MARTONVÁSÁR VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Tárgy: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetésről
– Településterv készítése

Ikt.sz.: Ph/84-100/2026.

JEGYZŐKÖNYV
Partnerségi és véleményezési egyeztetés lefolytatásáról

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 55/2022. (III.1.) határozatában és 258/2025. (XI.04.) határozatában döntött Martonvásár Város településtervének készítéséről és településképi rendelet felülvizsgálatáról. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62. §-szerint a településtervet a polgármester a véleményezésre jogosult szervekkel, a környezet védelméért felelős szervekkel és a partnerekkel véleményezteti. Az általános eljárás keretén belül a Korm. rendelet 75. §-ában előírtaknak megfelelően *Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló* 7/2026. (V. 20.) önkormányzati rendeletével összhangban lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés.

A partnerségi egyeztetés tárgya:
Martonvásár településterv készítésének általános eljárása - véleményezési dokumentáció egyeztetése.

A partnerségi egyeztetés folyamata a záró szakaszt megelőzően:
A partnereségi egyeztetés a www.martonvasar.hu honlapon, önkormányzati hirdetőfelületen közzétett hirdetmény útján és lakossági fórum keretén belül történt.

Önkormányzati honlapon történő közzététel:
A településterv véleményezési dokumentációja 2026. július 3-tól a véleményezésre való felhívással együtt elérhető volt a www.martonvasar.hu oldalon.

2026. július 3. napjától 2026. július 21. napjáig a hirdetményben megadott onkormanyzat@martonvasar.hu e-mail címre és egyéb online felületen érkezett észrevételeket az online felületen történő vélemény nyilvánításról jegyzőkönyv tartalmazza. (1. melléklet)

Lakossági fórum:
A véleményezési anyag személyes ismertetésére és véleményezésére 2026. július 13. napjára lakossági fórumot hirdettünk meg. A fórumról jegyzőkönyv készült. (2. melléklet)

E-TÉR felület:

A véleményezendő tervezet E-TÉR felületen történő véleményezési folyamata 2026. július 8. napján a feltöltött véleményezési anyag véglegesítésével indult el. A véleményezésre biztosított időn belül az E-TÉR felületén partnerségi vélemény, észrevétel nem érkezett.

Martonvásár, 2026. szeptember 1.

Dr. Szabó-Schmidt Katalin Erika
jegyző

Horváth Bálint
polgármester

A jegyzőkönyvet készítette:

Földváry Katalin
településképi referens

Iktatószám: Ph/84-100/2026.

1. melléklet

Tárgy: Jegyzőkönyv a településterv véleményezési anyagának online közzétételéről
Ügyintéző: Földváry Katalin
Iktatószám: Ph/84-99/2026.

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Martonvásár településterv készítésének általános eljárása - véleményezési dokumentáció online egyeztetése

Partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályok:

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2026. (V. 20.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban Partnerségi rendelet) *3.§ (2) a) pontja szerinti* az egyeztetés ***a www.martonvasar.hu honlapon közzétett hirdetmény útján valósult meg.***

A jogszabályi előírásoknak megfelelően a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített véleményezési dokumentáció 2026.07.03. napján a www.martonvasar.hu honlapra feltöltésre került, ahonnan letölthető.

A 2026. július 3. napjától 2026. július 21. napjáig a hirdetményben megadott onkormanyzat@martonvasar.hu e-mail címre és egyéb online felületeken érkezett észrevételeket az 1. melléklet tartalmazza.

Martonvásár, 2026. augusztus 26.

Készítette:

Földváry Katalin
településképi referens

ZÁRADÉK

A jegyzőkönyvet ellenőriztem, az abban foglaltak megfelelnek a történteknek, egyben nyilatkozom arról, hogy az általam kezelt, onkormanyzat@martonvasar.hu elektronikus levelezési címre és online felületekre 2026. július 21. napjáig az 1. mellékletben szereplő észrevételeken kívül Martonvásár város készülő településtervéhez kapcsolódó levél, dokumentum nem érkezett.

Martonvásár, 2026. augusztus 26.

Dr. Szabó-Schmidt Katalin Erika
jegyző

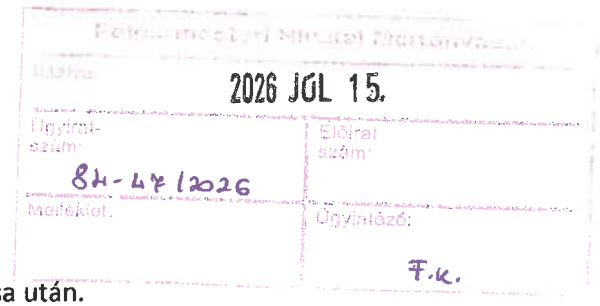
Iktatószám: Ph/84-99/2026.

1. melléklet

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 13 17:56
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:
Tárgy: Fwd: Településterv véleményezés - kérdések

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Mariann**
Date: 2026. júl. 13., H 17:50
Subject: Településterv véleményezés - kérdések
To: <foepitesz@martonvasar.hu>, <jegyzo@martonvasar.hu>



Kedves Önkormányzat!

Az alábbi kérdéseim lennének a telpülési terv áttanulmányozása után.

1. Mi indokolja a patak menti övezetek szabályozásának módosítását? Ez kizárólag jogtechnikai pontosítás, vagy előkészít valamilyen későbbi fejlesztést?

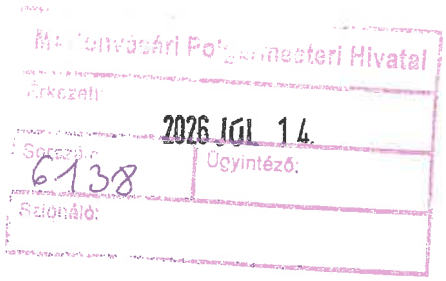
2. Korábban felmerült az Estike utca és a Béke utca összekötése, illetve a meglévő híd felhasználása a Ráckeresztúr felől érkező forgalom számára. Ez a jelenlegi településtervből végleg kikerült, vagy csak nem szerepel a mostani ütemben?

3. " A Szent László patak mentén tervezett út nyomvonalának korrekciója javasolt." - ez pontosan mit takar? Mi a célja a korrekciónak?

Válaszukat várva!

Üdvözlettel!

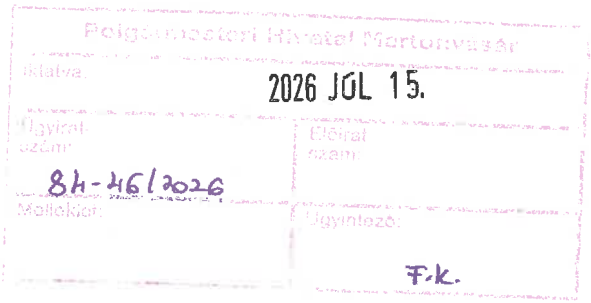
Mariann



ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Szabó-Schmidt Katalin <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 13 14:45
Címzett: ugyfelszolgalat@martonvasar.hu
Másolatot kap:
Tárgy: FW: Észrevétel, településterv véleményezése

Érk



From: Zsolt
Sent: Monday, July 13, 2026 1:54 PM
To: onkormanyzat@martonvasar.hu
Subject: Észrevétel, településterv véleményezése

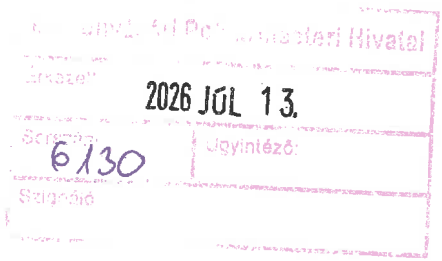
Tisztelt Martonvásár Város Önkormányzata,

Sajnos személyesen nem tudok részt venni a mai fórumon, az online követési lehetőségről egyenlőre nem találtam leírást.

Az alábbi észrevételeket szeretném tenni a település tervvel kapcsolatban:

- A Táncsics Mihály utca mögötti "ipari park" kialakítását ellenzem úgy ahogy van! Túl közel van lakó részhez és teljesen indokolatlan. A következményei se kívánatosak, úgy mint: megemelkedett gépjármű és teherforgalom, megnövekedő zaj és esetleges szag hatás (számomra nem elfogadható kifogás, hogy mérések és munkaidő korlátok lesznek). A 1715/3 hrsz.-ra tervezett zöld fal, elnézést a megfogalmazásért de tényleg kiválóan illik ide, parasztvakítás. Ott van a börtönnel szembeni rész, 14es számmal jelölve, tökéletes és elégséges erre a célra.
- A 9es számmal jelölt "új" elkerülő út nyomvonalának az átgondolása az előző pont fényében. Az Ady Endre utca forgalma már így is túl nagy, járda egy oldalon van, átkelni az utcán néha életveszélyes a gyorshajtók és az egyirányú jelzés ellenére szemben közlekedők miatt. A forgalom kerülje el a települést ne pedig vezessen át rajta.

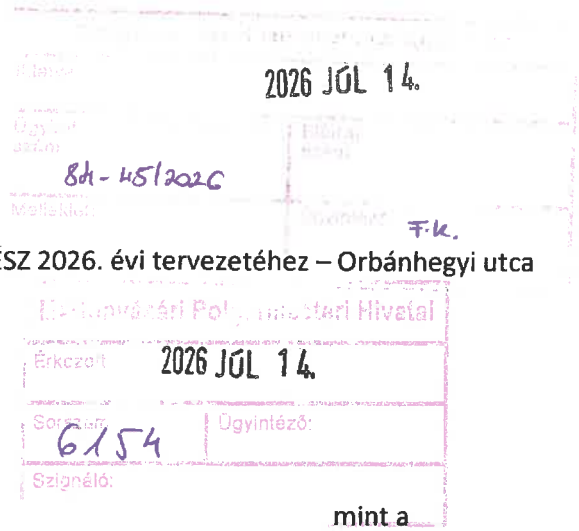
Tisztelettel,
Balázs
martonvásári lakos



ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Szabó-Schmidt Katalin <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: kedd 2026. július 14 10:46
Címzett: ugyfelszolgalat@martonvasar.hu
Másolatot kap:
Tárgy: FW: Lakossági észrevétel és panasz a Településterv és a HESZ 2026. évi tervezetéhez – Orbánhegyi utca közművesítése és telekalakítási tilalma

Érk



From: Beatrix
Sent: Tuesday, July 14, 2026 10:14 AM
To: onkormanyzat@martonvasar.hu
Subject: Lakossági észrevétel és panasz a Településterv és a HÉSZ 2026. évi tervezetéhez – Orbánhegyi utca közművesítése és telekalakítási tilalma

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Alulíro **Beatrix** (lakcím/értesítési cím: mint a martonvásári **[3332/2]** helyrajzi számú, Orbánhegyi utcai ingatlan lakója,(tulajdonosa a fiam: Dominik) a digitális egyeztetésre bocsátott új Településterv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tervezetéhez kapcsolódóan az alábbi hivatalos észrevételt és panaszt nyújtom be a partnerségi egyeztetés keretében.

1. Az ivóvízellátás kritikus hiánya és a kutak elapadása
Az Orbánhegyi utcában jelenleg nincs kiépített ivóvízhálózat. Az itt lakók kizárólag saját tulajdonú kutakra utaltak. Az utóbbi időszakban a területre történő tömeges kiköltözés és a klímaváltozás hatásai miatt a talajvízszint drasztikusan lecsökkent, a meglévő fúrt kutak sorra apadnak el. Az én tulajdonomban lévő kút 38 méter mély, amelyből a víz drasztikusan fogy.
Egy új, mélyebb (pl. 80-100 méteres) kút fúrásának költsége a mai árak mellett eléri a több millió forintot, amelyet magánemberként, saját erőből finanszírozni képtelen vagyok, **és ez a környéken lakók többségéről is elmondható.** Magyarország Alaptörvénye (XXI. cikk) és a nemzetközi egyezmények értelmében az egészséges ivóvízhez való hozzáférés **alanyi jogon jár** minden állampolgárnak. Elfogadhatatlannak tartjuk, hogy az önkormányzat a külterületen, zártkertben élő lakosait magára hagyja ebben a humanitárius és egészségügyi válsághelyzetben.
Kérésem: Kérem, hogy az új Településterv és HÉSZ infrastrukturális és közmű-alátámasztó munkarésze ütemezetten és kötelező jelleggel irányozza elő az Orbánhegyi utca vezetékes ivóvízhálózatának kiépítését (akár a Martonvásár-Erdőhát ivóvízminőség-javító program kiterjesztésével).

2. A vagyonértéket csökkentő telekalakítási és értékesítési korlátozások
A tervezet, illetve a hatályos szabályozás indokolatlanul és aránytalanul korlátozza a tulajdonjogunkat azzal, hogy megtiltja vagy ellehetetleníti a telkeink megosztását és a telekrészek értékesítését. Ez a tiltás súlyos anyagi kárt okoz. Éppen a fent említett infrastruktúra-hiány (pl. kútmélyítés költségei) miatt a lakóknak szüksége lenne arra a gazdasági szabadságra, hogy ingatlanuk egy részének értékesítéséből finanszírozzák a megélhetésüket vagy a közművesítést. A város elvárja a szabályok betartását, miközben semmilyen fejlesztést nem biztosít a területen.
Kérésem: 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.

Kérem észrevételeim hivatalos iktatását, a Képviselő-testület elé terjesztését, valamint a jogszabályban előírt határidőn belüli érdemi, írásos válaszukat.

Kelt: Martonvásár, 2026. július 14.
Tisztelettel,

Beatrix, Dominik

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 13 8:23
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:
Tárgy: Fwd: Kérdések és észrevételek a 2026. július 13-ai lakossági fórumhoz

Érk 2026 JÚL. 14.
84-44/2026
F.k.

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Tünde**
Date: 2026. júl. 12., V 17:09
Subject: Kérdések és észrevételek a 2026. július 13-ai lakossági fórumhoz
To: Szabó-Schmidt Katalin <jegyzo@martonvasar.hu>, <foepitesz@martonvasar.hu>

Tisztelt Címzettek!
Írásban szeretném elküldeni az általam megfogalmazottakat:
"A Táncsics utca és az Ady E. utca kereszteződésénél, lakó-pihenő övezettől körülbelül 30 méterre (a régi Akedémiai Nyomda raktárépületeiben) az ipari üzem működése súlyosan és folyamatosan zavarja az itt élők életét, pihenését, gyakran a közlekedését is. Hogyan kaphatott egy ilyen zajjal és forgalommal járó gyár ide engedélyt? Mit jelent és mire kötelez a GKSZ övezeti besorolás ebben az esetben? Lehet-e a famegmunkálásból és egyéb tevékenységekből származó zajjal így terhelni a környezetet? A régi nyomda soha nem végzett ezeken a területeken ilyen tevékenységet és nem volt zajos. Miért nem tartják elsődlegesnek a lakók életminőségének megőrzését? Állandó a kamion- és teherforgalom ezen a keskeny kis utcán. A KRESZ szabályait nagyon sokszor nem tartják be, például a futárautók rendszeresen átszáguldanak a lakó-pihenő övezet jelölése ellenére. Szombatonként is dolgoznak. Több évtizede élünk itt és az utóbbi években hiába jeleztük több helyen és formában is a panaszainkat, érdemi változás nem történt. Jelenleg egy birtokvédelmi eljárás zajlik ebben az ügyben, és abban bízunk, hogy olyan határozatot hoznak, amely rendezi az itt élők és a gyár helyzetét. Nagyon meg kellene gondolni, hogy bármilyen ipari tevékenységet hol és milyen feltételek mellett engedélyeznek a városban!"
Köszönöm, ha a fórumon válaszolnak a kérdésekre!
Üdvözlettel:
Tünde

Érkezett 2026 JÚL. 13.
Sorszám 6088
Ügyintéző:

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: péntek 2026. július 17 12:15
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:
Tárgy: Fwd: Javaslat a településfejlesztési tervhez

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Tünde**
Date: 2026. júl. 17., P 11:45
Subject: Javaslat a településfejlesztési tervhez
To: <onkormanyzat@martonvasar.hu>

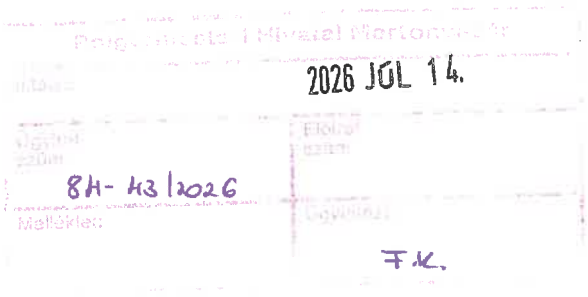
Polgármesteri Hivatal Martonvásár
Iktatva: 2026 JÚL 20.
Előirat száma: 84-48/2026
Ügyintéző: F.K.
Mellékletek:

Tisztelt Címzett!
Fontos javaslat: az Ady e. u. és Mezei u. összekötésével korábban volt egy gyűjtőút tervbe véve, ennek a megvalósítását vessék el!
Azt **semmiképpen nem támogatja** a Táncsics u. és környék lakossága. Jó ötletnek tűnik, hogy a Mirrotront az autómosó felé kössék össze a 7-es úttal. így nem terhelnének egy lakó-pihenő övezetet, valamint a környékét sem.
Köszönöm, ha figyelembe veszik a javaslatunkat.
Tisztelettel:
Tünde

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 13 8:22
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:
Tárgy: Fwd: Településterv véleményezés
Mellékletek: Településterv_PZ.pdf

Érk



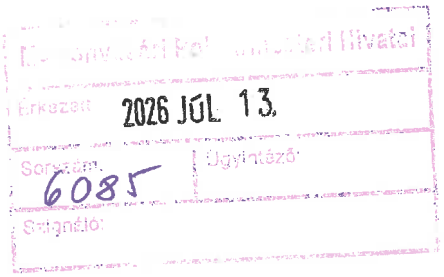
---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Zoltán**
Date: 2026. júl. 12., V 22:33
Subject: Településterv véleményezés
To: <onkormanyzat@martonvasar.hu>

Tisztelt Horváth Bálint!

A csatolt dokumentumban vannak az észrevételeim, meglátásaim a Településtervvel kapcsolatban.

Válaszát előre is köszönöm!

Üdvözlettel,
Zoltán

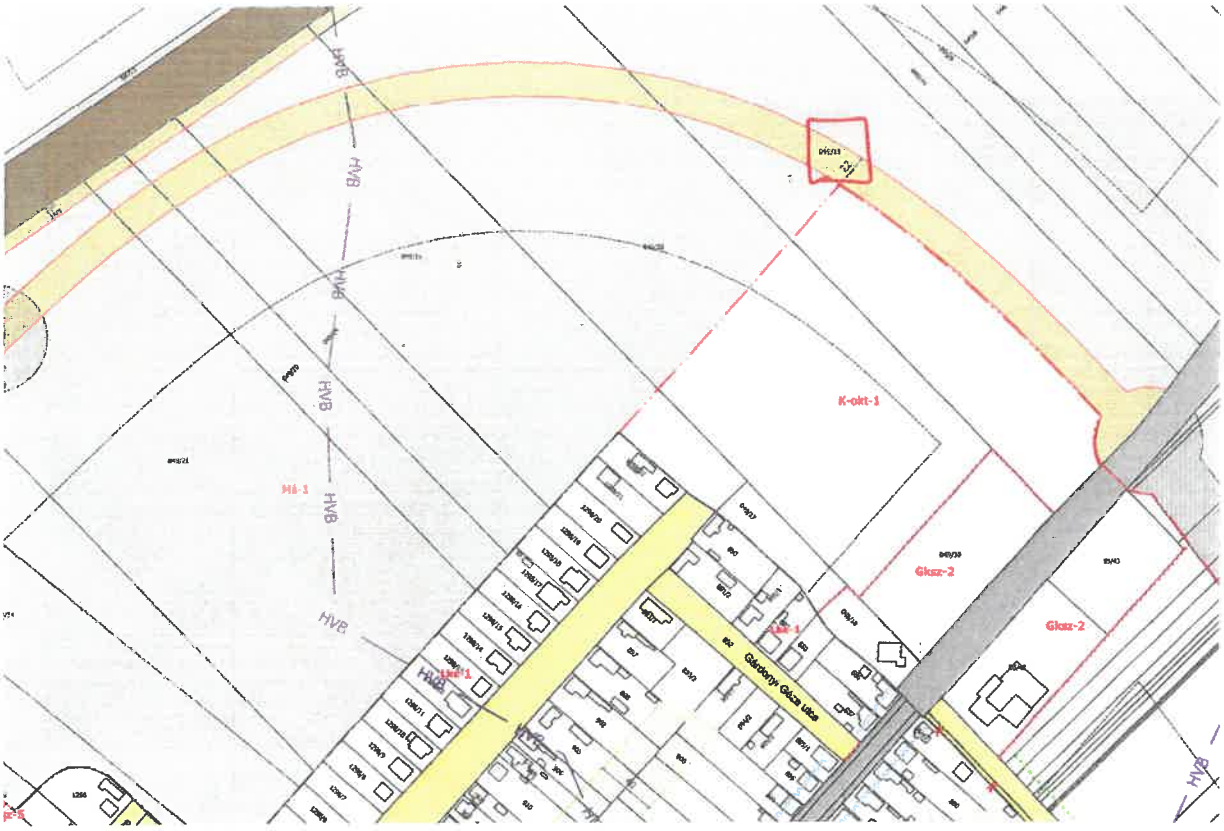


Településrendezés

1. Az Ev-1 természetes személyek területe. Milyen módon kívánják átsorolni Lke-1-ből Ev-1-be?



2. A pirossal jelölt „22” m út nem valósítható meg szűkület nélkül a jelenlegi Mezei utca bekötésével. A Mezei utca (1224 HRSZ.) aszfaltos részének szélessége mindössze 6m.



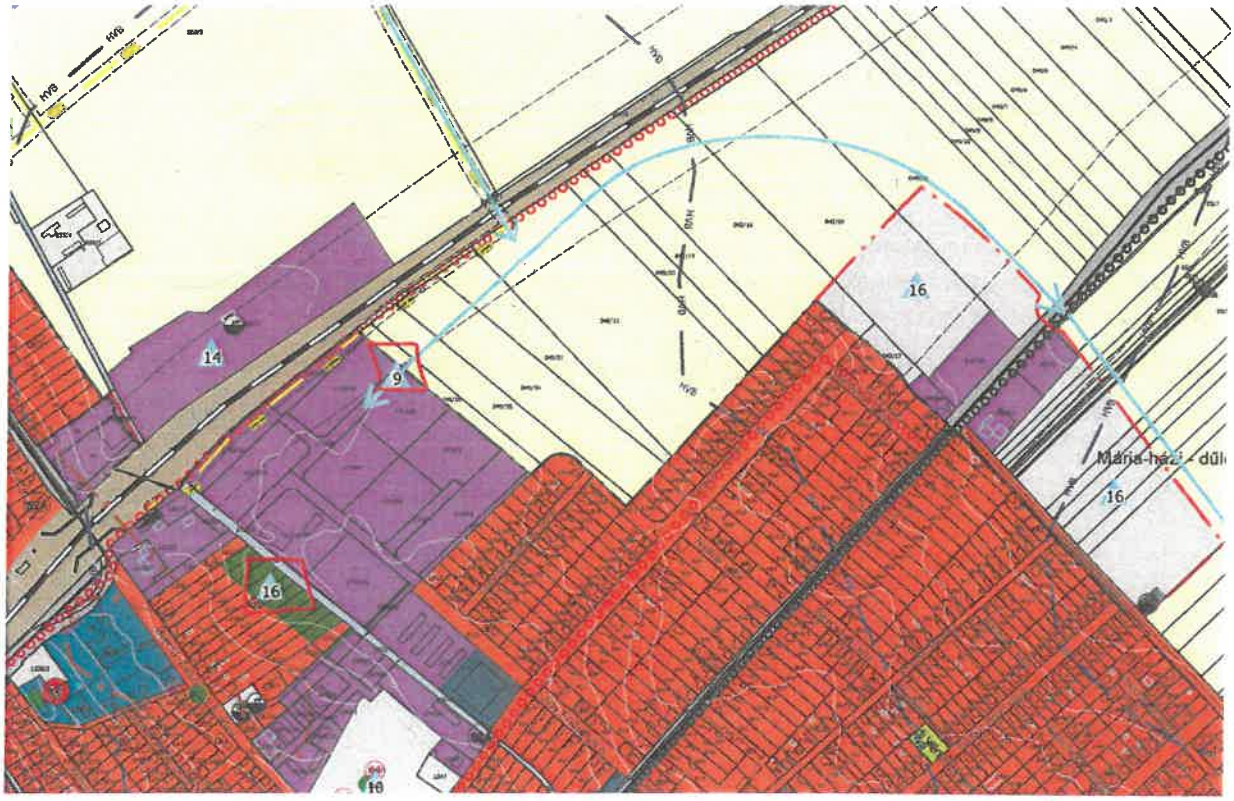
Településfejlesztés

1. A „9" (22 m) széles tervezett út bekötése a Mezei utcába (1224 HRSZ.) nem valósítható meg, hacsak nem szűkül le az út.
2. A „16" „Szociális és oktatási fókuszú területbővítés" nem valósítható meg a Településrendezési terv alapján a HRSZ. 1224 – 1236 esetében:

„42. Védelmi célú erdőterület

46. § A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál."

Ehhez kérdés, hogy mitől kell megvédeni a Bajcsy lakóit?

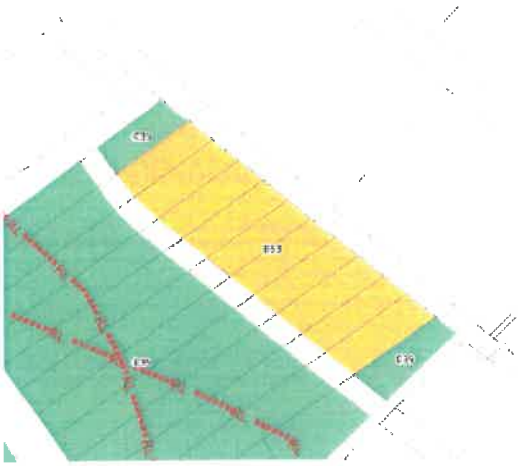


Örökségvédelem

1. A 22027 (Orbánhegy) és 21667 (Gyermekotthon) „Lelőhely azonosító" alatt ugyanazon HRSZ-ek is megtalálhatóak. Ennek mi az oka?

B53 A korábban beépítésre szánt területen a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek felé védelmi célú erdőterület kijelölés történik, a lakóterületek védelme érdekében.

B53 területet a védelmi erdőterület tervezett kialakítása miatt szemléztem. A parcellák bejárására a lábon álló gabona és a megfigyelést korlátozó kiskertes művelés miatt nem volt lehetőség, ezért a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni.



Ugyan a B53 jelű, változtatással érintett területen nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely annak délnyugati oldalán helyezkedik el és azzal tulajdonképpen határos a nagy kiterjedésű, 22027 azonosít számú Orbánhegy, illetve a 21667 azonosító számú Gyermekotthon elnevezésű régészeti lelőhely.

Az intenzív történeti települési környezet közelsége miatt a változtatással érintett zónában újabb, eddig ismeretlen régészeti leletek, lelőhelyrészletek előkerülését nem lehet kizárni. Fentieket összefoglalva: B53 területet a korlátozott megfigyelési lehetőségek, a régészeti lelőhelyek, valamint a Martonvásári vízfolyás közelségének ismeretében Régészeti Érdekű Területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni.

2. 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.

Megalapozó Vizsgálat

1. V6 „Probléma és értéklap”

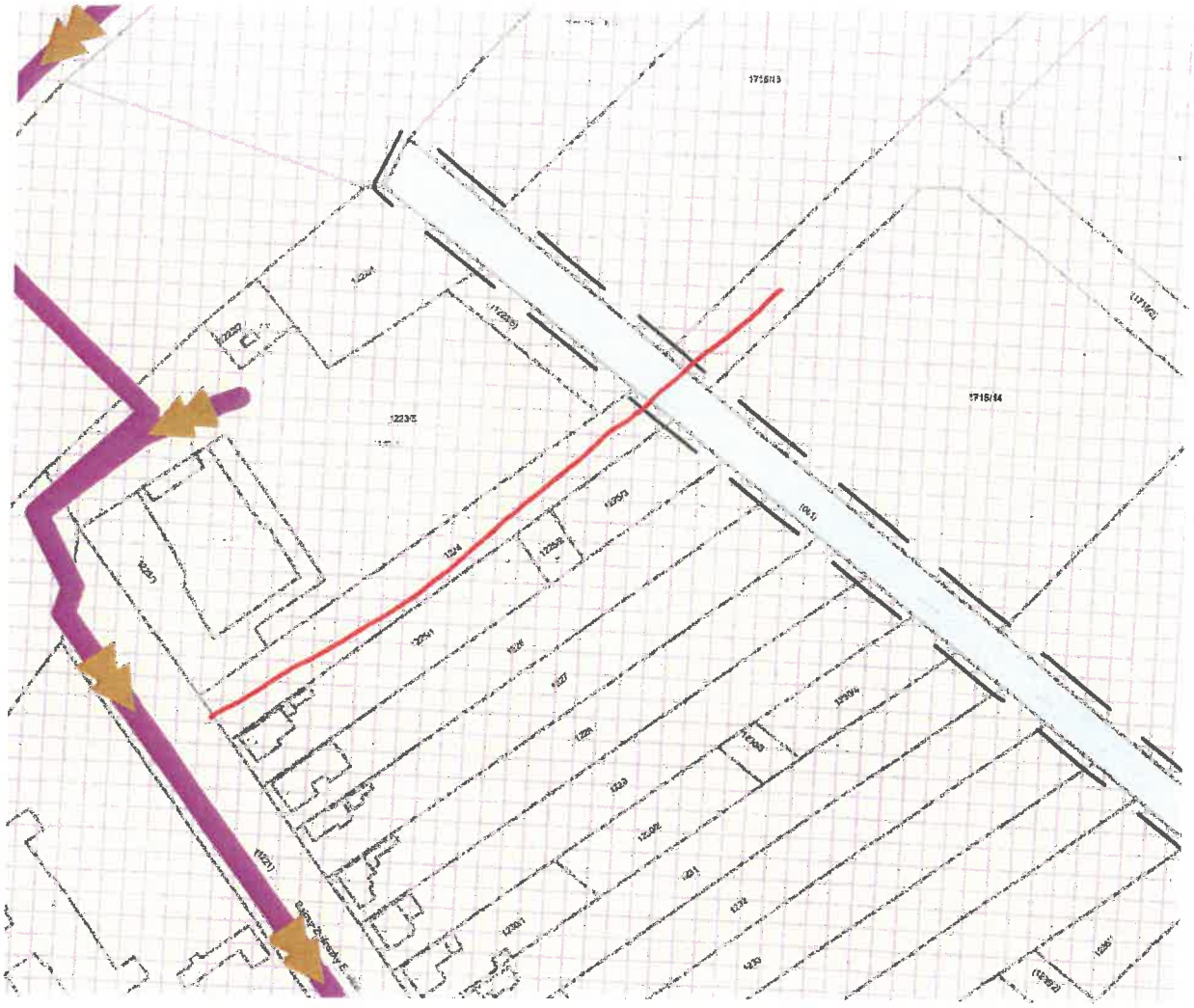
A fekete (HRSZ. 1224 – 1236) kerettel jelzet terület természetes személyek területe, így a piros szaggatott vonallal jelölt „Potenciális fejlesztési terület” nem állja meg a helyét. Főleg úgy, hogy a 1225/3 HRSZ-en lakóház van.



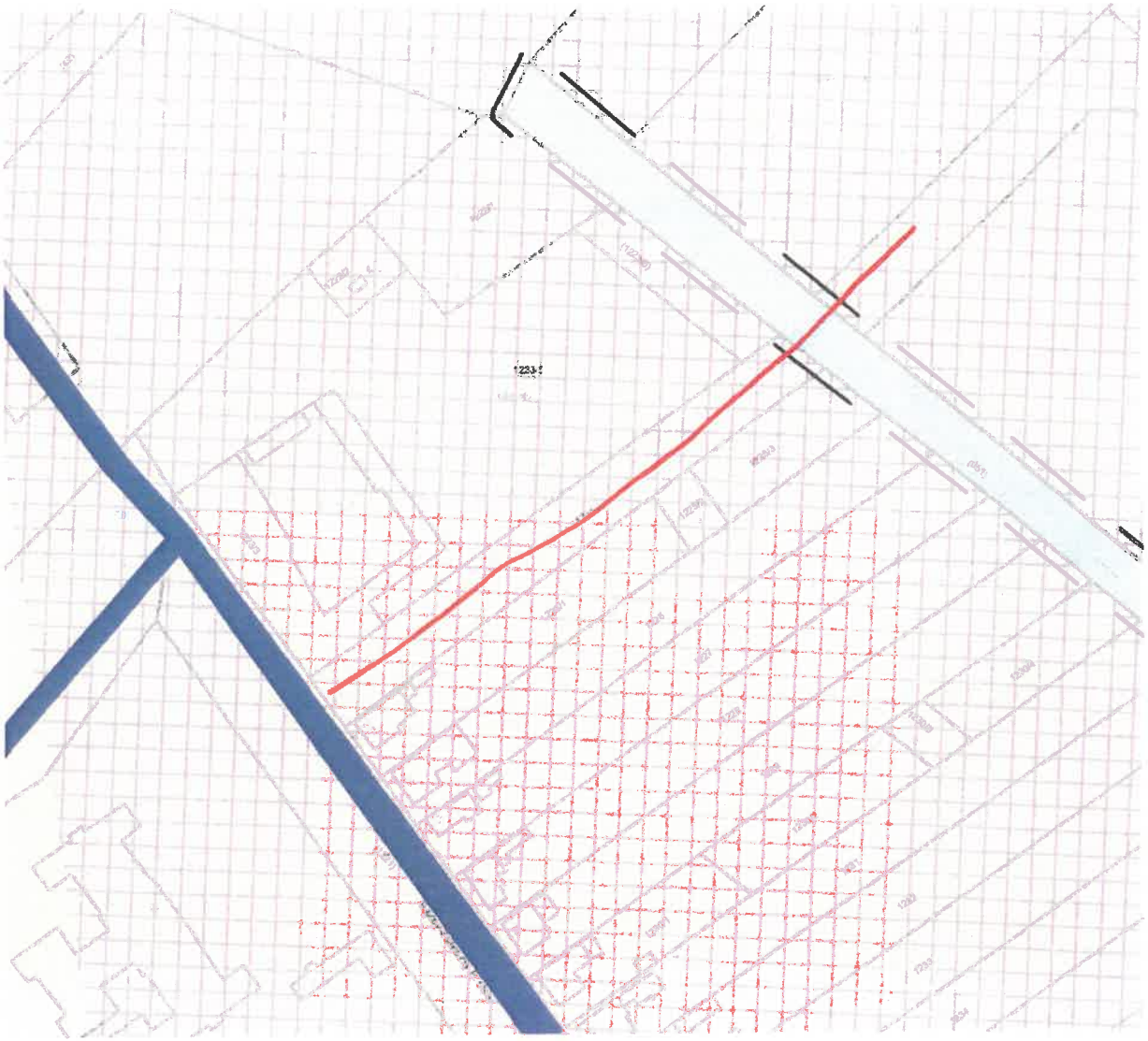
2. V7 „Zöldterület vizsgálat" ugyancsak (HRSZ. 1224 – 1236) nem jó a sárga sraffozás, mert nem mezőgazdasági terület, főleg a 1225/3 HRSZ.



3. Vízelvezetés hiányzik a 1224 HRSZ-ről:



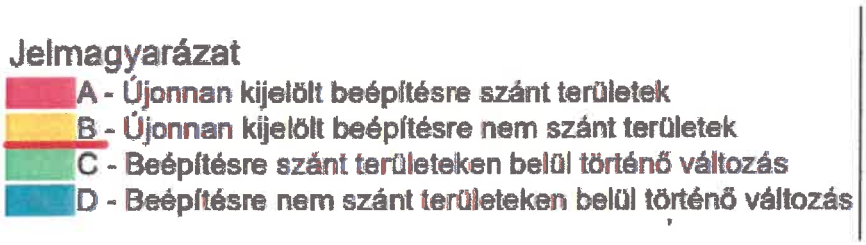
4. Vízellátás hiányzik a 1224 HRSZ-ről:



Alátámasztó javaslat

1. Változással érintett területek esetében a természetes személyek milyen módon lesznek értesítve, hogy a telkük/kertük ~1/3-at más besorolásba kívánják sorolni (C39 → B53)?:





2. Külterületi közlekedés:

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):

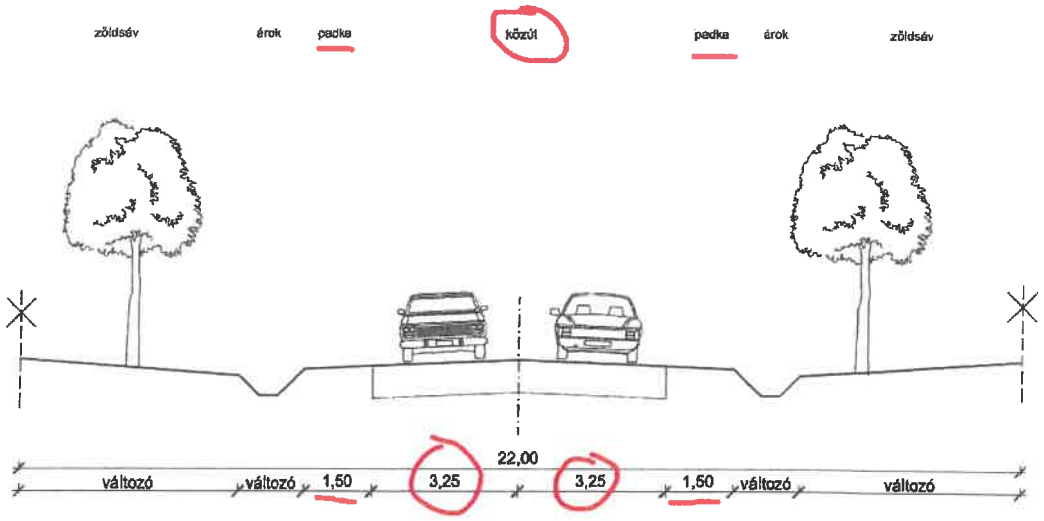


3. A Mezei utcába csak szűkülettel tud becsatlakozni a tervezett 22 m széles út, mert a Mezei utca csak 3 – 3 m, összesen 6m széles út. A patakon átívelő híd is csak 6m széles.
   Nincs padkának, járdának és ároknak hely a 1224 HRSZ esetében.
   Hogy lesz megoldva a gyalogos közlekedés így a 1224 HRSZ-en?

M=1:100

Martonvásár

Tervezett külterületi gyűjtőút 22 m szabályozási szélességgel (K.VI.B.)



tervező: Horváth Tünde
Tkö

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 13 8:22
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:
Tárgy: Fwd: Településfejlesztési terv javaslat, észrevétel

Martonvásári Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 JÚL 13.
Sorszám: 6083 Ügyintéző:
Szignáló:

Érk

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Simon**
Date: 2026. júl. 12., V 22:58
Subject: Településfejlesztési terv javaslat, észrevétel
To: onkormanyzat@martonvasar.hu <onkormanyzat@martonvasar.hu>

Polgármesteri Hivatal Martonvásár
Érkezett: 2026 JÚL 14.
Ügyirat szám: 8h-421/2026 Előirat szám:
Mellékl.: Ügyintéző: T.K.

Tisztelt Polgármester úr!

A Martonvásár honlapján 2026.06.29-én közzétett Településfejlesztési tervvel kapcsolatban szeretném az alábbi észrevételeket tenni és kérdéseket feltenni:

1.) 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?

2.) 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?

