MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSTERV

TÉKÁTÓL VALÓ ELTÉRÉS
SZAKMAI ALÁTÁMASZTÓ ANYAG

Záró szakasz anyaga

Megbízó
Martonvásár Város Önkormányzata
Horváth Bálint polgármester
Cím: 2462 Martonvásár, Budai út 13.
Tel.: 22/460-004

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0490

2026. november
VZM 1736/22
teka_elteres_kerelem

Fejér megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Fakász Tamás
Állami Főépítész részére

8050 Székesfehérvár
Pf.242

Tisztelt Főépítész Úr!

Martonvásár Város Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről az 55/2022. (III.1.) számú határozatával döntött. A településterv készítése során a település sajátos adottságaira, a kialakult beépítési viszonyokra, valamint a helyi településrendezési célokra tekintettel az alábbi esetekben vált szükségessé a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TÉKA) meghatározott követelményeknél megengedőbb helyi szabályozási előírások alkalmazása:

- Szolgálati lakás elhelyezésének lehetővé tétele Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezetben
- A legkisebb zöldfelületi arány csökkentése különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási területen
- A megengedett legnagyobb beépítettség növelése beépítésre nem szánt közműelhelyezési területen
- A lakó rendeltetési egységekhez előírt személygépkocsi-várakozóhelyek számának növelése
- A lakórendeltetés megengedett arányának növelése intézményi vegyes területen
- A kialakítható legkisebb telekterület csökkentése kertvárosias lakóterületen

Az egyes eltérési igények pontos tartalmát, a TÉKA vonatkozó előírásaitól való eltérés mértékét, valamint azok részletes szakmai és településrendezési indokolását a jelen kérelem mellékletét képező dokumentáció, továbbá a településterv alátámasztó munkarésze tartalmazza.

Fentiek alapján kérjük Tisztelt Állami Főépítész Urat, hogy a TÉKA 3. § (1) bekezdés b) pontja, a (3)–(4) bekezdése, valamint a 14.§ (4) bekezdés a) pontja alapján Martonvásár településtervének készítése során alkalmazni kívánt, TÉKA-tól megengedőbb helyi szabályozási előírásokhoz – a mellékletben részletezett eltérési igények és azok szakmai indokolása alapján – hozzájárulni, és az eltéréseket támogató záró szakmai véleményét kiadni szíveskedjen.

Martonvásár, 2026.

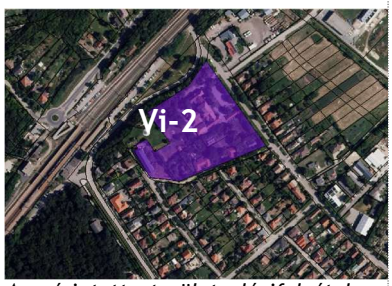
Tisztelettel:

Horváth Bálint
polgármester

MELLÉKLET

1. Szolgálati lakás elhelyezésének lehetővé tétele Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezetben (TÉKA 20. § (2) és (4) bekezdés)

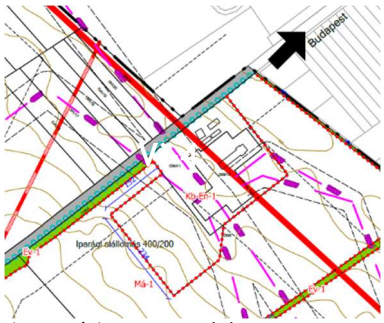
A TÉKA 20. §-a intézményi vegyes területen a szolgálati lakás elhelyezésének lehetőségét külön nem nevesíti, míg más területfelhasználási kategóriák esetében azt kifejezetten megengedi. A TÉKA 14.§ (4) bekezdés a) pontja alapján az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többletrendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Vi-2	3. melléklet	Vi-2 építési övezetben a 3. melléklet alapján a szolgálati lakás megengedett.	A TÉKA 20. § (2) bekezdése az intézményi vegyes területen elhelyezhető rendeltetések között a szolgálati lakást külön nem nevesíti.
 *Az érintett terület légifelvételen (Google Earth)*	**INDOKLÁS**: A Vi-2 jelű építési övezetben található a Pápay Ágoston Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Kollégium, amelynek területén jelenleg is működik szolgálati lakás. A szolgálati lakás az intézmény működéséhez szorosan kapcsolódó, azt kiegészítő rendeltetés, amely hozzájárul az intézmény folyamatos üzemeltetéséhez, felügyeletéhez és biztonságos működéséhez. A kért eltérés célja a területen már meglévő rendeltetés további elhelyezhetőségének biztosítása, nem pedig az intézményi funkciótól független lakóhasználat kialakítása. A szolgálati lakás elhelyezése nem veszélyezteti az intézményi vegyes terület elsődleges rendeltetését, azzal összhangban áll, ezért a Vi-2 jelű építési övezetben történő kifejezett megengedése indokolt. (Érintett hrsz.: 1218, 1220/1, 1220/5, 1220/6)		

