Mi indokolja, hogy a kijelölt célra ez a terület a legalkalmasabb? Mi az előnye a most Vi-4 jelet kapó területtel szemben (C17)? Úgy gondolom, egy oktatási intézmény számára különösen fontos a jó közösségi közlekedési ellátottság, ami ezen a területen nem adott: a legközelebbi, MÁV-Volán által kiszolgált buszmegálló másfél kilométer távolságban található. Van terv, elképzelés ezen terület jobb közösségi közlekedési kiszolgálására?	Az Önkormányzat a terület jövőbeni hasznosítását újragondolta, a területet távlati fejlesztési célterületként kívánja továbbra is fenntartani. A konkrét intézményi funkció és annak közlekedési kiszolgálása a későbbi fejlesztési döntések során pontosítható.
	Az "Alátámasztó munkarészek" és a "Megalapozó vizsgálat" nevű dokumentum is így fogalmaz: "Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezkedése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek". Szeretném ezt vitatni, tudatában természetesen annak, hogy sajnos igaz az, hogy "változás nem	A közösségi közlekedési rendszer jelenlegi kialakítása és a menetrendi szolgáltatás nem helyi önkormányzati hatáskör. A településterv e tekintetben a fennálló állapotot rögzíti.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	várható". A "Belterületi közlekedési átnézeti térkép"-en is szembetűnő, hogy milyen jelentős területek vannak a közösségi közlekedési lehetőségektől 400m-nél távolabb. Milyen értékelési módszer, milyen szempontok szerint jutottak a szerzők a "megfelelő" minősítésre? Ezzel kapcsolatban szeretném megjegyezni, hogy a szolgáltatás megfelelőségének megállapítására a járatok jelenlegi kihasználtsága nem alkalmas, mert nem mutatja azok számát, akik a szolgáltatás elégtelensége miatt nem választják a közösségi közlekedést.	
	A lakos a Táncsics Mihály utca mögötti ipari park kialakítását ellenzi.	A hatályos településrendezési terv a területet Gksz építési övezetbe sorolja, amelynek megváltoztatását az Önkormányzat nem tervezi. A terület 2014 óta gazdasági területként, azt megelőzően is beépítésre szánt területként volt szabályozva.
	A 1715/3 hrsz-ú telekre tervezett zöld fal kialakítását indokolatlannak tartja	A szabályozási tervlapon az érintett ingatlanra „telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó terület” jelölés vonatkozik, amelynek fenntartását az Önkormányzat továbbra is fontosnak tartja.
	A TFT-n 9-es számmal jelölt fejlesztési szándék mely a tehermentesítő út nyomvonalát ábrázolja átgondolandó.	Az állami főépítésszel történt egyeztetés következtében a tehermentesítő út nyomvonalát a Fejér megye területrendezési terve ben szereplő nyomvonalhoz igazítottuk.
	Patak menti övezetek szabályozásának módosítását mi indokolja?	A patak Martonvásár közigazgatási területén végighalad, és annak mentén többféle övezeti besorolás található, ezért nem egyértelmű, hogy az észrevétel mely területre vonatkozik. A patak mentén érdemi változás kizárólag az Lk terület Vi területbe történő átsorolása, amely többletterhelést nem eredményez.
	Estike és Béke utca összekötése valamint a meglévő híd felhasználása a Ráckeresztúr felől érkező forgalom számára miért nem szerepel a fejlesztési szándékok közt?	A híd a településterv valamennyi releváns tervlapján szerepel.
	Szent László patak mentén tervezett út nyomvonalának korrekciója javasolt módosításnak mi a célja?	A Szent László-patak mentén tervezett út nyomvonalának korrekcióját a racionális területgazdálkodás és a területek kedvezőbb hasznosíthatósága indokolja.