3.) Megfelelő közösségi közlekedés
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 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 településfejlesztési tervtől függetlenül az alábbi javaslatot szeretném tenni, hogy a hirdetmények hamarabb eljussanak a lakossághoz:
- Martonvásár város honlapja biztosítson RSS hírfolyamot! A legtöbb honlapmotor ezt tudja, csak be kell kapcsolni. Az érdeklődők feliratkozhatnak és azonnal értesítést kaphatnak az újonnan föltett bejegyzésekről.

- Alternatíva: legyen elektronikus hírlevél! Ehhez nem szükséges a honlapmotor átállítása vagy fejlesztése, többekhez tud gyorsan eljutni, független a Facebook infrastruktúrájától és megbízhatóbb annál.
Ezek technikai megvalósításában szívesen ajánlom segítségemet is - bár nem szakmám, így minden bizonnyal van már nálam hozzáértőbb ember a honlap körül.

Megtisztelő válaszát előre is nagyon szépen köszönöm!

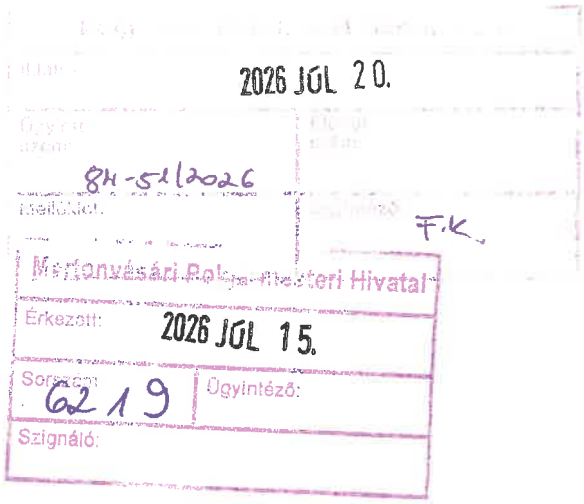
Üdvözlettel:

Simon

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Dr. Szabó-Schmidt Kata <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: szerda 2026. július 15 13:41
Címzett: ugyfelszolgalat
Másolatot kap:

Tárgy: Fwd: Településterv javaslat



Érk

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Alexandra**
Date: 2026. júl. 15., Sze 13:13
Subject: Településterv javaslat
To: <onkormanyzat@martonvasar.hu>

Tisztelt Címzett!

A településtervvel kapcsolatban lenne egy javaslatunk. Mi a Gábor Áron utca pont mellettünk húzódik egy szervízút.

Felmerült bennünk a kérdés, hogy lenne-e rá lehetőség, hogy megvásároljuk ezt a földsávot. Ha megvásárlásra nincs mód, akkor szeretnénk kérni rá használatbavételt akár bizonyos feltételekkel. Például fásítási feltétellel, hiszen nekünk is az lenne ezzel a célunk, hogy élhetőbb legyen a környezetünk, szeretnénk a kertünkbe több fát telepíteni, mert a mostani nyarak megmutatták, hogy enélkül sajnos nem lehet élvezni a kertes ház adta lehetőségeket. Nyitottak vagyunk másfajta megközelítésre is.

Vásárlási szándékunk természetesen csak a telekhatárunk végével egyvonalba eső területig vonatkozik, de információnk szerint néhány telekszomszéd is érdeklődne hasonló szándékkal Önöktől.

Ami előnye lehetne belőle az Önkormányzatnak:
-bevétel
-több zöldfelület
-nem kell a zöldfelületet fenntartani

Évente páran használják ezt az utat, és mivel közel vagyunk az utca elejéhez, meglátásunk szerint nincs létjogosultsága egy ilyesfajta szervízútnak. Emellett a szóban forgó terület jelenleg nem tudja betölteni funkcióját: több fa és használton kívüli telepített villanyoszlop van bármiféle jármű útjában, nem beszélve az út felületéről mely nem épített, hanem füves. Kérjük, fontolják meg javaslatunkat!

Köszönettel:
Alexandra és Péter


2025. szeptember
Légi


2025. szeptember

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó:
Küldve: csütörtök 2026. szeptember 24 15:47
Címzett: ugyfelszolgalat
Tárgy: Ph/84/2026
Mellékletek:

---------- Forwarded message ---------
Feladó:
Date: 2026. szept. 24. Cs, 15:40

To:

Polgármesteri Hivatal Martonvásár
Iktatva: 2026 SZEPT 28.
Ügyirat-szám: 82-80/2026
Előirat szám:
Melléklet:
Ügyintéző: F.k.

Martonvásári Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 SZEPT 24.
Sorszám: 7979
Ügyintéző:
Szignáló:

Martonvásár Város Önkormányzata

Tárgy: kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Martonvásár készülő településtervéhez kapcsolódóan szeretném kérni, hogy a 0243/17 hrsz-ú telken kijelölt lakóterületet megnövelni szíveskedjenek. A kijelölt lakóterület jelenleg 6 telek elhelyezésére biztosít lehetőséget, míg a telkek gazdaságos kialakításának érdekében legalább 8 telek elhelyezése válik szükségessé.

Martonvásár, 2026. 07.15.

üdvözlettel,

Balázs

A felhasznalot a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

e-papír

Azonosító:EPAPIR-20260721-2555

Küldő		**Dátum:**	2026.07.21
Viselt név:	GYÖRGY	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	GYÖRGY	**Azonosító:**	EPAPIR-20260721-2555
Anyja neve:		**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:		**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:		**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESKEP
Nem természetes személy neve:	Pronode Invest Zrt.	**Ügytípus neve:**	Településképi és városépítési ügyek
Nem természetes személy adószáma:	27049084		

Járási Hivatal
2026 JÚL 23.
ügyintéző

GHOF

Címzett
MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462, Martonvásár
Budai út 13

Tárgy:
partnerségi véleményezés

2026 JÚL 23.

Tisztelt Horváth Bálint Polgármester Úr,

8d-601/2026

F.k.

Csatolva küldöm tárgyi levelünket szíves megfontolásra.

Üdvözlettel: György

Mellékletek száma: 1

Martonvásár Város Polgármestere

2462 Martonvásár,
Budai út 13.

onkormanyzat@martonvasar.hu

Horváth Bálint
Polgármester úr
részére

tárgy: partnerségi véleményezés

Tisztelt Polgármester Úr!

A Pronode Invest Zrt. (székhely: 2045 Törökbálint, Kinizsi út 15.) – hivatkozással a Martonvásár teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési tervvel és Településrendezés tervvel (HÉSZ) kapcsolatos partnerségi véleményezésére vonatkozó felhívásra – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbi írásos véleményt adjuk.

Martonvásár Város Önkormányzata által véleményezésre bocsátott új helyi építési szabályzat és településrendezési terv a jelenlegi Gip-e1 jelű egyéb ipari terület helyett Gksz-6 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolja a Pronod Invest Zrt. tulajdonában álló, 025/39, 025/40 és 025/41 hrsz-ú területeket.

Az új övezeti besorolás a Pronode Invest Zrt. az általa tervezett és engedélyeztetni kívánt, nem veszélyes és veszélyes hulladék gyűjtés, átmeneti tárolás, valamint nem veszélyes és veszélyes hulladék kezelés tevékenységek folytatását ellehetetleníti, figyelemmel arra, hogy a Gip-e1 jelű (jelenlegi) övezeti besorolásban a fenti tevékenységek folytathatók, azonban a tervezett Gksz-6 jelű övezeti besorolásban nem.

Mindezeknek megfelelően megállapítható, hogy az övezeti besorolás megváltozásával a Pronode Invest Zrt. tevékenysége a területen ellehetetlenül annak ellenére is, hogy a Társaság gondos előzetes mérlegelés és alapos tervezést követően döntött az érintett hrsz-ú ingatlan megvásárlása mellett (mely során a legfőbb szempont az ipari jellegű övezeti besorolás és az annak megfelelő tevékenység korlátozásmentes végzésének lehetősége volt).

Különösebb indoklást nem igényel, hogy a Pronode Invest Zrt-t **tetemes mértékű kár éri** az övezeti besorolás megváltozásával, figyelemmel arra, hogy egyrészt az ingatlanok megvásárlásába azzal a céllal fektetett be, hogy ott a fenti tevékenységeket zavartalanul fogja tudni folytatni, másrészt az övezeti besorolással az ingatlanok értéke is jelentősen csökkenni fog az ott végezhető tevékenységek szűkülésével. A fentiek bekövetkezése esetén Pronode Invest Zrt. – legjobb akarata ellenére is – nem tud eltekinteni attól, hogy a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően az övezeti besorolás megváltozásából eredő kárát érvényesítse az Önkormányzattal szemben.

Ez felveti annak kérdését, hogy az Önkormányzat az övezeti besorolás meghatározása során megfelelő gondossággal jár-e el, hiszen annak megváltoztatásával a fentek szerint

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Szabó-Schmidt Katalin <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: kedd 2026. július 21 13:57
Címzett: ugyfelszolgalat@martonvasar.hu
Másolatot kap:
Tárgy: FW: Településterv - észrevételek

Érk

2026 JÚL 22.

From: Judit
Sent: Tuesday, July 21, 2026 11:01 AM
To: onkormanyzat@martonvasar.hu
Subject: Településterv - észrevételek

84-58/2026

F.K.

Tisztelt Önkormányzat,

A 7 sz. főút déli település tehermentesítő szakaszával kapcsolatban lenne észrevételem. Az érintett terület a lakosok által igen kedvelt: futnak, kutyát sétáltatnak, bicikliznek, de lovasokat is láttam már a várost az erdővel összekötő területen. Egy forgalmas út építésével mindez megszűnne.

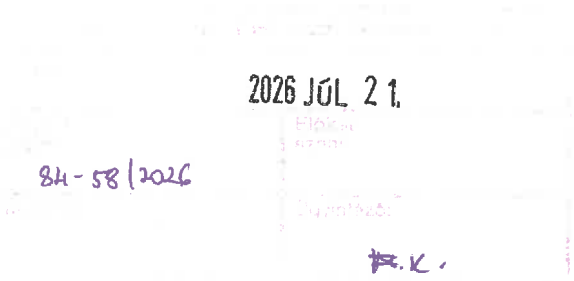
Továbbá a balatoni forgalom okozta kellemetlenség mérséklésére nem biztos, hogy ez a legmegfelelőbb lépés. Fennáll a veszélye annak, hogy az átmeneti javulást követően megnövekszik a forgalom (generált forgalom). Új utak építése helyett esetleg más módszert lehetne alkalmazni az átmenő forgalom csökkentésére: több, jelzőlámpával irányított csomópont kialakítása; sebességkorlátozás, stb.

Tisztelettel,
judit

ugyfelszolgalat@martonvasar.hu

Feladó: Szabó-Schmidt Katalin <jegyzo@martonvasar.hu>
Küldve: hétfő 2026. július 20 15:59
Címzett: ugyfelszolgalat@martonvasar.hu
Másolatot kap:
Tárgy: FW: Véleményezés, HÉSZ

Érk



From: Csilla
Sent: Monday, July 20, 2026 3:42 PM
To: onkormanyzat@martonvasar.hu
Subject: Véleményezés, HÉSZ

Tisztelt Városvezetés, Polgármester úr!
Ahogy személyesen is a tájékoztató megbeszélésen tettem fel kérdést, ezúton is kérem, kérjük, hogy a telkek beépíthetőségét az Orbánhegyi utcában emeljék fel, 5 és 8 % közé. Jelenleg is nagyon változó az épületek nagysága, a régiek, és az újabbak is meghaladják a 3%-ot a legtöbb esetben . Nekem pl. van egy 1250m2, 14m széles telkem , tudom, hogy nem tervezik lakóterületté alakítani a Szőlőhegyet, de jó lenne ha aktuális társadalmi és valós helyzethez igazodna a törvényhozás. Az itt élő embereknek szüksége lenne a rugalmas elbírálásra.
Köszönöm előre is a választ, és hogy ezt a kérdést velünk is egyeztetni fogják a végleges változat előtt.
Tisztelettel Csilla,

A felhasználót a dokumentumho
rendelte:
Idomsoft Zrt.

e-papír

érk: 2026 JÚL 15. 6223

Mellékel ASP-ba!

Azonosító:EPAPIR-20260715-10475

Küldő		**Dátum:**	2026.07.15
Viselt név:	MELINDA	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	MELINDA	**Azonosító:**	EPAPIR-20260715-10475
Anyja neve:		**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:		**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:		**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESTERV
		Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

Címzett

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462, Martonvásár
Budai út 13

2026 JÚL 20.

84-48/2026

F.k.

Tárgy:

Kérelem az Orbánhegy és környéke, különösen az Orbánhegy alatti és a vasút–Orbánhegy–M7 közötti zöld- és erdősáv fejlesztési

Címzett: Martonvásár Város Önkormányzata

Címzett személy: Horváth Bálint polgármester

Tárgy: Kérelem az Orbánhegy és környéke, különösen az Orbánhegy alatti és a vasút–Orbánhegy–M7

közötti zöld- és erdősáv fejlesztési besorolásának felülvizsgálatára, védelmi célú visszaminősítésére,

változtatási tilalom elrendelésére és helyi természetvédelmi oltalom előkészítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport nevében, Melinda
munkacsoport-vezetőként ezúton

kérem Martonvásár Város Önkormányzatát, hogy haladéktalanul vizsgálja felül az Orbánhegy és környéke,

különösen az Orbánhegy alatti erdős sáv, valamint a vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és

pufferterület településrendezési és fejlesztési besorolását.

Kérelmünk nem általános fejlesztésellenes álláspont. A fejlődés szükséges és támogatható, ha az nem a

lakók életminőségét védő zöldfelületek, erdősávok, pufferzónák és tájképi értékek feláldozásával történik.

A jelen ügyben éppen az a probléma, hogy a rendelkezésre álló tervi és döntési dokumentumok alapján

nem látható kellő egyértelműséggel, mi történik az Orbánhegy alatti sávval, az A90 változással, a

kapcsolódó utakkal, parkolókkal, közművekkel és a tágabb zöldfolyosóval.

Külön hangsúlyozzuk, hogy kérelmünk nem kizárólag a szűken vett Orbánhegy megnevezésű területre

irányul. A lakossági érintettség szempontjából a teljes vasút–Orbánhegy–M7 közötti térség vizsgálandó,

mert a lakók életminőségét ez az összefüggő zöld- és erdősáv, illetve annak pufferfunkciója védi. Nem

fogadható el olyan válasz, amely az Orbánhegy szűk értelmezésére hivatkozva figyelmen kívül hagyja a

vasút felé eső vagy az alatta húzódó érintett területeket.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az A90 jelű változás különösen súlyos tisztázandó elem: a

korábbi közjóléti rendeltetésű erdőterülethez képest különleges turisztikai terület jelenik meg. Ez nem

azonnali fakivágás bizonyítása, de a formális tervi státusz fejlesztési irányú elmozdulását jelzi, amely

önmagában megalapozza a lakossági fellépést.

Kérjük ezért az érintett területek teljes helyrajzi számos lehatárolását, az A90 és kapcsolódó változások

hiteles mellékleteinek kiadását, az érintett területek védelmi erdőbe vagy más

ténylegesen nem beépíthető

természetközeli kategóriába történő visszasorolását, változtatási tilalom elrendelését, valamint a helyi

jelentőségű védett természeti területté nyilvánítás előkészítését.

Kérjük továbbá, hogy a 2018. március 14-i állami vagyonátadás, a 2022-es kiemelt fejlesztési területté

nyilvánítási döntések, a 142/2022. és kapcsolódó határozatok, a 2026-os településrendezési döntések,

valamint minden térképi, közlekedési, parkolási és közművesítési háttéranyag teljes körűen,

mellékletekkel együtt kerüljön kiadásra és közérthető módon bemutatásra.

A jelen beadvány mellékleteként 280 tételes kérdéscsomagot csatolunk. Kérjük, hogy az önkormányzat ne

összevont, általános válaszlevelet küldjön, hanem a kérdésekre témakörönként, tételesen,

dokumentumokkal alátámasztva válaszoljon.

Kérjük, hogy a kérdést a képviselő-testület következő nyilvános ülésén napirendre tűzzék, és a lakosság

számára nyilvános, térképi mellékletekkel alátámasztott fórumot biztosítsanak. A válaszadásig és a

szakmai vizsgálatok lezárásáig kérjük minden olyan döntés, előkészítés, értékesítés, szerződéskötés,

telekalakítás, út-, parkoló-, közmű- vagy fejlesztési lépés felfüggesztését, amely az érintett zöld- és erdősáv

későbbi állapotát befolyásolhatja.

Kérjük szíves, érdemi, tételes és írásbeli válaszukat, valamint a szükséges önkormányzati intézkedések

haladéktalan megtételét.

Tisztelettel:

Melinda

munkacsoport-vezető

Élhető Martonvásárért Munkacsoport

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Orbanhegy_es_kornyeke.pdf	1.5 MB	KRX/OCD/Payload/ID-2	C071C66AAA1DF5A4153B6D07DD0ABA5459F5B3B2FEBCE9C3A2E63570992B4700

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MARTONVÁSÁR ORBÁNHEGY ÉS KÖRNYÉKE

Komplex kritikai jelentés, kérdéscsomag, e-papír és partnerségi észrevétel-tervezet

ÉLHETŐ MARTONVÁSÁRÉRT MUNKACSOPORT

Melinda munkacsoport-vezető

Martonvásár, 2026. július 14.

Tartalom

- 1. Vezetői összefoglaló és a Munkacsoport álláspontja
- 2. A vizsgálat tárgya, területi határai és módszere
- 3. Frissített kronológia: 2018–2026
- 4. Mi az ügy lényege: nem pánik, hanem formális fejlesztési kockázat
- 5. A vasút–Orbánhegy–M7 közötti zöld- és erdősáv védelmi jelentősége
- 6. A90, különleges turisztikai terület és az erdőterületi státusz meggyengülése
- 7. A területi mérleg, a 14,02 ha és a 4,86 ha erdőkijelölés kérdése
- 8. Utak, parkolók, teherforgalmi és feltárási logika
- 9. Közvagyon, 2018-as állami vagyonátadás és a 2022-es fejlesztési döntések
- 10. Környezeti, vízügyi, közmű-, zaj-, por- és mikroklíma-hatások
- 11. Örökségvédelem, régészeti érzékenység és tájképi érték
- 12. Lakossági tájékoztatás, partnerség és bizalmi deficit
- 13. Bizonyítási mátrix és óvatosan állítható következtetések
- 14. A Munkacsoport követelései és korrekciós javaslatai
- 15. Több száz tételes kérdéscsomag
- 16. Benyújtásra kész e-papír / partnerségi észrevétel
- 17. Mellékleti és iratbekérési javaslat
- 18. Forrásjegyzék

A dokumentum 280 darab tételes kérdést tartalmaz, tematikus bontásban.

1. Vezetői összefoglaló és a Munkacsoport álláspontja

Jelen anyag kifejezetten Martonvásár Orbánhegy és környéke, ezen belül az Orbánhegy alatti erdős és zöldfelületi sáv, valamint a vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes térségi pufferterület ügyére koncentrál. A cél nem az, hogy a település fejlődését általában megakadályozzuk. A cél az, hogy a fejlődés ne a lakók életminőségét védő zöld- és erdősáv feladásával, ne bizonytalan térképi jelölésekkel, ne hiányos tájékoztatással, és ne a későbbi beépítés jogi lehetőségének csendes megnyitásával történjen.

A Munkacsoport álláspontja szerint az ügy lényege nem az, hogy holnap megjelennek-e a munkagépek. Ez félrevinné a vitát. A lényeg az, hogy a hivatalos településrendezési dokumentumok alapján legalább egy korábban erdőként kezelt terület formális tervi státusza fejlesztési irányba mozdult el. A lakosság jogosan várja el, hogy ez a változás tételes, dokumentumalapú, helyrajzi számos és közérthető magyarázatot kapjon.

Kiemelten fontos, hogy az önkormányzat ne szűkítse le a kérdést kizárólag az „Orbánhegy" névvel azonosított közvetlen területre. A lakók számára a valódi védelmi egység a vasút, az Orbánhegy, a lakóterületek és az M7 közötti összefüggő zöld- és erdősáv. Ha a hivatalos válasz csak annyit mond, hogy az Orbánhegyen nincs közvetlen fejlesztés, az nem ad választ arra, mi történik a vasút felé, az alatta húzódó zöldsávban, a feltáróutak mentén, a parkolók és a turisztikai funkciók környezetében.

A Munkacsoport ezért az érintett területek helyrajzi számos lehatárolását, az A90 és kapcsolódó változások teljes tisztázását, a vitatott fejlesztési irány felülvizsgálatát, a terület védelmi erdő vagy más ténylegesen nem beépíthető természetközeli kategória irányába történő visszaminősítését, továbbá változtatási tilalom és helyi természetvédelmi oltalom előkészítését kéri.

- A beadvány nem általános fejlesztésellenes álláspontot képvisel, hanem helyspecifikus zöldfelület-védelmi álláspontot.
- A központi kérdés a tervi státusz, a későbbi beépíthetőség és a lakókörnyezetet védő pufferzóna sorsa.
- A települési összmérleg nem helyettesíti a konkrét helyszíni ökológiai és életminőségi vizsgálatot.
- A döntéshozatalt, a partnerségi eljárást, a térképi jelöléseket és a közvagyon sorsát tételesen, dokumentumokkal kell tisztázni.

2. A vizsgálat tárgya, területi határai és módszere

A vizsgálat a rendelkezésre álló térképi, határozati és lakossági észrevételi háttérből indul ki. A jelen változat a tágabb településfejlesztési anyag tematikáját használja, de szigorúan az Orbánhegy és környéke ügyére fókuszál.

A dokumentum módszere háromlépcsős. Először elkülöníti a bizonyítható tervi tényeket az értelmezésektől és a lakossági aggodalmaktól. Másodszor minden lényegi problémát térségi összefüggésbe helyez: erdő, út, parkoló, közmű, közvagyon, turisztikai funkció, környezeti hatás. Harmadszor nem lezárt állítások tömegét teszi, hanem olyan tételes kérdésrendszert állít fel, amelyre az önkormányzatnak érdemi, dokumentumokkal alátámasztott választ kell adnia.

A beadványban ezért kerülni kell a bizonyítatlan állításokat. Nem azt állítjuk, hogy minden területet azonnal beépítenek. Azt állítjuk, hogy a tervi és döntési dokumentumok olyan irányt mutatnak, amely a későbbi fejlesztési lehetőségeket megnyithatja, miközben a lakosság számára nem egyértelmű, hogy pontosan mely helyrajzi számok, milyen funkciók, milyen utak és milyen környezeti következmények érintettek.

3. Kronológia: 2018–2026

A kronológia célja nem a teljes önkormányzati irattár rekonstruálása, hanem annak bemutatása, hogy az Orbánhegy környéki mai vita nem elszigetelt esemény. A 2018-as közvagyoni előzmények, a 2022-es kiemelt fejlesztési döntések és a 2026-os településrendezési módosítások együtt rajzolják ki azt a folyamatot, amelyet a lakosság most tisztázni kíván.

Időpont	Jelentőség az Orbánhegy ügyében
2018. 03. 14.	A rendelkezésre álló civil észrevételek szerint az önkormányzat állami vagyonátadás keretében jelentős, a későbbi fejlesztési logika szempontjából releváns területekhez jutott. A pontos szerződési feltételeket, korlátozásokat és közfeladati célokat tételesen ki kell kérni.
2022. 04. 12.	A 73/2022. (IV. 12.) határozathoz kapcsolódóan a 0212/3 és 0212/5 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztési és telekalakítási előzményei megjelennek a korábbi iratokban.
2022. 04. 26.	A 108/2022. (IV. 26.) határozat a korábbi fejlesztési logika folytatásaként kiemelt fejlesztési területi irányt jelez.
2022. 06. 14. / 06. 28.	A 142/2022. és 143/2022. határozatok a fejlesztési területek, belterületbe vonási vagy területfelhasználási előzmények szempontjából kiemelten vizsgálandók.
2025. 11. 04.	A 258/2025. határozat a településterv elkészítésének folyamatát indította vagy erősítette meg, amelynek későbbi következményei az Orbánhegy környékén is érzékelhetők.
2026. 05. 19.	A rövid eljárású módosításnál a környezeti vizsgálatot nem tartották szükségesnek, a véleményezési szakaszt lezárták, a dokumentációt az állami főépítészhez továbbították.
2026. 06. 16.	Elfogadták a településszerkezeti terv módosítását és az új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolását. A dokumentumok 14,02 ha új beépítésre szánt területet, 23,01 ha visszasorolást és 4,86 ha erdőterület-kijelölést említenek.
2026. 06. 17.	A HÉSZ-módosító rendelet és mellékletei hatálybalépési folyamatba kerültek. A térképi mellékletek és a helyrajzi számos lehatárolás a vita kulcsa.
2026. 07.	A város újabb településtervi véleményezési csatornát nyitott, ezért a beadványt nemcsak e-papírként, hanem partnerségi észrevételként is célszerű benyújtani.

4. Mi az ügy lényege: nem pánik, hanem formális fejlesztési kockázat

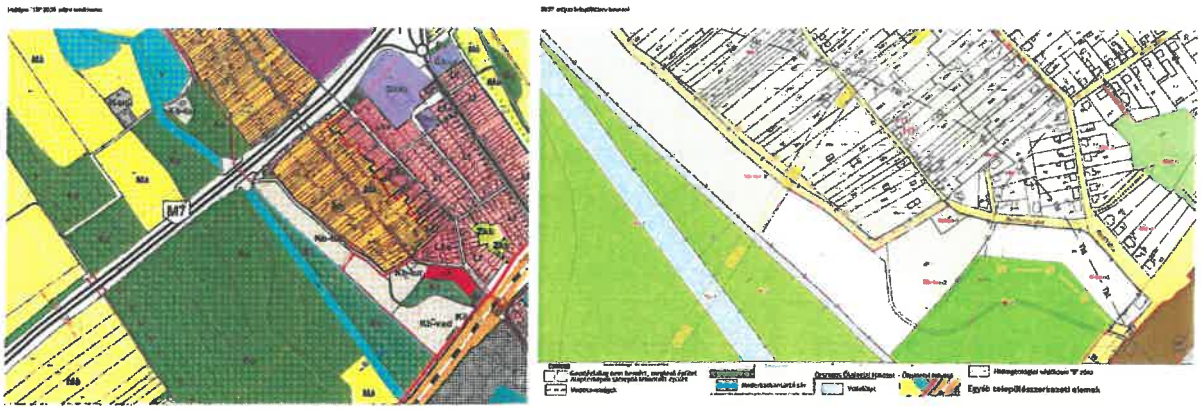
A beadvány legerősebb mondata az, hogy a hivatalos dokumentumok alapján legalább egy, korábban erdőként kezelt terület fejlesztési irányú kategóriába került vagy ilyen irányban került bemutatásra. Ez nem azonos azzal, hogy azonnali fakivágás bizonyított lenne. De nem is bagatellizálható kommunikációs félreértésként.

Az önkormányzat hivatkozhat arra, hogy az összesített területi mérlegben máshol visszasorolás vagy erdőkijelölés történt. Ez azonban nem válasz arra, hogy a konkrét Orbánhegy alatti zöldsáv milyen helyi, lakókörnyezeti és ökológiai funkciót tölt be. A pufferzóna helyben hat. A por, zaj, hőterhelés és tájképi hatás szintén helyben jelentkezik. Egy másik helyen kijelölt erdő nem áll oda a lakóházak és a fejlesztési terület közé.

A Munkacsoport ezért nem általános politikai vitát kér, hanem dokumentumalapú tisztázást: mi változott, mely területen változott, miért változott, milyen döntés alapján változott, ki kezdeményezte, milyen szakmai vizsgálat készült, és milyen jogi garancia védi a lakosság életminőségét.

5. A vasút–Orbánhegy–M7 közötti zöld- és erdősáv védelmi jelentősége

Az Orbánhegy ügyét nem szabad úgy kezelni, mintha kizárólag egy pontszerű A90 változásról lenne szó. A lakossági aggodalom valójában egy összefüggő térségi rendszerre vonatkozik: vasút menti területek, Orbánhegy alatti erdős sáv, M7 irányú puffer, lakóterületek, utak, parkolók és tervezett turisztikai vagy gazdasági funkciók. Ez a rendszer együtt hat a mindennapi életminőségre.



1. ábra – Korábbi összehasonlító térképi melléklet: az Orbánhegy környéki tervi összefüggések civil értelmezése.

- A zöldsáv zaj- és porfogó puffer lehet a közlekedési és fejlesztési területek irányából.
- A faállomány mikroklíma- és hőterhelés-csökkentő szerepe helyspecifikus, nem cserélhető ki távoli zöldfelülettel.
- A térség tájképi és közérzeti jelentősége közvetlenül kapcsolódik ahhoz, hogy Martonvásár ne ipari-logisztikai peremterületként, hanem élhető kisvárosként fejlődjön.
- A lakossági bizalom alapja az, hogy a város nem „darabonként" magyarázza a változásokat, hanem az egész összefüggő területi rendszert mutatja be.

6. A90, különleges turisztikai terület és az erdőterületi státusz meggyengülése

Az A90 a beadvány egyik legfontosabb kapaszkodója. A rendelkezésre álló anyagok szerint a hatályos területfelhasználás közjóléti rendeltetésű erdőterületként, a tervezett területfelhasználás pedig különleges turisztikai területként jelenik meg, 0,23 ha nagyságban. Ez kicsinek tűnhet, de jogilag és kommunikációsan nem kicsi: azt mutatja, hogy erdőből fejlesztési irányú kategória lett vagy ilyen irány került a tervanyagba.

A város részéről várható érv lehet, hogy a terület nagysága csekély, és nem lakópark vagy nagy beépítés a cél. Ez azonban nem oldja fel a problémát. Az erdőterületi védelem meggyengítése nem attól válik kérdésessé, hogy a fejlesztés lakó-, turisztikai vagy kiszolgáló funkciót kap. A lényeg az, hogy a korábbi nem beépítési jellegű státusz helyére olyan kategória kerülhet, amely létesítmények, utak, parkolók vagy kiszolgáló elemek elhelyezését teheti lehetővé.

A Munkacsoport ezért kéri az A90 teljes dokumentációját, az indokolást, a kezdeményező megjelölését, az alternatívák bemutatását, és azt, hogy az önkormányzat vállalja: az A90 és kapcsolódó területei visszakerülnek olyan övezetbe, amely tényleges beépítési korlátot jelent.

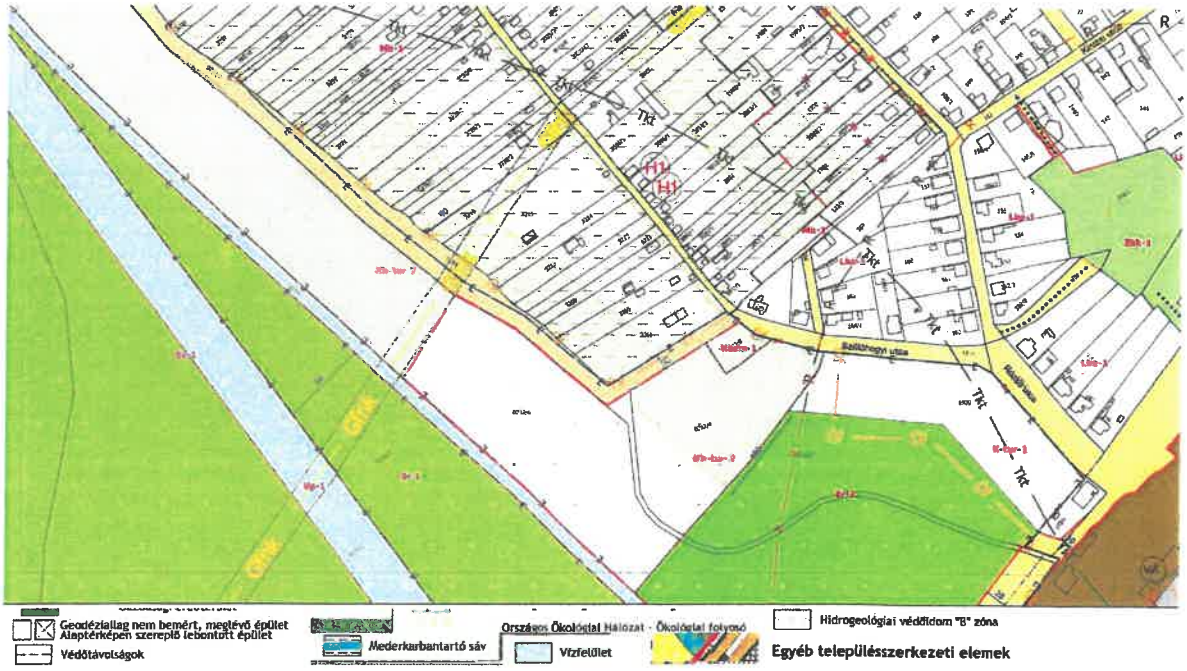


2. ábra – A90 és környezetének korábbi képi/térképi mellékleteiből készült civil áttekintő montázs.

7. A területi mérleg, a 14,02 ha és a 4,86 ha erdőkijelölés kérdése

A települési összmérleg fontos adat, de nem pótolja a helyi hatásvizsgálatot. A 14,02 ha új beépítésre szánt terület, a 23,01 ha visszasorolás és a 4,86 ha erdőkijelölés olyan számok, amelyek első ránézésre kiegyensúlyozottnak tűnhetnek. A lakossági kérdés azonban nem matematikai, hanem helyspecifikus: mi történik azzal a konkrét zöldsávval, amely az Orbánhegy környéki lakóterületeket védi?

Az önkormányzatnak térképen, helyrajzi számmal, rendeltetéssel, tulajdonosi és kezelési adattal kell bemutatnia, hol van a 4,86 ha erdőterület, milyen minőségű, milyen időtávon válik tényleges erdővé, és kapcsolódik-e funkcionálisan az Orbánhegy alatti pufferzónához. Ha nincs közvetlen kapcsolat, akkor a 4,86 ha nem lehet érdemi ellenérv az Orbánhegy alatti zöldsáv védelmével szemben.



3. ábra – Korábbi javaslati térképi állapot részlete, amelyet az utak, parkolók és fejlesztési elemek szempontjából is tisztázni kell.

8. Utak, parkolók, teherforgalmi és feltárási logika

A fejlesztési szándék gyakran az utakból, parkolókból és közművekből olvasható ki a legpontosabban. Ha egy területhez új feltáróút, szélesebb út, nagyobb parkoló, közvilágítás, csapadékvíz-elvezetés vagy közműbővítés kapcsolódik, az tényleges használati intenzitást vetít előre. Ezért az Orbánhegy ügyében nem elegendő az övezeti név magyarázata; a kiszolgáló infrastruktúra logikáját is meg kell mutatni.

Különösen fontos a már meglévő parkoló kérdése. A lakossági észrevétel szerint a már meglévő parkoló egyik terven sem látható megfelelően. Ez nem apró rajzi kérdés. Ha a meglévő állapot hiányzik, a tervezett állapot és a forgalmi igény sem értelmezhető. A parkoló jogi, engedélyezési, tulajdonosi és kapacitásadatait tisztázni kell.



4. ábra – Korábbi hatályos/kiinduló térképi állapot részlete, az Orbánhegy környéki összefüggések értelmezéséhez.

9. Közvagyon, 2018-as állami vagyonátadás és a 2022-es fejlesztési döntések

A 2018-as állami vagyonátadás és a 2022-es kiemelt fejlesztési döntések nem mellékszálak. Ezek adják azt a közvagyoni és fejlesztési előzményt, amely nélkül a 2026-os térképi és övezeti változások nem érthetők meg teljes mélységükben. A lakosság jogosan kérdezi: milyen célra kapta vagy kezelte a város ezeket a területeket, és a mai tervek mennyiben felelnek meg ennek a célnak?

A közvagyon sorsának átláthatósága különösen fontos, mert a közösségi bizalom akkor sérül a leginkább, ha a lakók azt érzik, hogy a közösségi területek fokozatosan fejlesztési tartalékká válnak. Nem elég azt mondani, hogy minden jogszerű. A közvagyon esetében a jogszerűség mellett közérthetőség, nyilvánosság és közérdekű indokolás is kell.

10. Környezeti, vízügyi, közmű-, zaj-, por- és mikroklíma-hatások

Az Orbánhegy alatti zöldsáv esetében a környezeti hatások nem elvont természetvédelmi kérdések. Ezek a lakók mindennapi életét érintik: mennyi por jut el a házakig, mennyire hallatszik a vasút és az M7, mennyire melegszik fel a környék nyáron, hogyan folyik le a csapadék, mennyi burkolt felület jön létre, és mennyire marad meg a település tájképi karaktere.

- Környezeti vizsgálat nélkül nem dönthető el érdemben, hogy a zöldsáv fejlesztési irányú átértékelése arányos-e.
- A kumulatív hatások vizsgálata nélkül az utak, parkolók, turisztikai funkciók és közművek együttese rejtve marad.
- A faállomány felmérése nélkül nem lehet tudni, milyen valós zöldfelületi érték sérülhet.
- A vízügyi és csapadékvíz-kezelési hatások nélkül a burkolt felületek növekedése sem értékelhető.

11. Örökségvédelem, régészeti érzékenység és tájképi érték

Az anyagok szerint az A90 környezete régészeti szempontból is érzékeny lehet, az Orbánhegy lelőhely közelsége pedig további óvatosságot indokol. Ez nem önállóan viszi el az ügyet, de megerősíti azt az álláspontot, hogy a területet nem lehet pusztán fejlesztési tartalékként kezelni. A régészet, a tájkép, az erdő és a lakókörnyezeti puffer együttesen adja a terület súlyát.

12. Lakossági tájékoztatás, partnerség és bizalmi deficit

A kommunikációs probléma lényege nem az, hogy ki milyen szándékkal nyilatkozott. A beadványban nem személyeskedni kell, hanem azt kell kimondani, hogy a lakossági megnyugtató kommunikáció és a hivatalos terviratok között olyan értelmezési feszültség alakult ki, amelyet csak dokumentumalapú, tételes válaszadás oldhat fel.

Ha az önkormányzat szerint nincs fejlesztési kockázat, akkor mutassa meg azt a hatályos tervlapot, rendeleti szöveget és helyrajzi számos mellékletet, amely ezt kizárja. Ha pedig van fejlesztési lehetőség, akkor nem lehet a lakosságot azzal nyugtatni, hogy lényegében semmi nem történt.

13. Bizonyítási mátrix és óvatosan állítható következtetések

Dokumentum / ténykör	Mit jelez?	Bizonyító erő	Teendő
A90 változás	Közjóléti erdőből különleges turisztikai irány jelenik meg	Erős	Hiteles térképi és hatástanulmányi melléklet kikérése szükséges
134/2026. területi mérleg	14,02 ha új beépítésre szánt terület, 23,01 ha visszasorolás, 4,86 ha erdőkijelölés	Erős	Helyrajzi számos bontás és térképi ellenőrzés szükséges
2018-as vagyonátadás	Közvagyoni előzmény, amely a terület jövőjét érintheti	Közepes-erős	Szerződés, korlátozás, vagyonkataszter, határozatok kikérése szükséges
2022-es kiemelt fejlesztési döntések	Fejlesztési előzmény és területi logika	Közepes-erős	Teljes határozati mellékletek és indoklások kellenek
Már meglévő parkoló	Eltérés lehet a tényleges és tervi állapot között	Tisztázandó	Engedély, tulajdon, kezelő, kapacitás és tervi feltüntetés szükséges
Közösségi chat	Bizalmi és kommunikációs ellentmondás dokumentuma	Kiegészítő	Nem jogforrásként, hanem tájékoztatási zavar bizonyítékaként kezelendő

14. A Munkacsoport követelései és korrekciós javaslatai

- A teljes Orbánhegy alatti, vasút–Orbánhegy–M7 közötti zöld- és erdősáv helyrajzi számos lehatárolása.
- Az A90 és minden kapcsolódó fejlesztési elem teljes dokumentációjának kiadása.
- Az A90 és kapcsolódó területek védelmi erdőbe vagy más, ténylegesen nem beépíthető természetközeli kategóriába történő visszasorolásának megindítása.
- Változtatási tilalom elrendelése a vitatott területekre a korrekciós eljárás lezárásáig.
- Helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítás előkészítése.
- A 2018-as állami vagyonátadás és a 2022-es fejlesztési határozatok teljes, mellékletekkel együtt történő közzététele.
- A már meglévő parkoló tervi, jogi, engedélyezési, tulajdonosi és közlekedési státuszának tisztázása.
- Független környezeti, forgalmi, vízügyi, zaj-, por-, mikroklíma-, örökségvédelmi és faállomány-vizsgálat elkészítése.
- A lakossági észrevételekre tételes, kérdésenkénti válaszadás.
- Nyilvános, dokumentumalapú lakossági fórum, ahol a térképi mellékletek és helyrajzi számok kivetítve, közérthetően kerülnek bemutatásra.