2. A legkisebb zöldfelületi arány csökkentése különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási területen (TÉKA 1. melléklet).

A TRT-ben a különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület esetében is alkalmazásra kerül a TÉKÁ-nál megengedőbb szabályozás. A TRT készítése során kért eltérésekre a településen alkalmazott hatályos rendezési szabályok jogfolytonosságának biztosítása miatt van szükség.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Kb-En-1	2. melléklet	A telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 50 % helyett 25 %-lesz.	Az különleges beépítésre nem szánt területek esetén a TÉKA 1. melléklete a legkisebb zöldfelület mértékét 50%-ban állapítja meg.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
	 *Az érintett telek tervezett Szabályozási terve*	**INDOKLÁS:** Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (III.18.) önkormányzati rendeletével hagyták jóvá a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) rendelet módosítását. A területen a MAVIR Zrt. folytat tevékenységet, ahol a jelenleg is működő 400/220 kV-os alállomás fejlesztését tervezte. A módosítás a 036/8, 036/10 és 036/11 helyrajzi számú telkeket érintette. A MAVIR-alállomás fejlesztése céljából új különleges beépítésre nem szánt terület – energiagazdálkodási terület, Kb-En övezet került kijelölésre. Az új övezet előírásai – az alállomásra is vonatkozóan – a korábbi egyéb ipari-gazdasági terület általános előírásaival, valamint a Gip-e3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereivel megegyeztek, azzal az eltéréssel, hogy a minimális zöldfelületi arány mértéke 25%-ra módosult. A településrendezési eszközök módosítása során még az OTÉK előírásait kellett figyelembe venni, ahol különleges beépítésre nem szánt területek esetében a legkisebb zöldfelületre nem volt korlátozás. A különleges beépítésre nem szánt területek esetében a TÉKA 1. melléklete a legkisebb zöldfelületi arányt 50%-ban állapítja meg. Az érintett területen folyó tevékenység indokolta a terület korábbi átsorolását azonban a településterv készítése során így nem felel meg a TÉKA 1. mellékletének. A MAVIR ZRt. területén a technológiai berendezések jelentős helyigénye miatt az előírt mértékű zöldfelület nem alakítható ki, továbbá műszaki és biztonsági okokból a többszintes növényzet telepítése sem lehetséges. A 25%-os minimális zöldfelületi arányra vonatkozó előírások jelenleg is hatályban vannak így a jogfolytonosság biztosítása érdekében ebben az övezetben TÉKÁ-tól megengedőbb paraméterekre van szükség. Az eltérő zöldfelületi előírás kizárólag erre a területre vonatkozik és nem jelent változást a településen kijelölt egyéb különleges beépítésre nem szánt területekre nézve.

3. A megengedett legnagyobb beépítettség növelése beépítésre nem szánt közműelhelyezési területen (TÉKA 6. § (2) bekezdés és 1. melléklet).

A TRT-ben a beépítésre nem szánt közműelhelyezési terület esetében is alkalmazásra kerül a TÉKA-ban meghatározottnál megengedőbb szabályozás. Az eltérésre a településen alkalmazott hatályos rendezési szabályok jogfolytonosságának biztosítása érdekében van szükség.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Közm-2	2. melléklet	A telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint feletti 25 %, terepszint alatt 40 %.	Beépítésre nem szánt területbe sorolt övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 százalék.
	 *Az érintett terület légifelvételen (Google Earth)*	**INDOKLÁS:** A TRT készítése során a Bajcsy-Zsilinszky úti meglévő vízműterület a korábban tervezett különleges beépítésre szánt közműterület helyett a TÉKA 30. §-a szerinti beépítésre nem szánt közműelhelyezési területbe kerül besorolásra, az állami főépítész szakmai véleményében, valamint a 2026. október 14-én megtartott egyeztető tárgyaláson foglaltaknak megfelelően. A vízműterület kialakult beépítettsége meghaladja a beépítésre nem szánt területekre általánosan megengedett 10%-os mértéket, ezért a meglévő állapot figyelembevétele és a hatályos településrendezési szabályozás jogfolytonosságának biztosítása érdekében indokolt a Közm-2 övezet kijelölése, amelyben a terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettség 25%-ban, a terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ban kerül meghatározásra. A TÉKA 6. § (1) bekezdés b) pontja alapján a beépítésre nem szánt területeken a megengedett legnagyobb beépítettség főszabály szerint 10%. Ugyanakkor a TÉKA 6. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy közműelhelyezési területen a helyi építési szabályzat ennél nagyobb beépítettséget állapítson meg, amennyiben az állami