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	Kérem, hogy az új Településterv és HÉSZ infrastrukturális és közműalátámasztó munkarésze ütemezetten és kötelező jelleggel irányozza elő az Orbánhegyi utca vezetékes ivóvízhálózatának kiépítését (akár a Martonvásár-Erdőhát ivóvízminőség-javító program kiterjesztésével).	Az Orbánhegyi utca közművesítésére az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik megfelelő forrással, ezért a vezetékes ivóvízhálózat kiépítése a településtervben távlati célként szerepel.
	Kérem a telekalakítási szabályok felülvizsgálatát és enyhítését az Orbánhegyi utca érintett övezetében, hogy a minimális telekméretek csökkentésével a jogszerű telekmegosztás és részarány-értékesítés lehetősége megnyíljon a tulajdonosok előtt.	Az érintett terület kertes mezőgazdasági beépítésre nem szánt övezet. A telekalakítási szabályok ilyen mértékű megváltoztatása településfejlesztési szempontból nem szerencsés, mivel egy olyan területen serkentené a beépítés mértékét, mely a település hosszú távú céljai közt alapvetően kertes mezőgazdasági, mérsékelt beépítésű területként tart számon.
	Gábor Áron utca menti szervízút megvásárlására vagy használatbavételére irányuló kérés.	Az Önkormányzat megfontolta a terület lakóterületi hasznosítását, ennek megfelelően a teljes Frangepán köz, valamint a Görgei köz északkeleti szakasza Lke-1 építési övezeti besorolást kap.
	Ady Endre és Mezei utca összekötésének céljából gyűjtőút kialakítását vessék el.	Az érintett útszakasz jelenleg sem rendelkezik gyűjtőúti besorolással.
	Az Orbánhegyi utcában a telkek beépíthetőségének 5-8%-ra növelése.	A tervezet az Orbánhegyi utca telkeire vonatkozó beépítési paramétereket már kedvezőbb irányban módosítja, azok további növelését az Önkormányzat nem tervezi. Az Orbánhegy Mk övezetében ugyanakkor a beépítési mód oldalhatáron állóról szabadon állóra kerül pontosításra, összhangban a hatályos szabályozással. Emellett a kertes mezőgazdasági övezetben elhelyezhető épületek legnagyobb megengedett bruttó alapterülete felülvizsgálatra kerül, és a korábban tervezett 250 m² helyett 200 m²-ben kerül meghatározásra a HÉSZ-ben. Emellett az Mk-1 övezet előírásai kiegészülnek a fóliasátor és a közműpótló berendezés elhelyezésének lehetőségével, ugyanakkor a 3,5 tonnát meghaladó gépjárművek elhelyezésére szolgáló garázs nem lesz megengedett.
	7.sz. főút déli tehermentesítő szakaszának kiépítését ellenzi	A Fejér Megye Területrendezési terve is tartalmazza a tehermentesítő út nyomvonalát. Az Önkormányzat a tehermentesítő út megvalósítását továbbra is szükségesnek tartja. Az állami

	A véleményezési szakaszban érkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
		főépítésszel történt egyeztetés következtében a tehermentesítő út nyomvonalát a Fejér megye területrendezési terve ben szereplő nyomvonalhoz igazítottuk.
	0243/7 hrsz-ú telken kijelölt lakóterület megnövelése	A szabályozási tervlapon az övezethatár az alábbi telekosztás figyelembevételével pontosításra kerül: 
	Gábor Áron utca 1 melletti útsáv megvásárlása.	A Frangepán köz és a Görgei köz keleti, a 1363/2 és 1363/3 hrsz.-ú ingatlanok előtti szakaszának közterületi szabályozása megszüntetésre kerül, és a terület építési övezetbe kerül átsorolásra. A szabályozási terv ennek megfelelően módosul.
	Élhető Martonvásárért Munkacsoport észrevételei	Tekintettel arra, hogy a megfogalmazott kérdéseknek csak egy része érintette közvetlenül a településtervet, az önkormányzati és tervezői válaszok egységes, közös válaszként kerültek összeállításra. A részletes választ a melléklet tartalmazza.

1. Melléklet: Élhető Martonvásárért Munkacsoport észrevételeire adott válasz

A településtervhez kapcsolódóan küldött kérdésekkel kapcsolatosan először is köszönetemet fejezem ki, hogy a mesterséges intelligencia alkalmazásának egyre nagyobb térnyerése mellett is fordítottak időt és figyelmet a jelentős mennyiségű anyag áttanulmányozására és megfogalmazott kérdéseikkel nem hátráltatni, hanem előmozdítani igyekeztek a közös önkormányzati ügyeinkben az alkotmányos rendben megválasztott képviseleti fórum általi döntéshozatalt.