15. 280 tételes kérdéscsomag

Az alábbi kérdések célja, hogy az önkormányzat ne általános megnyugtató mondatokkal válaszoljon, hanem konkrét, ellenőrizhető, dokumentumalapú válaszokat adjon. A kérdések élesen fogalmaznak, de nem vádaskodnak: a tisztázás irányába kényszerítik a döntéshozót.

A. Területi lehatárolás és helyrajzi számok

1. Mely pontos területet érti az önkormányzat az Orbánhegy alatti erdős sáv alatt?

2. Mely helyrajzi számok tartoznak a vasút és az Orbánhegy közötti teljes érintett zöldsávhoz?

3. Mely helyrajzi számok tartoznak az Orbánhegy és az M7 közötti tágabb pufferterülethez?

4. Mely helyrajzi számokat érinti közvetlenül az A90 változás?

5. Mely helyrajzi számokat érinti közvetetten az A90-hez kapcsolódó fejlesztési logika?

6. Van-e olyan érintett földrészlet, amely a kommunikációban nem Orbánhegyként jelenik meg, de ténylegesen az Orbánhegy alatti lakókörnyezetet védi?

7. Készült-e hivatalos, helyrajzi számos, lakosság számára is értelmezhető térkép az érintett sáv teljes kiterjedéséről?

8. Ha készült ilyen térkép, mikor és hol tették közzé?

9. Ha nem készült ilyen térkép, hogyan várható el a lakosságtól, hogy érdemi észrevételt tegyen?

10. Milyen eltérés van a településszerkezeti terv, a HÉSZ-melléklet, az alátámasztó munkarészek és az örökségvédelmi lapok lehatárolása között?

11. Melyik dokumentum tekintendő jogilag irányadónak, ha a térképi jelölések nem azonosak?

12. Milyen dátumú térképi állapotot tekint az önkormányzat hatályosnak?

13. Mely térképmelléklet mutatja a már meglévő állapotot, és melyik a tervezett állapotot?

14. Miért nem érhető el egyetlen összehasonlító, régi-új állapotot bemutató térkép?

15. Készült-e digitális GIS-réteg az érintett változásokról?

16. Ha készült GIS-réteg, ki kezeli és hogyan kérhető ki?

17. Mely területeket érinti erdőként, közjóléti erdőként, védelmi erdőként vagy zöldterületként a jelenlegi nyilvántartás?

18. Mely területeket kezel az önkormányzat fejlesztési tartalékként?

19. Mely területek esetében van eltérés az ingatlan-nyilvántartás, az erdészeti nyilvántartás és a településrendezési besorolás között?

20. Mikor kívánja az önkormányzat ezeket az eltéréseket nyilvánosan, helyrajzi számonként tisztázni?

B. 2018-as állami vagyonátadás és közvagyoni felelősség

21. Pontosan mely ingatlanokat kapta meg az önkormányzat állami vagyonátadás keretében 2018. március 14-én?

22. Milyen jogcímen és milyen közfeladati célból történt a vagyonátadás?

23. Milyen szerződéses, jogszabályi vagy határozati korlátozások vonatkoznak ezekre az ingatlanokra?

24. Fennáll-e elidegenítési, terhelési vagy célhoz kötött hasznosítási tilalom?

25. Ha fennáll ilyen korlátozás, pontosan meddig és milyen tartalommal áll fenn?

26. Melyik döntésben tájékoztatta az önkormányzat a lakosságot a 2018-as vagyonátadás hosszú távú következményeiről?

27. Milyen közérdekű célt szolgált a megszerzett területek megtartása?

28. Készült-e vagyongazdálkodási terv ezekre az ingatlanokra?

29. Készült-e értékbecslés a területekről?

30. Ha készült értékbecslés, mikor, ki készítette és milyen céllal?

31. Tervez-e az önkormányzat bármely érintett ingatlant értékesíteni?

32. Tervez-e az önkormányzat bármely érintett ingatlant apportálni önkormányzati gazdasági társaságba?

33. Tervez-e az önkormányzat bármely érintett ingatlant vagyonkezelésbe adni?

34. Tervez-e az önkormányzat beruházói szerződést, használati megállapodást vagy településrendezési szerződést kötni a területekre?

35. Milyen nyilvánossági, pályáztatási és képviselő-testületi garanciák vonatkoznak az ilyen döntésekre?

36. Ki viseli a közmű-, út-, parkoló- és csapadékvíz-fejlesztések költségét, ha a közvagyon fejlesztési célú hasznosításra kerül?

37. Mi biztosítja, hogy a 2018-ban megszerzett közvagyon ne váljon közvetett módon magánfejlesztések előkészítő eszközévé?

38. Milyen éves beszámoló mutatja be az érintett közvagyon állapotát és hasznosítását?

39. Készült-e közérdekű vagyonhasznosítási alternatíva: parkerdő, tanösvény, klímavédelmi zöldsáv vagy helyi védett terület?

40. Miért nem ez a természetközeli hasznosítás jelenik meg elsődleges települési célként?

C. 2022-es kiemelt fejlesztési döntések és előzmények

41. Mely területeket nyilvánították kiemelt fejlesztési területté a 2022-es döntésekben?

42. Mi volt a 73/2022. (IV. 12.) határozat pontos tárgya?

43. Mi volt a 108/2022. (IV. 26.) határozat pontos tárgya?

44. Mi volt a 142/2022. határozat pontos területi kiterjedése?

45. Mi volt a 143/2022. határozat pontos tartalma?

46. Mely 2022-es döntések kapcsolódnak közvetlenül a 0212-es ingatlancsoporthoz?

47. Mely 2022-es döntések kapcsolódnak a vasút menti és Orbánhegy alatti térséghez?

48. Mely döntések készítették elő a későbbi belterületbe vonási vagy fejlesztési irányt?

49. Készült-e 2022-ben környezeti vagy közlekedési háttérvizsgálat?

50. Ha készült, miért nem került közérthető módon a lakosság elé?

51. Milyen lakossági fórum vagy tájékoztatás előzte meg a 2022-es döntéseket?

52. Milyen fejlesztési cél indokolta a kiemelt fejlesztési területi státuszt?

53. Ez a fejlesztési cél ma is változatlanul fennáll?

54. Ha a fejlesztési cél változott, mikor és milyen döntéssel változott?

55. Melyik dokumentum mutatja be a 2022-es döntések és a 2026-os településtervi módosítások közötti kapcsolatot?

56. Az önkormányzat szerint a 2022-es döntések előkészítették-e az A90 vagy kapcsolódó változások későbbi irányát?

57. Ha nem, akkor mi a magyarázata a területi és funkcionális átfedéseknek?

58. Készült-e olyan összefoglaló, amely a 2022-es kiemelt fejlesztési területeket térképen mutatja be?

59. Milyen beépítési, turisztikai, közlekedési vagy gazdasági célok jelennek meg ezekben a döntésekben?

60. Mikor kívánja a város a 2022-es döntések teljes dokumentációját, mellékleteit és indokait nyilvánosan összerendezve közzétenni?

D. A90, turisztikai terület és erdővédelmi visszalépés

61. Elismeri-e az önkormányzat, hogy az A90 esetében a hatályos közjóléti rendeltetésű erdőterület helyére különleges turisztikai terület került megjelölésre?

62. Ha igen, ki kezdeményezte ezt a változást?

63. Mikor merült fel először az A90 fejlesztési irányú módosítása?

64. Mely szakmai dokumentum indokolja az erdőterületi státusz gyengítését?

65. Milyen közérdek indokolja, hogy a lakóterületek előtti pufferzóna fejlesztési besorolást kapjon?

66. Miért nem maradhatott az A90 közjóléti rendeltetésű erdőterület?

67. Vizsgálták-e az A90 védelmi erdőként történő megerősítését?

68. Vizsgálták-e az A90 helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítását?

69. Miért nem ezeket az alternatívákat terjesztették a képviselő-testület elé?

70. Milyen beépítési paraméterek kapcsolódnak a különleges turisztikai területhez?

71. Milyen létesítmények helyezhetők el a K-tur jellegű területen?

72. Milyen maximális építménymagasság, beépítettség és burkolt felület engedhető meg?

73. Lehetséges-e vendéglátó, szálláshely, rendezvény-, sport- vagy szabadidős létesítmény elhelyezése?

74. Lehetséges-e parkoló, kiszolgálóút, közműlétesítmény vagy világítás kiépítése?

75. Hogyan védi a módosítás a szomszédos lakóterületeket zajtól, fénytől és forgalomtól?

76. Milyen garancia van arra, hogy a turisztikai besorolás nem nyit utat fokozatos beépítés felé?

77. Készült-e látványterv vagy koncepció az A90 terület hasznosítására?

78. Volt-e bármilyen befektetői érdeklődés, előzetes tárgyalás vagy ajánlat az A90-hez kapcsolódóan?

79. Ha nem volt, miért kellett a fejlesztési besorolást most megnyitni?

80. Ha volt, miért nem ismerhette meg a lakosság a fejlesztési szándékot a döntés előtt?

81. Az A90 változás érinti-e az Orbánhegy régészeti lelőhely környezetét?

82. Készült-e régészeti kockázati értékelés az A90 hasznosítására?

83. Miért nem történt külön lakossági egyeztetés az A90-ről?

84. Hajlandó-e az önkormányzat az A90-et visszasorolni erdőterületbe?

85. Hajlandó-e az önkormányzat az A90-re és kapcsolódó területekre változtatási tilalmat elrendelni?

E. Területi mérleg, kompenzáció és 4,86 ha erdőkijelölés

86. Pontosan mely földrészletekből áll a 14,02 ha új beépítésre szánt terület?

87. Pontosan mely földrészletekből áll a 23,01 ha visszasorolt terület?

88. Pontosan mely földrészletekből áll a 4,86 ha erdőterület-kijelölés?

89. Mely térképmelléklet mutatja be ezeket egymás mellett?

90. Milyen biológiai aktivitásérték-számítás készült?

91. Ki készítette a biológiai aktivitásérték-számítást?

92. Milyen alapadatokat használtak a számításhoz?

93. A számítás külön kezeli-e a lakóterület előtti pufferfunkciót?

94. A számítás figyelembe veszi-e a zaj-, por-, hősziget- és mikroklíma-hatást?

95. A számítás figyelembe veszi-e a zöldfolyosó folytonosságát?

96. Az újonnan kijelölt 4,86 ha erdő hol helyezkedik el a lakott területekhez képest?

97. Az újonnan kijelölt erdő helyettesíti-e funkcionálisan az Orbánhegy alatti zöldsávot?

98. Ha igen, milyen szakvélemény alapján?

99. Ha nem, miért szerepel kompenzációs érvként?

100. Milyen időtávon válik az új erdőkijelölés tényleges, árnyékoló, porfogó és zajcsökkentő erdővé?

101. Van-e telepítési kötelezettség, kezelési terv vagy költségvetés a 4,86 ha erdőterületre?

102. Mi történik, ha az új erdőterület csak papíron jelenik meg, de tényleges faállomány nem jön létre?

103. Ki felel az új erdő telepítéséért, fenntartásáért és pótlásáért?

104. Hogyan ellenőrzi a város a beígért zöldterületi mérleg teljesülését?

105. Hajlandó-e az önkormányzat évente nyilvános zöldfelületi monitoringjelentést készíteni?

F. Vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és erdősáv

106. Miért nevezi az önkormányzati kommunikáció elsősorban Orbánhegynek azt az ügyet, amely valójában a vasút, az Orbánhegy és az M7 közötti teljes térséget érintheti?

107. Milyen garancia van arra, hogy a vasúttól az Orbánhegyig terjedő sáv nem válik „szabad pályává" későbbi fejlesztések számára?

108. Készült-e egységes ökológiai értékelés a teljes zöldsávról?

109. Készült-e tájképi értékelés a teljes zöldsávról?

110. Készült-e lakókörnyezeti egészségvédelmi értékelés a teljes zöldsávról?

111. Mely részek erdősültek ténylegesen, és mely részek csak jogi vagy térképi értelemben zöldek?

112. Milyen faállomány található a sávban?

113. Készült-e faállomány-felmérés?

114. Készült-e inváziós faj, őshonos faj vagy élőhely-minőségi vizsgálat?

115. Milyen állatfajok előfordulását vizsgálták?

116. Milyen kapcsolat van a sáv és a környező vízfolyások, árkok, vizes élőhelyek között?

117. Hogyan befolyásolja a zöldsáv csökkenése a csapadékvíz lefolyását?

118. Hogyan befolyásolja a zöldsáv csökkenése a nyári hőterhelést?

119. Hogyan befolyásolja a zöldsáv csökkenése az M7 és a vasút zajhatásának érzékelését?

120. Készült-e zajmodellezés a zöldsáv részleges elvesztése esetére?

121. Készült-e levegőminőségi modellezés a zöldsáv részleges elvesztése esetére?

122. Miért nem kezeli a településfejlesztési terv ezt a sávot stratégiai klímavédelmi elemként?

123. Készült-e alternatíva a teljes sáv parkerdőként vagy védett zöldfolyosóként való megőrzésére?

124. Hajlandó-e az önkormányzat a teljes sávra önálló védelmi koncepciót készíteni?

125. Hajlandó-e az önkormányzat kimondani, hogy a teljes sávon belül nem kíván új beépítési vagy turisztikai fejlesztési kapacitást létrehozni?

G. Utak, parkolók és forgalmi hatások

126. Mely új utak vagy útbővítések kapcsolódnak közvetlenül az Orbánhegy alatti fejlesztési területekhez?

127. Mely utak szolgálhatnak közvetetten a turisztikai vagy gazdasági területek feltárására?

128. Milyen forgalmi terhelésre méretezték az érintett utakat?

129. Milyen járműkategóriákat engedne a szabályozás az új vagy bővített utakon?

130. Kizárja-e az önkormányzat a nehézteher-gépjármű forgalmat a lakóterületek közelében?

131. Ha kizárja, melyik tervlap vagy rendeleti szöveg tartalmazza ezt?

132. Ha nem zárja ki, milyen zaj-, rezgés- és levegővédelmi garanciákat vállal?

133. Milyen kapcsolat van az Orbánhegy alatti utak és a vasút menti gazdasági területek között?

134. Milyen kapcsolat van az utak és az M7 irányú forgalom között?

135. Készült-e forgalmi szimuláció csúcsidőre?

136. Készült-e hétvégi, rendezvényi vagy turisztikai csúcsterhelési szimuláció?

137. Készült-e gyalogos és kerékpáros biztonsági vizsgálat?

138. Miért nem látható a már meglévő parkoló egyik terven sem?

139. Mi a már meglévő parkoló jogi státusza?

140. Mikor épült vagy alakult ki a már meglévő parkoló?

141. Milyen engedély alapján jött létre a már meglévő parkoló?

142. Kinek a tulajdonában vagy kezelésében áll a parkoló területe?

143. Hány férőhelyes a meglévő parkoló?

144. Hány férőhelyet terveznek újonnan kialakítani?

145. Milyen forgalomnövekedéssel számolnak a parkolók miatt?

146. Milyen csapadékvíz-elvezetés kapcsolódik a parkolókhoz?

147. Milyen burkolati arányt eredményeznek a parkolók?

148. Van-e terv a parkolók fásítására, árnyékolására és vízáteresztő burkolatára?

149. Miért nem a meglévő parkoló optimalizálása az első lépés új zöldterületek igénybevétele helyett?

150. Hajlandó-e az önkormányzat minden út- és parkolófejlesztést felfüggeszteni, amíg az Orbánhegy ügyét nem tisztázták?

H. Kalandpark, turisztikai fejlesztés és használati intenzitás

151. Milyen konkrét turisztikai fejlesztéshez kapcsolódik az Orbánhegy alatti területek átértékelése?

152. Létezik-e kalandparkra, parkerdei turisztikai területre vagy szabadidős fejlesztésre vonatkozó koncepcióterv?

153. Ha létezik, mikor készült és ki készítette?

154. Ha nem létezik, miért nyit a településfejlesztési dokumentáció turisztikai fejlesztési lehetőséget?

155. Mekkora napi látogatószámmal számolnak?

156. Mekkora hétvégi csúcsterheléssel számolnak?

157. Milyen nyitvatartási idővel számolnak?

158. Lehetséges-e esti vagy rendezvény jellegű használat?

159. Milyen zajhatárértékek vonatkoznának a fejlesztésre?

160. Milyen fényterheléssel járna a fejlesztés?

161. Lesz-e hangosítás, rendezvény, vendéglátás vagy kültéri sporttevékenység?

162. Milyen távolságban van a tervezett turisztikai funkció a lakóterületektől?

163. Milyen védőtávolságot, növénytelepítést vagy zajvédelmet ír elő az önkormányzat?

164. Miért a lakóterület előtti erdős pufferzóna alkalmas erre a célra?

165. Vizsgáltak-e más, kevésbé érzékeny területet a turisztikai funkcióra?

166. Készült-e üzleti terv vagy fenntarthatósági számítás?

167. Ki finanszírozza a fejlesztést?

168. Van-e konkrét befektető, szándéknyilatkozat vagy előzetes megállapodás?

169. Milyen közvetlen bevétele és milyen közvetlen költsége lenne a városnak?

170. Hajlandó-e az önkormányzat kijelenteni, hogy lakossági jóváhagyás nélkül nem indít turisztikai fejlesztést az érintett sávban?

I. Környezeti, egészségvédelmi és mikroklíma-kérdések

171. Készült-e önálló mikroklíma-vizsgálat az Orbánhegy alatti zöldsávra?

172. Készült-e hősziget-hatás vizsgálat a fás terület részleges csökkenése esetére?

173. Készült-e légszennyezési vizsgálat az M7, a vasút és az esetleges új forgalom együttes hatására?

174. Készült-e porterhelési vizsgálat?

175. Készült-e zajvédelmi vizsgálat nappali és éjszakai állapotra?

176. Készült-e rezgésterhelési vizsgálat a vasút és az új utak együttes hatására?

177. Készült-e egészségvédelmi kockázatértékelés a lakosság szempontjából?

178. Milyen távolságban vannak a lakóingatlanok a fejlesztési vagy közlekedési területektől?

179. Milyen védőzóna szükséges a lakóterületek és a tervezett funkciók között?

180. Milyen faállomány biztosít jelenleg természetes árnyékolást és zajcsillapítást?

181. Hány fa érintett közvetlenül a tervezett változásokkal?

182. Hány fa eltávolítása válhat szükségessé utak, parkolók vagy közművek miatt?

183. Készült-e fakivágási vagy faápolási koncepció?

184. Készült-e faérték-számítás?

185. Készült-e biodiverzitási felmérés?

186. Készült-e madárvédelmi, denevérvédelmi vagy kétéltűvédelmi vizsgálat?

187. Készült-e inváziós fajok kezelésére vonatkozó terv?

188. Készült-e erdőgazdálkodási vagy parkerdő-kezelési alternatíva?

189. Milyen csapadékvíz-visszatartási szerepe van a jelenlegi zöldsávnak?

190. Hogyan változna a lefolyás burkolt felületek esetén?

191. Milyen vízminőségi kockázatot jelent a parkolókból lefolyó csapadékvíz?

192. Milyen talajvédelmi vizsgálat készült?

193. Van-e eróziós, lejtésviszonyokból fakadó vagy belvízveszélyes kockázat?

194. Miért nem készült kumulatív hatásvizsgálat az összes kapcsolódó fejlesztésre?

195. Hajlandó-e az önkormányzat független szakértői vizsgálatot rendelni a Munkacsoport bevonásával?

J. Örökségvédelem, régészet és tájkép

196. Mely örökségvédelmi vagy régészeti értékeket érinti az A90 környezete?

197. Milyen távolságban van az A90 az Orbánhegy régészeti lelőhelytől?

198. Készült-e külön régészeti terepbejárás?

199. Készült-e próbafeltárási vagy régészeti kockázati javaslat?

200. Milyen örökségvédelmi hatósági vélemény áll rendelkezésre?

201. Milyen tájképi elemzés készült az Orbánhegy látványkapcsolatairól?

202. Hogyan hatna a fejlesztés a településképre a lakóterületek, a vasút és az Orbánhegy felől nézve?

203. Milyen éjszakai fényterhelési hatás várható?

204. Milyen vizuális takarást biztosít jelenleg az erdős sáv?

205. Hajlandó-e az önkormányzat örökségvédelmi és tájképi lakossági fórumot tartani a területről?

K. Partnerség, tájékoztatás és döntéshozatali átláthatóság

206. Mikor és milyen felületen tette közzé az önkormányzat az Orbánhegyet érintő változásokat?

207. Milyen közérthető összefoglaló készült a lakosság részére?

208. Volt-e olyan lakossági fórum, ahol az A90 változást külön bemutatták?

209. Ha nem volt, miért nem tartották indokoltnak?

210. Miért nem érkezett partneri észrevétel a korábbi szakaszban?

211. Ez valóban a lakossági egyetértés jele, vagy inkább a tájékoztatás elégtelenségét mutatja?

212. Milyen dokumentumok voltak ténylegesen megismerhetők a döntés előtt?

213. Milyen formában lehetett azokat letölteni, keresni és térképen értelmezni?

214. Készült-e változásjegyzék régi és új besorolásokkal?

215. Készült-e laikusok számára érthető térképi magyarázat?

216. Miért nem szerepelt kiemelten a lakossági tájékoztatásban, hogy erdőterületi státusz fejlesztési irányú módosítása merült fel?

217. Milyen szerepe volt a főépítésznek a tájékoztatásban?

218. Milyen szerepe volt a polgármesternek a tájékoztatásban?

219. Milyen szerepe volt a képviselő-testületnek a lakossági visszajelzések megismerésében?

220. A képviselők kaptak-e részletes tájékoztatást az A90 és a zöldsáv helyi jelentőségéről?

221. A képviselők tudták-e, hogy a lakosság ezt a zöldsávot életminőségi pufferként kezeli?

222. Miért nem kértek külön lakossági véleményt a terület hosszú távú sorsáról?

223. Hajlandó-e az önkormányzat a jelen beadványra tételes, kérdésenkénti választ adni?

224. Hajlandó-e az önkormányzat a válaszokat nyilvánosan közzétenni?

225. Hajlandó-e az önkormányzat a döntési folyamatot a válaszadásig felfüggeszteni?

L. Jogi eszközök, visszaminősítés, változtatási tilalom és helyi védelem

226. Milyen eljárásban lehet az érintett területeket ismét erdőterületbe sorolni?

227. Az önkormányzat szerint rövid, egyszerűsített vagy teljes eljárás szükséges?

228. Milyen döntés szükséges a HÉSZ és a településterv módosításához?

229. Milyen határidővel indítható meg a korrekció?

230. Mikor kerülhet a kérdés a képviselő-testület elé?

231. Ki készíti elő az előterjesztést?

232. Milyen szakértői anyagokat kell beszerezni?

233. Milyen területekre rendelhető el változtatási tilalom?

234. Milyen időtartamra rendelhető el változtatási tilalom?

235. Mi akadályozza az önkormányzatot abban, hogy a vitatott területekre azonnal változtatási tilalmat rendeljen el?

236. Milyen jogi feltételei vannak a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításnak?

237. Mikor keresi meg a jegyző az illetékes nemzeti park igazgatóságot?

238. Készül-e természetvédelmi kezelési terv?

239. Kik vesznek részt a helyszíni szemlén?

240. Kaphat-e a Munkacsoport részvételi lehetőséget a helyszíni szemlén?

241. Milyen tilalmak és korlátozások kerülhetnek a helyi védelmi rendeletbe?

242. Miért ne lehetne a területet védelmi erdőként kezelni?

243. Milyen kártalanítási vagy tulajdonosi kérdéseket lát az önkormányzat?

244. Milyen álláspontot képvisel a jegyző a jogi lehetőségekről?

245. Mikor ad az önkormányzat írásos jogi állásfoglalást a korrekció útjáról?

M. Közművek, csapadékvíz, fenntarthatóság és üzemeltetés

246. Milyen vízellátási igény kapcsolódik a tervezett turisztikai vagy közösségi funkciókhoz?

247. Milyen szennyvízelvezetési igény kapcsolódik a területhez?

248. Milyen csapadékvíz-kezelési terv készült?

249. Hová vezetnék el a burkolt felületekről érkező csapadékvizet?

250. Készült-e talajvíz- vagy vízvédelmi vizsgálat?

251. Milyen kapacitással rendelkeznek a meglévő közművek?

252. Ki fizeti a közműfejlesztések költségét?

253. Milyen energiaigény kapcsolódik a tervezett funkciókhoz?

254. Kell-e közvilágítás-bővítés?

255. Milyen fényvédelmi korlátok lesznek?

256. Kell-e új transzformátor vagy közműcsatlakozás?

257. Milyen fenntartási költsége lesz az utaknak, parkolóknak és zöldfelületeknek?

258. Mi történik, ha a fejlesztés működtetése veszteséges?

259. Ki vállalja a közterületi takarítás, szemétszállítás és közbiztonsági többletfeladatok költségét?

260. Készült-e teljes életciklus-költségszámítás a terület fejlesztésére és fenntartására?

N. Garanciák, alternatívák és politikai felelősség

261. Milyen konkrét garanciát vállal a polgármester arra, hogy az Orbánhegy alatti zöldsáv nem válik beépítési tartalékká?

262. Milyen konkrét garanciát vállal a képviselő-testület arra, hogy a lakossági életminőséget nem rendeli alá fejlesztési érdekeknek?

263. Hajlandó-e az önkormányzat határozatban kimondani, hogy a teljes érintett zöldsáv védelmi célú területként kezelendő?

264. Hajlandó-e az önkormányzat a térségre fejlesztési moratóriumot vállalni a vizsgálatok lezárásáig?

265. Hajlandó-e az önkormányzat független szakértői kontrollt bevonni?

266. Hajlandó-e az önkormányzat a Munkacsoporttal rendszeres egyeztető munkacsoportot létrehozni?

267. Milyen alternatív, természetközeli hasznosítást vizsgáltak?

268. Miért nem tanösvény, parkerdő, klímavédelmi zöldsáv vagy helyi védett terület a fő irány?

269. Milyen költségvetési forrás kellene a természetközeli alternatívához?

270. Milyen pályázati források érhetők el zöldinfrastruktúrára?

271. Miért nem a zöldinfrastruktúra-fejlesztés a prioritás?

272. Milyen határidővel válaszolnak a jelen beadványra?

273. Ki lesz a felelős ügyintéző?

274. Melyik testületi ülésen tárgyalják az ügyet?

275. Hajlandó-e a város a lakossági bizalom helyreállítására nyilvános dokumentumcsomagot készíteni?

276. Hajlandó-e a város elismerni, hogy a korábbi kommunikáció nem volt elég világos?

277. Hajlandó-e a város helyreigazítani minden olyan állítást, amely a hivatalos tervanyaggal nem áll összhangban?

278. Hajlandó-e a város az érintett lakókat közvetlenül, postaládás vagy elektronikus tájékoztatással is értesíteni?

279. Mi az önkormányzat végső szakmai álláspontja: az Orbánhegy alatti zöldsáv fejlesztési tartalék vagy megőrzendő közérdekű pufferterület?

280. Ha a válasz az, hogy megőrzendő pufferterület, miért nem ezt tükrözi egyértelműen a településrendezési szabályozás?

16. E-papír / partnerségi észrevétel

Címzett: Martonvásár Város Önkormányzata

Címzett személy: Horváth Bálint polgármester

Másolatban javasolt: Dr. Szabó-Schmidt Katalin jegyző; Martonvásár Város Képviselő-testülete; Martonvásár Város főépítésze; Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Tárgy: Kérelem az Orbánhegy és környéke, különösen az Orbánhegy alatti és a vasút–Orbánhegy–M7 közötti zöld- és erdősáv fejlesztési besorolásának felülvizsgálatára, védelmi célú visszaminősítésére, változtatási tilalom elrendelésére és helyi természetvédelmi oltalom előkészítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport nevében, Melinda munkacsoport-vezetőként ezúton kérem Martonvásár Város Önkormányzatát, hogy haladéktalanul vizsgálja felül az Orbánhegy és környéke, különösen az Orbánhegy alatti erdős sáv, valamint a vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és pufferterület településrendezési és fejlesztési besorolását.

Kérelmünk nem általános fejlesztésellenes álláspont. A fejlődés szükséges és támogatható, ha az nem a lakók életminőségét védő zöldfelületek, erdősávok, pufferzónák és tájképi értékek feláldozásával történik. A jelen ügyben éppen az a probléma, hogy a rendelkezésre álló tervi és döntési dokumentumok alapján nem látható kellő egyértelműséggel, mi történik az Orbánhegy alatti sávval, az A90 változással, a kapcsolódó utakkal, parkolókkal, közművekkel és a tágabb zöldfolyosóval.

Külön hangsúlyozzuk, hogy kérelmünk nem kizárólag a szűken vett Orbánhegy megnevezésű területre irányul. A lakossági érintettség szempontjából a teljes vasút–Orbánhegy–M7 közötti térség vizsgálandó, mert a lakók életminőségét ez az összefüggő zöld- és erdősáv, illetve annak pufferfunkciója védi. Nem fogadható el olyan válasz, amely az Orbánhegy szűk értelmezésére hivatkozva figyelmen kívül hagyja a vasút felé eső vagy az alatta húzódó érintett területeket.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az A90 jelű változás különösen súlyos tisztázandó elem: a korábbi közjóléti rendeltetésű erdőterülethez képest különleges turisztikai terület jelenik meg. Ez nem azonnali fakivágás bizonyítása, de a formális tervi státusz fejlesztési irányú elmozdulását jelzi, amely önmagában megalapozza a lakossági fellépést.

Kérjük ezért az érintett területek teljes helyrajzi számos lehatárolását, az A90 és kapcsolódó változások hiteles mellékleteinek kiadását, az érintett területek védelmi erdőbe vagy más ténylegesen nem beépíthető természetközeli kategóriába történő visszasorolását, változtatási tilalom elrendelését, valamint a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítás előkészítését.

Kérjük továbbá, hogy a 2018. március 14-i állami vagyonátadás, a 2022-es kiemelt fejlesztési területté nyilvánítási döntések, a 142/2022. és kapcsolódó határozatok, a 2026-os településrendezési döntések, valamint minden térképi, közlekedési, parkolási és közművesítési háttéranyag teljes körűen, mellékletekkel együtt kerüljön kiadásra és közérthető módon bemutatásra.

A jelen beadvány mellékleteként 280 tételes kérdéscsomagot csatolunk. Kérjük, hogy az önkormányzat ne összevont, általános válaszlevelet küldjön, hanem a kérdésekre témakörönként, tételesen, dokumentumokkal alátámasztva válaszoljon.

Kérjük, hogy a kérdést a képviselő-testület következő nyilvános ülésén napirendre tűzzék, és a lakosság számára nyilvános, térképi mellékletekkel alátámasztott fórumot biztosítsanak. A válaszadásig és a szakmai vizsgálatok lezárásáig kérjük minden olyan döntés, előkészítés, értékesítés, szerződéskötés, telekalakítás, út-, parkoló-, közmű- vagy fejlesztési lépés felfüggesztését, amely az érintett zöld- és erdősáv későbbi állapotát befolyásolhatja.

Kérjük szíves, érdemi, tételes és írásbeli válaszukat, valamint a szükséges önkormányzati intézkedések haladéktalan megtételét.

Tisztelettel:

Melinda
munkacsoport-vezető
Élhető Martonvásárért Munkacsoport

17. Mellékleti és iratbekérési javaslat

- A90 változás teljes tervlapja, hatástanulmányi lapja és indokolása.
- 133/2026., 134/2026. és 14/2026. döntések mellékletei, helyrajzi számos bontásban.
- 2018. március 14-i állami vagyonátadási dokumentáció, szerződés, korlátozások és vagyonkataszteri adatok.
- 73/2022., 108/2022., 142/2022., 143/2022. határozatok teljes mellékletei és térképi lehatárolása.
- Az Orbánhegy alatti zöldsáv ingatlan-nyilvántartási, erdészeti és településrendezési státuszának összevetése.
- Már meglévő és tervezett parkolók jogi, engedélyezési, tulajdonosi, kapacitás- és forgalmi adatai.
- Úthálózati változások, forgalmi modell, teherbírási és zajvédelmi vizsgálatok.
- Környezeti, vízügyi, csapadékvíz-, mikroklíma-, faállomány-, örökségvédelmi és tájképi vizsgálatok.
- Beruházói egyeztetések, településrendezési szerződések, értékbecslések és közműfejlesztési költségviselési megállapodások.
- A lakossági tájékoztatás és partnerségi véleményezés teljes dokumentációja.

18. Forrásjegyzék

• Végleges Orbánhegy 20260713 1430.docx – csatolt munkacsoporti alapanyag.

• Martonvasar_telepulesfejlesztesi_terv_komplex_kritikai_jelentes_es_e-papir Melinda_20260713.docx – korábbi, teljes településfejlesztési tervet vizsgáló kritikai dokumentum szerkezeti mintája.

• Martonvásár Orbánhegy alatti erdős területeinek visszaminősítéséről szóló korábbi elemző jelentések és e-papír tervezetek.

• Martonvásár Város Önkormányzata – képviselő-testületi jegyzőkönyvek és mellékletek 2026.

• Martonvásár Város Önkormányzata – településtervi véleményezési hirdetmény 2026. július.

• Kapcsolódó térképi és civil észrevételi mellékletek: A90, 2026 terv/javaslat, úthálózati és parkolási észrevételek.

A dokumentum célja: pontosan kérdezni, dokumentumot kérni, a zöldsávot megvédeni, és a döntéshozást visszaterelni a nyilvános, ellenőrizhető szakmai pályára.

A felhasználót a dokumentumho
rendelte:
Idomsoft Zrt.

e-papír

2026 JÚL 14.

Azonosító:EPAPIR-20260715-10140

Küldő		**Dátum:**	2026.07.15
Viselt név:	MELINDA	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	MELINDA	**Azonosító:**	EPAPIR-20260715-10140
Anyja neve:		**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:		**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:		**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESTERV
		Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

2026 JÚL 20.

84-501/2026

F.K.

Címzett
MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462, Martonvásár
Budai út 13

Tárgy:
Kérelem Martonvásár településfejlesztési tervének dokumentumalapú felülvizsgálatára, a fejlesztési és úthálózati program teljes

Címzett: Martonvásár Város Önkormányzata

Címzett személy: Horváth Bálint polgármester

Tárgy: Kérelem Martonvásár településfejlesztési tervének dokumentumalapú felülvizsgálatára, a fejlesztési

és úthálózati program teljes körű tisztázására, valamint a lakókörnyezetet és közvagyont védő garanciák

beépítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport nevében Melinda
munkacsoport-vezetőként kérem

Martonvásár Város Önkormányzatát, hogy a településfejlesztési terv véglegesítése előtt teljes körűen,

dokumentumalapon vizsgálja felül a gazdasági, közlekedési, turisztikai, intézményi és zöldterületi fejlesztések

egymásra gyakorolt hatását, és a jelen beadvány mellékletét képező kérdéscsomagra sorszám szerint, írásban

válaszoljon.

A Munkacsoport álláspontja nem fejlődésellenes. Támogatjuk a valós helyi igényt kielégítő, pénzügyileg

fenntartható, környezetileg vállalható és közösségi előnnyel járó fejlesztéseket. Ugyanakkor nem fogadható

el, hogy Martonvásár jövőjét nagy kiterjedésű, részletesen nem bemutatott gazdasági tartalékterületek, új

gyűjtő- és teherforgalmi utak, tisztázatlan beruházói programok, illetve a lakosság számára nehezen

értelmezhető térképi kódok határozzák meg.

Az újonnan megismert dokumentumok szerint a településfejlesztési programot nem lehet egyedi projektek

halmazaként kezelni. A C91, C92 és A113 gazdasági területek, a Caola és a vasút környezetében megjelenő

fejlesztési sávok, a Bulgárház nagyobb teherforgalmát kiszolgáló út, a déli tehermentesítő, a Tükrösi-dűlő, a

Büntetés-végrehajtási intézet környezete és a további A–N jelű úthálózati változások együttesen a

városszerkezet hosszú távú átalakulását készíthetik elő. E hatásokat közös forgalmi, környezeti, közmű- és

pénzügyi vizsgálatban kell bemutatni.

Külön hangsúlyozzuk, hogy az erdő- és zöldterületi védelem nem szűkíthető az Orbánhegy névvel jelölt

részre. A vasút, az Orbánhegy és az M7 között húzódó, egymással összefüggő teljes területi rendszer puffer-,

mikroklíma-, tájkép- és élőhelyi funkcióját vizsgálni és védeni kell. Nem fogadható el olyan értelmezés, amely

szerint a vasúttól az Orbánhegyig terjedő sáv fejlesztési szempontból szabadon igénybe vehető.

A 2018. március 14-én ingyenesen önkormányzati tulajdonba került, a vizsgált tulajdoni lapok alapján

összesen 21,5193 hektárnyi állami eredetű közvagyon esetében kérjük az eredeti közfeladati cél, a 2033-ig

fennálló elidegenítési korlátozás, a telekalakítások és valamennyi közvetlen vagy közvetett hasznosítási terv

teljes nyilvánosságát.

Kérjük továbbá a 142/2022. (VI. 28.) határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánított valamennyi

részterület jelenlegi státuszának, a már meglévő, de a tervlapokon nem egyértelműen feltüntetett parkoló jogi

és területi helyzetének, a C53 jelű intézményi változások és az uszoda pontos helyszínének, valamint az A90

és C23 turisztikai átsorolások részletes tisztázását.

Fentiek alapján kérjük, hogy a képviselő-testület a településfejlesztési terv végleges elfogadását mindaddig ne

tűzze napirendre, amíg a kérdésekre tételes válasz, a hivatkozott dokumentumok nyilvánossága, a javított

helyrajzi számos térképek és a kumulatív hatásvizsgálatok nem állnak rendelkezésre.

Kérjük különösen az alábbi intézkedéseket:

• a teljes változásjegyzék és összehasonlító térkép közzétételét;

• a 142/2022. határozat részterületenkénti státuszjelentését;

• az A–N közúti program forgalmi, zaj-, levegő-, költség- és ingatlanhatásainak bemutatását;

• a gazdasági területek részletes rendeltetési és forgalmi korlátainak kidolgozását;

• a vasút–Orbánhegy–M7 zöld- és erdősáv egységes védelmi vizsgálatát, szükség esetén változtatási

tilalommal;

• a C53 és az uszoda helyszínének helyrajzi számos tisztázását;

• a 2018-as állami vagyonátadás teljes iratanyagának és éves hasznosítási

státuszának nyilvánosságát;

• független kumulatív környezeti, közmű- és közlekedési vizsgálatot;

• a válaszok közzététele után újabb nyilvános lakossági fórumot.