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
		főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. A terepszint alatti beépítettség önálló meghatározására a TÉKA 8. § (2) bekezdése ad lehetőséget. A tervezett szabályozás célja a meglévő víziközmű-létesítmények kialakult beépítési viszonyainak megfelelő övezeti előírások biztosítása, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül. (Érintett hrsz.:1237)	

4. A lakó rendeltetési egységekhez előírt személygépkocsi-várakozóhelyek számának növelése (TÉKA 4. melléklet)

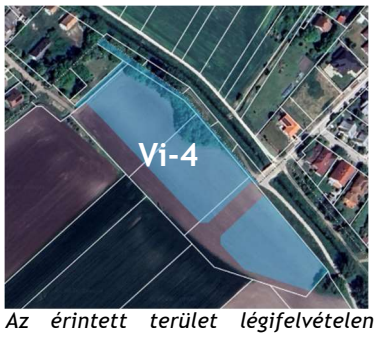
A TRT-ben a lakó rendeltetési egységekhez biztosítandó személygépkocsi-várakozóhelyek száma tekintetében a TÉKA előírásainál szigorúbb szabályozás kerül alkalmazásra. Az eltérés célja a lakóterületek parkolási igényeinek megfelelő biztosítása és a közterületek parkolási terhelésének mérséklése.

TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
HÉSZ 10. § (1) bekezdése	Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden első lakó rendeltetési egység után legalább egy, a további lakó rendeltetési egységek után legalább két személygépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani egész számra történő felfelé kerekítéssel.	TÉKA 4. melléklet 1. pontja **egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:** 1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után
INDOKLÁS: A tervezett HÉSZ 10. § (1) bekezdése alapján az első lakó rendeltetési egység után legalább egy, minden további lakó rendeltetési egység után legalább két személygépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani. Ez a TÉKA 4. melléklet 1. pontjában meghatározott, lakásonként egy személygépkocsi elhelyezését előíró követelménynél szigorúbb szabályozást jelent. Az eltérés alkalmazását a lakóterületeken jelentkező parkolási igények telken belüli kielégítése, valamint a közterületi parkolásból eredő forgalmi és területhasználati konfliktusok megelőzése indokolja. A szabályozás célja, hogy az új lakó rendeltetési egységek kialakítása ne eredményezze a közterületi parkolási igények aránytalan növekedését, ezáltal hozzájáruljon a lakóterületek rendezett és biztonságos közlekedési viszonyainak fenntartásához. A TÉKA 59. § (5) bekezdése alapján a 4. mellékletben meghatározott várakozóhelyek számától való eltérés az ott rögzített feltételek teljesülése és az állami főépítész eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleménye esetén alkalmazható.		

5. A lakórendeltetés megengedett arányának növelése intézményi vegyes területen (TÉKA 20. § (4) bekezdés).

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.

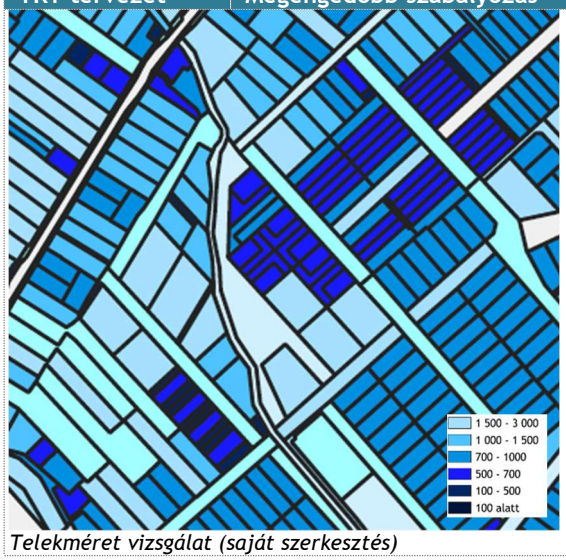
Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
Vi-4	32.§ (5)-(7) bekezdés	Vi-4 építési övezet telkein négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m2-t. Az építési övezetben legfeljebb 12 lakás helyezhető el és a lakórendeltetés összes hasznos alapterülete legfeljebb 80% lehet, figyelembe véve az az építési övezetre előírt lakó rendeltetési egységek számát.	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.