Engedjék meg, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján, és azokra tekintettel az alábbiakról tájékoztassam Önöket.

Magyarország Alaptörvénye B) cikke alapján Magyarországon a közhatalom forrása a nép, amely a hatalmát választott képviselői, itt helyben a polgármester és a képviselő-testület útján gyakorolja, és kivételesen közvetlenül. A közvetlen hatalomgyakorlás a választásokon való részvétel útján, valamint a népszavazásokon, népi kezdeményezéseken keresztül valósul meg. Helyben a lehető legnagyobb mértékben igyekszünk a lakosságot a települést érintő döntésekről tájékoztatni, a döntéshozatal folyamatába bevonni, azzal, hogy a döntések meghozatalának felelőssége, a szakmai szempontok és jogszabályi előírások érvényesítése, az önkormányzati gazdálkodási egyensúly fenntartása, és nem marginális lakossági csoportok előnyben részesítése, hanem az össz lakossági vélemény és társadalmi tendenciák szintetizálásának felelőssége a választott képviselőket terheli.

Az Alaptörvény T) cikkének (2) bekezdése sorolja fel a jogszabályokat, amelyek kötelező érvényűek mindenki számára az ország területén. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény határozza meg a jogszabályok hatályára, hierachiájára, érvényesülésére vonatkozó kritériumokat. A helyi önkormányzatok működésére, szervezetére, jog- és hatásköreire vonatkozó szabályokat számos központi jogszabály szabályozza, az alapvető kereteket a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendezi. A jogszabályok betartása, így a helyi önkormányzati rendeleteké a helyi lakosság számára kötelező érvényű.

Ezen alapvető rendelkezések alapján fogadta el önkormányzatunk a képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2024. (X. 22.) önkormányzati rendeletét, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2026. (V. 20.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: partnerségi rendelet), a vonatkozó jogszabályi felhatalmazások alapján, az ott meghatározott keretek és feladatkörök szerint.

E két rendeletben önkormányzatunknak rögzítenie kellett a magasabb rendű jogszabályok alapján a lakossági kapcsolattartás hivatalos formáit, mely alapján önkormányzatunk hivatalos újsága a Forum Martini, hivatalos online felülete a www.martonvasar.hu weboldal, a helyben szokásos kihirdetési forma pedig az önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztés. A képviselő-testületi ülések – néhány jogszabály szerinti kivétellel – nyilvánosak, a napirendekhez kapcsolódóan a vendégek kérdezhetnek, észrevételt tehetnek, és évente egyszer közmeghallgatást tart a testület, ahol lehetőség van bármilyen témában kérdésfeltevésre, észrevételtételre, javaslat megfogalmazására. A településrendezési eszközök előkészítésének folyamatát számos központi jogszabály rögzíti, jelen eljárásunkban, figyelemmel annak hosszára, több különböző időállapot szerinti joganyag figyelembevétele volt szükséges. A partnerségi rendelet szabályozza településrendezési tervek készítése, módosítása folyamatában a központi jogszabályokon túli helyi partnereket, akiket az egyeztetésbe bevon az önkormányzat, valamint az egyeztetési eljárás egyes fajtáinak, szakaszainak a lebonyolítása során a tájékoztatás módjait és eszközeit. A tájékoztatás a honlapon, a helyben szokásos módon (azaz az SzMSz alapján a hirdetőtáblán), valamint személyes és elektronikus (azaz az elektronikus levélben beérkezett észrevételekre adott válaszokkal) úton történik. Mindezek alapján fontos kiemelni, hogy a közösségi média felületek nem minősülnek hivatalos tájékoztatási formának, és kötelező közzétételi felületnek. A tájékoztatást az önkormányzat a hivatkozott

felületeken valamennyi eljárási szakaszban a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően teljesítette, és nem csak a településtervezés folyamatában, hanem valamennyi önkormányzati döntés nyilvánossága tekintetében. A bizalom megteremtéséhez mindkét oldalról világos és egyértelmű szabályoknak és az azokhoz igazodó cselekvésnek kell lennie. Önkormányzatunk a szabályoknak megfelelően jár el a településtervezés folyamatában is. A partnerségi egyeztetés során beérkezett kérdések, észrevételek, javaslatok, és az azokra adott válaszokkal kapcsolatos eljárásrend is nyilvános, azt a partnerségi rendelet tartalmazza, ennek megfelelően jár el az önkormányzat.