Kérjük, hogy a mellékletben szereplő kérdésekre a sorszámok megtartásával, tételesen válaszoljanak, és a

válaszokban megjelölt iratokat elektronikus mellékletként vagy közvetlen, működő hozzáférési hellyel

bocsássák rendelkezésre.

Martonvásár fejlődése közös ügy. A fejlődés azonban csak akkor szolgálja a várost, ha a döntések átláthatók, a

hatások mérhetők, a közvagyon védett, és a lakók életminősége nem utólagos mellékszempont, hanem a

tervezés kiindulópontja.

Tisztelettel:

Melinda

munkacsoport-vezető

Élhető Martonvásárért Munkacsoport

Martonvásár, 2026. július 13.

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Martonvasar_es_kornyeke.pdf	4.2 MB	KRX/OCD/Payload/ID-2	E80231611E5FE3859667A6B594401322CA3A2B652046FD16F1B6678887699390

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MARTONVÁSÁR TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVÉNEK *KOMPLEX KRITIKAI VIZSGÁLATA*

Civil szakmai jelentés, városszerkezeti és környezeti értékelés, 440 tételes kérdéscsomag, intézkedési javaslat és e-papír tervezet

ÉLHETŐ MARTONVÁSÁRÉRT M□NKACSOPORT

, Melinda munkacsoport-vezető

Martonvásár, 2026. július 13.

Alapelv

A fejlődés önmagában érték. A település léptékét, zöldfelületeit, nyugalmát és közvagyonát feláldozó, dokumentálatlan vagy visszafordíthatatlan fejlesztési irány azonban nem nevezhető felelős fejlődésnek.

A dokumentum civil szakmai álláspont és beadvány;
nem helyettesít hatósági, jogi, közlekedési, környezetvédelmi vagy településtervezői szakvéleményt.

Tartalom

- Vezetői összefoglaló és a Munkacsoport álláspontja
- A vizsgálat tárgya, forrásai és bizonyítási szabályai
- Frissített kronológia 2018–2026
- Mi elfogadott, mi véleményezési anyag, és mi csak fejlesztési szándék?
- A 142/2022. határozat településszintű fejlesztési lenyomata
- Gazdasági területek és az ipari-logisztikai dominancia kockázata
- Úthálózat, teherforgalom és a fejlesztési területek kiszolgálása
- A vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és erdősáv
- A90, C23, kalandpark és turisztikai fejlesztések
- C53 és az uszoda helyszínének tisztázatlan jelölése
- Tükrösi-dűlő, Büntetés-végrehajtási intézet, Tordas és Rebel Beach
- Közvagyon, 2018-as állami vagyonátadás és vagyongazdálkodás
- Környezeti, vízügyi, közmű- és településképi következmények
- Bizonyítási mátrix és következtetések
- A Munkacsoport követelései és korrekciós javaslatai
- 440 tételes kérdéscsomag
- Benyújtásra kész e-papír / partnerségi észrevétel
- Forrásjegyzék és térképmellékletek

1. Vezetői összefoglaló és a Munkacsoport álláspontja

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport azért vizsgálja újra a településfejlesztési terv teljes rendszerét, mert az újonnan megismert alátámasztó dokumentumok, térképkivonatok, a 142/2022. (VI. 28.) határozat területi köre, a közúti hálózat tizennégy változása, valamint a gazdasági és turisztikai övezetek együtt lényegesen nagyobb városszerkezeti átalakulás lehetőségét mutatják, mint ami egy-egy projekt külön vizsgálatából érzékelhető.

A Munkacsoport nem fejlődésellenes. Támogatja azokat a beruházásokat, amelyek igazolt helyi szükségletre válaszolnak, fenntarthatóan finanszírozhatók, a meglévő infrastruktúrára épülnek, és nem rontják a lakók egészségét, nyugalmát vagy a település természeti karakterét. Ugyanakkor elutasítja azt a fejlesztési logikát, amely a közérdek bizonyítása nélkül, nagy kiterjedésű tartalékterületekkel, új gyűjtő- és teherforgalmi utakkal, lazán meghatározott gazdasági övezetekkel és hiányosan bemutatott beruházói szándékokkal alakítaná át Martonvásárt.

A rendelkezésre álló iratok alapján nem állítható, hogy egyetlen, titkos döntéssel „iparivárost” kívánnának létrehozni. Az viszont megalapozottan vizsgálandó, hogy a C92 jelű 163,07 hektáros általános gazdasági besorolás, a C91, az A113, a Caola és a vasút körüli területek, a Bulgárház teherforgalmi útja, a déli elkerülő, továbbá a Tükrösi-dűlő és más akcióterületek együtt raktár-, ipari és logisztikai funkciók számára kedvező szerkezetet hozhatnak létre. E kockázatot nem kommunikációval, hanem pontos övezeti korlátokkal, forgalmi modellel és nyilvános befektetői információkkal kell kizárni.

Az erdő- és zöldterületi ügyet sem lehet kizárólag „Orbánhegyként” kezelni. A lakossági érdek a vasút, az Orbánhegy és az M7 között húzódó, egymással ökológiailag, tájképileg és mikroklimatikusan összefüggő teljes sávra kiterjed. A vasúttól az Orbánhegyig terjedő rész nem válhat hallgatólagos fejlesztési tartalékká csak azért, mert a vita közismert rövid neve az Orbánhegy.

A dokumentáció több pozitív korrekciót is tartalmaz: például B121 esetében 18,14 hektár ipari terület mezőgazdasági visszasorolását, B53 és B101 esetében védelmi erdő kijelölését, valamint D194 esetében a beerdősült terület rekreációs erdővé sorolását. Ezeket el kell ismerni. Ugyanakkor a pozitív települési összmérleg nem teszi érdektelenné, hogy egy konkrét, lakóterületet védő erdősáv vagy táji kapcsolat hol és milyen mértékben sérül.

A dokumentum központi következtetése

A teljes településfejlesztési program véglegesítése előtt a városnak egyetlen, közérthető és helyrajzi számos rendszerben kell bemutatnia a gazdasági területeket, az A–N úthálózati programot, a turisztikai és intézményi fejlesztéseket, a közvagyoni érintettséget, valamint az összesített környezeti és költségvetési következményeket.

2. A vizsgálat tárgya, forrásai és bizonyítási szabályai

A jelen jelentés a korábban elkészült, Orbánhegy alatti erdős területekre összpontosító beadványt nem módosítja és nem helyettesíti. Az a dokumentum külön, helyspecifikus eljárási és természetvédelmi kérelmet tartalmaz. Ez a frissített anyag Martonvásár egész településfejlesztési irányát vizsgálja, miközben az Orbánhegyet és a kapcsolódó zöldsávot a városszerkezeti összefüggések között értékeli.

A vizsgálat elsődleges forrásai a hivatalos önkormányzati határozatok és jegyzőkönyvek, a településterv alátámasztó javaslata, a környezeti és örökségvédelmi anyagok, a HÉSZ és a közzétett tervlapok. A tulajdoni lapok és térképmásolatok az ingatlanok jogi státuszát, a civil kérdés- és észrevétel-összesítő pedig az azonosított problémákat és tisztázandó pontokat mutatja. A közösségi kommunikáció csak a tájékoztatási ellentmondások érzékeltetésére alkalmas, jogi főállításra önmagában nem.

Forráscsoport	Bizonyító erő	Mire használható?
Hivatalos határozat, rendelet, jegyzőkönyv	elsődleges	döntés, dátum, eljárási lépés és jogi tartalom igazolására
Településterv, alátámasztó javaslat, környezeti és örökségvédelmi anyag	erős szakmai	változási terület, indokolás, területi mérleg és tervezői következtetés bemutatására
Hiteles tulajdoni lap, térképmásolat	elsődleges nyilvántartási	tulajdon, területnagyság, művelési ág, teher és telekalakítás igazolására
Civil térképi feldolgozás és kérdés-összesítő	ellenőrző és problémafeltáró	ellentmondások, hiányzó információk és kérdések azonosítására
Közösségi üzenetek és nyilatkozatok	kommunikációs	a lakossági tájékoztatás és a hivatalos iratok közötti feszültség bemutatására

Módszertani szabály: ahol nincs hiteles irat, a jelentés kérdést vagy kockázatot fogalmaz meg; tulajdonosi motivációt, jövőbeli fakivágást vagy konkrét beruházót bizonyíték nélkül nem állít tényként.

3. Kronológia 2018–2026

Dátum	Esemény	Jelentőség
2018. 03. 14.	Az állam ingyenesen önkormányzati tulajdonba adja a 1909, 0210 és 0212 ingatlancsoporthoz kapcsolódó, összesen mintegy 21,5193 ha területet; a tulajdoni lapok 15 éves elidegenítési tilalmat jeleznek.	Az eredeti közfeladat, az utódcímletek és a 2033-ig fennálló korlátozás központi vagyongazdálkodási kérdés.
2022. 03. 01.	A településterv-készítés előzményei között szereplő 55/2022. határozat.	A teljes tartalom és a tervezési program változásai együtt vizsgálandók.
2022. 04. 12.	73/2022. határozat: a 0212/3 és 0212/5 ingatlanokon új építési telkek kialakításának támogatása.	Az Orbánhegy alatti és vasút menti fejlesztési előzmény része.
2022. 04. 26.	108/2022. határozat: az előző terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.	A fejlesztési szándék erősödése.
2022. 04. 29.	Településrendezési tervezési szerződés a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel.	A teljes településterv készítésének szerződéses alapja.
2022. 06. 28.	142/2022. (VI. 28.) határozat: nagyszámú, településszerte elhelyezkedő terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.	Nem építési engedély, de a későbbi tervi program területi lenyomata.
2022. 06. 28.	143/2022. határozat: a 0212/3 és 0212/5 belterületbe vonásának kezdeményezése.	Közvetlenül releváns az erdős és közvagyoni területek sorsa szempontjából.
2025. 11. 04.	258/2025. határozat és a tervezési szerződés módosítása.	A szerződés bruttó díja 25 107 900 Ft; a megrendelő további korrekciókat kérhet a záró szakaszig.
2026. 01. 27.	16/2026. és 17/2026. határozatok egy egyszerűsített módosítás környezeti és véleményezési szakaszáról.	A teljes településtervtől elkülönítendő részfolyamat.
2026. 05. 19.	102/2026. és 103/2026. határozatok: rövid eljárású módosítás, környezeti vizsgálat mellőzése és véleményezési szakasz lezárása.	A részleges HÉSZ-módosítás eljárási előzménye.
2026. 05. 28.	A jelenleg vizsgált alátámasztó javaslat több fejezetének dátuma.	Véleményezési anyag; nem minden elem tekinthető elfogadott döntésnek.
2026. 06. 16–17.	133/2026., 134/2026. határozatok és 14/2026. HÉSZ-módosító rendelet.	A részleges döntéscsomag és a teljes településterv státuszát külön kell kezelni.
2026. 07.	A teljes településterv véleményezése és civil észrevételek összeállítása.	A döntés előtt még érdemi korrekcióra van szükség és lehetőség.

Fontos korrekció: a csatolt teljes határozatszöveg szerint a 142/2022. döntés dátuma VI. 28.; a korábbi anyagban szereplő VI. 14. hivatkozást ez a jelentés nem viszi tovább.

4. Mi elfogadott, mi véleményezési anyag, és mi csak fejlesztési szándék?

A településterv gyűjtőfogalom: a településfejlesztési terv stratégiai irányt, a településrendezési terv és a HÉSZ pedig területhasználati és építési kereteket ad. Egy akcióterület, egy fejlesztési szándék vagy egy térképi jelölés nem azonos építési engedéllyel. Ugyanakkor a formális övezeti kijelölés megnyitja vagy szűkíti a későbbi beruházások jogi lehetőségét, ezért a lakosság nem csak a már engedélyezett építkezésekről jogosult kérdezni.

Mit mutatnak az iratok?

A 2026. júniusi részleges döntéscsomag elfogadott határozatokat és HÉSZ-rendeletet tartalmaz. A május 28-i teljes alátámasztó javaslat több eleme véleményezési szakaszban áll.

Miért kell ezt tisztázni?

A két eljárási szint összemosása egyszerre kelthet hamis megnyugvást és indokolatlan riadalmat. A lakosságnak változásonként kell tudnia, mi végleges és mi alakítható.

Milyen garanciát kérünk?

Változásjegyzéket kérünk: kód, helyrajzi szám, hatályos állapot, javasolt állapot, eljárási státusz, döntésszám, felelős és várható következő lépés.

5. A 142/2022. határozat településszintű fejlesztési lenyomata

A 142/2022. (VI. 28.) határozatban felsorolt ingatlanok nem egyetlen projektet alkotnak. A térképi feldolgozás alapján érintett a városközpont és sporttérség, Kismarton, a benzinkút és Remtech környezete, a Tükrösi-dűlő, a Hunyadi utca mögötti vasútig húzódó sáv, a vasút északi része, az állomás, a Széchenyi utca, a Macska panzió környéke, a 7-es út–vasút térség, Bulgárház és több további terület. A kijelölés nem bizonyítja, hogy mindegyiken beruházás indul, de indokolja az egyenkénti státuszjelentést.

Mit mutatnak az iratok?

A határozat széles területi kört vont kiemelt fejlesztési logikába.

Miért kell ezt tisztázni?

Egységes, nyilvános státuszlista hiányában nem látható, mely kijelölés élő projekt, mely tartalék, és mely vált okafogyottá.

Milyen garanciát kérünk?

Minden részterülethez kérünk célt, aktuális státuszt, tulajdonosi helyzetet, tervezett rendeltetést, útkapcsolatot, közműigényt és környezeti garanciát.



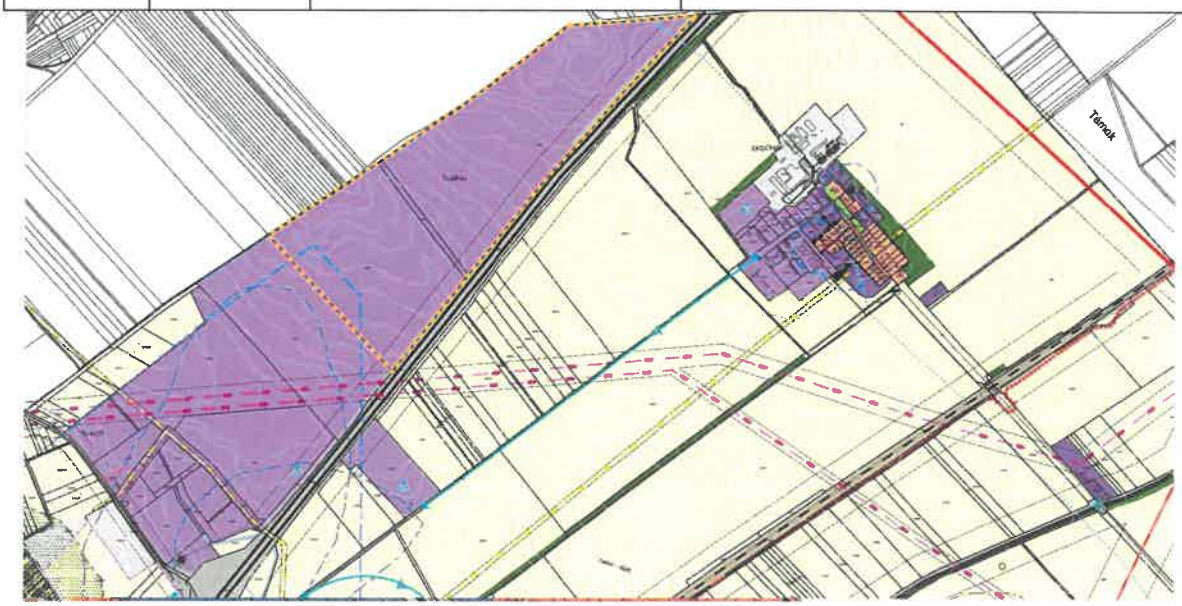
1. ábra – A 142/2022. (VI. 28.) határozatban érintett területek civil térképi áttekintése. A térképek tájékozódást szolgálnak; a hiteles lehatárolás önkormányzati és földhivatali tervlapokkal igazolandó.

6. Gazdasági területek és az ipari-logisztikai dominancia kockázata

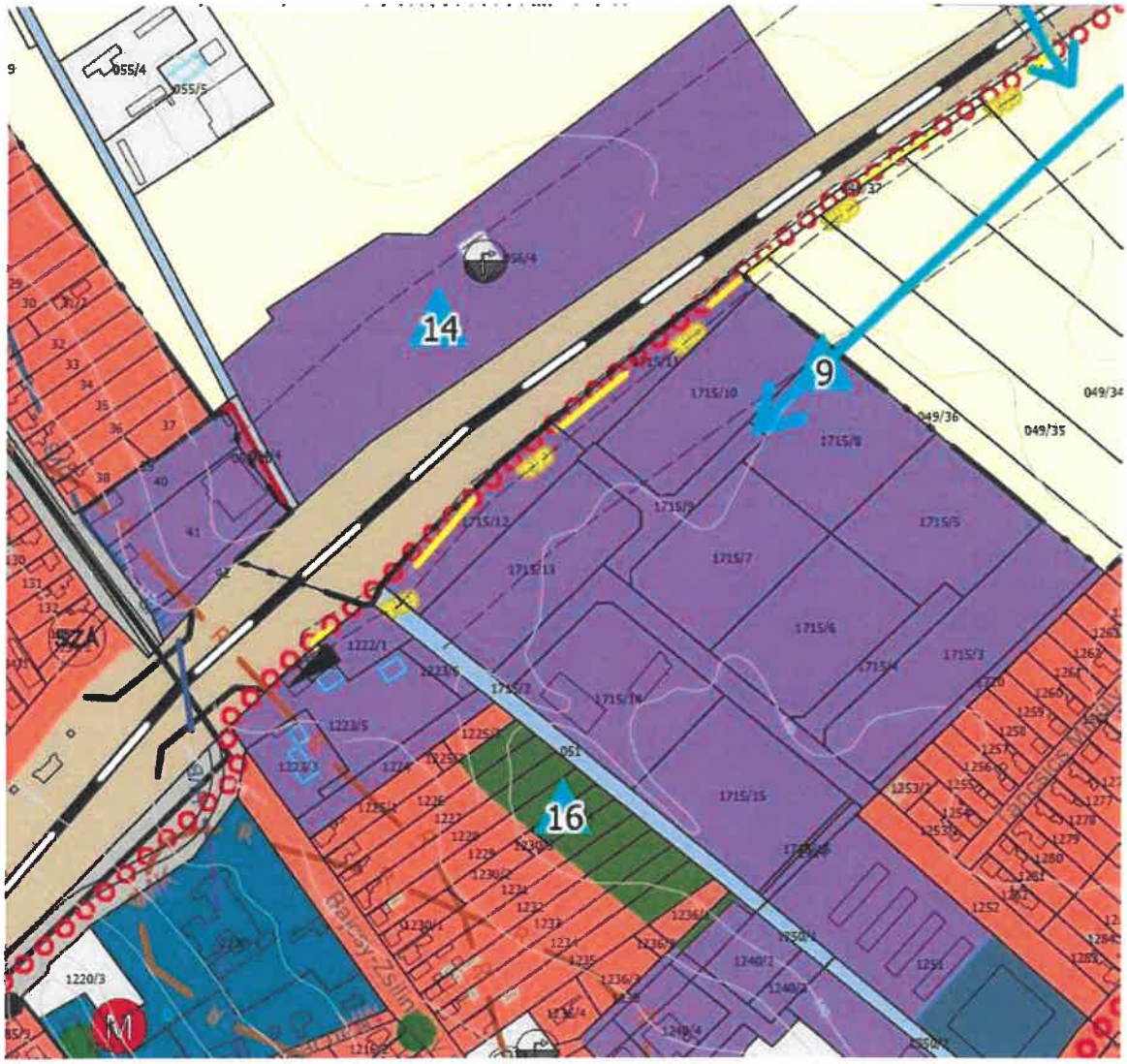
A gazdasági területek önmagukban szükségesek lehetnek a helyi munkahelyekhez és adóbevételekhez. A kritikai kérdés nem az, legyen-e gazdaságfejlesztés, hanem az, hogy milyen ágazatok, milyen léptékben, milyen forgalommal és milyen lakókörnyezeti korlátokkal településhetnek Martonvásárra.

A C91 11,73 hektárnyi egyéb ipari területet kereskedelmi-szolgáltató területbe, a C92 163,07 hektárt általános gazdasági területbe sorol át. Ez részben övezeti rendszer-átalakítás, nem automatikusan új beépítés. Ugyanakkor az általános gazdasági kategória tényleges lehetőségeit, a nagy kiterjedést, a vasút és főutak közelségét, valamint az új gyűjtő- és teherforgalmi kapcsolatokat együtt kell értékelni.

Kód	Terület	Változás	Civil értékelés
C91	11,73 ha	egyéb ipari → kereskedelmi-szolgáltató	Rendeltetési kör, forgalom és lakóterületi puffer tisztázandó.
C92	163,07 ha	egyéb ipari → általános gazdasági	Nagy kiterjedésű, részterületenként bemutatandó; nem kezelhető pusztán névváltozásként.
A113	1,96 ha	mezőgazdasági → általános gazdasági	Új beépítésre szánt gazdasági kijelölés; konkrét cél és alternatíva szükséges.
B121	18,14 ha	egyéb ipari → mezőgazdasági	Pozitív visszasorolás, amelynek tartósságát és területi szerepét rögzíteni kell.
B53/B101	0,88/0,38 ha	lakó/gazdasági → védelmi erdő	Pozitív pufferkijelölés; hasonló garancia más lakó-gazdasági határokon is indokolt.



2. ábra – A Caola mögötti gazdasági terület civil térképi azonosítása.



3. ábra – Gazdasági területek a vasúti aluljáró környezetében, a vasút két oldalán.

Mit mutatnak az iratok?

A tervi rendszer több gazdasági területet, vasúti és főúti kapcsolatot, valamint teherforgalmi kapacitást kezel egyidejűleg.

Miért kell ezt tisztázni?

Ha nincs ágazati korlát, összesített forgalmi modell és ütemezés, a kisvárosi szerkezet fokozatosan raktár- és ipari funkciók alá rendelődhet.

Milyen garanciát kérünk?

Gazdasági területenként kérünk rendeltetési fehér- és feketelistát, maximális forgalmat, zaj- és emissziós korlátot, kötelező védőzöldet és beruházói infrastruktúra-hozzájárulást.

7. Úthálózat, teherforgalom és a fejlesztési területek kiszolgálása

Az alátámasztó javaslat A–N betűkkel tizennégy közúti változást sorol fel. Ezek között 40 méteres déli tehermentesítő út, új 16 méteres gyűjtőutak, a Bulgárház és Búza utca között 18 méterre szélesített, nagyobb teherforgalmat szolgáló kapcsolat, az Orbánhegyi utca távlatos 10 méteres kiszélesítése, kerékpárút, magánút és több forduló szerepel. A hálózat fejlesztési területeket tár fel, tehát a területhasználati programmal együtt vizsgálandó.

Jel	Beavatkozás	Méret	Fő tisztázandó kérdés
A	7. sz. főút déli tehermentesítő szakasza	40 m	nyomvonal, termőföld, zaj, költség
B	keleti fejlesztési területet feltáró, vasúttal párhuzamos gyűjtőút	16 m	049-es és 1715-ös ingatlanok, célforgalom
C	horgásztó feltárása	16 m	a gyűjtőúti méret indoka, turisztikai forgalom
D	Bulgárház–Búza utca, üzemi teherforgalom	18 m	napi kamionszám, zaj, lakóterületi védelem
E	Kodály utca–Emlékezés tere, kastélyparkoló	korrekció	meglévő parkoló tervi hiánya
F	Orbánhegyi utca távlatos szélesítése	10 m	ingatlanérintettség, szerep a hálózatban
G	Szent László-patak menti kerékpáros kapcsolat	4 m	vízpart és ökológiai feltételek
H–N	feltáró utak, fordulók, magánút, útmegszüntetés	8–16 m / változó	célterület, tulajdon, mentés, finanszírozás

Mit mutatnak az iratok?

A közúti program nem egyetlen útépítés, hanem fejlesztési területeket összekötő hálózat.

Miért kell ezt tisztázni?

A gazdasági, turisztikai és lakóterületi forgalom kumulatív vizsgálata nélkül nem látható, hol jelenik meg a tényleges teher.

Milyen garanciát kérünk?

Kérjük a teljes forgalmi modellt, nehézgépjármű-prognózist, zaj- és levegőmodellt, ütemezést, költséget és ingatlan-igénybevételt.

A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz „feltáró" (gyűjtő) szerepkört tölt be. Ezeken az utakon elérhető a táblák és erdők legnagyobb része.

Martonvásár területén számos közúti fejlesztéssel kapcsolatos szabályozás, szabályozási vonal felülvizsgálat történik:

A. Módosításra kerül a 7 sz. főút déli település tehermentesítő szakaszának közlekedési területe a nyomvonal korrekciója mellett. A főúti elkerülő szakasz kezdőcsomópontja közelebb kerül a belterület határához. Minimálisan megváltozik a főút és a 6205 j. út csomópontjának pozíciója, majd a délnyugati szakasz vonalvezetése a meglévő érintett földrészletek határának figyelembevételével módosításra kerül. Az elkerülő út nyomvonala 40 méter szélességben kerül kiszabályozásra.

B. Új nyomvonalú út kerül kiszabályozásra a település belterületének keleti határa mellett, a 7 sz. főúttól északra eső tervezett fejlesztési terület kiszolgálása érdekében. A helyi gyűjtőút a vasúttal párhuzamosan haladó, tervezett Kápolnásnyék - Pettend - Baracska - Tárnok - Martonvásár kerékpárút nyomvonala mellett nyugati irányba fordul, és szintén a vasúttal párhuzamosan haladva beköt a 1715/9 helyrajzi számú útba. A tervezett gyűjtőút szabályozási szélessége 16 méter. A tervezett nyomvonal a 049/11, 049/29, 049/16, 049/20, 049/21, 049/33, 049/34, 049/35, 049/36 és 1715/8 helyrajzi számú földterületeken halad át.

C. A horgásztó feltárását célzó gyűjtőút kerül kiszabályozásra a 81108 j. út vízműteleppel szemközti útcsatlakozásától. A tervezett út a 0165/57, 3078 és 3276 helyrajzi számú földterületeken halad. Az út szabályozási szélessége 16 méter.

D. Korrigálásra kerül a 0119, valamint a 064/5 és a 064/26 helyrajzi számú út területe. A létrejövő útterület így összességében 18 méterre szélesedik, amely biztosítja nagyobb arányú teherforgalom lebonyolítását a Bulgárház településrészen működő üzemek és a Búza utca között. A közúti terület a 053/7, 060/3, 064/25, 064/4, 0103/1 és 093/47 helyrajzi számú földterületek igénybevételével kerül kiszabályozásra.

E. A meglévő kerítés vonalában korrigálásra kerül a Kodály Zoltán utca és az Emlékezés tere kastély parkolót érintő szakasza.

F. Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kerül kijelölésre az Orbánhegyi utca teljes hosszán, váltakozóan keleti-, nyugati-, illetve mindkét oldalon, a beépítés és az itt található közművek figyelembevételével. A telkek beépítésének tilalma az utca távlatban történő, 10 méteres kiszélesítése érdekében történik.

G. Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a Szent László patak mentén, a kerékpározás biztosítása érdekében a 7 sz. főúttól az Estike utcáig tartó szakaszon 4 méter szélességben.

H. A meglévő közlekedési terület részben törlésre kerül a 0243/18 és 0243/19 helyrajzi számú földrészletek esetében. A terület feltárása érdekében „L" alakú útterület kerül kiszabályozásra a 440/2 helyrajzi számú út folytatásában, a közlekedési terület végén 16*16 méteres fordulóval.

I. Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a 025/31 helyrajzi számú telekterületből a 025/6 és 025/8 helyrajzi számon létesülő fejlesztés feltárása céljából 8,00 méter szélességben.

J. 16 méter széles útterület kerül leválasztásra a 093/58 helyrajzi számú telekterületből a 093/56 helyrajzi számú úttól kezdődően.

K. Útterület kerül törlésre a 093/12 helyrajzi számú út területéből a 093/68 helyrajzi számú telektől kezdődően. A keletkező zsákutca szakasz végén 16*16 méteres forduló kerül kialakításra.

L. Háromszög alakú útterület kerül kiszabályozásra a 655 helyrajzi számú telekből a Jókai utca - Deák Ferenc utca csomópont beláthatóságának biztosítása érdekében.

M. A Budai út tömbbelsőben magánút céljára fenntartott terület kerül kijelölésre a 728, 694/1 és 693 helyrajzi számú telkeken.

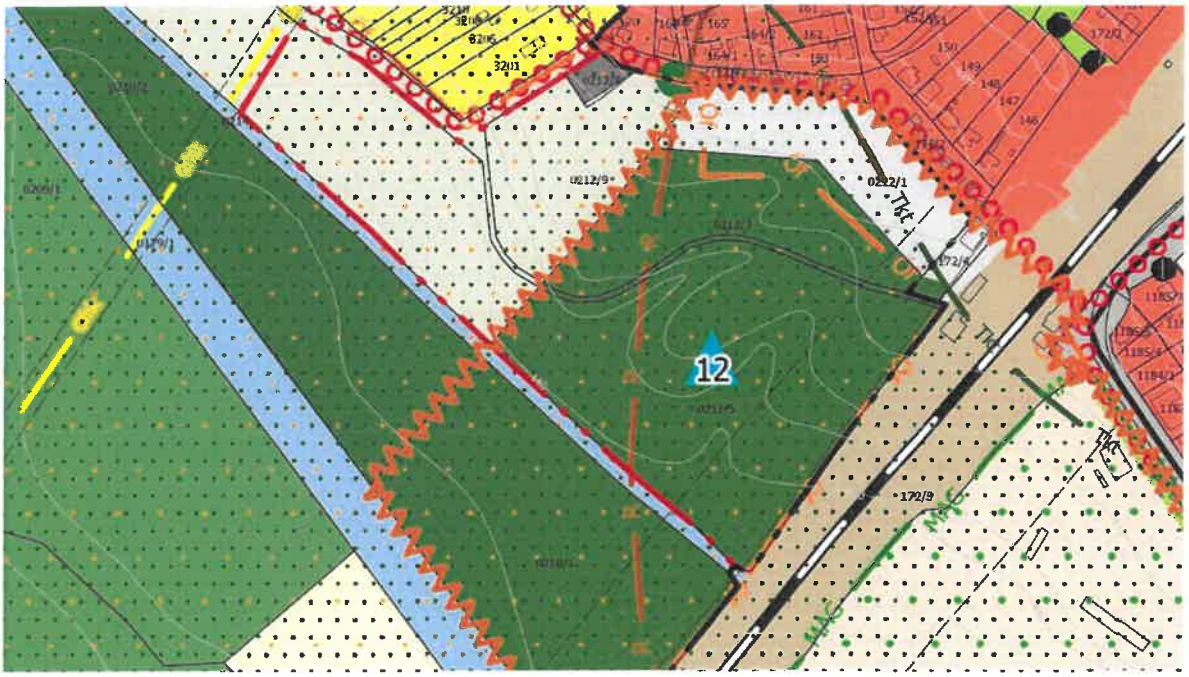
N. Mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 0167/1 helyrajzi számú útterület.

A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba

4. ábra – Az alátámasztó javaslat 49. oldala: az A–N jelű úthálózati változások szöveges felsorolása.

8. A vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és erdősáv

A közbeszédben az „Orbánhegy” rövid megjelölés terjedt el, de a védelmi probléma ennél nagyobb területet érint. A vasút és az Orbánhegy közötti erdős, fás, gyepes és átmeneti területek, valamint az M7 irányába folytatódó kapcsolatok együtt biztosíthatnak puffer-, élőhely-, tájkép-, por- és zajvédelmi funkciót. A részterületek jogi besorolása eltérhet, de a természetbeni és városszerkezeti összefüggést ettől még vizsgálni kell.



5. ábra – A kalandpark akcióterület és az Orbánhegy vasúthoz közeli részének civil térképi értelmezése.

Mit mutatnak az iratok?

A fejlesztési kijelölések, utak, A90 és kalandpark a nagyobb zöldterületi rendszer több pontját érinthetik.

Miért kell ezt tisztázni?

Ha csak az Orbánhegy szűk foltját védik, a vasút és az Orbánhegy közötti sáv fokozatos feldarabolása továbbra is lehetséges.

Milyen garanciát kérünk?

A teljes térségre egységes ökológiai és mikroklíma-vizsgálatot, helyrajzi lehatárolást, védelmi koncepciót és a döntésig változtatási tilalmat kérünk.



6. ábra – A vasút északi részének, a 0212-es ingatlancsoportnak a térképi áttekintése.

9. A90, C23, kalandpark és turisztikai fejlesztések

Az A90 jelű változás 0,23 hektáron közjóléti rendeltetésű erdőterületből különleges, beépítésre szánt turisztikai területet képez. Az indokolás szerint az önkormányzat kérésére a szomszédos területekkel azonos K-tur-1 övezet kijelölése történik, mert a területen álló épület és a valós használat nem felel meg a hatályos besorolásnak. Más anyagrész ugyanakkor azt közli, hogy további fejlesztés vagy bővítés nem várható. E kettő között csak jogi garanciával teremthető összhang.

A C23 1,04 hektáron kisvárosias lakóterületből turisztikai területbe sorolást tartalmaz, az önkormányzat megváltozott fejlesztési elképzelésére hivatkozva. A környezeti következmények, a fás borítottság, a parkolás, az út és az infrastruktúra nem kezelhető külön az A90-től és a kalandpark koncepciójától.



7. ábra – A C23, A90, D194 és D104 változások térképi részlete.

Kód	Hatályos	Javasolt	Terület	Kulcskérdés
A90	Ek közjóléti erdő	K-tur-1 turisztikai	0,23 ha	Miért kell beépítésre szánt övezet, ha további bővítés nem várható?
C23	Lk kisvárosias lakó	K-tur turisztikai	1,04 ha	Milyen konkrét turisztikai program és zöldfelületi veszteség várható?
D194	Kb-vad vadaspark	Er rekreációs erdő	3,60 ha	Pozitív, a természetbeni beerdősülést követő besorolás.
D104	Ek közjóléti erdő	Er rekreációs erdő	8,77 ha	Névleges kategóriaváltás, a tényleges védelmi szint tisztázandó.

10. C53 és az uszoda helyszínének tisztázatlan jelölése

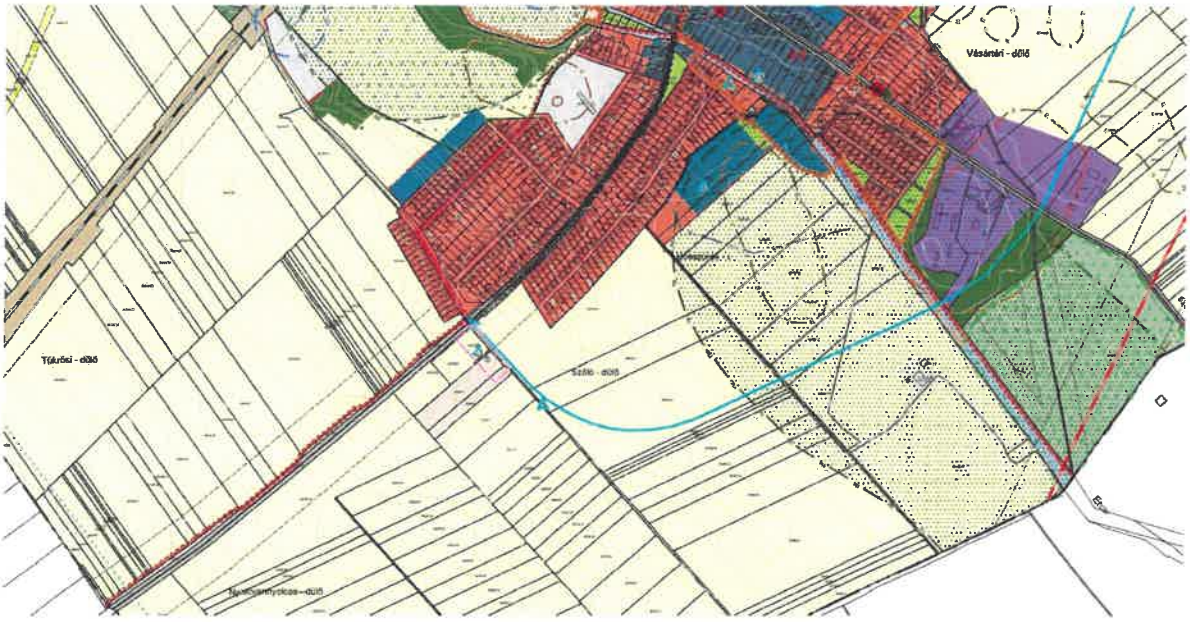
Az alátámasztó javaslat C53 kóddal 6,33 hektár településközponti terület intézményi vegyes területbe sorolását mutatja. A környezeti értékelés egyik részlete a Kossuth térhez és részben beépítetlen, fás területekhez kapcsolja a kódot, miközben a térképi feldolgozás a Pápay Ágoston iskola környezetében is C53 jelölést azonosít. Ez lehet több, egymástól elkülönülő poligon közös változási kódja, de közérthető lehatárolás nélkül az uszoda tervezett helye nem állapítható meg.

Nem előzetes vád, hanem konkrét tisztázási igény

A C53 azonos kódjának több helyen történő megjelenése önmagában nem bizonyít térképi hibát. A városnak azonban poligononként és helyrajzi számonként meg kell mutatnia, hol tervez uszodát, és hol csupán a meglévő intézményi használathoz igazítja az övezeti besorolást.

11. Tükrösi-dűlő, Büntetés-végrehajtási intézet, Tordas és Rebel Beach

A Tükrösi-dűlő, a déli elkerülő, a 13-as jelű gazdasági terület, a Büntetés-végrehajtási intézet környezetében feltüntetett gazdasági sáv, valamint a Rebel Beach turisztikai fejlesztése különböző fejezetekben és térképeken jelenik meg. A lakosság számára azonban az a döntő, hogy ezek út- és forgalmi kapcsolatai együtt milyen új térségi tengelyt hozhatnak létre.



8. ábra – Tükrösi-dűlő, déli elkerülő és gazdasági terület civil térképi értelmezése.



9. ábra – Orbánhegyi bekötőút és a Büntetés-végrehajtási intézet környezetében jelölt gazdasági területek.

Mit mutatnak az iratok?

A térképek több fejlesztési és közlekedési elemet helyeznek egymás közelébe.

Miért kell ezt tisztázni?

Az egyenkénti indokolásokból nem derül ki egyértelműen a Tordas–Orbánhegy–Rebel Beach irányú összekapcsolódás vagy annak kizárása.

Milyen garanciát kérünk?

Összesített térképet, térségi forgalmi modellt, Tordassal és az érintett intézményekkel folytatott egyeztetések dokumentumait kérjük.

12. Közvagyon, 2018-as állami vagyonátadás és vagyongazdálkodás

A tulajdoni lapok szerint 2018. március 14-én ingyenes állami tulajdonátruházás történt. A vizsgált utódcímletek összterülete 21,5193 hektár: a 1909/1–3 ingatlanok 1,1592 hektárt, a 0210/1–2 ingatlanok 7,4968 hektárt, a 0212/3–9 ingatlanok 12,8633 hektárt tesznek ki. A bejegyzések 15 éves elidegenítési tilalmat és az Nvt. szerinti feltételeket jeleznek.