Építési övezet jele	TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
 *Az érintett terület légifelvételen (Google Earth)*		**INDOKLÁS:** Vi-4 építési övezet a Szent László-patak déli oldalán található. Az építési övezetben a rendeltetési egységek száma feltételhez kötött. Négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m^2-t, de legfeljebb 12 lakás helyezhető el. Az építési övezet telkein előírásra került, hogy Vi-4 építési övezet telkein elhelyezhető épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete 80 százalék lehet, figyelembe véve az az építési övezetre előírt lakó rendeltetési egységek számát. Vi-4 építési övezet a Szent László-patak mentén található. A hatályos terv Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolja a területet, ahol jelenleg is 12 lakás helyezhető el. A terület jelenleg beépítetlen, ugyanakkor annak fejlesztésére vonatkozó elképzelések már korábban kialakultak, amelyek alapvetően lakódomináns beépítéssel számoltak. A környezet adottságai, valamint a terület elhelyezkedése alapján jelentősebb kereskedelmi és szolgáltató funkciók kialakulása nem indokolt, ezért az intézményi vegyes területre általánosan előírt 50 százalékos lakófunkció-korlát alkalmazása a fejlesztési szándékokat aránytalanul korlátozná. A módosítás lehetővé teszi a kialakult településszerkezeti elképzelésekhez igazodó hasznosítást úgy, hogy a lakásszám korlátozása továbbra is biztosítja a beépítés intenzitásának kontrollját. (Érintett hrsz.:0243/7,8,9 és 24))	

6. A kialakítható legkisebb telekterület csökkentése kertvárosias lakóterületen (TÉKA 17. § (5) bekezdés)

A TRT-ben az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet esetében a TÉKA előírásainál megengedőbb szabályozás kerül alkalmazásra a kialakítható legkisebb telekterület tekintetében. Az eltérés célja a kialakult telekstruktúrához igazodó szabályozás biztosítása.

TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
HÉSZ 2. melléklet	Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 250 m^2	TÉKA 17. § (5) Kertvárosias lakóterületen a kialakítható minimális telekméret 600 m^2.
 *Az érintett terület légifelvételen (Google Earth)*		**INDOKLÁS:** A tervezett HÉSZ 2. mellékletében az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 250 m^2-ben kerül meghatározásra, amely eltér a TÉKA 17. § (5) bekezdésében előírt 600 m^2-es minimális telekmérettől. Az eltérést az építési övezetben kialakult sorházas beépítési mód és a meglévő telekstruktúra indokolja. A sorházas beépítésű ingatlanok egy részénél az egyes lakóegységekhez tartozó telkek önálló ingatlanként már kialakításra kerültek, míg más esetekben a sorházi lakóegységek továbbra is közös telken helyezkednek el. A TÉKA szerinti 600 m^2-es legkisebb telekterület alkalmazása utóbbi esetekben nem tenné lehetővé a kialakult beépítéshez igazodó telekmegosztásokat. A 250 m^2-es legkisebb telekterület meghatározásának célja a meglévő sorházas beépítéshez illeszkedő telekalakítás lehetőségének biztosítása, a már kialakult telekstruktúrával összhangban. Az eltérés a kialakult állapot rendezését, az egyes sorházi lakóegységek önálló telken történő elhelyezkedésének lehetőségét, valamint a településrendezési szabályozás következetességét szolgálja.	

TRT tervezet	Megengedőbb szabályozás	TÉKA előírás
 *Telekméret vizsgálat (saját szerkesztés)*		A TÉKA 17. § (5) bekezdése alapján a 600 m^2-es legkisebb telekterülettől való eltérés az állami főépítész eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleménye esetén alkalmazható.