Kérdéseik számos, nem a településtervet, hanem egyéb önkormányzati ügyet, döntést vagy Martonvásár területén zajló egyéb ügyet érintenek. Ezekkel kapcsolatosan a tételes válaszadás ügytípusonként eltérő szabályok szerint történhet, így kérem, hogy a feltett, nem a településtervet érintő témák kapcsán az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, az Mötv., a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény, vagy a témától függően az egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint (például a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű rendszert érintően, vagy egyedi hatósági ügyekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szerint) igényeljék meg az Önök által érdeklődésre számot tartó témához kapcsolódó anyagokat, tegyék meg észrevételeiket.
Emellett felhívom figyelmüket, hogy a Martonvásári Polgármesteri Hivatalban ügyfélfogadási időben, a www.martonvasar.hu weboldalon pedig folyamatosan megtekinthetőek a képviselő-testületi és bizottsági ülések anyagai több évre visszamenően, valamennyi alátámasztó előterjesztéssel és melléklettel együtt, így számos kérdésükre, észrevételükre a válasz ezekben az anyagokban megtalálható.

Felvetéseik számos esetben különböző szakmai anyagok előállítását tartalmazzák, további elemzések elvégzését várják, valamint olyan dokumentációkat kérnek számon, amelyek többféle szakember bevonását, jelentős mennyiségű adatfelhasználást (amelyek egy jelentős része önkormányzatunk számára sem hozzáférhető, vagy éppen nem ingyenesen) tennének szükségessé. Martonvásár Város Önkormányzata mindezekhez szükséges forrásokat költségvetésében kell, hogy tervezze. Jelenlegi költségvetési rendeletünket megtekinthetik a www.njt.hu weboldalon, amelyből látni fogják, hogy kiegyensúlyozott gazdálkodás mellett önkormányzatunk rendelkezik tartalék forrásokkal, melyeket már hosszú évek óta, az előző önkormányzati vezetés munkájának is köszönhetően gyűjtöttünk, annak érdekében, hogy a beadott fejlesztési pályázatokhoz szükséges önerőt megteremthessük. Jelenlegi kalkulációink szerint a beadott és elnyert pályázataink, támogatásigényléseink megvalósításához szükséges önerő és további saját forrás biztosításához nagyságrendileg 300-350 millió forintot kell majd előteremtenünk. Az Önök által felvetett további, jogszabályok által a településtervezéshez elő nem írt, és egyes tervezett területfelhasználások jelenlegi szakaszában nem szükséges dokumentációelőállítások, szakember bevonások, adatkérések olyan kiadással járnak, melyekhez költségvetési forrást Martonvásár Város költségvetéséből jelenleg nem tudunk biztosítani. Ugyanakkor, ha van javaslatuk arra vonatkozóan, hogy honnan csoportosítsunk át forrásokat, mely kötelező önkormányzati feladatra fordítsunk kisebb forrást, mely önként vállalt feladatot szüntessük meg, vagy melyik elnyert pályázat megvalósításától tekintsünk el, kérem, jelezzék felénk, és a képviselő-testület és bizottságai, az önkormányzati szakemberek bevonásával megfontolják a javaslatokat.
A kérdéseikben szereplő egyes területek jövőbeli hasznosíthatóságához kapcsolódó kérdéseik, felvetéseik időnként idő előttiek, ugyanis konkrét beruházók nincsenek minden egyes területre, és sajnálatos módon önkormányzatunknak kevés saját tulajdonú területe van, így rendelkezési joga is korlátozott az egyes felhasználások tekintetében, a központi jogszabályok adta felhatalmazások keretein belüli jogalkotással, illetve hatósági intézkedésekkel tudunk befolyásolni eseményeket, de az látható, hogy évről évre csökkenő autonómiával és eszköztárral rendelkezünk az önkormányzati érdekek érvényesítéséhez. Ahol van konkrét beruházói, tulajdonosi szándék, ott önkormányzatunk megállapodást köt az érintettekkel. A már megkötött megállapodások fent vannak az önkormányzati honlapon, a képviselő-testületi jegyzőkönyvek között, illetve a közérdekű adatok közzétételére szolgáló felületeken, további megállapodások pedig tárgyalás alatt állnak, és számos szereplőtől (így különösen: államigazgatási szervek, tulajdonosok,