Ingatlancsoport	Összes terület	Megjegyzés
1909/1–3	1,1592 ha	belterületi utódcímletek; az eredeti állami átadás és telekalakítás nyomon követendő
0210/1–2	7,4968 ha	külterületi ingatlanok
0212/3–9	12,8633 ha	erdős és fejlesztési vitával érintett térség
Összesen	21,5193 ha	a közfeladati cél és az elidegenítési korlátozás minden utódcímleten ellenőrizendő

A településfejlesztési tervben szereplő esetleges apport, gazdasági társaságon keresztüli hasznosítás vagy beruházói együttműködés jogszerűsége nem dönthető el általános állításból. Ehhez az átadási szerződés, a vagyonrendelet, a társasági döntési rend, az állami hozzájárulások és az aktuális tulajdoni lapok együttes vizsgálata szükséges. A beadvány ezért nem állít jogellenes vagyonmozgást, hanem teljes nyilvánosságot és előzetes garanciákat követel.

13. Környezeti, vízügyi, közmű- és településképi következmények

A településfejlesztési program hatásai nem összeadhatók egyszerű hektármérlegként. Az új gazdasági terület, út, parkoló, uszoda, turisztikai létesítmény és lakó- vagy intézményi fejlesztés ugyanazokat a víz-, szennyvíz-, energia-, közlekedési és ökológiai kapacitásokat terheli. A biológiai aktivitásérték települési többlete sem bizonyítja, hogy a helyben megszűnő érett növényállomány, pufferzóna vagy élőhely funkciója ténylegesen és időben pótolható.

Különösen fontos a felszíni víz visszatartása, a vízbázis védelme, a burkolt felületek növekedése, a hősziget, a nagy csarnokok tájképi hatása, az éjszakai fény, a nehézgépjárművek zaja és a termőföld igénybevétele. Ezekhez mérhető alapállapot, teljes kiépülési forgatókönyv és kötelező monitoring szükséges.

Mit mutatnak az iratok?	Miért kell ezt tisztázni?	Milyen garanciát kérünk?
A dokumentumok területi mérlegeket és egyes környezeti szempontokat tartalmaznak.	Több projekt műszaki tartalma még bizonytalan, ezért az egyedi és kumulatív terhelés nincs teljesen számszerűsítve.	Független víz-, közmű-, forgalmi, zaj-, levegő-, klíma- és zöldinfrastruktúra-vizsgálatot, valamint végrehajtható HÉSZ-korlátokat kérünk.

14. Bizonyítási mátrix és megalapozott következtetések

Állítás / kérdés	Forrás	Értékelés
2018-ban mintegy 21,5193 ha ingyenes állami vagyon került az önkormányzathoz, 15 éves korlátozással.	tulajdoni lapok, 2018. 03. 14-i bejegyzések	erős, nyilvántartási alapon igazolható
A 142/2022. (VI. 28.) határozat településszerte sok ingatlant jelölt kiemelt fejlesztési területnek.	csatolt teljes határozat és térképi feldolgozás	erős; a projektenkénti aktuális státusz hiányzik
A90: Ek közjóléti erdő → K-tur-1 turisztikai terület, 0,23 ha.	alátámasztó javaslat táblázata	erős, közvetlen dokumentumtartalom
C92: 163,07 ha Gip-e → Gá.	alátámasztó javaslat táblázata	erős; a tényleges új fejlesztési intenzitás részterületenként tisztázandó
A közúti program A–N jelű változásokat tartalmaz, köztük teherforgalmi és gyűjtőutakat.	alátámasztó javaslat 49. oldal	erős, közvetlen dokumentumtartalom
A C53 több helyen jelenik meg, az uszoda pontos helye nem közérthető.	térképi és környezeti részletek	megalapozott tisztázási igény, nem előzetes hibamegállapítás
A város iparivárossá alakítása eldöntött cél.	nincs ilyen egyértelmű hivatalos kijelentés	nem kezeljük tényként; a területi és forgalmi kockázatot vizsgáljuk
A polgármester kommunikációja minden ponton szándékosan valótlan.	közösségi kommunikáció és iratok eltérései	szándék nem bizonyított; dokumentumalapú helyreigazítás indokolt

15. A Munkacsoport követelései és korrekciós javaslatai

- A teljes településfejlesztési terv véglegesítésének felfüggesztése addig, amíg a jelen beadvány kérdéseire tételes, iratokkal alátámasztott válasz nem születik.
- Egyetlen, helyrajzi számos változásjegyzék és digitális összehasonlító térkép közzététele.
- A 142/2022. határozat minden részterületére külön státuszjelentés készítése.
- A gazdasági területek részterületenkénti bemutatása, az engedhető és kizárt tevékenységek meghatározása.
- A C92 163,07 hektáros területének részletes felbontása; a beépítetlen és mezőgazdasági részek automatikus fejlesztési tartalékként kezelésének kizárása.
- A Caola, a vasút, Bulgárház, Tükrösi-dűlő és a Büntetés-végrehajtási intézet környezetében lévő gazdasági területek együttes forgalmi és környezeti vizsgálata.
- Az A–N úthálózati program teljes forgalmi modelljének, költségének, ütemezésének és ingatlan-igénybevételének nyilvánossága.
- A lakóutcák teherforgalmi szerepének kizárása és kötelező zaj-, rezgés- és levegővédelmi korlátok.
- A vasút–Orbánhegy–M7 közötti teljes zöld- és erdősáv helyrajzi lehatárolása és egységes védelmi vizsgálata.
- Az A90 és kapcsolódó területek erdő- vagy ténylegesen nem beépíthető természetközeli besorolásának újbóli vizsgálata.
- A C53 és az uszoda helyszínének poligononkénti, helyrajzi számos tisztázása, megvalósíthatósági és életciklus-költség elemzéssel.
- A már meglévő parkoló feltüntetése és jogi, engedélyezési, tulajdonosi státuszának bemutatása.
- A 2018-ban ingyenesen kapott közvagyon eredeti rendeltetésének, korlátozásainak és utódcímleteinek nyilvános auditja.
- Minden beruházói megállapodás, településrendezési szerződés, értékbecslés és infrastruktúra-hozzájárulás közzététele.
- Független kumulatív környezeti, vízügyi, közmű-, forgalmi, zaj- és klímavizsgálat.
- Második lakossági fórum a válaszok és a korrigált dokumentáció közzététele után.
- Éves, nyilvános településfejlesztési monitoringjelentés kötelező célértékekkel.
- A vitatott területekre szükség szerint változtatási tilalom, amíg a szakmai és lakossági egyeztetés le nem zárul.

A Munkacsoport tárgyalási alapja

Nem általános fejlesztési tilalmat kérünk. Azt kérjük, hogy a város csak az igazoltan szükséges, finanszírozható, infrastruktúrával ellátott és a kisvárosi életminőséggel összeegyeztethető projekteket vigye tovább.

16. A kérdéscsomag használata

A következő kérdések nem retorikai díszletek. Céljuk, hogy a döntéshozók és a tervezők a településfejlesztési terv minden lényeges elemét konkrét irattal, helyrajzi számmal, adattal, határidővel és felelőssel támasszák alá. A válaszokat kérjük a sorszámok megtartásával, tételesen megadni; ahol iratra hivatkoznak, azt elektronikus mellékletként vagy közvetlen hozzáférési hellyel kérjük csatolni.

A kérdések kemények, de nem előlegeznek meg jogsértést vagy rosszhiszeműséget. A közvagyon, a lakókörnyezet, a városszerkezet és a több évtizedes területhasználati következmények ilyen részletességű elszámoltathatóságot indokolnak.

Tételes kérdések száma

A melléklet 440 külön kérdést tartalmaz, tizenhat tematikus fejezetben.

17. Tételes kérdéscsomag a polgármester, a képviselő-testület és a tervezők részére

17.1. Eljárási státusz, verziókövetés és döntési felelősség

A lakosság csak akkor tud érdemi véleményt adni, ha pontosan ismert, mely dokumentum mely eljárási szakaszban áll. Az alábbi kérdések a verziók, döntések és felelősök azonosítására irányulnak.

1. Pontosan mely dátumú és verziószámú településfejlesztési terv képezi a jelenlegi véleményezés tárgyát?
2. Melyik dokumentum minősül munkaközi, melyik véleményezési, melyik záró, és melyik már elfogadott változatnak?
3. Kérjük tételesen megjelölni, hogy a 2026. május 28-i alátámasztó javaslat mely részei változtak azóta.
4. Milyen döntés alapján került sor a legutóbbi tervváltozat közreadására?
5. Mikor és milyen formában indult meg a véleményezési szakasz?
6. Mi a véleményezési szakasz hivatalos zárónapja, és milyen joghatással jár a határidő lejárta?
7. A lakossági észrevételeket mely szerv, mely személy és milyen szempontrendszer alapján értékeli?
8. Készül-e nyilvános válaszmátrix valamennyi beérkezett észrevételről?
9. Milyen esetben ismétlik meg a véleményezési szakaszt?
10. Mely módosítások haladják meg a tervezési program 20 százalékos változását?
11. Milyen korrekciókat kezdeményezett az önkormányzat a tervezőnél 2025 novembere óta?
12. Kik vettek részt az önkormányzati korrekciós igények szakmai kialakításában?
13. Készült-e döntés-előkészítő előterjesztés minden jelentős területfelhasználási változáshoz?
14. Mely területek ügyében született külön polgármesteri, bizottsági vagy képviselő-testületi iránymutatás?
15. Mi a viszony a teljes településterv és a 2026 júniusában már elfogadott részleges HÉSZ-módosítás között?
16. A 133/2026. és 134/2026. határozatok mely elemei épültek be változatlanul a teljes településfejlesztési tervbe?
17. A 14/2026. önkormányzati rendelet mely tervlapokat és övezeti jelöléseket változtatta meg?
18. Mely fejlesztési elképzelések szerepelnek kizárólag stratégiai célként, és melyekhez kapcsolódik már konkrét területi kijelölés?
19. Mely projektekhez van már tulajdonosi, befektetői vagy pályázati szándéknyilatkozat?
20. Mely fejlesztések előkészítése kezdődött meg a településfejlesztési terv elfogadása előtt?
21. Készült-e jogi megfelelőségi ellenőrzés a teljes dokumentumcsomagról?
22. Ki vállalja a felelősséget a tervlapok, táblázatok és indokolások közötti egyezőségért?
23. Kérjük közölni a záró szakmai vélemény tervezett megkérésének és kézhezvételének dátumát.
24. Mikor kerülhet a végleges településterv a képviselő-testület elé?
25. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a jelen kérdéscsomag megválaszolásáig nem kéri a teljes településterv végleges elfogadását?

17.2. Nyilvánosság, partnerség és közérthetőség

A partnerség nem puszta közzététel: érdemi hozzáférést, értelmezhető térképeket és válaszolható időt igényel.

26. Hol, mikor és milyen előzetes értesítéssel tették közzé a teljes véleményezési dokumentációt?

27. A közzétett fájlok között szerepelt-e valamennyi nagy felbontású, helyrajzi számokkal olvasható tervlap?

28. A lakossági fórum meghívója hány nappal korábban jelent meg?

29. Milyen csatornákon értesítették közvetlenül az érintett ingatlantulajdonosokat?

30. Miért nem készült közérthető, területenkénti változásjegyzék?

31. Miért nem készült olyan interaktív térkép, amelyen a hatályos és a javasolt állapot egymásra vetíthető?

32. Készült-e rövid, közérthető összefoglaló a gazdasági és közlekedési területek kiterjedéséről?

33. Külön bemutatták-e a vasút, az Orbánhegy és az M7 közötti összefüggő területi változásokat?

34. Külön bemutatták-e a Tükrösi-dűlőt, a Caola környezetét, a Kismarton térséget és a vasút menti fejlesztési sávokat?

35. Hány lakossági észrevétel érkezett, és azok milyen témákat érintettek?

36. Készült-e jegyzőkönyv a lakossági fórumon elhangzott kérdésekről és válaszokról?

37. A fórumon tett szóbeli ígéretek bekerülnek-e a hivatalos válaszmátrixba?

38. Kapnak-e a kérdezők egyedi, tételes írásbeli választ?

39. Milyen határidővel vállalja az önkormányzat a válaszadást?

40. Miért nem vontak be független közlekedési, ökológiai és településgazdasági szakértőt a lakossági egyeztetésbe?

41. Készült-e gyermek-, idős-, fogyatékosságügyi vagy egészségügyi szempontú társadalmi hatásvizsgálat?

42. Milyen módon vették figyelembe a helyi gazdálkodók, vállalkozók és ingatlantulajdonosok érdekeit?

43. Milyen módon biztosították azok részvételét, akik digitálisan nem érik el a terjedelmes dokumentumokat?

44. A partnerségi rendelet alapján pontosan kik minősülnek partnernek ebben az eljárásban?

45. Mely civil szervezeteket keresték meg közvetlenül?

46. Milyen tájékoztatást kaptak a képviselők a lakossági aggályokról az egyes szavazások előtt?

47. Vállalja-e a város, hogy az összes érdemi válasz és melléklet egyetlen, kereshető felületen elérhető lesz?

48. Vállalja-e az önkormányzat egy második nyilvános fórum megtartását a válaszok közzététele után?

49. Vállalja-e a város, hogy a végleges elfogadás előtt legalább tizenöt napot biztosít a módosított változat véleményezésére?

50. Miért tekintené érdemi partnerségnek az eljárást, ha a lakosság csak a döntési folyamat végén ismeri meg a részletes területi következményeket?

17.3. Térképi, helyrajzi és jelölési ellentmondások

A településterv joghatása térképi lehatárolásokhoz kötődik. A homályos vagy elavult helyrajzi szám nem adminisztratív apróság, hanem a döntés tárgyának bizonytalansága.

51. Kérjük kiadni a hatályos és a javasolt terv valamennyi georeferált digitális térképi állományát.

52. Kérjük kiadni a változási területek helyrajzi számos jegyzékét, területnagyságát és övezeti átvezetését.

53. Mely tervlap tekintendő irányadónak, ha az alátámasztó javaslat és a szabályozási terv eltér?

54. Mely dokumentum tekintendő irányadónak, ha a térkép és a szöveges indokolás nem egyezik?

55. Milyen dátumú ingatlan-nyilvántartási állományra épültek a helyrajzi számok?

56. Ellenőrizte-e földmérő vagy földhivatali szakember a telekalakítások utáni helyrajzi számokat?

57. Miért szerepel a dokumentumokban a civil térképi ellenőrzés szerint nem azonosítható 0212/1 helyrajzi szám?

58. A 0212/1 helyrajzi szám helyett a 1909-es ingatlan valamely részét kívánták-e jelölni?

59. Mi a 056/4, 053/20, 054/4, 498/66 és 498/4 helyrajzi számok pontos jogi és térképi státusza?

60. Van-e a tervben elírt, megszűnt vagy telekalakítás előtti helyrajzi szám?

61. Mely helyrajzi számokat érintett telekalakítás 2018 óta?

62. Miért nem jelenik meg a már megépült parkoló egyetlen áttekintett tervlapon sem?

63. Mely helyrajzi számon található a már meglévő parkoló, ki a tulajdonosa és mikor kapott engedélyt?

64. Milyen területhasználati kategóriában szerepel a meglévő parkoló a hatályos HÉSZ-ben?

65. A parkoló kihagyása rajzi hiba, adatfrissítési hiány vagy tudatos ábrázolási döntés?

66. Miért kap ugyanaz a C53 kód több, egymástól elkülönülő területet?

67. A C53 jelölés területi gyűjtőkód vagy egyetlen összefüggő változási terület?

68. Kérjük térképen egyenként lehatárolni a C53 valamennyi részterületét.

69. Kérjük a Caola mögötti és a vasút két oldalán jelölt gazdasági területek pontos helyrajzi számos lehatárolását.

70. Kérjük a Büntetés-végrehajtási intézet környezetében jelölt gazdasági területek pontos lehatárolását.

71. Kérjük az összes akcióterülethez külön jelmagyarázatot és területi kimutatást.

72. Mely területeknél változott az akcióterületi határ a korábbi változathoz képest?

73. Készült-e automatikus térinformatikai topológiai ellenőrzés az átfedések és hézagok kiszűrésére?

74. Vállalja-e a város, hogy minden térképi hibát tételes hibajegyzékben javít?

75. Vállalja-e az önkormányzat, hogy helyrajzi szám nélküli vagy egyértelműen nem azonosítható terület ügyében nem hoz végleges döntést?

17.4. A 2018. március 14-i állami vagyonátadás és a 2033-ig fennálló korlátozás

A tulajdoni lapok alapján a 1909/1–3, 0210/1–2 és 0212/3–9 ingatlanok területe összesen 21,5193 hektár. A vagyon közfeladati rendeltetésének és korlátozásainak tisztázása közérdek.

76. Kérjük kiadni a 2018. március 14-i ingyenes állami tulajdonátruházás teljes szerződését és valamennyi mellékletét.

77. Pontosan milyen közfeladat ellátására kapta meg az önkormányzat a mintegy 21,5193 hektárnyi területet?

78. Milyen felhasználási határidőket és mérföldköveket írt elő az állami szerződés?

79. Milyen jelentést adott az önkormányzat az állam felé az ingatlanok hasznosításáról?

80. Fennáll-e 2033-ig az elidegenítési tilalom valamennyi utódcímleten?

81. Hogyan vezették át az elidegenítési korlátozást a telekalakítások során keletkezett új ingatlanokra?

82. Kért-e az önkormányzat állami hozzájárulást bármely értékesítéshez, apporthoz, vagyonkezeléshez vagy hasznosításhoz?

83. Történt-e az ingatlanok valamely részének bérbeadása, használatba adása vagy gazdasági társaság részére átengedése?

84. Mely költségvetési és vagyongazdálkodási döntések érintették e területeket 2018 óta?

85. Mi volt a 1909-es ingatlan felosztásának közérdekű célja?

86. Mi volt a 0210/1 és 0210/2 ingatlanok elkülönítésének célja?

87. Mi indokolta a 0212/3–0212/9 ingatlanstruktúra kialakítását?

88. Történt-e a telekalakításokkal olyan területnagyság kialakítása, amely egyes eljárási küszöbök szempontjából releváns?

89. Milyen hatósági és környezeti küszöbértékeket vizsgáltak a telekalakítások előtt?

90. Mely területeken valósult meg az átadáskor megjelölt közfeladat?

91. Mely területeken nem kezdődött meg a közfeladat megvalósítása?

92. Készült-e értékbecslés az ingyenesen kapott vagyon jelenlegi piaci értékéről?

93. Készült-e vagyonvesztési vagy visszafizetési kockázatelemzés az eltérő hasznosítás esetére?

94. Milyen jogi következménye lenne, ha az ingatlanokat az eredeti céltól eltérően hasznosítanák?

95. Melyik önkormányzati szerv ellenőrzi az állami feltételek folyamatos betartását?

96. Kérjük kiadni az ingatlanokra vonatkozó valamennyi telekalakítási határozatot és vázrajzot.

97. Kérjük kiadni a tulajdoni lapok aktuális, hiteles másolatát és a térképmásolatokat.

98. Kérjük bemutatni, hogy az A90, a kalandpark, a parkoló és az útfejlesztések érintik-e az ingyenesen kapott ingatlanokat.

99. Vállalja-e az önkormányzat, hogy e vagyon bármilyen közvetett vagy közvetlen átruházását kizárólag nyilvános testületi döntéssel kezdeményezi?

100. Vállalja-e a város, hogy az államtól ingyenesen kapott ingatlanokról külön, évente frissített közvagyon-jelentést készít?

17.5. A 142/2022. (VI. 28.) határozat nagy kiterjedésű kiemelt fejlesztési területei

A határozat településszerte számos, egymástól eltérő rendeltetésű területet fogott össze. Minden részterület külön indokolást és nyilvános státuszjelentést igényel.

101. Kérjük kiadni a 142/2022. (VI. 28.) határozat teljes, hiteles mellékletét és az előterjesztést.

102. Miért volt szükséges ilyen nagy számú és kiterjedésű területet egyetlen döntéssel kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani?

103. Mely kijelölések mögött állt konkrét beruházói vagy önkormányzati projekt, és melyek voltak csupán tartalékterületek?

104. Milyen szakmai szempontok alapján választották ki az érintett helyrajzi számokat?

105. Milyen időtávra szólt a kiemelt fejlesztési státusz, és fennáll-e még valamennyi területnél?

106. Mely 142/2022-es területek kerültek át a 2026-os településfejlesztési terv akcióterületeibe?

107. A 741 hrsz. és a Malom környezete esetében milyen konkrét fejlesztést készít elő a kijelölés, és hogyan védi a környező lakóterületet?

108. Kérjük bemutatni, hogy a 741 hrsz. és a Malom környezete kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

109. A 649/1 és 650/3 hrsz., a mentőállomás parkolója és a sportcsarnok térsége esetében milyen közlekedési, parkolási vagy intézményi bővítés szerepel a programban?

110. Kérjük bemutatni, hogy a 649/1 és 650/3 hrsz., a mentőállomás parkolója és a sportcsarnok térsége kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

111. A 025/25, 025/6 és 025/8 hrsz., Kismarton esetében milyen fejlesztési intenzitást, útkapcsolatot és közművesítést terveznek?

112. Kérjük bemutatni, hogy a 025/25, 025/6 és 025/8 hrsz., Kismarton kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

113. A 1221–1224 és 1715-ös ingatlanok, a benzinkút és a Remtech környezete esetében milyen gazdasági funkciók telepíthetők és milyen védőtávolságok szükségesek?

114. Kérjük bemutatni, hogy a 1221–1224 és 1715-ös ingatlanok, a benzinkút és a Remtech környezete kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

115. A 0224/3–27, 0227/8 és 0232/1, a Tükrösi-dűlő esetében mi a terület hosszú távú funkciója és milyen úthálózati kapcsolatokkal számolnak?

116. Kérjük bemutatni, hogy a 0224/3–27, 0227/8 és 0232/1, a Tükrösi-dűlő kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

117. A 40–60 közötti ingatlanok, a Hunyadi utca mögötti vasútig terjedő sáv esetében milyen fejlesztési program indokolja a nagy kiterjedésű kijelölést?

118. Kérjük bemutatni, hogy a 40–60 közötti ingatlanok, a Hunyadi utca mögötti vasútig terjedő sáv kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

119. A 0212/3–5 és a vitatott 0212/1 jelölés, a vasút északi része esetében hogyan egyeztethető össze a kijelölés az erdős, puffer- és közvagyoni funkciókkal?

120. Kérjük bemutatni, hogy a 0212/3–5 és a vitatott 0212/1 jelölés, a vasút északi része kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

121. A 172/5 hrsz., a MÁV-állomás és környéke esetében milyen állomási, parkolási, közösségi vagy gazdasági fejlesztés készül?

122. Kérjük bemutatni, hogy a 172/5 hrsz., a MÁV-állomás és környéke kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

123. A 1537, 1538 és 1544 hrsz., Széchenyi utca esetében milyen beépítési és közlekedési változás várható?

124. Kérjük bemutatni, hogy a 1537, 1538 és 1544 hrsz., Széchenyi utca kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

125. A 689–739 közötti érintett ingatlanok, a Macska panzió térsége esetében milyen intézményi és magánúti fejlesztés indokolja a lehatárolást?

126. Kérjük bemutatni, hogy a 689–739 közötti érintett ingatlanok, a Macska panzió térsége kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

127. A 046, 047 és 049 jelű ingatlanok, a 7-es út és a vasút közötti sáv esetében milyen gazdasági és közlekedési funkciók jelennek meg?

128. Kérjük bemutatni, hogy a 046, 047 és 049 jelű ingatlanok, a 7-es út és a vasút közötti sáv kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

129. A 059, 060/3 és környezetük, Bulgárház esetében milyen üzemi és teherforgalmi növekedéssel számolnak?

130. Kérjük bemutatni, hogy a 059, 060/3 és környezetük, Bulgárház kijelölése óta milyen testületi, tervezési, tulajdonosi vagy hatósági lépés történt.

17.6. Gazdasági területek, iparosodási kockázat és a Caola környezete

A C92 163,07 hektáros átsorolása önmagában nem bizonyít új iparvárosi programot, de a közlekedési fejlesztésekkel és további gazdasági kijelölésekkel együtt indokolttá teszi a kumulatív hatások vizsgálatát.

131. Milyen számszerű gazdasági cél igazolja a gazdasági területek jelenlegi kiterjedését?

132. Mekkora az összes hatályos és javasolt gazdasági terület nagysága hektárban?

133. Mekkora e területek jelenlegi beépítettsége és kihasználtsága?

134. Mennyi üres vagy alulhasznosított gazdasági telek áll rendelkezésre új kijelölés nélkül?

135. Milyen vállalkozói igényfelmérés támasztja alá a területkínálat bővítését?

136. Milyen ágazatokat kíván Martonvásár kifejezetten vonzani, és melyeket kíván kizárni?

137. Kizárják-e a nagyléptékű raktározási, logisztikai, kamionforgalmi vagy környezetterhelő funkciókat?

138. Milyen maximális épületmagasságot, telekméretet és beépítési intenzitást engednének meg?

139. Milyen lakóterületi védősávokat és erdős pufferzónákat írnak elő?

140. Készült-e alternatívaelemzés a barnamezős és meglévő gazdasági területek elsődleges hasznosításáról?

141. C91 – 11,73 ha egyéb ipari területből kereskedelmi-szolgáltató terület: Mely helyrajzi számokat foglal magába a C91?

142. C91 – 11,73 ha egyéb ipari területből kereskedelmi-szolgáltató terület: Milyen tényleges tevékenységek működnek ma a C91 területén?

143. C91 – 11,73 ha egyéb ipari területből kereskedelmi-szolgáltató terület: Milyen új rendeltetéseket tesz lehetővé a Gksz besorolás?

144. C91 – 11,73 ha egyéb ipari területből kereskedelmi-szolgáltató terület: Milyen forgalmi és zajterhelés-növekedéssel számolnak?

145. C91 – 11,73 ha egyéb ipari területből kereskedelmi-szolgáltató terület: Miért nem rendelnek a lakóterületek felé kötelező, széles védőzöldet?

146. C92 – 163,07 ha egyéb ipari területből általános gazdasági terület: Kérjük térképen, részterületenként bemutatni a 163,07 hektáros C92-lehatárolást.

147. C92 – 163,07 ha egyéb ipari területből általános gazdasági terület: A C92 mekkora része beépített, mezőgazdasági használatú, erdősült vagy üres?

148. C92 – 163,07 ha egyéb ipari területből általános gazdasági terület: Milyen rendeltetések engedhetők meg általános gazdasági területen, amelyek korábban nem voltak megengedettek?

149. C92 – 163,07 ha egyéb ipari területből általános gazdasági terület: Miért indokolt egyetlen kóddal kezelni ekkora és ennyire eltérő karakterű területhalmazt?

150. C92 – 163,07 ha egyéb ipari területből általános gazdasági terület: Milyen garancia akadályozza meg, hogy a névleges átsorolás később intenzívebb ipari-logisztikai fejlesztés alapja legyen?

151. A113 – 1,96 ha mezőgazdasági területből általános gazdasági terület: Ki és mikor kezdeményezte az A113 gazdasági átsorolását?

152. A113 – 1,96 ha mezőgazdasági területből általános gazdasági terület: Milyen konkrét fejlesztési cél szerepel az A113 mögött?

153. A113 – 1,96 ha mezőgazdasági területből általános gazdasági terület: Van-e ismert tulajdonosi vagy befektetői érdek?

154. A113 – 1,96 ha mezőgazdasági területből általános gazdasági terület: Mi indokolja a mezőgazdasági terület igénybevételét meglévő gazdasági tartalékok mellett?

155. A113 – 1,96 ha mezőgazdasági területből általános gazdasági terület: Milyen út-, víz-, szennyvíz- és villamosenergia-kapacitás szükséges?

156. B121 – 18,14 ha egyéb ipari terület visszasorolása mezőgazdasági területbe: Mely helyrajzi számok alkotják a B121 területet?

157. B121 – 18,14 ha egyéb ipari terület visszasorolása mezőgazdasági területbe: Miért nem kívánják e területen folytatni a gazdasági fejlesztést?

158. B121 – 18,14 ha egyéb ipari terület visszasorolása mezőgazdasági területbe: A B121 visszasorolása milyen más területek gazdasági kijelölését ellensúlyozza?

159. B121 – 18,14 ha egyéb ipari terület visszasorolása mezőgazdasági területbe: A visszasorolás tartós, vagy később ismét fejlesztési területté válhat?

160. B121 – 18,14 ha egyéb ipari terület visszasorolása mezőgazdasági területbe: Milyen jogi és természetbeni garancia biztosítja a mezőgazdasági használat fennmaradását?

161. A Caola mögötti térképi gazdasági terület pontosan milyen helyrajzi számokat érint?

162. A Caola mögötti területre milyen üzem, raktár, logisztikai vagy szolgáltató funkciót képzelnek el?

163. A vasúti aluljárótól a vasút két oldalán jelölt gazdasági sávok mely projektek kiszolgálását célozzák?

164. Milyen összesített kamionforgalommal számolnak a Caola, Bulgárház, Tükrösi-dűlő és vasút menti gazdasági területek teljes kiépülése esetén?

165. Vállalja-e az önkormányzat, hogy környezetterhelő vagy jelentős teherforgalmat generáló beruházás előtt külön lakossági egyeztetést tart?

17.7. Úthálózat, teherforgalom és közlekedési következmények

Az alátámasztó javaslat tizennégy, A–N betűvel jelölt közúti változást sorol fel. Ezek együttesen új fejlesztési struktúrát rajzolnak ki, ezért nem kezelhetők elszigetelt vonalkorrekcióként.

166. Kérjük kiadni a teljes közlekedési hálózati modellt és a kiinduló forgalomszámlálási adatokat.

167. Milyen 2030-as, 2040-es és teljes kiépülési forgalmi forgatókönyvet vizsgáltak?

168. A gazdasági, turisztikai, lakó- és intézményi fejlesztések kumulatív forgalmát egyetlen modellben számolták-e?

169. Készült-e külön nehézgépjármű-forgalmi prognózis?

170. Készült-e zajtérkép a tervezett utak teljes kiépülésére?

171. Készült-e levegőminőségi és porterhelési modell?

172. Milyen úthierarchiába kerülnek az új utak és milyen tervezési sebességgel?

173. Milyen kerékpáros és gyalogos hálózati folytonosságot biztosítanak?

174. Mekkora termőföld-, erdő- és zöldfelület-veszteséget okoz az úthálózat együttesen?

175. Mekkora az útprogram becsült beruházási és éves fenntartási költsége?

176. A – a 7. számú főút déli tehermentesítő szakasza, 40 méteres szabályozási szélességgel: Milyen forgalmi modell igazolja a nyomvonalat és a 40 méteres sávot?

177. A – a 7. számú főút déli tehermentesítő szakasza, 40 méteres szabályozási szélességgel: Milyen természetvédelmi, zaj- és levegőminőségi hatással járna a megvalósítás?

178. B – a belterület keleti határán, a vasúttal párhuzamos 16 méteres gyűjtőút: Mely fejlesztési terület kiszolgálásához szükséges, és mekkora célforgalmat várnak?

179. B – a belterület keleti határán, a vasúttal párhuzamos 16 méteres gyűjtőút: Miért nem elegendő a meglévő úthálózat és milyen ingatlan-igénybevétel várható a 049-es és 1715-ös helyrajzi számokon?

180. C – a horgásztóhoz vezető 16 méteres gyűjtőút: Milyen fejlesztés indokolja a gyűjtőúti méretet egy horgásztó megközelítéséhez?

181. C – a horgásztóhoz vezető 16 méteres gyűjtőút: Milyen forgalom-, parkolás- és környezeti terhelésre számítanak a 0165/57, 3078 és 3276 ingatlanokon?

182. D – a Bulgárház és a Búza utca közötti, 18 méterre szélesített teherforgalmi út: Mely üzemek nagyobb arányú teherforgalmát kívánják kiszolgálni?

183. D – a Bulgárház és a Búza utca közötti, 18 méterre szélesített teherforgalmi út: Milyen napi nehézgépjármű-számot, zajt és rezgést prognosztizálnak az érintett lakókörnyezetben?

184. E – a Kodály Zoltán utca és Emlékezés tere kastélyparkolót érintő korrekciója: A meglévő parkoló és kerítés jogi, engedélyezési és tervi állapota hogyan egyezik?

185. E – a Kodály Zoltán utca és Emlékezés tere kastélyparkolót érintő korrekciója: Miért nem jelenik meg egyértelműen a parkoló valamennyi releváns tervlapon?

186. F – az Orbánhegyi utca távlatos, 10 méteres kiszélesítése: Milyen forgalmi szerepet szánnak az Orbánhegyi utcának a teljes hálózatban?

187. F – az Orbánhegyi utca távlatos, 10 méteres kiszélesítése: Hány ingatlant érint a beépítési tilalommal járó zöldsáv, és milyen kártalanítási kockázat merül fel?

188. G – a Szent László-patak menti 4 méteres kerékpáros közlekedési sáv: Milyen vízparti, ökológiai és árvízvédelmi feltételekkel valósítható meg?

189. G – a Szent László-patak menti 4 méteres kerékpáros közlekedési sáv: Hogyan biztosítják a gyalogosok, kerékpárosok és természetvédelmi érdekek konfliktusmentes együttélését?

190. H – a 0243/18–19 ingatlanokat érintő L alakú út és forduló: Milyen ingatlanok feltárását szolgálja, és mi a fejlesztési cél?

191. H – a 0243/18–19 ingatlanokat érintő L alakú út és forduló: Miért szükséges a 16×16 méteres forduló, milyen járműméretre tervezték?

192. I – a 025/31-ből leválasztott 8 méteres út a 025/6 és 025/8 fejlesztéséhez: Pontosan milyen beruházás megközelítését szolgálja az út?

193. I – a 025/31-ből leválasztott 8 méteres út a 025/6 és 025/8 fejlesztéséhez: Ki viseli az útépítés, közművesítés és fenntartás költségét?

194. J – a 093/58 ingatlanból leválasztott 16 méteres út: Milyen célterületet tár fel és milyen forgalmi kapacitással számol?

195. J – a 093/58 ingatlanból leválasztott 16 méteres út: Milyen tulajdonosi megállapodás vagy kisajátítás szükséges?

196. K – a 093/12 útszakasz törlése és zsákutcai forduló: Milyen ingatlanok elérhetősége változik meg?

197. K – a 093/12 útszakasz törlése és zsákutcai forduló: Vizsgálták-e a tűzoltási, mentési és hulladékszállítási feltételeket?

198. L – a Jókai utca és Deák Ferenc utca beláthatósági háromszöge: Milyen baleseti vagy forgalombiztonsági adatok indokolják a beavatkozást?

199. L – a Jókai utca és Deák Ferenc utca beláthatósági háromszöge: Mekkora területet vesznek igénybe a 655 helyrajzi számú ingatlanból és milyen jogcímen?

200. M – magánút a Budai út tömbbelsőben, a 728, 694/1 és 693 ingatlanokon: Milyen fejlesztést szolgál a magánút, és ki lesz a tulajdonosa?

201. M – magánút a Budai út tömbbelsőben, a 728, 694/1 és 693 ingatlanokon: Hogyan biztosítják a közművek, a mentés, a tűzoltás és a közhasználat jogi feltételeit?

202. N – a 0167/1 útterület mezőgazdasági területbe sorolása: Miért szűnik meg az út közlekedési funkciója?

203. N – a 0167/1 útterület mezőgazdasági területbe sorolása: Érinti-e a mezőgazdasági ingatlanok megközelíthetőségét vagy későbbi közúti kapcsolatát?

204. Mely útszakaszok megvalósítására van már költségbecslés, forrás vagy pályázati lehetőség?

205. Mely utak épülnek önkormányzati, állami vagy beruházói finanszírozással?

206. Milyen településrendezési szerződésekkel kívánják a beruházókra hárítani a költségeket?

207. Mely utakhoz szükséges kisajátítás, kártalanítás vagy szolgalmi jog?

208. Hogyan akadályozzák meg, hogy a lakóutcák ipari elkerülő vagy kamionos rövidítő útvonallá váljanak?

209. Vállalja-e a város, hogy minden nagyobb útfejlesztés előtt önálló környezeti és társadalmi hatásvizsgálat készül?

210. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a teljes úthálózati programot önálló lakossági fórumon mutatja be?

17.8. Parkolók, vasútállomás és Vasút utcai köztér

A már meglévő parkoló tervi hiánya a dokumentáció naprakészségének egyik konkrét próbája. A parkolás nem járulékos részlet, hanem a fejlesztések egyik legnagyobb terület- és forgalomigényű eleme.

211. Kérjük megjelölni az összes meglévő köz- és magánparkoló helyrajzi számát, férőhelyszámát és tulajdonosát.

212. Miért nincs feltüntetve a már meglévő parkoló az áttekintett településfejlesztési és szabályozási tervlapokon?

213. Mely engedélyek alapján létesült a meglévő parkoló?

214. Készült-e parkolási mérleg a városközpont, a kastély, az állomás, a sportcsarnok és az iskolák térségére?

215. Hány új parkolóhelyet igényelne a tanuszoda, a kalandpark és az intézményi fejlesztés?

216. Milyen csúcsidőszaki parkolási igénnyel számolnak rendezvények idején?

217. A parkolók vízzáró burkolata mekkora többlet csapadékvíz-terhelést okoz?

218. Előírják-e a fásítást, árnyékolást és vízáteresztő burkolatot?

219. A MÁV-állomás környezetében terveznek-e P+R és B+R kapacitásbővítést?

220. Milyen együttműködés zajlik a MÁV-val az állomási területekről?

221. Mi a Vasút utcai köztér pontos funkciója és területi lehatárolása?

222. A Vasút utcai köztér fejlesztése érinti-e a meglévő parkolást vagy az iskolai közlekedést?

223. Hogyan biztosítják a Pápay Ágoston iskola biztonságos gyalogos megközelítését?

224. Készült-e iskolakezdési és iskola-zárási forgalmi vizsgálat?

225. Terveznek-e buszfordulót, megálló-áthelyezést vagy taxipontot?

226. Milyen akadálymentes parkolási és gyalogos kapcsolatot biztosítanak?

227. A parkolási díjpolitika része-e a településfejlesztési programnak?

228. Milyen módon előzik meg, hogy új parkolók zöldterületet váltsanak ki?

229. Vállalja-e a város, hogy a parkolókat egységes, naprakész térképen közzéteszi?

230. Vállalja-e az önkormányzat, hogy új nagyprojekt csak igazolt parkolási és közösségi közlekedési kapacitással indulhat?

17.9. A vasút–Orbánhegy–M7 közötti összefüggő zöld- és erdősáv

A védelem tárgya nem egyetlen névvel jelölt folt. A lakókörnyezet szempontjából a vasút, az Orbánhegy és az M7 között elhelyezkedő teljes, egymással összefüggő zöldterületi rendszer jelentős.

231. Kérjük a vasút, az Orbánhegy és az M7 között fekvő teljes zöld- és erdősáv helyrajzi számos lehatárolását.

232. Mely részei minősülnek ingatlan-nyilvántartás szerint erdőnek, fásított területnek, rétnek vagy kivett területnek?

233. Mely részei szerepelnek az Országos Erdőállomány Adattárban?

234. Mely részek tartoznak ökológiai folyosóhoz, tájképvédelmi övezethez vagy más védelmi réteghez?

235. Milyen ökológiai kapcsolatot biztosít a vasút és az Orbánhegy közötti sáv?

236. Vizsgálták-e a sáv mikroklíma-, szél-, por- és zajcsökkentő hatását?

237. Vizsgálták-e az élőhely-folytonosságot a vasút két oldala között?

238. Milyen állat- és növényfajokat dokumentáltak a területen?

239. Készült-e fás szárú növényállomány-felmérés?

240. Készült-e lombkorona-borítottsági térkép?

241. Készült-e felszínihőmérséklet- vagy hősziget-vizsgálat?

242. Mely fejlesztési és úthálózati elemek szabdalnák fel az összefüggő sávot?

243. Mely területeket kívánják beépítésre szánt vagy turisztikai kategóriába sorolni?

244. Mely területeken maradna fenn ténylegesen nem beépíthető védelmi erdő?

245. Milyen minimumszélességű zöldfolyosót biztosítanak a teljes térségben?

246. Miért szűkítené a város a védelmi kérdést kizárólag az Orbánhegy névvel jelölt részre?

247. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a vasúttól az Orbánhegyig terjedő sávot sem tekinti szabad fejlesztési tartaléknak?