szomszédok, beruházó, közüzemi szolgáltatók) függ a végleges tartalom. Korábbi megállapodások végrehajtása is szerepel a képviselő-testületi anyagok között, illetve a végre nem hajtás miatti jogérvényesítésekről szóló döntések is megtalálhatóak.

Felvetéseikben számos olyan szerepel, mely hatályos jogszabályok tartalmának értelmezését várja el, időnként konkrét, a város egy meghatározott területére vonatkozóan, néhol pedig általános jelleggel. Tájékoztatom, hogy önkormányzatunk egyszerre van jelen a magyar jogrendszerben jogalkotóként, amely funkciójában a magasabb rendű jogszabályok adta felhatalmazások keretein belül, kivételes esetekben eredeti jogalkotói hatáskörben élhetünk a rendeletalkotás jogával, mely hatályát tekintve a martonvásári lakosságra, Martonvásár közigazgatási területére, egyes martonvásári cselekményekre terjedhetnek ki, és jogalkalmazóként is tevékenykedünk számos önkormányzati feladat tekintetében. A jogalkotás folyamata összetett, tárgykörtől függően többféle egyeztetési körön, és jóváhagyási folyamaton keresztül alkotódik meg egy-egy önkormányzati rendelet, vagy éppen azok módosítása. Rendeletalkotási, módosítási javaslataikat juttassák el hozzánk, és a képviselő-testület és bizottságai a szakmai előkészítő szakemberek véleményének kikérésével döntenek róluk.
Önkormányzatunk jogalkalmazói tevékenysége is széleskörű, ellátunk hatósági funkciókat, amelyben a másik fél, mint ügyfél van jelen eljárásainkban, számos államigazgatási eljárásban önkormányzatunk is, mint ügyfél vesz részt, ilyenkor a hatóságok által előírtak szerint kell cselekednünk, és emellett polgári jogi ügyletek másik féllel együtti mellérendelt jogviszonyaiban lévő szereplők is vagyunk, ahol nem érvényesíthetjük hatósági szerepünket.
Az önkormányzati jogi álláspont egyes, konkrét kérdések kapcsán a jelen válaszban korábban említett jogszabályi környezet szerinti adatkikérések útján ismerhető meg, általános jogértelmezés kiadására nincs felhatalmazásunk és lehetőségünk.

Figyelemmel a jogszabályi előírásokra és arra, hogy a kérdéscsomag a településtervezéssel összefüggésben került benyújtásra, az ahhoz kapcsolódó válaszokat az alábbiakban ismertetem, és kérem, hogy ahogy a fentiekben is kiemeltem, a nem a településtervezéshez kapcsolódó témákkal kapcsolatos adatigényléseiket az egyes témákhoz rendelet jogszabályi rendelkezések szerint tegyék meg, illetve számos válasz megtalálható a kérdésekre Martonvásár Város honlapján is. Önkormányzatunk a jóhiszemű joggyakorlás követelményét is figyelembe véve kizárólag a jogszabályi előírások mentén gazdálkodhat, mind az költségvetési forrásaival, mind a humán-erőforrással, mind pedig a rendelkezésére álló adatforrásokkal.

A településterv elkészítése során a magasabb rendű jogszabályok előírásai jelentős mértékben meghatározzák mind a terv tartalmát, mind annak elkészítési és egyeztetési folyamatát. A településterv tartalmi követelményeit, elkészítésének, egyeztetésének és elfogadásának rendjét alapvetően a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A rendelet szabályozza többek között a településfejlesztési és településrendezési terv tartalmát, az államigazgatási szervek és a partnerek bevonását, valamint a véleményezési és záró szakasz lefolytatásának rendjét.

A tervezési folyamat a megalapozó vizsgálatok és a fejlesztési célok meghatározásával, majd a fejlesztési és rendezési javaslatok kidolgozásával kezdődik. Ezt követi a jogszabályokban meghatározott államigazgatási, önkormányzati és partneri egyeztetés, a beérkezett vélemények értékelése és szükség szerinti átvezetése, majd a záró szakmai véleményezés és a településterv önkormányzati elfogadása.

A város területhasználati és övezeti rendszerének kialakítása során további korlátot jelentenek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.), valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai, amelyek meghatározzák az új beépítésre szánt területek kijelölésének, a térségi területfelhasználásnak és az egyes építési övezetek kialakításának kereteit, és egyben garanciát jelentenek a túlzott beépítés elkerülésére, a környezeti elemek védelmére, valamint a fenntartható területhasználat biztosítására.

A településterv készítése során továbbá figyelembe kell venni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit is, különösen a műemléki értékek, a műemléki környezet és a régészeti örökség védelme szempontjából. E jogszabályi előírások hozzájárulnak ahhoz, hogy a településtervben meghatározott fejlesztések és területhasználatok a település épített és kulturális értékeinek megőrzésével összhangban kerüljenek kialakításra.

Fontos megjegyezni, hogy – ahogy a beadott dokumentum 6. oldalán Önök is jelezték – egy akcióterület, fejlesztési szándék vagy egy terület térképi kijelölése nem azonos az építési engedéllyel. Ennek megfelelően a településterv során kijelölt változások, övezeti korrekciók és akcióterületi fejlesztési javaslatok alátámasztásához az önkormányzat nem tud beruházási szintű háttértanulmányokat (pl. részletes közlekedési vagy közműfejlesztési tanulmányok, környezetvédelmi szakértői anyagok, méréseken alapuló zaj- és rezgésterhelési ill. levegőtisztaságvédelmi tanulmányok, részletes növényállomány térképezések stb.) – többek között a fentebb bemutatott kötött tervezési folyamat időbeli korlátai, illetve az önkormányzat anyagi korlátai miatt sem. Ugyanakkor a településtervhez kapcsolódó szakági követelményeket (táj- és természetvédelem, környezetvédelem, örökségvédelem, közlekedés- és közmű) a terv összegzi, és javaslatot ad egy minden szakági elvárásnak megfelelő területhasználati rendszer kialakítására.

A készülő településtervhez kapcsolódó dokumentumok részletes tartalmát, a készítendő munkarészekkel szemben támasztott követelményeket, azok szöveges tartalmát és tervlapi elemeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Méptv., a MaTrT. és a TÉKA vonatkozó előírásai határozzák meg. E jogszabályok rögzítik többek között az új beépítésre szánt területek kijelölésének és igazolásának, valamint a biológiai aktivitásérték számításának követelményeit és alkalmazandó módszertanát. A településterv dokumentumai e követelmények figyelembevételével készültek.
A 2026. július 2-án államigazgatási és partnerségi véleményezésre bocsátott Véleményezési anyag a jogszabály szerinti Véleményezési szakasz tervanyaga, amely a hatályos településrendezési eszközökhöz képest tervezett valamennyi változást tartalmazza. A dokumentumok közül a településfejlesztési terv a település hosszú távú fejlesztési céljainak, irányainak és prioritásainak meghatározását szolgálja, míg a településrendezési terv, ezen belül a helyi építési szabályzat a területhasználat, a beépítés, valamint az építési jogok és kötelezettségek helyi szabályait rögzíti. Összességében a településterv hatálybalépését követően a településrendezési terv, más néven a helyi építési szabályzat váltja ki a legközvetlenebb joghatásokat az ingatlanok használata és beépítési lehetőségei tekintetében.

A kérdések jelentős részére a 2026. július 13-án tartott lakossági fórum keretében volt alkalmunk válaszolni, melyet a fórumról készített részletes jegyzőkönyv rögzít. Tájékoztatjuk továbbá, hogy az egyes építési övezetekhez, övezetekhez kapcsolódó tervezett előírásokat (beépítési mód, beépítési intenzitás, épületmagasság, telekméret, rendeltetések stb.) a helyi építési szabályzat rögzíti (Településrendezési terv c. kötet), a dokumentumban minden ehhez kapcsolódó rendelkezés megtalálható. Hasonló módon követhetők nyomon a hatályos tervhez képest történő változások is, melyeket az Alátámasztó javaslat tartalmaz.