248. Vállalja-e a város, hogy az M7-ig húzódó kapcsolódó zöldterületeket egységes táji rendszerként vizsgálja?

249. Készült-e alternatíva arra, hogy a fejlesztések az erdősáv bolygatása nélkül valósuljanak meg?

250. Milyen kompenzációt terveznek, ha a sáv bármely része megszűnik vagy feldarabolódik?

251. A máshol kijelölt erdőterület ökológiailag hogyan pótolná a helyben elvesző pufferfunkciót?

252. Kezdeményezi-e a város a térség helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításának szakmai vizsgálatát?

253. Elrendelnek-e változtatási tilalmat a vizsgálat lezárásáig?

254. Készül-e önálló zöldinfrastruktúra-fejlesztési és kezelési terv?

255. Vállalja-e a város, hogy a teljes vasút–Orbánhegy–M7 térséget külön, nyilvános testületi napirendben tárgyalja?

17.10. A90, C23, kalandpark és turisztikai fejlesztési láncolat

Az A90 esetében a hivatalos táblázat erdőterületből beépítésre szánt turisztikai területet mutat. A C23 és a kalandpark együtt további, helyspecifikus kérdéseket vet fel.

256. Elismeri-e az önkormányzat, hogy az A90 jelű változás 0,23 hektáron közjóléti rendeltetésű erdőterületből különleges turisztikai területet képez?

257. Miért beépítésre szánt K-tur-1 övezet szükséges a meglévő épület valós használatának rendezéséhez?

258. Vizsgálták-e a beépítésre nem szánt turisztikai vagy erdőterületi megoldást?

259. Mit jelent pontosan az indokolásban szereplő „további fejlesztés, bővítés nem várható" állítás?

260. Milyen jogi garancia teszi kötelezővé, hogy ne történjen további bővítés?

261. Mekkora beépítettséget, épületmagasságot és rendeltetési kört enged a K-tur-1 övezet?

262. Milyen épület és milyen jelenlegi használat található az A90 területén?

263. Milyen engedélyekkel rendelkezik a jelenlegi épület és használat?

264. Miért nem a jogszerű állapot helyreállítását választják az erdőterületi státusz megszüntetése helyett?

265. Kinek a tulajdonában van az A90 területe?

266. Van-e konkrét turisztikai beruházási vagy üzemeltetési szándék?

267. Érinti-e az A90 az Orbánhegy régészeti lelőhelyet vagy annak környezetét?

268. Készült-e örökségvédelmi, régészeti és tájképi kockázatértékelés?

269. Miért nem rendelik az A90 területét védelmi vagy rekreációs erdőbe?

270. A C23 jelű, 1,04 hektáros kisvárosias lakóterületből turisztikai területbe sorolás pontosan hol található?

271. Milyen turisztikai fejlesztést kívánnak a C23 területén megvalósítani?

272. A környezeti értékelés szerint mennyivel csökken a C23 fás borítottsága?

273. Milyen fakivágásra, közművesítésre és parkolásra lenne szükség a C23 fejlesztéséhez?

274. Hogyan kapcsolódik a C23 az A90-hez és a kalandpark akcióterületéhez?

275. A kalandpark 1,2 milliárd forintos keretösszegét milyen műszaki program és költségbecslés alapozza meg?

276. A „piaci befektető" megjelölés általános feltételezés vagy konkrét érdeklődésen alapul?

277. Készült-e tanulmány a kalandpark várható látogatószámáról?

278. Készült-e zaj-, fény-, forgalmi és parkolási hatásvizsgálat?

279. Milyen esti és rendezvényi üzemidővel számolnak?

280. Milyen vendéglátó-, szállás-, kereskedelmi vagy rendezvényfunkció településhetne?

281. Hány fa eltávolítása válhat szükségessé az épületek, pályák, utak, parkolók és közművek miatt?

282. Milyen alternatív helyszíneket vizsgáltak alacsonyabb ökológiai konfliktussal?

283. Mi indokolja a 2028–2030-as ütemezést?

284. Vállalja-e a város, hogy az A90, C23 és a kalandpark végleges koncepcióját külön lakossági jóváhagyás nélkül nem viszi tovább?

285. Vállalja-e az önkormányzat, hogy e területeken a visszaminősítési kérelem elbírálásáig változtatási tilalmat rendel el?

17.11. C53, intézményi vegyes terület és az uszoda helyszínének ellentmondása

Az azonos C53 kód több helyen történő megjelenése nem feltétlenül hiba, de a lakosság számára egyértelmű, részterületenkénti lehatárolás nélkül félreérthető.

286. Kérjük megjelölni a C53 változási kód valamennyi helyrajzi számát és térképi poligonját.

287. A C53 egyetlen összefüggő területet vagy több elkülönülő intézményi részterületet jelöl?

288. Miért jelenik meg a C53 jelölés a Pápay Ágoston iskola környezetében és az uszodával kapcsolatban is?

289. Pontosan mely helyrajzi számra tervezik az uszodát?

290. Az uszoda helyszínéről született-e testületi vagy bizottsági döntés?

291. Milyen alternatív helyszíneket vizsgáltak?

292. Miért ezt a helyszínt tartják a legalkalmasabbnak?

293. Milyen területet vesz igénybe az épület, a parkoló és a kapcsolódó közmű?

294. A helyszín jelenleg beépített, fás, gyepes vagy más zöldfelületi használatú?

295. Mekkora zöldfelület-csökkenést jelez a környezeti értékelés?

296. Milyen vízigényre és szennyvízkibocsátásra számolnak?

297. Milyen hő- és villamosenergia-igénye lenne a létesítménynek?

298. Készült-e megvalósíthatósági tanulmány és teljes életciklus-költségszámítás?

299. Ki lenne az uszoda beruházója, tulajdonosa és üzemeltetője?

300. Mekkora önkormányzati működési támogatást igényelne évente?

301. Milyen iskolai, lakossági és sportegyesületi kapacitásigény igazolja a beruházást?

302. Hány férőhelyes és milyen medenceprogramú létesítményről van szó?

303. Milyen parkolási és közösségi közlekedési megoldást terveznek?

304. Hogyan érinti a Pápay Ágoston iskola működését, biztonságát és fejlesztési lehetőségeit?

305. Milyen zaj- és forgalomterhelés várható a környező lakóterületen?

306. Készült-e talajvíz-, geotechnikai és csapadékvíz-vizsgálat?

307. Milyen forrásból finanszíroznák az építést és az üzemeltetést?

308. Mi történik, ha a pályázati vagy állami forrás nem áll rendelkezésre?

309. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a C53 pontos lehatárolását és az uszoda helyszínét külön térképen közli?

310. Vállalja-e a város, hogy a projektet csak nyilvános megvalósíthatósági tanulmány és lakossági egyeztetés után folytatja?

17.12. Tükrösi-dűlő, Büntetés-végrehajtási intézet, Tordas és Rebel Beach

E térségek külön-külön is jelentős változásokat hordoznak; összekapcsolódó út- és gazdasági rendszerré válva azonban a városszerkezet egészét alakíthatják át.

311. Milyen hosszú távú funkciót szánnak a Tükrösi-dűlő 0224/3–27, 0227/8 és 0232/1 területeinek?

312. Mekkora a Tükrösi-dűlő teljes fejlesztési területe és tulajdonosi megoszlása?

313. Milyen kapcsolatban áll a Tükrösi-dűlő a déli elkerülő úttal?

314. Milyen kapcsolatban áll a Tükrösi-dűlő a 13-as jelű gazdasági területtel?

315. Milyen lakó-, gazdasági, intézményi vagy vegyes funkciók jelenhetnek meg?

316. Készült-e közlekedési modell a teljes beépülésre?

317. Milyen közműkapacitás szükséges és ki finanszírozza?

318. Milyen termőföld- és tájképi veszteséggel járna a fejlesztés?

319. A Büntetés-végrehajtási intézet környezetében jelölt gazdasági területek mely helyrajzi számokat érintik?

320. Milyen rendeltetésű vállalkozások települhetnek a Büntetés-végrehajtási intézet környezetébe?

321. Milyen biztonsági, közlekedési és védőtávolsági egyeztetés történt a Büntetés-végrehajtási intézettel?

322. A gazdasági terület kiszolgáló útja érinti-e lakóterületet vagy mezőgazdasági utakat?

323. Mekkora teherforgalmat generálhat a terület?

324. Hogyan kapcsolódik a gazdasági sáv Tordas irányához?

325. Készült-e térségi egyeztetés Tordas önkormányzatával?

326. Milyen hatással lehet a Tordas–Orbánhegy–Rebel Beach térségi kapcsolatrendszerre?

327. A Rebel Beach melletti D132 változás pontosan mely részterületeket érinti?

328. Milyen turisztikai fejlesztést tervez a tulajdonos a Rebel Beach térségében?

329. Mekkora beépítettség-növekedést tesz lehetővé a Kb-tur besorolás?

330. Milyen vendégforgalommal, rendezvényekkel és parkolással számolnak?

331. Milyen zaj- és fényhatás éri a környező külterületi ingatlanokat?

332. Milyen vízparti, természetvédelmi és vízgazdálkodási korlátok érvényesek?

333. Milyen útkapcsolat szolgálja ki a Rebel Beach további fejlesztését?

334. A tervezett útkapcsolatok összeadódva létrehozhatnak-e új átmenő forgalmi folyosót?

335. Milyen térségi közlekedési célt szolgálna egy Tordas–Orbánhegy–Rebel Beach kapcsolat?

336. A fejlesztési koncepcióban szerepel-e ilyen kapcsolat, vagy a térképi elemek csak különállóak?

337. Milyen önkormányzati vagy beruházói egyeztetés történt e térségi útvonalról?

338. Vállalja-e a város, hogy a Tükrösi-dűlő, a Büntetés-végrehajtási intézet környezete és a Rebel Beach fejlesztéseit együttes hatásvizsgálatban értékeli?

339. Vállalja-e az önkormányzat, hogy lakó- és természetközeli területeken nem enged új teherforgalmi átjárást?

340. Vállalja-e a város, hogy a térségi kapcsolatokat közérthető, egyetlen összesített térképen bemutatja?

17.13. Víz, közművek, klíma, talaj és kumulatív környezeti hatások

A fejlesztési területek nem csak térképi színek: víz-, energia-, csatorna-, út- és zöldfelületi kapacitást igényelnek. A teljes rendszer terhelését együttesen kell vizsgálni.

341. Készült-e teljes települési vízmérleg a tervezett lakó-, gazdasági, intézményi és turisztikai fejlesztésekre?

342. Mekkora a jelenlegi ivóvízbázis biztonságos kapacitása?

343. Mekkora többlet vízigényt okozna a teljes fejlesztési program?

344. Mekkora tartalék van a szennyvízhálózatban és a tisztítókapacitásban?

345. Milyen hálózati szűk keresztmetszeteket azonosítottak?

346. Milyen fejlesztésekhez szükséges új vízmű- vagy közműterület?

347. A vízműkút A142 jelű átsorolása milyen műszaki és védőterületi következménnyel jár?

348. Készült-e hidrogeológiai kockázatelemzés?

349. Milyen hatással vannak az új utak és parkolók a csapadékvíz-elvezetésre?

350. Mekkora új burkolt felület keletkezne a teljes program megvalósulásával?

351. Milyen záportározók, szikkasztók és természetalapú vízmegtartó megoldások szükségesek?

352. Hogyan változik a villámárvíz- és belvízkockázat?

353. Készült-e klímaadaptációs stressztеszt 2050-ig?

354. Milyen hősziget-hatással járnak a gazdasági csarnokok és parkolók?

355. Mekkora minimum lombkorona-borítottságot írnak elő az új területeken?

356. Milyen energiaigényt okoz a tanuszoda és az új intézményi fejlesztés?

357. Milyen villamos hálózati bővítés szükséges a gazdasági területeken?

358. Készült-e megújulóenergia- és energiatárolási koncepció?

359. Hogyan akadályozzák meg a talaj és a felszín alatti víz ipari szennyezését?

360. Milyen levegőminőségi alapállapot-mérések állnak rendelkezésre?

361. Milyen zajterhelési alapállapotot rögzítettek?

362. Készült-e kumulatív környezeti értékelés a C91, C92, A113, utak, kalandpark és uszoda együttes hatására?

363. Miért tekinthető elegendőnek a környezeti értékelés, ha több projekt műszaki tartalma még nem ismert?

364. Milyen elővigyázatossági korlátokat építenek a HÉSZ-be az ismeretlen projektek miatt?

365. Milyen talajvédelmi intézkedések szükségesek termőföld igénybevétele esetén?

366. Mekkora biológiai aktivitásérték-változás történik területenként, nem csak települési összesítésben?

367. A biológiai aktivitásérték többlete hol és milyen valós növényállományban jelenik meg?

368. Mikor és ki valósítja meg a kompenzáló erdő- vagy zöldterületet?

369. Milyen fenntartási kötelezettséget vállal a város a kompenzáció után?

370. Vállalja-e az önkormányzat a teljes fejlesztési program független környezeti felülvizsgálatát?

17.14. Finanszírozás, befektetők, közvagyon és önkormányzati társaságok

A beruházási látványterv önmagában nem pénzügyi terv. A közvagyon és az évtizedes fenntartási kötelezettségek különösen szigorú átláthatóságot igényelnek.

371. Mennyi a településterv-készítés teljes bruttó költsége, és milyen további szakértői költségek merültek fel?

372. Milyen teljesítésigazolások és szakmai mérföldkövek kapcsolódnak a 25 107 900 forintos tervezési díjhoz?

373. Mely fejlesztésekhez készült előzetes költségbecslés?

374. Mely fejlesztések rendelkeznek biztosított forrással?

375. Mely fejlesztések kizárólag pályázati vagy befektetői forrást feltételeznek?

376. Milyen önkormányzati önerő szükséges a teljes programhoz?

377. Mekkora hitel- vagy garanciavállalási kockázattal számolnak?

378. Mekkora éves fenntartási költséget okozna az uszoda, a kalandpark, az új utak és közterek együtt?

379. Készült-e tíz- és húszéves működési cash-flow?

380. Milyen érzékenységvizsgálat készült energiaár-, kamat-, építési költség- és látogatószám-változásra?

381. Mely projektek esetén merült fel településrendezési szerződés?

382. Milyen infrastruktúra-költségeket viselne a beruházó és milyeneket az önkormányzat?

383. Milyen közvagyon kerülhet gazdasági társaságba, vagyonkezelésbe vagy apportba?

384. Milyen pályáztatási és nyilvánossági garanciák vonatkoznának az ilyen vagyonmozgásokra?

385. Tervezik-e az államtól ingyenesen kapott ingatlanok közvetett hasznosítását önkormányzati társaságon keresztül?

386. Ki gyakorolja a tulajdonosi jogokat az önkormányzati társaságok felett?

387. Milyen értékhatár felett kell nyilvános pályázat?

388. Készült-e független értékbecslés minden fejlesztéssel érintett önkormányzati ingatlanról?

389. Van-e konkrét befektető, szándéknyilatkozat vagy ajánlat a kalandpark, gazdasági terület vagy turisztikai fejlesztés mögött?

390. Milyen adatokat minősítene az önkormányzat üzleti titoknak, és miért?

391. Hogyan biztosítják, hogy a közérdekű adatok ne váljanak üzleti titokra hivatkozva hozzáférhetetlenné?

392. Milyen korrupciós és összeférhetetlenségi kockázatelemzés készült?

393. Vállalja-e a város a beruházói megállapodások, településrendezési szerződések és értékbecslések közzétételét?

394. Vállalja-e az önkormányzat, hogy közvagyont érintő döntés előtt független jogi és pénzügyi kontrollt kér?

395. Vállalja-e a város, hogy minden nagyprojekt életciklus-költségét nyilvánosan bemutatja?

17.15. Lakosság, szolgáltatási kapacitás, településkép és egészség

A Munkacsoport nem a fejlődést ellenzi. Azt kéri számon, hogy a növekedés üteme és formája igazodjon a település eltartóképességéhez és a kisvárosi életminőséghez.

396. Milyen lakosságszám-pályával számol a településfejlesztési terv 2030-ra, 2040-re és 2050-re?

397. Milyen korösszetételt és háztartásszámot feltételez?

398. Hány új lakás építését teszi lehetővé a területi program?

399. Mekkora óvodai és bölcsődei többletigény keletkezik?

400. Mekkora általános iskolai és középiskolai kapacitás szükséges?

401. Mekkora háziorvosi, gyermekorvosi, fogorvosi és védőnői kapacitás szükséges?

402. Milyen idősellátási és szociális szolgáltatási többletigény keletkezik?

403. Milyen közösségi közlekedési kapacitás szükséges?

404. Milyen lakhatási megfizethetőségi hatással járhat a fejlesztési program?

405. Milyen helyben elérhető munkahelyszámot kívánnak létrehozni?

406. Milyen végzettségű helyi munkaerőre számítanak?

407. Hogyan kerülhető el, hogy a gazdasági területek főként ingázó munkaerőt és átmenő forgalmat hozzanak?

408. Milyen életminőségi mutatókkal mérik a fejlődést a helyi adóbevételen túl?

409. Milyen zaj-, levegő-, zöldfelület- és közlekedésbiztonsági küszöbértékekhez kötik a további növekedést?

410. Hogyan őrzik meg Martonvásár kisvárosi léptékét és tájképi karakterét?

411. Milyen építészeti minőségi követelmények vonatkoznak a gazdasági csarnokokra?

412. Hogyan védik a Brunszvik-kastély, a történeti városmag és a településképi tengelyek látványát?

413. Milyen régészeti kockázatokat azonosítottak az Orbánhegy és más lelőhelyek környezetében?

414. Milyen egészséghatás-vizsgálat készült a teherforgalom, zaj és légszennyezés miatt?

415. Milyen gyermekbarát és idősbarát közterületi szempontokat érvényesítenek?

416. Milyen zöldfelületi minimumot biztosítanak lakosonként?

417. Milyen sport- és rekreációs fejlesztés hiányzik a meglévő létesítmények jobb kihasználásához képest?

418. Miért indokolt új létesítmény, ha a meglévő kapacitások kihasználtsága nem ismert?

419. Vállalja-e a város az eltartóképességi mutatók éves közzétételét?

420. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a gazdasági növekedést nem tekinti fontosabbnak a lakók egészségénél és nyugalmánál?

17.16. Végrehajtási garanciák, monitoring és számonkérhetőség

A stratégia csak akkor hiteles, ha a vállalások mérhetők, a korlátok jogilag rögzítettek, az eltérések pedig következménnyel járnak.

421. Milyen kötelező monitoringmutatókat rendelnek az egyes fejlesztési célokhoz?

422. Milyen bázisévhez és célértékhez mérik a teljesülést?

423. Ki gyűjti és ellenőrzi az adatokat?

424. Készül-e évente nyilvános településfejlesztési jelentés?

425. Készül-e területenkénti beépítési, zöldfelületi és forgalmi mérleg?

426. Milyen esetben állítják le vagy módosítják a programot?

427. Milyen piros vonalakat rögzítenek a teherforgalom, zaj és levegőterhelés tekintetében?

428. Milyen piros vonalakat rögzítenek a víz- és szennyvízkapacitás tekintetében?

429. Milyen minimum zöld- és erdőterületi arányt garantálnak?

430. Milyen garancia védi a vasút–Orbánhegy–M7 zöldsávot?

431. Milyen garancia védi a lakóterületeket a gazdasági területek terjeszkedésétől?

432. Milyen garancia zárja ki a raktár- és logisztikai dominanciát?

433. Milyen garancia biztosítja a beruházói infrastruktúra-hozzájárulást?

434. Milyen garancia biztosítja a nyilvános szerződéseket és értékbecsléseket?

435. Milyen garancia biztosítja a környezeti kompenzáció tényleges megvalósulását?

436. Milyen garancia biztosítja a lakossági észrevételek visszakövethető kezelését?

437. Vállalja-e a képviselő-testület, hogy a jelen kérdésekre egyenként, sorszám szerint válaszol?

438. Vállalja-e az önkormányzat, hogy a válaszokhoz csatolja a hivatkozott iratokat?

439. Vállalja-e a város, hogy a jelentős vitás területeket a végleges elfogadás előtt újratárgyalja?

440. Vállalja-e a képviselő-testület, hogy a dokumentált bizonytalanságokat nem a lakosság, hanem a tervezés oldalán oldja fel?

18. E-papír és partnerségi észrevétel

Címzett: Martonvásár Város Önkormányzata

Címzett személy: Horváth Bálint polgármester

Másolatban javasolt: jegyző; Martonvásár Város Képviselő-testületének tagjai; főépítész; Fejér Vármegyei Kormányhivatal illetékes szervezeti egysége

Tárgy: Kérelem Martonvásár településfejlesztési tervének dokumentumalapú felülvizsgálatára, a fejlesztési és úthálózati program teljes körű tisztázására, valamint a lakókörnyezetet és közvagyont védő garanciák beépítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport nevében, Melinda munkacsoport-vezetőként kérem Martonvásár Város Önkormányzatát, hogy a településfejlesztési terv véglegesítése előtt teljes körűen, dokumentumalapon vizsgálja felül a gazdasági, közlekedési, turisztikai, intézményi és zöldterületi fejlesztések egymásra gyakorolt hatását, és a jelen beadvány mellékletét képező kérdéscsomagra sorszám szerint, írásban válaszoljon.

A Munkacsoport álláspontja nem fejlődésellenes. Támogatjuk a valós helyi igényt kielégítő, pénzügyileg fenntartható, környezetileg vállalható és közösségi előnnyel járó fejlesztéseket. Ugyanakkor nem fogadható el, hogy Martonvásár jövőjét nagy kiterjedésű, részletesen nem bemutatott gazdasági tartalékterületek, új gyűjtő- és teherforgalmi utak, tisztázatlan beruházói programok, illetve a lakosság számára nehezen értelmezhető térképi kódok határozzák meg.

Az újonnan megismert dokumentumok szerint a településfejlesztési programot nem lehet egyedi projektek halmazaként kezelni. A C91, C92 és A113 gazdasági területek, a Caola és a vasút környezetében megjelenő fejlesztési sávok, a Bulgárház nagyobb teherforgalmát kiszolgáló út, a déli tehermentesítő, a Tükrösi-dűlő, a Büntetés-végrehajtási intézet környezete és a további A–N jelű úthálózati változások együttesen a városszerkezet hosszú távú átalakulását készíthetik elő. E hatásokat közös forgalmi, környezeti, közmű- és pénzügyi vizsgálatban kell bemutatni.

Külön hangsúlyozzuk, hogy az erdő- és zöldterületi védelem nem szűkíthető az Orbánhegy névvel jelölt részre. A vasút, az Orbánhegy és az M7 között húzódó, egymással összefüggő teljes területi rendszer puffer-, mikroklíma-, tájkép- és élőhelyi funkcióját vizsgálni és védeni kell. Nem fogadható el olyan értelmezés, amely szerint a vasúttól az Orbánhegyig terjedő sáv fejlesztési szempontból szabadon igénybe vehető.

A 2018. március 14-én ingyenesen önkormányzati tulajdonba került, a vizsgált tulajdoni lapok alapján összesen 21,5193 hektárnyi állami eredetű közvagyon esetében kérjük az eredeti közfeladati cél, a 2033-ig fennálló elidegenítési korlátozás, a telekalakítások és valamennyi közvetlen vagy közvetett hasznosítási terv teljes nyilvánosságát.

Kérjük továbbá a 142/2022. (VI. 28.) határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánított valamennyi részterület jelenlegi státuszának, a már meglévő, de a tervlapokon nem egyértelműen feltüntetett parkoló jogi

és területi helyzetének, a C53 jelű intézményi változások és az uszoda pontos helyszínének, valamint az A90 és C23 turisztikai átsorolások részletes tisztázását.

Fentiek alapján kérjük, hogy a képviselő-testület a településfejlesztési terv végleges elfogadását mindaddig ne tűzze napirendre, amíg a kérdésekre tételes válasz, a hivatkozott dokumentumok nyilvánossága, a javított helyrajzi számos térképek és a kumulatív hatásvizsgálatok nem állnak rendelkezésre.

Kérjük különösen az alábbi intézkedéseket:

- a teljes változásjegyzék és összehasonlító térkép közzétételét;
- a 142/2022. határozat részterületenkénti státuszjelentését;
- az A–N közúti program forgalmi, zaj-, levegő-, költség- és ingatlanhatásainak bemutatását;
- a gazdasági területek részletes rendeltetési és forgalmi korlátainak kidolgozását;
- a vasút–Orbánhegy–M7 zöld- és erdősáv egységes védelmi vizsgálatát, szükség esetén változtatási tilalommal;
- a C53 és az uszoda helyszínének helyrajzi számos tisztázását;
- a 2018-as állami vagyonátadás teljes iratanyagának és éves hasznosítási státuszának nyilvánosságát;
- független kumulatív környezeti, közmű- és közlekedési vizsgálatot;
- a válaszok közzététele után újabb nyilvános lakossági fórumot.

Kérjük, hogy a mellékletben szereplő kérdésekre a sorszámok megtartásával, tételesen válaszoljanak, és a válaszokban megjelölt iratokat elektronikus mellékletként vagy közvetlen, működő hozzáférési hellyel bocsássák rendelkezésre.

Martonvásár fejlődése közös ügy. A fejlődés azonban csak akkor szolgálja a várost, ha a döntések átláthatók, a hatások mérhetők, a közvagyon védett, és a lakók életminősége nem utólagos mellékszempont, hanem a tervezés kiindulópontja.

Tisztelettel:

Melinda
munkacsoport-vezető
Élhető Martonvásárért Munkacsoport
Martonvásár, 2026. július 13.

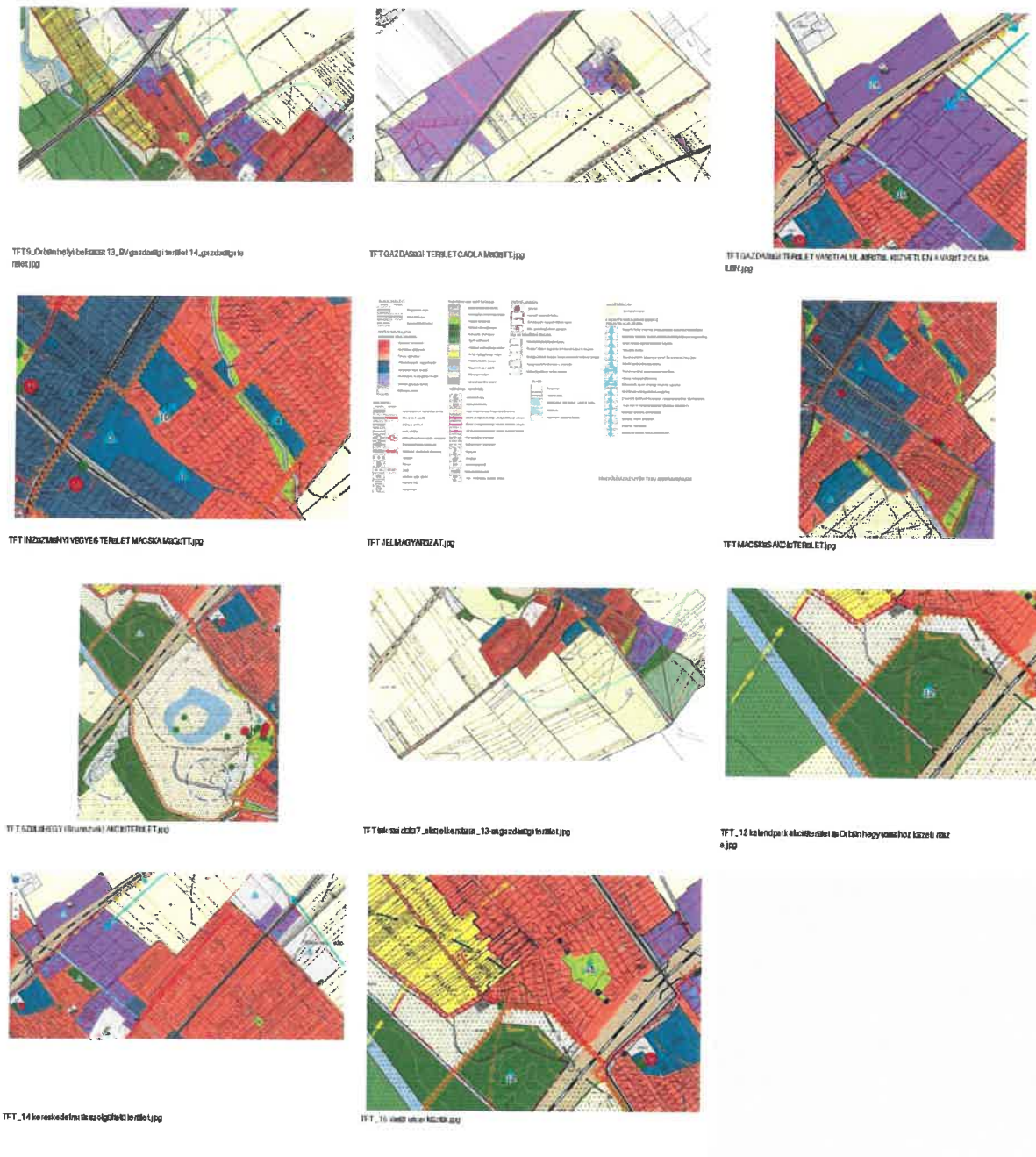
19. Forrásjegyzék

- [F1] Martonvásár Város Önkormányzata: Képviselő-testületi jegyzőkönyvek – 2026, hivatalos gyűjtőoldal.
- [F2] 2026. június 16-i képviselő-testületi jegyzőkönyv és mellékletei; 133/2026. és 134/2026. határozatok.
- [F3] 2026. május 19-i képviselő-testületi jegyzőkönyv és mellékletei; 102/2026. és 103/2026. határozatok.
- [F4] Martonvásár Város Önkormányzata és Völgyzugoly Műhely Kft.: településrendezési tervezési szerződés és módosítása; bruttó 25 107 900 Ft tervezési díj.
- [F5] Martonvásár településterv – alátámasztó javaslat, 2026. május 28-i dokumentumrészletek.
- [F6] Környezeti értékelési és örökségvédelmi dokumentumrészletek, különösen A90, C23, C53, C91, C92, A113, B121, D104 és D194.
- [F7] Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 142/2022. (VI. 28.) határozata és a csatolt civil térképi feldolgozás.
- [F8] Hiteles/letöltött tulajdoni lapok és térképek: 1909/1–3, 0210/1–2, 0212/3–9 és egyéb érintett ingatlanok.
- [F9] „Kérdések és észrevételek Martonvásár településrendezésével kapcsolatban 20260706” című civil kérdés- és észrevétel-összesítő.
- [F10] A 2026. július 13-án csatolt új térképrészletek, út- és akcióterületi kivonatok.
- [J1] 2023. évi C. törvény a magyar építészetről.
- [J2] 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről.
- [J3] 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról.
- [J4] 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről.
- [J5] Martonvásár hatályos helyi építési szabályzata és módosításai.

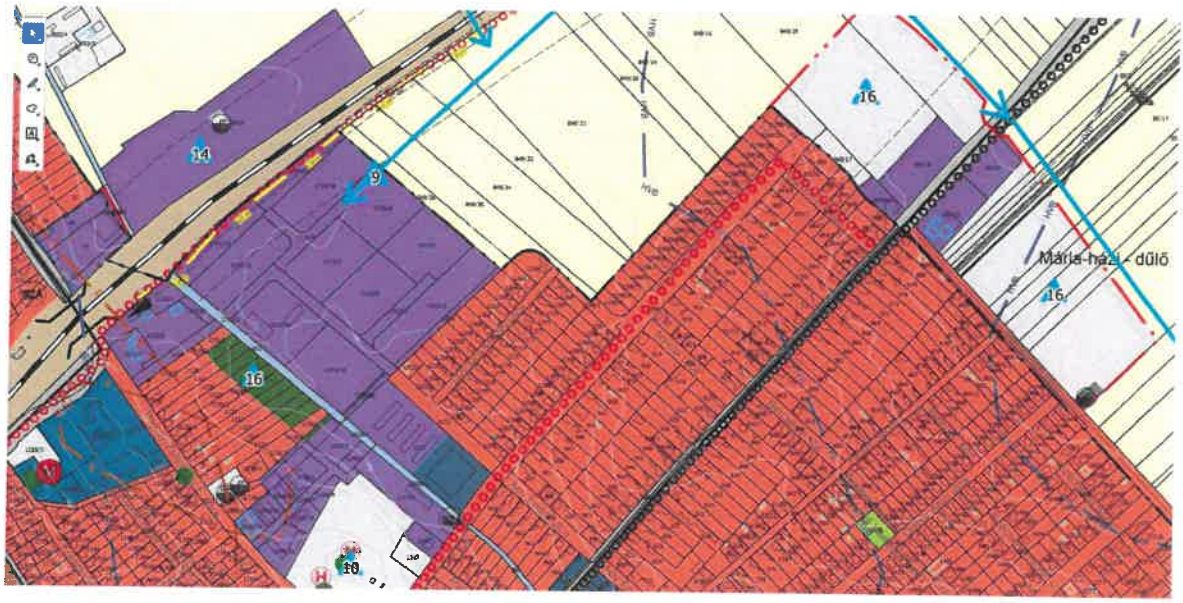
Hivatalos online kiindulópontok:

- https://martonvasar.hu/2026-02-23/kepviselo-testuleti-jegyzokonyvek-2026
- https://martonvasar.hu/document/3689
- https://martonvasar.hu/document/3960
- https://martonvasar.hu/document/3920
- https://njt.hu/

20. Térképmellékletek – összefüggések egyben



10. ábra – A településfejlesztési terv 95. oldalához kapcsolódó civil térképrészletek összesítője.



11. ábra – Kereskedelmi és szolgáltató területként azonosított térképrészlet.



12. ábra – Vasút utcai köztér térképrészlete.

A térképmellékletek civil értelmezést segítő kivonatok. Hatósági és jogi döntésnél a hiteles, nagy felbontású önkormányzati tervlapok, a földhivatali térképmásolat és az aktuális helyrajzi számos lehatárolás az irányadó.

A felhasználót a dokumentumhó rendelte:
Idomsoft Zrt.

e•papír

Azonosító:EPAPIR-20260715-10680

Küldő		**Dátum:**	2026.07.15
Viselt név:	MELINDA	**Hivatkozási szám:**	
Születési név:	MELINDA	**Azonosító:**	EPAPIR-20260715-10680
Anyja neve:		**Témacsoport azonosító:**	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:		**Témacsoport neve:**	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:		**Ügytípus azonosító:**	ONK_TELEPULESTERV
		Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

2026 JÚL 20.

84-53/2026

F.K.

Martonvásári Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 JÚL 15.
Sorszám: 6243
Ügyintéző:
Szignáló:

Címzett
MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2462, Martonvásár
Budai út 13

Tárgy:
Lakossági fórum a HÉSZ módosításáról és a településrendezési tervről

Címzett: Martonvásár Város Önkormányzata

Címzett személy: Horváth Bálint polgármester

Tárgy: Lakossági fórum a HÉSZ módosításáról és a településrendezési tervről

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Élhető Martonvásárért Munkacsoport nevében Melinda munkacsoport-vezetőként ezúton

megküldöm Martonvásár, Geróts terem – 2026. július 13., 16:00–20:30 időpontban zajlott Lakossági

fórumról készült saját jegyzőkönyvünket további felhasználás céljára.

Tisztelettel:

Melinda

munkacsoport-vezető

Élhető Martonvásárért Munkacsoport

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Forum___HESZ.pdf	422.7 kB	KRX/OCD/Payload/ID-2	C878BC5D827A150DAC1CBA3EC5707FE2018DD3673CD790EA4373F23C64925047

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Lakossági fórum a HÉSZ módosításáról és a településrendezési tervről

Martonvásár, Geróts terem – 2026. július 13., 16:00–20:30

Szerkesztett, javított emlékeztető

Élhető Martonvásárért Munkacsoport
Melinda munkacsoportvezető

Fontos megjegyzés: a dokumentum nem szó szerinti jegyzőkönyv. A félmondatok, kérdések és zárójeles megjegyzések a fórumon elhangzottak gyors rögzítéséből származnak; a szöveg nyelvhelyességi és helyesírási javításokat tartalmaz, a tartalmi állítások érdemi megváltoztatása nélkül.

Emlékeztető

Lakossági fórum a HÉSZ módosításáról és a településrendezési tervről

Martonvásár, Geróts terem – 2026. július 13., 16:00–20:30

Szerkesztői keret: az alábbi anyag a lakossági fórumon elhangzottak rendszerezett, javított és egységes formátumú emlékeztetője. A megszólalásoknál a szereplőket az eredeti jegyzet szerinti megnevezéssel tüntettük fel. A nem azonosított hozzászólásoknál „Lakó" vagy „Ismeretlen felszólaló" jelölés szerepel.

Alapadatok

Jelenlévők	37 fő
Városvezetés és szakértők	Horváth Bálint polgármester, Gucsek István alpolgármester, Bérczi Szabolcs főépítész, Földvári Katalin főépítész kolléganő, valamint a Völgyzugoly Kft. szakértői csapata.
A fórum lezárása	20:30

1. Megnyitó és a településterv felülvizsgálatának folyamata

Horváth Bálint polgármester: Köszöntött mindenkit, és elnézést kért a rövid határidőért.

A településterv ismertetése minden település életében kiemelkedő jelentőségű kérdés. Szóba került a költségvetés is.

A rendszerváltás óta nehezen halad a település rendezése: több helyen tervezetlenül, egymás mögé épültek az épületek. A gazdasági fejlesztés konfliktusokkal járó folyamat, és korábban nem mindig mérték fel megfelelően a helyzetet. Martonvásáron az elmúlt 15 évben nem történt nagy léptékű lakóterület-kijelölés, szemben például a Velencei-tó térségével vagy Érddel.

Orbánhegy „bujtatott lakóterületté" vált – ahogy az agglomeráció sok kisebb településén is.

Az önkormányzat 2012 óta dolgozik együtt a Völgyzugoly Kft.-vel. A jelenlegi településtervet 2014-ben vizsgálták felül – a korábbi elnevezés szerint a településrendezési eszközöket. A mostani felülvizsgálat körülbelül két éve zajlik, államigazgatási egyeztetésekkel.

Közben jogszabályok változtak, felmerült az autópálya szélesítése, a kerékpárutak módosítása és több egyéb változás. Egyes HÉSZ-módosításokat gyorsított eljárásban vittek véghez. MÁVIR-módosítások is vannak: a 400 kV-os vezeték Libadöglőnél területbővítési, illetve módosítási igényt jelent.

A TÉKA alapján a HÉSZ-t és a településképi rendeletet is hozzá kell igazítani az új keretekhez. A jogszabályi változások ütközéseket és kaotikus helyzetet okozhatnak, ezért szakértőket vontak be.

Polgármester: Megköszönte a visszajelzéseket. Elismerte, hogy az anyagban vannak elírások, másolásból eredő hibák és egyéb pontatlanságok. Az Orbánhegyen élőktől külön is elnézést kért.

A partnerségi eljárásban lakossági és államigazgatási észrevételek érkeznek. A végleges anyagot az is meghatározza, hogy mit enged az állami főépítész, mit enged a földhivatal, és hogyan szigorodnak a jogszabályok. Szóba került a Béke utca túloldalán tervezett lakópark is.