A gazdasági területek kezelése a településterv egyik legfontosabb feladataként jelent meg, mellyel a város képviselő-testülete és bizottsága külön is foglalkozott. Tekintettel az agglomerációban lezajló változásokra, az önkormányzat alapvetésnek tekintette, hogy a lakóterületek közelségében a lakosságra káros gazdasági tevékenység ne jelenhessen meg, ezen alapelv figyelembe vételével készült el a gazdasági területek területhasználati és övezeti rendszere.

A vasútállomástól északra elhelyezkedő parkerdő területe kiemelt szerepet kapott a tervezés során, melynek elsődleges célja a beépítési intenzitás csökkentése és a parkerdő megőrzése. Bár az A90 változással jelölt, 0,23 ha nagyságú terület övezeti besorolása valóban településtervi (övezeti) szinten valóban erdőterület megszüntetését mutatja, azonban az immár közel 60 éve beépített telek korábban vasúti területként szolgált, s a jelenlegi módosítás

következtében sincs lehetőség többlet-beépítésre. Mindemellett a parkerdő környezetében eszközölt módosítások (kisvárosias lakóterület megszüntetése, helyette jóval kisebb beépítési intenzitású turisztikai terület kijelölése) egyaránt a parkerdő élhető, a közösség által birtokba vett közösségi erdő képét vizionálja.

Martonvásár települési szintű közlekedési rendszerének bemutatását illetve a települési szintű változási javaslatokat a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmazza. Ez a fentebb részletezett okokból nem tartalmaz részletes forgalomszámlálási adatokat, zajméréseket, illetve engedélyezési szintű közlekedéstervezési részletrajzokat, azonban a város közlekedési rendszere és közlekedési közterülethálózata jól nyomon követhető (pl. a parkolófelületek a szabályozási terven a jogszabályokban előírt, sárga színnel jelölt felületként kerültek ábrázolásra).

Összességében kimondható, hogy a településterv célja, hogy Martonvásár fejlődését úgy irányítsa, hogy közben megőrizze a település kisvárosi léptékét, sajátos arculatát és tájképi karakterét. A Településfejlesztési Tervben megfogalmazott célok is ezt a szemléletet erősítik, vagyis a fejlődés és az értékőrzés közötti egyensúly hosszú távú fenntartását.

Köszönjük fáradhatatlan, személyes munkájukat a településterv átnézésével a partnerségi egyeztetési szakaszban, hogy lássák, hogy önkormányzatunk is kiemelt figyelmet fordított a válaszadásra, annak ellenére, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján minden egyes kérdésre tételes válaszadást ebben a formában, és szakaszban nem tud biztosítani, az Önök felvetéseinek áttekintésével, a kérdések csoportosításával, a válaszok egyeztetésével a szakmai és döntéshozói szintek között, majd a válaszok megfogalmazásával 10 fő foglalkozott változó intenzitással és időtartamban, de mindösszesen legalább 100 munkaórában. Ha csupán a garantált bérminimummal számolom az erre fordított munkaórákat (ami nem pontos adat, figyelemmel arra, hogy a döntéshozók között vannak olyanok, akik juttatás nélkül végzik városunk érdekében feladatukat, a szakemberek között pedig vannak, akik nem alkalmazotti minőségben, hanem feladatellátásra szerződéses jogviszonyban adják tudásukat önkormányzatunknak) akkor legalább bruttó 2 145 000 Ft-os költséggel számolhatunk, melyhez a járulékokat a foglalkoztatások jellege szerint még hozzá kell adnunk. Jogszabályok alapján ennek kimutatása is számos esetben kötelességünk, így különösen az adatigénylések teljesítése során, ugyanis a jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlás alapelvének érvényesüléséhez ennek szem előtt tartása is elengedhetetlen.

Kérjük észrevételeikre adott válaszaink elfogadását, és bízunk a jövőbeli közös partnerségünk sikerében, és valamennyi fél általi elégedettségben.