Lakó: A Béke utcában nem volt egyeztetés, miközben az Annahegy utcában megkérdezték a lakókat.

Főépítész: A településterv nagy volumenű munka. A jelenlegi tervet 2014-ben hagyták jóvá, azóta új törvények, rendeletek és jogszabályok jelentek meg. Két külön rendeletet kell ismertetni. 2021-ben új szabályozás lépett hatályba, majd egy ideig szünetelt a munka, mert nem volt megfelelően előkészítve.

A tervezés 2025-ben indult újra. Az anyag 2026 tavaszára állt össze, június végére elkészült, és elindult a véleményezési szakasz. Konkrét helyrajzi számokra is lehet kérdezni. Az anyag hatalmas; nem biztos, hogy

minden kérdésre azonnal válaszolni tudnak, ezért előfordulhat, hogy időt kérnek. E-mailben is várják az észrevételeket és kérdéseket az onkormanyzat@martonvasar.hu e-mail címre július 21-ig.

A véleményezési szakasz várhatóan nyár végéig tart. Most kell megtenni az észrevételeket. A cél az, hogy év végéig összeálljon a településterv, lehetőleg mindenki megelégedésére.

Jelenleg az első verziós terv véleményezése zajlik. A partnerek és az államigazgatási szervek észrevételeket tehetnek. Ezután a bizottságok és a képviselő-testület dönt, a tervet átdolgozzák, majd az államigazgatási szerveknek 30 napjuk lesz válaszolni.

2. Lakossági bevonás és az egyeztetés kérdése

Lakó: Senki nem kérdezte meg a lakókat.

Főépítész: 2024 ősze óta dolgozik Martonvásáron.

Lakók: Megkérdezték-e egyáltalán a lakosságot? Állítólag tájékoztató levél ment ki, de a jelenlévő lakók nem tudtak róla.

Elhangzott, hogy az előtervezés után következik a véleményezési szakasz.

István, Bajcsy-Zsilinszky utca: „Tervezgetnek összevissza, a főépítészek össze-vissza terveznek." Az önkormányzati területek felhasználásáról csak a lakosság tájékoztatásával szabadna dönteni. Idős emberek is szavaztak a városvezetésre, miközben azt sem tudják, mi történik; akár az ő ingatlanjuk is érintett lehet.

Polgármester: Kérte, hogy moderált keretek között folytatódjon a beszélgetés.

István: Érd nem engedi a további területi terjeszkedést. Tordas pókhálószerű fejlődése rossz példa. Martonvásáron van hely, lehetne terjeszkedni. Népszavazást is felvetett.

Zsolt: Kérte, hogy hallgassák meg a településtervezőt. Megjegyezte, hogy ő maga is három cikluson át képviselő volt.

Polgármester: A főépítész és a településtervezők ismertetik a tervet. A 2014-es tervet egy 2026–2027-es HÉSZ és településterv váltja majd fel.

Völgyzugoly: A prezentáció szerint a folyamat 2020–2022 között indult el, majd 2025 novemberében folytatódott. A TÉKA és a MÉPTV változásai miatt 2027. június 1-jéig el kell fogadni az új településterveket. Külön kezelik a fejlesztési koncepciót és a stratégiát.

Polgármester: A fejlesztési anyag jelentős részét Tolna Gábor, az ELTE oktatója írta.

3. A településfejlesztési koncepció és a főbb övezeti változások

A településfejlesztés – TFK és ITS, vagyis a stratégia – és a településrendezés két külön terület.

A munka egy körülbelül 150 oldalas vizsgálattal indult. A célok között szerepel a fenntartható és gazdaságos városi környezet, a természeti környezet védelme, a közösség erősítése és a gazdasági stabilitás megteremtése.

Településfejlesztési lap: Erdőterületek változása – új tervek

A lakóterületek egy részén a falusias besorolás kertvárosias lakóterületté változna.

VI besorolás, Béke utcai lakópark, felajánlott területek. Korábban már előfordult, hogy egy építési engedély kiadását megakadályozták.

Lakók: A Mirotron fénye bevilágít a Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlanokba; az ott élők nem tudnak aludni.

Intézményi területeket jelölnének ki, és településfejlesztési megállapodások készülnének. Szóba került a Budai úti városkapu, Vt jelzéssel. (A Lakópark II.-t ugyanígy, hanyagul akarták megépíteni.)

Tervezett váltás: az orbánhegyi terület turisztikai erdőterület besorolást kapna.

Egy többhektáros területről van szó, amelyet korábban kivontak az erdőművelésből. Fakivágási stopot említettek. Rekreációs funkciók, sétány, tornapálya és egyéb elemek szerepelnek a tervekben.

Erdőhát és Kismarton falusias terület maradna, más területek kertvárosias lakóövezetbe kerülnének. Egy főépület és egy melléképület lenne elhelyezhető. Kivételként a Hunyadi utca és a főutcák kerültek szóba, ahol két épület, de egy lakóegység lehetne. Szálláshely csak főút mellett működhetne.

A GIP-E gazdasági-ipari besorolás megszüntetése a cél, hogy a területhasználat jobban ellenőrizhető legyen. Helyette GÁ – általános gazdasági övezet – és GKI – gazdasági és kereskedelmi övezet – szerepelne. Példaként a CAOLA területét említették.

Szerzett jogokat nem lehet egyszerűen elvenni. Ha például egy 2014-es besorolás alapján már elindult a beruházás, az jogi helyzetet teremt.

Az építési övezeti előírások között a HMKE-k és a napelemek szabályozása is megjelenik. Intézményi területeket jelölnének ki iskola, óvoda és egyéb közösségi célok számára.

Magasabb rendű jogszabályok lehetővé teszik például a temető és a sportpálya különleges övezeti besorolását, ha azok más övezetbe nem illeszthetők. Az új szabályozásban több előírás mellékletbe kerül, nem a rendelet szövegébe. Piros: tiltott; zöld: engedett; narancs: feltételhez kötött.

A hatályos településképi rendelet előírásait az egyes övezetekhez kötik majd.

Lakók: A lakosság végre azt szeretné hallani, hogy konkrétan mit terveznek.

Polgármester: „Főépítész úr, mi van a terven?"

4. Bajcsy-Zsilinszky utca, szalagtelkek, Mirotron és a tervezett zöldsáv

Főépítész: A véleményezési szakasz 30 napos. A korábbi tervek bizonyos mértékig kötik az önkormányzatot. A Bajcsy-Zsilinszky utca mögötti terület eddig lakóterület volt, ahol akár három lakósort is kialakíthattak volna. A mostani terv erdőterületet, illetve zöldsávot jelölne ki a zaj- és fényszennyezés csillapítására.

Lakó: A patak melletti telken hátrafelé nem tud építeni, mert nincs utca. A közművek elöl vannak, a területen hosszú szalagtelkek találhatók. Húsz éve tulajdonos. A tervezet a szalagtelkek hátsó részének levágásával magántulajdonon jelölne ki erdő- és közösségi célú területet. Ez hogyan történhetett?

Lakó: A patak túloldala építési terület. Miért nem ott jelölték ki az erdőt vagy a zöldterületet?

Polgármester: Lehet-e tömbbelső-feltárást kezdeményezni? Ehhez a tulajdonosok által biztosított út szükséges.

Lakók: A terület jelenleg is 33%-ban beépíthető.

Főépítész: Erre országos szabályozás vonatkozik.

Lakó: Szolgalmi joggal meg lehetne oldani a megközelítést.

Polgármester: A hátsó rész közterületről nem közelíthető meg.

Lakó: A Mirotronnak miért engedik?

Polgármester: Ott volt út.

Lakó: Nem volt út. Az AVIA és a Mirotron miért tudott mégis építkezni? Az közérdek? Hogyan akarják megoldani a zajvédő falat? A tulajdonosok magánutat szeretnének építeni.

Polgármester: A telkeket most is be lehet építeni.

Lakók: Az előbb hangzott el, hogy 33% a beépítési lehetőség.

Főépítész: Szolgalmi úttal új építés már nem kezdeményezhető, mert megváltozott az országos építési szabályzat. Erdőövezetben nem lehet lakóépületet építeni. Jelenleg még a hatályos lakóövezeti besorolás érvényes. Ha a településtervet elfogadják, új jogi helyzet keletkezik, erdőterületi építési szabályokkal.

Zsuzsanna: A lakók harminc éve vállalják a területek karbantartását is. Az erdőt más területen kellene kijelölni, akár a Mirotron korlátozásával. Hogyan lesz erdő a magántulajdonból? Ajándékozással?

Polgármester: Az önkormányzat megveszi a területet.

Zsuzsanna: A patak túloldalán lévő terület nem lenne megfelelő erdőnek?

Főépítész: Kötelező zöldmezős telekrészeket kell kijelölni.

Lakók: A Mirotron miatt esténként évek óta nem tudnak aludni. Kötelezzék a céget a túloldali zöldítésre.

Főépítész: A tulajdonjog nem változik, de a szabályozás a beépíthetőséget és az építési jogot megváltoztathatja.

Lakók: Ezzel jogaikban korlátozzák őket, miközben harminc éve gondozzák a területet.

Főépítész: A tervezet szerint telkenként egy lakóépület lenne lehetséges.

Lakók: Saját utcát nyitnának, és azt szeretnék, hogy a beépíthetőség érdemben megmaradjon vagy növekedjen.

Völgyzugoly: Zöldsáv kerülne a telkekre, kötelező háromszintes növényállománnyal. A szalagtelkek megosztásához ügyvéd és földmérő szükséges.

Lakó: Banki hitelekkel foglalkozik. Felvetette az ügyvédi megosztás lehetőségét a földmérési megosztás helyett. Magánút építésével beépíthető lenne-e a terület?

Gucsek István: Az energiaellátáshoz megfelelő út szükséges. Magánúton ez nem egyszerűen oldható meg. A szolgáltató csak meghatározott feltételekkel látná el a telkeket. Az E.ON jellemzően önkormányzati tulajdonú területre építi a hálózatot; a víziközmű is önkormányzati tulajdonhoz kötődik.

Lakó: Nem kértek új utcát; zöldítést kértek.

Polgármester: Zöldítésre szükség van.

Lakók: A Mirotron miért nem zöldít? A magántelkek mellett jelenleg művelés folyik.

Polgármester: Ha zöldítést szeretnének, akkor a Mirotront is kötelezni kell rá.

Lakók: A patakpartnál lehessen kétoldali teleksor. Ne vegyenek el hat métert a telkekből egy út számára.

Polgármester: A hátsó kertrész maradjon zöld.

Lakók: Felmerült a vízelvezető árok lefedése is.

István: A Széchenyi István utcában épületbontás és zöldterület kialakítása szerepel a tervben.

Lakók: A vasút mellett nem lehetne zöldíteni?

5. Orbánhegy és Szőlőhegy – beépíthetőség, telekszélesség, közművek

Csilla: Az M7 túloldalán, Orbánhegyen lévő ingatlana beépíthetősége miatt érkezett. A jelenlegi értelmezése szerint 8%, legfeljebb 25 m². Külön egyeztetést kért.

Zoltán: A Mirotron mögött egy 22 méter széles út fizikailag nem fog elférni.

Andrea: Az Orbánhegy hídon túli részén meglévő lakóközösség él. A terület mezőgazdasági célú hasznosítású, melléképületekkel, falusias környezetben. A telkek jellemzően 1 000–2 400 m²-esek. Azt kérte, hogy a HÉSZ módosításával reális mértékben növeljék a beépíthetőséget.

Polgármester: Ezek olcsóbb ingatlanok, de a terület nem alkalmas arra, hogy teljes értékű lakóterületté váljon. Zártkerti, külterületi, falusias jellegű területről van szó. A város érdekében meg kívánja akadályozni a belterületbe vonást. A hat méter széles telkek és utak nem alkalmasak a közművesítésre.

Főépítész: A Szőlőhegyen régóta konfliktus van, mert sokan a szabályok megkerülésével építkeztek. Az épületek közötti távolságok tűzvédelmi problémákat okoznak, ezért új építkezések nem engedhetők meg korlátlanul. Ugyanakkor az ott élők lakhatását valamilyen módon rendezni kellene.

Főépítész: Építkezés csak megfelelő telekszélesség esetén lenne lehetséges. Az út kétirányú közlekedésre nem alkalmas; a hulladékszállítás és a tűzoltóság bejutása is problémás. Kevesebb telekkel működhetne a rendszer.

Főépítész: A 25 m²-es korlát megszűnt, a 3%-os beépíthetőség érvényben maradt. Elhangzott a legalább 11,5 méteres telekszélesség és a legalább 8%-os beépíthetőség lehetősége is. Normál esetben 14–16 méteres telekszélesség lenne megfelelő. Gyakorlatilag két keskeny „csíkot" kellene egyszerre megvenni.

Főépítész: Kertes mezőgazdasági területen általános lakhatási rendeltetés nincs; csak nagyobb telken lehetne bizonyos épületet elhelyezni. Az agglomerációban hasonló szabályozási problémák vannak, és a helyzet sok helyen kaotikus.

Andrea: A hosszú telkek megosztása lehetséges lenne-e?

Főépítész: Sok az illegális beépítés, a terület bujtatott lakóterületté vált. A gerincút az egyetlen megközelítési lehetőség.

Polgármester: Magas számban, részben illegális túlépítések vannak.

Gucsek István: A keskeny út miatt nincs megfelelő vízellátás. A víz-főnyomócső meghosszabbítására lenne szükség.

6. M7-es autópálya, tehermentesítő út és kisajátítási kérdések

Polgármester: A mozgásukban korlátozottakra nincs külön odafigyelés. Melinda a fórum előtt egyeztetett, és átadott egy 440 kérdést tartalmazó véleményezési dokumentációt. Példaként elhangzott, hogy egyes mondatrészeket módosítani kell, miközben az utca kiszélesítése továbbra is szerepel a tervben.

Melinda: Az M7 túloldalán 16 méter széles út építését tervezik. Miért szükséges ilyen szélességű út?

Főépítész: Jogszabályi előírás az út szélessége. Tehermentesítő útról van szó.

Ismeretlen felszólaló: Az M7 lehajtóját és felhajtóját kiszélesítenék, és a közműveket is felvihetnék. Ez magántulajdont érint, tehát egyeztetés szükséges.

Istvánné: Úgy tudta, az út az ő telkén haladna keresztül. Erre azt a választ kapta, hogy nem így van. Megkérdezte, hány telket érint az autópálya szélesítése.

Főépítész: Ennek utána kell néznie. Előzetesen körülbelül 1–1,5 telek érintettségét említette. Elhangzott, hogy 2027-ben 3+1 sávosra szélesítenék az M7-est.

Megjegyzés: A jelenlegi fejlesztési terven a 3277 és a 3279-es hrsz. van jelölve nyomvonalként.

7. Intézményi fejlesztések, vízhálózat és a kastély hasznosítása

Lakó: A tervben megjelenik egy gimnázium, de nincs kijelölt helye. Korábban szakközépiskola szerepelt a tervekben a helyi munkaerő-utánpótlás biztosítására. Felmerült a tanuszoda, a vízellátás, új belterületek bevonása, az Orgona utca, a temető bővítése, a főút melletti leromlott házak felújítása és a kastély turisztikai hasznosítása is.

Polgármester: Visszaterelte a beszélgetést a HÉSZ észrevételezésére, és megkérdezte, van-e még ide kapcsolódó kérdés.

Gábor: Mi lesz a vasút mögötti erdővel és a Rózsa utcai úgynevezett kiserdővel? Terveznek-e változást?

Lakó: A vízmű fejlesztéséről kérdezett.

Polgármester: Új víztisztítás és több kút szükséges; jelenleg nem minden terület kapcsolódik megfelelően a rendszerhez. Kismarton és Erdőhát Martonvásárról kapja a vizet. A több évtizedes csőhálózat cseréje 10–20 éven belül történhet meg. Szivacsos csőtisztítás most is zajlik, a Fejérvíz éves karbantartása keretében.

Polgármester: Elhangzott, hogy az azbesztcső egészségügyi kockázata elsősorban akkor jelentkezik, ha az anyag pora a levegőbe kerül és belélegzik. Szóba került a szakgimnázium – az új szakközépiskola – és egy erdei, esetleg agrárjellegű iskola is.

Zsolt: A Gödöllői Egyetem kihelyezett tanszékéről beszélt.

Főépítész: A „Macska" mögötti területen korábban lakóparkot terveztek. A településnek nincs elegendő területi kapacitástartaléka. A tömbbelső feltárása és a telekalakítás erőltetett megoldás lenne.

Lakó: A városfejlesztés és a kastélyépület hasznosítása került szóba.

Polgármester: A kastély nem városi tulajdon, hanem az MTA kutatóintézetéhez tartozik. Felújítások történtek. Turisztikai célú hasznosítása kedvezőbb lenne; a kutatási funkció más épületben jobb helyen lehetne. A HUN-REN új szabályozása is szóba került. Konferenciaközpontként is hasznosítható lenne.

8. A vasút mögötti terület és a tervezett Parkerdő

A vasút mögötti terület rekreációs célú hasznosítása külön témaként került elő. Kérdés volt a jogi státusz: 2018–2019-ben gazdasági területként jelölték ki, a földhivatali besorolásban beruházási terület és célterület szerepel. Anomália: a terület valójában parkerdő.

A tervek szerint épületek nem lesznek. Kerékpárút ki van jelölve – „ha nem esik az eső". Erdei tornapályát alakítanának ki a fák érintése nélkül, a fák közötti kapcsolat megtartásával. A Parkerdőről szeptemberben külön fórumot tartanak.

A tornapálya felülete nem burkolt, hanem szórt felülettel rendelkezne. Pákozdi, osztrák és német példákat említettek, húzódzkodó- és egyéb tornaállomásokkal. A csatornapart mellett sétány és tanösvény is készülhetne.

Gábor: A Kinizsi utca és a Vasút utca közötti kiserdőben jelenleg is van egy valós, bár nem hivatalos játszótér.

Polgármester: A területet Ferenc és az ott lakók alakították ki. Körülbelül 40–50 éves kiserdőről van szó; táblaavatást is említett.

Tímea: Az Ady Endre utca forgalmát ki kell váltani. A ráckeresztúri elkerülő bonyolultabb kérdés, és nem lehet túl messze vezetni. A fiatalokat kiszorítják a közösségi terekből.

Polgármester: A fiatalok közösségi tere kapcsán szóba került a BVK-házibuli, a volt Ricotta helye és a fogyatékossággal élők központja is. A városvezetés tanácstalan.

Melinda: A 440 kérdés között szerepelt a vasút mögötti terület hasznosítása és az ökológiai folyosó. A 0212/1 = 1909 jelölésű területet 2025 végén három helyrajzi számra osztották. Tessely Zoltán telkének végén a területet lerövidítették a parkoló miatt, ezért csereterületként a 1909/1 hrsz-t fogja kapni. A már meglévő parkoló nincs feltüntetve a jelenlegi terven.

Főépítész: A tulajdoni lapok és a kiemelt területek adatai nincsenek mindenhol aktualizálva. A településrendezés erdősávok kialakításával számol. Már 200 m²-es területigény is korlátokba ütközhet, ezért csereterületek biztosítása válhat szükségessé.

Főépítész: Ha a területre bármilyen mértékben szükség van, gondot okoz, ha a kijelölését megszüntetik. A 2025-ös új kijelölés miatt szükség van a kijelölés fenntartására. Nemzeti parki bejárás is volt, ezért szűk a mozgástér.

Főépítész: Hat módosítás történt, de ezeket nem követték le megfelelően. A korábbi turisztikai attrakció már a múlté. A 16 méter széles, autópálya-csomóponthoz vezető útról keresztmetszet is készíthető.

Melinda: A kerékpárút terhelését oldani kell. A 2022-es helyrajzi számokról szóló határozatok rémisztőek.

Főépítész: 2017–2022 között több fejlesztést kiemelt fejlesztéssé nyilvánítottak, részben azért, mert egyszerűsített, rövid vagy tárgyalásos eljárásban körülbelül két hónappal gyorsabban lehetett dönteni. Ez a kiemelt státusz csak az eljárásra vonatkozott.

Főépítész: Az önkormányzat 12 helyrajzi számról hozott döntést. A földhivatal jelezte, hogy a változásokat más ingatlanok adataiba is be kell emelni. Emiatt kaotikus helyzet alakult ki.

Megjegyzés: a 142/2022-es határozatban kb. 140 hrsz. van felsorolva.

9. Közlekedés, kerékpárút, vasútállomás és forgalomcsillapítás

Melinda: A Tükrösi-dűlőbe futnak be a tervezett utak.

Polgármester: A Magyar Közút, a tárnoki vasúti átjáró mellett készülő kiviteli terv, az útfejlesztés, valamint a Rem-Red mellé érkező út és kerékpárút is szóba került.

Gábor: Körforgalmat javasolt, illetve arról kérdezett.

Lakó: Kerékpártároló kellene a vasútállomáshoz. A parkolót a túloldalon lehetne bővíteni. Szóba került a BFK, az NFK, a vasútállomás előterének átalakítása és egy „Köszönj és menj!" parkolósáv. Az út a vasúti felüljáró mellett jönne ki. Baracskáig és Pettendig önálló kerékpárút készülhetne.

Zsolt: A település további bővítésre nem alkalmas; például a gyermekorvosi ellátás kapacitása is korlátozott. Új lakóparkok és utcák létrehozását jelenleg nem támogatja.

Polgármester: Egyetértett: „Igen, ez így van."

Zsolt: Forgalomlassítást kért.

Polgármester: A közlekedésről külön fórumot tartanak.

Lakó: A Széchenyi és a Jókai utcában a 30-as övezet és a jobbkéz-szabály ellenére sokan nem adják meg az elsőbbséget.

Zsolt: A lakópark mellett az Estike híd, az Akadémia mellett pedig a Hunyadi utcával párhuzamos út került szóba. Az MTA földjén 16 méter széles út számára van hely, amely mellett 5–8 ház férhetne el.

Főépítész: Út kialakításához – ha szükséges – telket kell biztosítani; ez 2014 óta szerepel a tervekben. Az új településrendezési szabályok ezt szigorúbban vizsgálják.

Zsolt: A Kramár melletti tömbbelső feltárásával telkeket lehetne biztosítani. Ehhez azonban minden érintett tulajdonos együttműködése szükséges.

10. Radnóti Miklós utca, MTA-területek és további fórumok

Lakó: Az alátámasztó munkarész véleményezése kapcsán a Radnóti Miklós utca páratlan oldaláról, az 1. és 9. szám közötti, Határ út melletti területről kérdezett – Gábor-major. Az egyik dokumentum kertvárosias övezetet, a másik beépítésre szánt területet jelöl. Melyik az igaz?

Főépítész: A Radnóti utca első ütemben településrendezési szempontból beépítésre szánt területként szerepel, de konkrét építési jog nélkül. V5 jelölés és 10%-os beépíthetőség szerepel, közösségi célú területekkel és rendeltetési korlátozással. A C29-es megnevezés kód alapján került a térinformatikai rendszerbe. A cél a lakóterületek városi kontrollja.

Polgármester: Az MTA-val együttműködésben a Radnóti utca másik oldalának közművesítését is szerették volna megoldani. Az MTA növényházai és kiszolgálóépületei is érintettek.

Főépítész: Több telek nincs belterületbe vonva, ezért nincs hozzájuk automatikus építési jog. Képviselő-testületi határozat szükséges; ennek előkészítése folyamatban van.

Polgármester: 2026 szeptemberében külön közlekedési fórumot, Parkerdő-fórumot és projektfórumot tartanak.

Lakó: A lakóingatlanoknál a lakás, a garázs és a parkolás szabályozása is tisztázandó kérdés.

A fórum vége

A fórum 20:30-kor zárult.

Dokumentum státusza

Ez az emlékeztető a 2026. július 13-i martonvásári lakossági fórumon elhangzottak alapján készült. Célja a fórum tartalmának áttekinthető, egységes, a Munkacsoport arculatához illeszkedő rögzítése, nem pedig szó szerinti jegyzőkönyv készítése.

Élhető Martonvásárért Munkacsoport

szerkesztett fórumemlékeztető

Iktatószám: Ph/84-100/2026.

2. melléklet

Tárgy: Jegyzőkönyv a településterv véleményezési anyagáról tartott lakossági fórumról
Ügyintéző: Földváry Katalin
Iktatószám Ph/84-98/2026

JEGYZŐKÖNYV

Lakossági fórum helyszíne: 2462 Martonvásár, Budai út 13., Városháza, Geróts-terem

Lakossági fórum időpontja: 2026. július 13. 16:00 óra

Tárgy: Martonvásár településterv készítésének általános eljárása - véleményezési dokumentáció személyes egyeztetése

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 75.§-ban előírtaknak megfelelően, és a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2026. (V. 20.) önkormányzati rendelettel* összhangban lakossági fórum megtartására került sor a fent megjelölt időpontban. A lakossági fórumról szóló hirdetmény és a településterv véleményezési dokumentációja 2026. július 3-tól a véleményezésre való felhívással együtt elérhető volt a www.martonvasar.hu a oldalon és az önkormányzati hirdetőfelületen.

A partnerek fogadására Horváth Bálint polgármester, Bérczi Szabolcs főépítész készült fel. Völgyzugoly Műhely Kft. részéről Pernyész-Ovádi Noémi és Gerlei Réka tervezők vettek részt a fórumon.

A Fórum elején a Polgármester üdvözölte a megjelenteket, ismertette a fórum tárgyát:
Martonvásár településterve kerül bemutatásra a honlapon elérhető elkészült munkaanyagok alapján. A településterv két fő dokumentumból áll, a településfejlesztési tervből és településrendezési tervből, ezekhez kapcsolódik még két alapdokumentum: az alátámasztó munkarészek környezeti értékeléssel és a megalapozó vizsgálat.

Ezt követő rész a fórum közel szó szerinti átirata rögzített hangfelvétel alapján.

Tervezés és eljárás folyamata, terv bemutatása

Polgármester:

Azt gondolom, hogy egy település szabályozása rendkívül fontos, hosszú távra szóló feladat.
Én azt tudom mondani, hogy az elmúlt tizenöt évben következetesen arra törekedtünk, hogy ne jelöljünk ki új lakóterületeket. Sőt, ahol lehetett, inkább visszaléptünk a korábban kijelölt lakóterületek fejlesztésétől, mert azt láttuk, hogy a meglévő infrastruktúra egyszerűen nem képes kiszolgálni nagy léptékű lakóterület-fejlesztéseket. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy ne épülhetnének kisebb társasházak vagy például idősek számára kialakított apartmanházak, illetve olyan beruházások, amelyek közösségi célt szolgálnak. De nagy kiterjedésű új lakóterületek kijelölését nem tartottuk indokoltnak.
Ez egyébként jól látható más települések példáján is, ahol a lakosságszám jelentős növekedése komoly problémákat okozott. Ha a saját településünkre gondolunk, például az Orbán-hegyre, - ami tulajdonképpen egy bújtatott lakóterületté vált - ez nem egyedi jelenség, Budapest környékén számos településen hasonló folyamat zajlott le.
Mielőtt folytatnánk, valószínűleg azzal kellett volna kezdenem, hogy bemutatom a kollégáimat.
Kezdem a főépítész úrral, Bérczi Szabolccsal, aki a szakmai háttérről fog beszélni.
Mellette ül Földváry Katalin, a főépítészi iroda munkatársa.

Velünk vannak továbbá a településtervezők is. Megkérem őket, hogy mutatkozzanak be.

Településtervező:

Pernyész-Ovádi Noémi vagyok, a Völgyzugoly Műhely Kft. munkatársa, kollégám Gerlei Réka.

Mi készítjük Martonvásár új településtervét.

Polgármester:

Egy településtervet természetesen minden esetben szakértők készítenek. 2012 óta dolgozunk együtt a Völgyzugoly Kft.-vel. Az első településfejlesztési koncepció elkészítése óta, amit valójában még én írtam, folyamatos a szakmai együttműködés.

Bérczi Szabolcs már akkor is részt vett a településtervezési munkában, akkor még mint település tervező. Régóta ismeri Martonvásárt, annak adottságait és fejlesztési irányait, majd később főépítészként csatlakozott az önkormányzat munkájához.

Már a településfejlesztési koncepció készítésekor megpróbáltuk a főbb alapelveket rögzíteni.

A 2014-es felülvizsgálat idején, egy akkor megváltozott jogszabályi környezetben dolgoztunk, és arra törekedtünk, hogy Martonvásár az elsők között fogadja el az új előírásoknak megfelelő településrendezési eszközöket.

A mostani felülvizsgálat több mint 2 éve tart, felmerülhet a kérdés, hogy miért tart ilyen sokáig egy településterv elkészítése. Ennek több oka van. Ez egy hosszú, sokszereplős egyeztetési folyamat, amelyben számos hatóság vesz részt. Emellett időközben a települések életében mindig vannak olyan változások, amelyek szabályozási eszközök módosítását teszik szükségessé, vagy felsőbb szintű előírásokat kell átvezetni, ezek kezelése külön eljárásokban történt meg, amik szintén lassították a településterv tervezési folyamatát.

Például az autópálya bővítése miatt módosítani kellett a közlekedési területek szabályozását, vagy volt a kerékpárút-fejlesztéssel kapcsolatos módosítás.

Melinda kérdéseként hangzott el, hogy mik ezek a helyi kiemelt helyrajzi számokról szóló határozatok, ez nem azonos állami kiemelő rendelettel, ennek a célja egy gyorsabb eljárási rend alkalmazásának megteremtése.

Ezek a közbenső módosítások természetesen mindig odébb tolják egy teljes településterv-felülvizsgálat folyamatát. A legutóbbi ilyen módosítás a MAVIR kérésére történt, amikor a nagyfeszültségű villamosenergia rendszer alállomásának területbővítését kellett egyszerűsített eljárásban átvezetni a szabályozáson. Ez is hozzájárult ahhoz, hogy a folyamat elhúzódott.

Közben ráadásul ismét megváltozott a jogszabályi környezet. Hatályba lépett az új építésügyi szabályozás, valamint a településtervezést érintő új jogszabályok, amelyekhez természetesen alkalmazkodnunk kellett. A korábbi rendszerben külön volt a helyi építési szabályzat és külön a településképi rendelet. Az új szabályozás szerint ezek ismét egy egységes rendszerbe kerülnek, vagyis a településképi előírások visszakerülnek a helyi építési szabályzatba. Látható tehát, hogy a jogalkotó is folyamatosan változtatja a szabályokat, igyekszünk ennek megfelelni.

Sokszor ezért készülnek nagyon hosszú, bonyolult dokumentumok. Nem azért, mert ezt szeretnénk, hanem mert a jogszabályok ezt írják elő.

Előfordulhat, hogy bizonyos részek rövidebben is megfogalmazhatók lennének, azonban a kötelező tartalmi elemeket minden esetben szerepeltetni kell. Ezért dolgoznak velünk különböző szakterületek szakértői is.

Szeretném megköszönni az eddig érkezett észrevételeket.

Azt is szeretném elmondani, hogy természetesen mi is hibázhatunk, ahogy a tervezők is.

Egy településtervező iroda egyszerre több tucat településen dolgozik, ezért előfordulhatnak elírások vagy pontatlanságok.

Volt olyan megfogalmazás is az anyagban, amelyet én személy szerint kifogásolhatónak tartok, ezért az Orbánhegyen élőktől külön is elnézést szeretnék kérni. Ezt már jeleztük a tervezőknek, és javítani fogják.

Pontosan ezért tartjuk ezt a lakossági egyeztetést. Most vagyunk a véleményezési szakaszban.

Ebben az időszakban várjuk a lakossági észrevételeket, ugyanakkor párhuzamosan zajlik az államigazgatási egyeztetés is. Az állami főépítésznek, valamint a különböző szakhatóságoknak is vannak olyan szempontjaik, amelyeket figyelembe kell vennünk. Az állami főépítésznél jártunk előzetesen, egyeztettünk a területhasználati lehetőségekről.

Például földhivatal biztosan nem enged több területet kivonni Martonvásáron más célú hasznosítás érdekében, itt a termőföldek védelme kiemelt szempont. Ha egy területet beépítésre szánunk, annak komoly feltételei vannak, és ezt országos jogszabályok szabályozzák.

Ezért továbbra sem célunk új, nagy lakóterületek kijelölése.

Közben természetesen már több lakossági fórum is történt.

Volt olyan fórum például a lakóparkban, ahol egy-egy konkrét terület jövőjéről közösen gondolkodtunk az ott élőkkel.

Így állt össze fokozatosan az a tervanyag, amely most a véleményezés alapját képezi.

A mai nap arról szólna, hogy a …

Hozzászóló (LZs.):

Hogy lehet, hogy a Béke utcában élő lakosokkal egyeztettetek bármiről, nálunk a Bajcsy-ban lévőkkel semmilyen egyeztetés nem történt?

Ez a munka már két éve folyik, mi viszont csak a múlt pénteken szereztünk róla tudomást.

Ha nem értesülünk róla véletlenül, akkor ma sem tudnánk róla.

Miért nem kérdezték meg az ott élőket még a tervezés során?

Polgármester:

Az ott élőkkel kapcsolatban természetesen lehet még egyeztetni. A konkrét területre vonatkozó kérdéseket külön is meg fogjuk beszélni. Most azt javaslom, hogy először menjünk végig a terv egészén, utána pedig minden egyes helyszínnel külön foglalkozunk.

Ha nincs több általános kérdés, akkor javaslom, hogy a főépítész először röviden ismertesse a jogszabályi hátteret. Ezután a településtervezők bemutatják a konkrét változásokat, majd minden felmerülő kérdésre válaszolunk. Átadom a szót a főépítésznek és a településtervezőknek.

Főépítész:

Én is üdvözlök mindenkit!

A polgármester úr már részben elmondta azokat a jogszabályi változásokat, amelyek indokolttá tették az új településterv elkészítését. Alapvetően egy településterv elkészítése önmagában is nagy volumenű feladat. A településterv készítésének most két fő oka volt.

Az egyik, hogy a jelenleg hatályos településterv 2014-ben került elfogadásra, vagyis már több mint tízéves.

A másik ok, hogy az elmúlt években alapvetően megváltozott a jogszabályi környezet. Új törvények, új végrehajtási rendeletek és új ágazati szabályok léptek hatályba, amelyek egyértelműen abba az irányba mutattak, hogy új településtervet kell készíteni.

A településképi szabályozás is átalakult. Korábban két külön rendelet szabályozta ezeket a kérdéseket, az új rendszerben azonban ezek ismét egységes szerkezetbe kerülnek.

A tervezési folyamat valóban régebben indult, több mint három éve. Azt azonban tudni kell, hogy menet közben folyamatosan változtak az országos jogszabályok. Ezért azt is mondhatnám, hogy tulajdonképpen kétszer indult el a tervezés. Egyszer már megkezdtük, majd a jogszabályi változások miatt a folyamat egy időre megállt. Később, amikor már ismertté váltak az új követelmények, a tavalyi évben tudott újra indulni a tervezés.

Ennek eredményeként – bár a tervezet a vártnál lassabban készült el – mostanra sikerült eljutnunk odáig, hogy összeállt az a tervanyag, amelyet a tervező kollégák június végére véglegesítettek a véleményezési eljárás megindításához.

Meg tudtuk indítani a véleményezési szakaszt, aminek keretében a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezés is le tud zajlani.

A részletes szakmai változásokat a településtervezők fogják ismertetni.

Ezután lehetőség lesz arra, hogy mindenki feltegye a kérdéseit, akár általános jellegűeket, akár konkrét ingatlanokra vagy helyrajzi számokra vonatkozókat.

A legjobb tudásunk szerint minden kérdésre válaszolni fogunk. Azt azonban szeretném előre jelezni, hogy ez egy rendkívül nagy terjedelmű anyag. Előfordulhat, hogy egy-egy speciális kérdésre nem tudunk azonnal pontos választ adni. Ilyenkor inkább utána nézünk, és később adunk hivatalos választ, minthogy pontatlan információt közöljünk.

Erre jogszabály is kötelez bennünket.

Szeretném azt is jelezni, hogy a fórumról hangfelvétel készül, amely kizárólag a jegyzőkönyv elkészítését szolgálja. Ezért kérjük, hogy aki hozzászól, mondja be jól hallhatóan a nevét, hogy a jegyzőkönyv pontos lehessen. A másik fontos kérésünk, hogy aki szeretné, adja meg az e-mail címét. A kérdésekre ugyanis minden esetben írásban is válaszolni fogunk. Aki nem ad meg e-mail címet, annak a válaszokat természetesen a lakossági fórum jegyzőkönyvének közzétételével tesszük elérhetővé.

A véleményezési eljárás várhatóan még hosszabb ideig tart. Pontos dátumot most nem tudok mondani, de várhatóan a nyár végéig biztosan, és könnyen lehet, hogy szeptember előtt még nem tudja a képviselő-testület lezárni ezt az eljárási részt. Ennek oka, hogy számítunk jelentős számú lakossági, valamint államigazgatási észrevételre. Ezeket valamennyi esetben értékelni kell, majd a tervezőkkel közösen gondolkodva lehet beépíteni. Ezért arra biztatok mindenkit, hogy most éljen a véleményezés lehetőségével. Egy településtervet ugyanis később már lényegesen nehezebb módosítani.

Természetesen az a célunk, hogy az anyag mindenki megelégedésére készüljön el, és a lehető legjobban szolgálja Martonvásár érdekeit.

Most átadom a szót a településtervezőknek, akik ismertetik a terv legfontosabb változásait.

Hozzászóló (L.Zs.):

Elnézést, szólók előre, hogy tele leszek kérdésekkel, ha jól értettem, hogy ez most bement véleményezésre és év végére lesz valamilyen válasz?

Főépítész:

Röviden ismertetem a folyamatot.

A településterv elkészítésének első szakasza a tervezés. Itt készül el az első verziós terv. Ennek eredménye az a munkaváltozat, amelyet most bemutattunk. Ahol most tartunk az a véleményezési szakasz. Ebben a szakaszban a lakosság, a partnerek és az államigazgatási szervek egyaránt megtehetik észrevételeiket. A véleményezési szakasz elején van a partnerségi véleményezés, ahol lakossági észrevételeket lehet megtenni, ezzel párhuzamosan az államigazgatási szerveknek 30 napjuk van válaszolni. Valamennyi beérkező véleményt összesítjük, megvizsgáljuk, majd a tervezőkkel közösen javaslatot készítünk azok kezelésére. Ezt követően az elkészült anyag a bizottságok és a képviselő-testület elé kerül, amely dönt arról, hogy mely javaslatokat fogadja el.

Csak ezt követően készül el a végleges településterv.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ha jól értem, akkor most egy már elkészült tervet véleményezhetünk.

Jól értem azt is, hogy a tervezés során nem volt előzetes lakossági egyeztetés? Vagyis úgy lett beadva véleményezésre egy terv, hogy az itt lakóktól senki nem volt előzetesen megkérdezve.

Főépítész:

Annyit tudok elmondani, hogy én 2024 óta veszek részt ebben a folyamatban, így a korábbi időszakról nem tudok teljes körű tájékoztatást adni.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ez előtt, hogy be lett adva, meg lett-e kérdezve a lakoság vagy sem?

Főépítész:

Úgy tudom, hogy korábban tájékoztató ment ki arról, hogy új településterv készül. Nem? Nem tudom, ezt vissza fogom keresni.

Hozzászóló (L.Zs.):

Arra gondolok, hogy beadunk valamit és utólag módosítgatunk.

Főépítész:

Amit szeretnék hangsúlyozni, hogy ez egy teljesen új településterv.

Hozzászóló (L.Zs.):

De ez be lett adva.

Polgármester:

Nem, nem, ide lett beadva....

Hozzászóló (L.Zs.):

De ezt a tervet már megküldték véleményezésre az állami szerveknek.

Polgármester:

Meg a lakosságnak és a helyi önkormányzatoknak.

Főépítész:

Igen, mert ez a véleményezési eljárás része.

Hozzászóló (L.Zs.):

Szerintem előbb a lakossággal kellett volna egyeztetni, és csak utána továbbítani a tervet az állami szervek felé.

Polgármester:

Nem, ez nem így működik.

Minden településen ugyanaz az eljárásrend. Először el kell készíteni egy tervet, egy szakmai koncepciót. Ezt követően lehet véleményezni, javaslatokat tenni, és szükség esetén módosítani. Ezért tartjuk most ezt a fórumot.

Főépítész:

A jogszabály egyértelműen meghatározza a folyamatot. Először elkészül egy úgynevezett munkaváltozat. Ezt követi a teljes véleményezési eljárás. A jelenlegi dokumentum ilyen munkaváltozatnak tekinthető. Most érkeznek be a lakossági és a hatósági észrevételek.

Hozzászóló (L.Zs.):

Az úgy nem jó, elnézést kérek, had szóljak bele L.I. vagyok, a Bajcsy-Zsilinszky utcából. Önök tervezgetnek elképzelések alapján, én ezzel a szemlélettel nem értek egyet. Főépítészektől függően mindig más szemléletek vannak. Úgy érzem, hogy elkészül egy terv, és csak utána kérdezik meg azokat, akiket ez közvetlenül érint. Egyszer ezt lehetett, máskor azt. Volt, amikor a kerítés magasságát szabályozták, máskor az épületek kialakítását. A problémám inkább az, hogy amikor az önkormányzat a település jövőjéről gondolkodik, akkor szerintem azokat is időben tájékoztatni kellene, akik megválasztották a képviselő-testületet.

Nem mindenki használja az internetet. Nagyon sok idős ember él Martonvásáron. Lehet, hogy azt sem tudják, hogy ma ez a fórum zajlik. Pedig előfordulhat, hogy éppen az ő ingatlanukat is érintik a tervezett változtatások, de ne másnak a tulajdonára tervezgessenek.

Főépítész:

Elnézést, csak szeretném végigmondani az eljárás menetét...

Hozzászóló (L.I.):

Rendben, de szeretném befejezni a gondolatomat.

Polgármester:

Hallgassuk végig egymást. Mindenki meg fogja kapni a lehetőséget arra, hogy elmondja a véleményét.

Hozzászóló (L.I.):

Korábban példaként említette: Érd, Tárnok. Ott engedték a település fejlődését. Ha Martonvásáron nem engedjük a fejlődést, akkor mi lesz?

Felfelé fogunk építkezni?

Toronyházakat szeretnénk?

Polgármester:

Nem, erről természetesen szó sincs. Ez egyáltalán nem cél.

Javaslom, hogy amikor a konkrét területekhez érünk – például a Bajcsy-Zsilinszky utca környékéhez –, akkor részletesen beszéljünk az adott kérdésekről.

Hozzászóló (L.I.):

Nagyon sokan költöztek ide más településekről. Rossz példa, hogy nem engedik, hogy kifelé terjedjünk, van hely. Ezek mind azt mutatják, hogy van igény a fejlődésre.

Polgármester:

Pontosan ezért fontos, hogy minden vélemény elhangozzon. Lesznek olyanok, akik azt mondják, hogy ne növeljük tovább a lakosságszámot. Mások pedig azt fogják mondani, hogy igenis szükség van további fejlődésre. A település vezetésének az a feladata, hogy ezeket a különböző érdekeket összehangolja, és olyan döntést hozzon, amely hosszú távon szolgálja Martonvásár érdekeit.

Hozzászóló (L.I.):

Én csak azt szeretném hangsúlyozni, hogy egy ilyen jelentőségű kérdésben szerintem már a tervezés elején szélesebb körben meg kellett volna kérdezni a lakosságot. Orbán Viktortól már megtanulhatták volna, hogy mindent népszavazáson kell, Önöknek csak a településen kell megkérdezni a lakosságot.

Hozzászóló (D.Zs.):

Hölgyeim és Uraim!

Szeretném kérni, hogy próbáljunk meg a napirend szerint haladni. Azért jöttünk ide, hogy meghallgassuk a településtervezők előadását. A polgármester úr ismertette a fórum célját. A főépítész úr elmondta a jogszabályi hátteret. Most pedig hallgassuk meg a szakmai ismertetést. Ezután természetesen mindenki felteheti a kérdéseit és elmondhatja a véleményét. Én is hosszú éveken keresztül dolgoztam önkormányzati bizottságban. A tapasztalatom az, hogy akkor tudunk érdemben vitatkozni, ha előbb megismerjük a teljes anyagot. Kérem, hogy tartsuk ezt a sorrendet.

Polgármester:

Legyen ez a keret, ezt a keretet elfogadja?

Hozzászóló (L.Zs.):

Nem, mert ha 25 témát érintve egyszerre több témát nyitunk meg, akkor nagyon nehéz lesz fejben tartani. Ha felmerül valami azt beszéljük meg. De hogy lehet így beszólogatni minden mondatra? Miért nincs moderálás?

Polgármester:

Legyen a moderálás nálunk és próbáljuk meg úgy lefolytatni a fórumot, hogy egyszerre mindig csak egy témáról beszélünk.

Akkor egy kis figyelmet had kérjek, hogy a szakemberek elmondhassák a terv lényegét. Ha valaki szeretne hozzászólni, természetesen megkapja a szót.

Polgármester:

Egy kis figyelmet kérek. Köszönöm.

Akkor szeretném megkérni a településtervező kollégákat, hogy kezdjék meg az ismertetést. Ők az elmúlt években végig részt vettek a tervezési folyamatban, ezért a részleteket is ők tudják a legpontosabban bemutatni. Fontos hangsúlyozni, hogy jelenleg is van hatályos településterv. Most nem a nulláról indulunk. Van egy hatályos szabályozás az azokhoz képest bekövetkező változásokat mutatjuk be.

Volt egy 2004-ben elfogadott, majd a 2014-ben elfogadott településrendezési eszköz, most terv szerint lesz egy 2026-2027-es. Mindig azt kell vizsgálni, hogy mi módosul a jelenlegi szabályozáshoz képest.

Elnézést, vannak a körünkben olyan kollégák, akik külsősként dolgoztak, Tolnai Gábor a gazdasági bizottság külsős tagja az ELTE-n oktat és az integrált fejlesztési stratégiánkat nagyrészt Gábor írta.

Településtervező (Pernyész-Ovádi Noémi):

Köszönöm.

Megpróbálok hangosan beszélni. Ha nem probléma, ülve tartanám meg az ismertetést, mert így könnyebben tudom követni a vetített anyagot.

A jogszabályi változásokról már sok szó esett, ezért ezeket nem ismételném meg részletesen.

A jelenleg hatályos településterv 2014-ben készült. Azóta többször módosították. Az új településterv készítése 2022-ben indult el. Közben azonban jelentős jogszabályi változások történtek, ami itt elhangzott, az a Téka és az Méptv, ezért a munka egy időre leállt, majd 2025 novemberében indult újra.

Minden magyar településnek 2027. július 1-jéig el kell fogadnia az új típusú településtervét.

Jelenleg ennek a véleményezési szakaszában vagyunk.

A tervezés előtt elkészült a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia. Ezek képezik az új településterv szakmai alapját.

Korábban külön készült településszerkezeti terv és külön Helyi Építési Szabályzat.

Az új rendszerben ezek egy egységes településterv részei.

A településterv két fő részből áll:

- a fejlesztési tervből,
- valamint a helyi építési szabályzatból, amelynek melléklete a szabályozási terv.

A jogszabályi változások miatt, több fogalom is megváltozott.

Például az épületmagasság helyett ma már a párkánymagasság fogalmát alkalmazzuk, amelynek számítási módja is eltér a korábbitól. Ez természetesen több helyen a beépítési paraméterek módosulását is eredményezte. A korábbi külön településképi rendelet szintén beépül az új helyi építési szabályzatba.

A tervezés során mintegy 150 oldalas megalapozó vizsgálat készült. Ebben valamennyi telek adottságait megvizsgáltuk. Elemeztük a telekméreteket, a beépítettséget, a területhasználatot, valamint a közlekedési, zöldfelületi és közműkapcsolatokat. A munkában közlekedéstervezők, tájépítészek, közműtervezők és más szaktervezők is részt vettek. A vizsgálati anyag elkészültét követően az önkormányzattal közösen megalkottuk Martonvásárnak a célrendszerét. A település jövőképének azt határoztuk meg, hogy Martonvásár Magyarország legélhetőbb kisvárosává váljon, amit négy átfogó cél pillér alapozna meg, az egyik a városi környezet szépítése, megőrzése, a kettes a természeti környezet védelme, a hármas a közösség erősítése, és a négyes az a gazdasági stabilitás megteremtése, ehhez különböző részcélok is tartoznak. Ezt követően elkészítettünk egy településfejlesztési tervlapot, ez gyakorlatilag a korábbi település szerkezeti tervnek felel meg, ahhoz hasonló. Ezen már megjelennek pontszerűen, vagy lineárisan fejlesztési elképzelések, például az uszodaépítés, vagy a gazdasági területek racionalizálása. Ezen az ábrán már az látszik, hogy a korábbi tervhez képest hol történtek változások. A pirossal jelölt területek azok az újonnan kijelölt beépítése szánt területek, a sötétzölddel jelöltek a visszalépések, amelyek korábban beépítésre szántak voltak és az új tervben már beépítésre nem szánt területek lennének. A narancssárgával jelöltek azok, ahol az

építési övezetekben történt változás, a halványzölddel jelöltek pedig, ahol az övezetekben, tehát a nem beépítésre szánt területek övezeteiben történt változás. A lakóterületek változásainál talán a legfontosabb, ami kiemelendő, hogy Martonvásár belterületének elég nagy része falusias lakóterület építési övezetben sorolt a hatályos tervben. Ezen javaslat alapján átkerülne kertvárosias lakóterületbe. Hiszen úgy látjuk a vizsgálatok alapján, hogy sokkal inkább megfelel karakterben egy kertvárosias lakóterületnek. A szürkével jelölt területek azok olyanok, amelyek korábbian lakóterületek voltak, de átkerültek intézményi övezetbe, vagy településközponti övezetbe, mert olyan funkciók kapcsolódnak hozzá.

Polgármester:

Lehet, hogy érdemes pár magyarázatot tenni, ugye? Például ez az egyetlen beépítésre szánt terület itt a Béke utca mögött, ha már felmerült. Itt egyébként az említett fórumon a lakóparki fórumon azt a javaslatot tették az ottlakók, hogy ne lakóterület legyen, ezért az intézményi területre megy át. Itt szerintem ezt ki kell nyitni, ugyanígy a lakosság irányába, a közös gondolkodásra, azt, hogy most itt a patakparton egy új óvodát építünk. Mert mostani óvoda akár lehet a kisiskolások számára az iskola mellett egy megfelelő intézmény bővítés, hiszen konténer termeink vannak, és így tudnánk egy korszerű óvodát építeni 10-15 év múlva, most csak mondtam valamit, vagy itt ezen a területen, tényleg egy idős faluban gondolkozhattunk, hiszen óriási probléma, hogy az idősek eladnák a nagykertes házat, és a gyerekek nem tudnak hova költözni, ugye. De lehet, hogy egy földszintes apartmanba beköltöznének, ez szintén egy agglomerációs probléma. Erre egy lehetőséget tudunk itt teremteni, de addig kivesszük lakóterületből, hiszen ez volt az alapvető irány, hogy ne legyen lakóterület. Itt ez az önkormányzati tulajdalom. Ezt itt most településfejlesztési megállapodás keretében a tulajdonossal egyeztetve, összesen hat darab lakótelek tud maradni, és ezt a maradék földterületet a tulajdonos oda ajándékozza a helyi közösségnek. Ilyen is van még mai világban, de nem a lakóterületként. És majd a helyi közösség eldönti, hogy milyen funkciót szán nekik.

Hozzászóló (L.I.):

Kérdésem lenne, ahogy kifejezte magát, hogy a szomszédok, a helyiek, javaslata figyelembe lett véve. Akkor valahogy ők tudomás szereztek róla…

Polgármester:

Nem. Én tartottam lakossági fórumot, ha hívtak, mentem. Volt a Táncsics utcai részen is, voltak képviselői fórumok egyébként, és ott bármilyen terület kapcsán kérdés felmerült, azt ismertettem.

Hozzászóló (L.I.):

A Mirrotron területén az önkormányzat eredetileg lakóparkot tervezett. Most segítjük a lakosság terjeszkedését vagy akadályozzuk? A krematórium létesítését a Bajcsy-Zsilinszky utcai lakók akadályozták meg.

Hozzászóló (L.Zs.):

Az egész Bajcsy nem tud aludni mert a Mirrotron reflektorai bevilágítanak az ablakon. Ezt nem szabályozzák?

Polgármester:

Ez ismerős az új motel épületet is körbevilágítja a tulaj, az egész udvar fényárban úszik éjszaka, ezzel majd kezdeni kell valamit.

Hozzászóló (K.K.):

Látszik az új belterület határa, a pirossal jelölt határvonal, miért van kihozva, ha ezek nem lesznek lakóterületek?

Polgármester:

Mert ezek beépítésre szánt területek, ezért muszáj jogilag így kezelni, mert többet a földhivatal nem enged majd kijelölni. Ezen a területen korábban lakóterület volt kijelölve, most intézményi terület lesz, tartalék terület lesz. Ez miért fontos? Mert arra is rájöttünk, hogy a csomó önkormányzat kijelölt valami távlati területet, és ott hirtelen egy tulajdonos azt csinál, ami ott

a szabályzatban le van írva, tehát szabályosan jár el. Az önkormányzatnak, ha már egyszer kijelölt valami területet, onnantól kezdve a megvalósuló projektekre nincs ráhatása.

Ezt többen tapasztaltuk, hogyha olyan szabályozás van, ami visszahúzza a paramétereket, tehát fogja azt, hogy mi történjen ott, akkor az önkormányzatnak lehetősége van településfejlesztési megállapodás keretében a megvalósuló fejlesztések mértékének irányítására. A tervezetben ezek a területek valamilyen intézményi övezeti besorolást kaptak. Például a Béke utca mögötti terület is ilyen.

Ezért törekedtünk arra, hogy a beépítési paramétereket ott szigorítsuk, ahol ezt a település érdeke indokolja.

A Budai út városkapujánál hagytunk meg egyetlent, intézményi célra. Ez sem jelent automatikus beépítési lehetőséget, hanem azt szolgálja, hogy a közösség döntése nélkül ott ne valósulhasson meg olyan fejlesztés, amely nem illeszkedik a település jövőképéhez.

A Mirrotron térségében jelenleg nincs változás a hatályos szabályozáshoz képest.

Korábban ott lakóterületet jelölt ki a szabályozás, azonban az elmúlt évek tapasztalatai alapján ezt is újragondoltuk, hiszen az ottani beruházó a Szent László utcai lakóparknál sem teljesítette a vállalásait.

Polgármester:

Folytatva a fontos módosításokat. Az Orbánhegyi út és az erdő terület kérdése. Az Orbánhegyi út elején régen a szürkével jelölt területen kisvárosias terület volt kijelölve, ez most turisztikai erdőterületbe kerül. Itt a patakig lévő területet az Önkormányzat tulajdonba kapta a Magyar Államtól, ki van vonva az erdőművelés ágból, de ez egy parkerdő terület, senki nem akar fát kivágni, itt azt kell kitalálni, hogy milyen rekreációs funkciók például egy játszótér, egy erdei tornapálya, ami megvalósulhat az erdőben. Mindjárt rátérünk a Bajcsy-Zsilinszky utca zöldterület kérdésére, csak a tervezők had fejezzék be a prezentációjukat.

Településtervező (Pernyész-Ovádi Noémi):

Most rátérnék Erdőhát és Kismarton területére. Itt a falusias lakóterületi besorolást megtartottuk. Két olyan terület van, amely korábban kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület volt, ezeket falusias lakóterületbe soroljuk át.

Az összes építési övezeti előírást most nem szeretném részletesen ismertetni. Általánosságban elmondható, hogy a kertvárosias lakóterületeken egy főépület és egy melléképület helyezhető el. Kivételt képeznek többek között a Hunyadi utca, a Brunszvik utca, a Szent László utca, a Budai út és a Fehérvári út menti telkek, ahol két rendeltetési egység létesíthető, de ebből csak az egyik lehet lakófunkció. Kereskedelmi, vendéglátó vagy szálláshely rendeltetés kizárólag a kiemelt utak mentén helyezhető el.

Falusias lakóterületen szintén az az általános szabály, hogy egy főépület és egy melléképület létesíthető, és Lk1 és Lf2 jelű övezetekben nem növelhető tovább a rendeltetési egységek száma.

A különböző építési övezetek kialakítása hosszú vizsgálati folyamat eredménye. Például az Lke1 övezetben a legnagyobb beépíthetőség 25%, a minimális zöldfelület 25%, a legnagyobb megengedett párkánymagasság pedig 5,5 méter.

Egy ugyanilyen ábra mutatja a gazdasági-ipari területek változásait. Itt talán a legfontosabb, hogy az autópálya túloldalán a korábbi egyéb ipari gazdasági terület az átkerült általános gazdasági terület besorolásba. Történt Gipe építési övezetből visszalépés is általános mezőgazdasági övezetbe, illetve Erdőháton került kijelölésre új kereskedelmi szolgáltató terület.

Polgármester:

A gazdasági-ipari övezeteknél szeretnék egy fontos dolgot kiemelni. A korábbi Gip – vagyis gazdasági-ipari – besorolást a településen megszüntetjük. Ez volt a legmegengedőbb kategória, amely a legszélesebb körű ipari tevékenységet tette lehetővé. A jövőben ezek helyett általános gazdasági, illetve gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetek maradnak.

Sajnos ezek a jogalkotói kifejezések nem egyértelműen határozzák meg a területeken végezhető tevékenységeket és az építési és telephely engedélyezési jogszabályok kifejezései sem feleltethetők meg teljesen egymásnak. Mégis ezzel szeretnénk/tudjuk szigorúbb keretek közé szorítani a jövőbeni fejlesztéseket.

Fontos azonban tudni, hogy a korábban megszerzett jogokat az önkormányzat sem veheti el egyszerűen. Ha valaki korábban jogszerűen szerzett építési jogosultságot, annak megszüntetése kártalanítási kötelezettséget is eredményezhet. Ezért minden ilyen módosítást nagyon körültekintően kellett megvizsgálni. Ahol azonban több mint tíz éve nem valósult meg fejlesztés, ott már lehetőség nyílt arra, hogy a korábbi besorolást felülvizsgáljuk.

Településtervező (Pernyész-Ovádi Noémi):

Rendelkeztünk a Gá és Gksz övezetek esetében a napelemek elhelyezhetőségéről. Az autópálya túloldalán lévő ipari terület felső északi része csak akkor építhető be, ha az I. ütemű területek beépítése már megtörtént.

A következő ábra a településközponti vegyes és az intézményi területek változásait mutatja. A legjelentősebb változás, hogy Martonvásáron eddig nem volt önálló intézményi építési övezet. Az új településterv ezt bevezeti. Több olyan ingatlan, amely korábban településközponti vegyes terület volt, intézményi övezetbe kerül át.

Hozzászóló (?):

Mit jelent pontosan, hogy intézményi?

Polgármester:

Ide tartoznak többek között az oktatási, nevelési és közösségi funkciókat ellátó intézmények, például az iskola, az óvoda és egyéb közösségi célú létesítmények.

Hozzászóló (L.I.):

Engedtessék meg, iskola, óvoda. Szépen fejlődik Martonvásár, van bölcsőde, óvoda, iskola. De az, hogy a martonvásáriak gyereke el kell menjen más településre, mert itt már nincs hely, mert a környező települések gyerekei járnak ide. Azért mi ne fektessünk be, hogy másoknak legyen kényelme. Olyan jogszabály nincs, hogy a martonvásárinak legyen elsőbbsége.

Polgármester: Ha van ilyenről tudomása, kérem jelezze. A bölcsődék közös térségi fenntartású intézmények.

Településtervező (Pernyész-Ovádi Noémi):

A magasabb szintű jogszabályok lehetővé teszik különleges beépítésre szánt, illetve különleges beépítésre nem szánt övezetek kijelölését is. Ilyen például a temető vagy a sportterület, amelyek sajátos rendeltetésük miatt nem sorolhatók sem településközponti, sem intézményi övezetbe.

A tervanyagban szereplő funkciókat tartalmazó nagy táblázat az új jogszabályi rendszer kötelező eleme. Ebben övezetenként szerepel, hogy milyen rendeltetések helyezhetők el. A zöld színnel jelölt funkciók engedélyezettek, a pirosak nem helyezhetők el, a narancssárga jelölések pedig feltételhez kötött rendeltetéseket jelentenek. A pontos feltételeket minden esetben a rendelet szövege tartalmazza.

A jelenlegi településképi rendelet szintén beépül az új helyi építési szabályzatba, így a jövőben egységes szabályozási rendszer fog működni.

Természetesen ezeket a szabályokat nem mi találtuk ki. A rendeltetések körét országos jogszabályok határozzák meg, nekünk ezekhez kellett igazítani a helyi szabályozást. És amiről már ugye sokszor volt szó, most a véleményezési szakasznál tartunk, tényleg minden véleményt szívesen veszünk, azért mutatjuk be a tervet, feldolgozzuk utána a véleményeket, igyekszünk beépíteni, de nekünk figyelembe kell venni mindig a magasabb rendű jogszabályokat. Ezáltal kialakul egy átdolgozott terv, ezt fogjuk megküldeni az állami főépítész részére, aki még egy utolsó szakmai véleményt ad, és ezt követően lehet jóvá hagyni a tervet.

Polgármester:

Köszönöm szépen.

Most térjünk át arra a témára, amelyről a legtöbb kérdés érkezett.

Ez pedig a Bajcsy-Zsilinszky utca mögötti terület.

Főépítész:

Mielőtt azonban a konkrét kérdésekre válaszolunk, szeretném hangsúlyozni, hogy jelenleg még a véleményezési szakaszban vagyunk. A jogszabály az állami szerveknek harminc napos véleményezési határidőt ír elő. A véleményezési szakaszra mi ennél hosszabb időt szánunk, mert látjuk, hogy jelentős az érdeklődés, és szeretnénk minden felvetést megvizsgálni. A partnerségi és államigazgatási egyeztetést magában foglaló véleményezési szakaszt önkormányzati döntés zárja le.

Azt is fontos tudni, hogy az önkormányzatot kötik a korábbi településrendezési döntések.

Minden olyan módosítást, amely eltér a jelenleg hatályos tervtől, részletesen meg kell indokolnunk az állami főépítész és a többi szakhatóság előtt. Ezért minden változtatást nagyon alapos szakmai vizsgálat előzött meg.

Főépítész:

A Bajcsy-Zsilinszky utca mögötti terület a jelenleg hatályos szabályozás szerint teljes egészében lakóterület, ahol a lakóépületek mögött egy tervezett közterület is szerepel.

Az új tervezet ezt módosítja.

A gazdasági területek és a lakóterületek közötti potenciális, vagy meglévő konfliktus miatt azok csökkentése érdekében a patak melletti sávban erdőterület kijelölése történik. Ezen a részen az önkormányzat nem tartja észszerűnek a lakóterület további intenzifikálódásának lehetőségét, egy harmadik lakósor megjelenését úgy, hogy a telkek végében a patakon túl már működő kereskedelmi-gazdasági terület található. A szándék szerint az erdőterület csillapítja a hatását a meglévő épületek felé a Mirrortron felől. Az erősáv kijelölésének célja, hogy ne eszkaláljuk azt a konfliktust a gazdasági és lakóterületek között.

Hozzászóló(?):

Akkor most oda erdőt szeretnének telepíteni?

Hozzászóló (L.Zs.):

A Bajcsy-Zsilinszky utca és a patak közötti szalagtelkek jelenleg egy-egy helyrajzi számon szerepelnek, rajtuk meglévő lakóépületekkel. A közművek az utcafront felől kiépítettek, a telkek jelenleg is belterületi lakótelkek. Húsz éve próbáljuk elérni, hogy a telkek hátsó része is beépíthető legyen, de ezt csak akkor lehetett volna megvalósítani, ha a teljes utca összefog, és közösen kialakítja az új utat. Ez nem valósult meg. Ha jól értelmezem a most bemutatott tervet, akkor ezeknek a szalagtelkeknek a hátsó részét erdőterületként jelölnék ki, ebből szeretne az önkormányzat lecsípni?

Jól értem?

Azt jelenti ez, hogy a jelenlegi magántulajdonú telkekből egy részt zöldterületként vagy erdőterületként kívánnak fenntartani?

Hozzászóló (S.F.):

Nekem is van ott telkem, ami magántulajdon, ha ennek egy részét erdő címszó alatt elveszik az nem fair.

Hozzászóló (L.Zs.):

És lenne még egy kérdésem.

Ha valóban a gazdasági terület és a lakóterület közötti védősáv kialakítása a cél, akkor miért éppen a lakótelkekből kell ezt kialakítani?

Miért nem a gazdasági terület oldalán történik meg ugyanez?

Úgy tűnik, mintha ennek a terhét kizárólag az ott élők viselnék.

Hozzászóló (?):

Az Önkormányzati telken miért nincs erdő jelölve?

Hozzászóló (?):

Pontosan.

Mi történik akkor, ha valaki oda szeretne építkezni?

Miért nem lehet ezt más módon megoldani?

Polgármester:

Szerintem ezt érdemes egy kicsit tágabb összefüggésben nézni. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy jelenleg egy tervezetről beszélünk. Ez egy javaslat, amelynek éppen az a célja, hogy most közösen megvitassuk. A Bajcsy-Zsilinszky utcában évek óta visszatérő kérdés, hogy lehet-e tömb belső feltárást végezni. Ez több helyen is felmerült például a Budai útnál is. Korábban olyan szabályozás volt hatályban, amely lehetővé tette volna egy új feltáró út kialakítását. Ennek révén a nagy mélységű telkek három részre oszthatók lettek volna. Az merült fel, hogy a harmadik telek, az már iszonyatos túlterhelést jelent. Az önkormányzat most azt vizsgálta, hogy hosszú távon ez valóban a település érdekeit szolgálja-e. Arra jutottunk, hogy a gazdasági övezet közvetlen közelében új lakósor kialakítása több problémát okozna, mint amennyi előnyt jelentene.

A megosztási lehetőséget megtartva az utcanyitás lehetősége továbbra is biztosított, a közösségnek viszont arra nincsen forrása, hogy valakinek finanszírozza a telekalakítási lehetőségét, hiszen az magáncélú történet. Az utca létrejöttét az összes tulajdonosnak tevőlegesen akarni kell.

Hozzászóló (L.I.):

A meglévő nagy méretű ingatlanok 30 %-a beépíthető, a hátsó rész szolgalmi joggal is megközelíthető.

Hozzászóló (?):

De ettől még a telek ugyanúgy a mi tulajdonunk.

Ha egyszer a szabályozás elveszi annak a lehetőségét, hogy a hátsó rész valaha is beépíthető legyen, akkor ez számunkra jelentős értékcsökkenést okoz.

Főépítész:

Szeretnék egy jogi kérdést tisztázni. Az, hogy egy telek beépíthető-e, nem kizárólag önkormányzati döntés. Az országos építési jogszabályok pontosan meghatározzák, milyen feltételekkel alakítható ki új építési telek. Az építés feltétele, hogy a telek megközelíthető közúton vagy magánúton, a helyi építési szabályzatban meghatározott közművesítettséggel ellátott és rendezett telek.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ezzel a három feltétellel rendelkezünk. A telek eleje közművesített és az hátra vezethető.

Polgármester:

De az új teleknek az út nélkül nem lesz megfelelő megközelíthetősége.

Hozzászóló (L.Zs.):

De szolgalmi joggal megközelíthető.

Polgármester:

Ez már nem engedélyezett.

Hozzászóló:

De más helyeken mégis sikerült új utakat nyitni. A Mirrotron környékén is kialakultak új utcák. Ott hogyan lehetett megoldani? Miért működött ott, és itt miért nem? Ha magánember szeretne, aki több mint 35 éve a város lakója, az nincs megtámogatva?

Polgármester:

Megoldani természetesen itt is lehet, csak ki kell szabályozni. Itt a lehetőség.

Hozzászóló (L.Zs.):

A gazdasági terület korábban építési területnek volt kijelölve. Miért iparosították be, hogy tovább ne lehessen fejlődnie a településnek? Végül belátják, hogy olyan tervezés volt a

Mirrotron épülete, ami zavarja a lakosságot, amit most úgy próbálnak kiküszöbölni, hogy a telkek egyharmadán véderdőt próbálnak létesíteni. Volt vállalkozó a harmadik teleksor megépítésre.

Polgármester:

Mikor volt ez. Kivolt ez a vállalkozó?

Hozzászóló (L.I.):

Pár éve volt útépítő mérnök szerint 800.000 Ft/telek hozzájárulás fejében lehetett volna kiépíteni az aszfaltozott utat. Akkor most kiépítjük sorompóval lezárt magánútként.

Polgármester:

Az út kiépítésének lehetősége most is fennáll.

Főépítész:

A 2000-es évek óta megváltoztak a jogszabályok, szolgalmi joggal már nem lehet új építési telket alakítani. A telekalakítást nem az Önkormányzat hanem a Kormányhivatal Állami Főépítésze hagyja jóvá, és jogszabályok szerint nem járul hozzá olyan telekalakításhoz, amelynek alanyi jogon nincs saját megközelíthetősége. Magánutat elfogadják, amennyiben az a jogszabályoknak megfelelő paraméterekkel rendelkezik.

Alapvetően az út ahhoz szükséges, hogy egyáltalán lehessen építési telket kialakítani, Azt viszont a helyi építési szabályzat határozza meg, amit most látnak, hogy milyen építési jog illet meg egy telket. A beépíthetőséget százalékban határozza meg, és azt, hogy egyáltalán mit lehet építeni rajta, milyen rendeltetést, mekkorát, stb. Tehát az erdőövezetben nem lehet lakóépületet építeni.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ez már jóvá lett hagyva?

Főépítész:

Nem ez még csak tervezet. Jelenleg a terület kertvárosias lakóterület a ma hatályos szabályozási terven.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ha lesz nyitva egy utca akkor beépíthető-e belterületi helyrajzi számmal rendelkező terület?

Főépítész:

Erre hadd válaszoljak első körben. Ez a folyamat az úgy néz ki, hogy alapvetően ahhoz, hogy építeni tudjon valaki, ahhoz a teleknek és az építési jognak is meg kell lenni. Tehát a ma hatályos állapot szerint, hogyha telket alakítanak és beadnak egy építési engedélyt, akkor az út mind a két oldalára lehet egy-egy építési teleknek megfelelő épületet építeni. Amennyiben ez a terület a tervezett formában kerülne elfogadásra a képviselőtestület által, akkor az építési jog megszűnik, viszont nem válik a terület automatikusan erdővé, mert az építési szabályzat az építési jogokat határozza csak meg. Tehát, nincs földhivatali átvezetés, ugyanúgy tulajdonban maradnak ezek a telkek, csak az erdőövezetnek megfelelő építési jogok fogják onnantól megilletni.

Hozzászóló (L.Zs.):

Az Önkormányzati telekre, amelyet másik oldalról is iparterület határol miért nem teszik rá az erdősávot. A lakosokat ki fogja kártalanítani azért hogy elvész egy telekalakítási lehetőség?

Hozzászóló (S.F.):

Ez egy hosszútávú befektetés volt a telektulajdonosok részéről, akik vállalták a nagy telkek karbantartását. Nézzünk szembe az anyagi vonzatával, hogy a tervezett szabályozással a befektetés egy része elvész.

Hozzászóló (L.Zs.):

Majd gondolom itt mindenki lenyilatkozza, és a Bajcsy Zsilinszky 9. részéről biztosan nem járulok hozzá, hogy erdő legyen ott. Támogatjuk az erdőt, de nem a lakosok terhére.

Hozzászóló (?):

Tegyük át a Mirrotronra és kötelezzük őket az erdősáv kialakítására, ha már miattuk van, hogy erdő kell, mert olyan károkozás van a levegő szennyezéssel.

Polgármester:

Nekem van erre egy javaslatom, szerintem szükség van ott egy zöldsávra. Akár a Mirrotront is kötelezhetjük arra, hogy létesítsen itt zöldsávot. De szerintem a patak ezen az oldalán is érdemes lenne megtartani a zöldet, esetleg egy keskenyebb sávban. Mi lenne ha kiszámolnánk, hogy 1,5 beépíthető telek jutna mindenkinek és a patak felé eső telkek fekvő telekekként lennének beépíthetők.

Hozzászóló (L.Zs.):

Hogy lesz az, hogy jelenleg magánterületből erdő legyen?

Főépítész: Amit még nem válaszoltam meg az előző kérdésükre: azt kell látni, hogy három opció van tehát a zöldítésre. Az egyik, ez az úgynevezett erdő övezet, akkor az erdő és önálló telek kell, hogy legyen. Van olyan, hogy építési telek egy részére kötelező zöldítés van előírva, amit a polgármester úr is említett, ennek az az előnye, hogy nem kell telket alakítani hozzá. Erre ebben a tervezetben is van példa, akár a gazdasági övezetben, akár a lakótelkeken. Ez nem önálló helyrajzi szám. Ez gyakorlatilag azért fontos, mert a túloldalon a Mirrotron oldalán, a már beépült telken az elő-, oldal-, hátsó kert szabályok miatt nem lehet végrehajtani a telekalakítást, így az erdő övezetet sem lehet oda kijelölni.

Polgármester:

Kötelező zöldítést lehet kijelölni?

Főépítész: Kötelező zöldítést tudunk rá rakni.

Hozzászóló (L.I.): Miért vehette meg utólag a Mirrorton? A kerítésemet is arrébb kell majd raknom?

Főépítész: Bocsánat én azt szeretném kérni, hogy a településterv fórumán vagyunk itt, az hogy hogyan alakultak a gazdasági viszonyok, és mi hogy épült ennek a keretében, erre nem fogunk tudni válaszolni.

Hozzászóló (L.Zs.):

A Mirrotront az utcára gyakorolt negatív hatása miatt lehet-e kötelezni zöldítésre, hogy mérsékelje azokat?

Polgármester:

Írjuk fel, hogy kapjanak felszólítást. Hiszen mi is a kötelező zöldítésre akartunk kilyukadni.

Kell zöldíteni a patak mindkét oldalán, de nem kell erdőben gondolkodni. Tehát itt akkor az, ami szerintem félrement. hogy mivel ez itt önálló teleksor volt, könnyebb volt erdőt kijelölni, mert ennek volt értelme. De ha akarunk beépíthető részt a harmadik telken, akkor lehet kötelező zöld a telek hátsó részén x méter sávban.

Főépítész:

Vannak állami szabályok, amit mi nem fogunk tudni megváltoztatni. Az, hogy a vízfolyás mentén mekkora szabad sávot kell fenntartani, azt ha megfeszülünk sem fogjuk tudni megváltoztatni. Tartva viszont azt, amiről eddig is beszéltünk, és amit a polgármester úr is mondott, az működhet, hogy a teleksor építés jogilag nem sérül a kijelölt kötelező zöld teleksáv által. A tulajdonjogra a világon semmi ráhatása nincs a szabályozási tervnek és a helyi építési szabályzatnak, kivéve akkor, hogyha egy tervezett közterületet jelöl, kiemelt közérdekből. Jelzem, hogy az erdő jelölés sem változtat tulajdonjogot, építési jogot változtat.

Polgármester:

Ez is fontos.

Hozzászóló (L.Zs.):

A zöldsáv kijelölés által a telek értéke megváltozhat.

Főépítész:

Nem vitatom, tulajdonképpen az építési jog abban a verzióban, amiről most az imént szó volt, nem sérül. A tervre a patak mind a két oldalán egy kötelező zöldítés sáv kerül fel, mind a gazdasági, mind a lakóterületeknek az építési telkeire. Az azt jelenti, hogy a patak mentén a zöldített sávot természetesen nem lehet elépíteni és nem lehet leburkolni, ez egy ilyen korlátozást jelent, viszont a telkenként egy darab lakóépület, az megvalósítható.

Településtervező (Pernyész-Ovádi Noémi):

Hogyha ez a zöldsáv kerül be, akkor az a telek része, így a beépíthető négyzetméter nem csökken.

Hozzászóló (L.Zs.):

Mit jelent a zöldsáv? Egy-két fa?

Főépítész:

Kötelező háromszintes növényállományt jelent, fa, bokor és gyepszinten. Egyébként nincsen értelme, ha csak a papíron zöld.

Polgármester:

Az én telkemen is van kötelező zöldítési sáv kijelölve és már ki is alakítottam.

Főépítész:

Nem tudom, hogy elhangzott-e ezzel kapcsolatos kérdés, de gyakorlatilag az építési jog akkor aktiválódik, ha egy új, üres építési telek kialakul.

Hozzászóló (L.Zs.):

Ügyvédi megosztással vagy földkiméréssel?

Főépítész:

Elnézést kérek, mit ért ügyvédi megosztás alatt?

Hozzászóló (L.Zs.):

Az ügyvédi megosztás csak a tulajdoni lapon jelenik meg.

Főépítész:

Szerintem az ügyvédi megosztás nem működik. Az útnak és építési telkeknek külön-külön saját helyrajzi számmal kell rendelkeznie.

Hozzászóló (L.Zs.):

Mi kell ahhoz, ha magánutat szeretnék építeni?

Alpolgármester:

Bocsánat annyiban had segítsek, Gucsek István vagyok. Akár magánút, akár közút, az energiaellátást ezen az úton kell biztosítani a kialakuló telkek számára.

Hozzászóló (L.Zs.):

A közműellátást a Bajcsy-Zsilinszky út felől is lehet biztosítani szolgalmi joggal.

Alpolgármester:

Közműveket nem lehet úgy biztosítani, hogy a Bajcsy-Zsilinszky utca felől telkenként leviszik, mert ahhoz nem járul hozzá egyetlen szolgáltató sem, hiszen itt arról beszélünk, hogy teljesen új utcasor alakul ki. A villamos energiával kapcsolatosan valószínűleg egy új trafóállomásra lesz szükség. És nem csak áramról beszélünk, hanem víz- és csatorna hálózatról.

Hozzászóló (L.Zs.):

Jogszabályilag van szabályozva, hogy a Bajcsy-Zsilinszky útról nem vihetjük le a közműveket? Esetleg még megosztás előtt?

Alpolgármester:

Ez így nem fog működni. Had mondjak egy példát: a Hunyadi út alatt, a Hunyadival párhuzamosan volt tervezve egy út, ami nem valósult meg. Ott történt egy építés, és ez az ingatlan azért nem kaphatott használatbavételi engedélyt, mert energiával nem látható el.

Megtévesztő az, hogy egy ingatlan értékesítésénél azt mondják, hogy ellátható, mert ott van az utcában. Igen, de jelen pillanatban az E.ON például négy éves időre mond fejlesztéseket. A tapasztalatom az, hogy egyébként bármelyik szolgáltató és igazándiból itt az E.ON -ról beszélünk, az E.ON csak önkormányzati tulajdonra épít hálózatot. Mert a víz az önkormányzati tulajdon. Tehát ebben az esetben az ivóvizet vagy pályázat, vagy társulat, vagy önkormányzati forrásból lehet csak megvalósítani. Gáz nem kötelező, az áram az igen,

Főépítész:

Amit alpolgármester úr is mondott, az útcsatlakozás biztosításán túl teljes közművesítettséget kell biztosítani a helyi építési szabályzat szerint (víz, csatorna és elektromos energia).

Hozzászóló (L.Zs.):

Miben tudna segíteni az Önkormányzat, ha ő nyitna utcát?

Polgármester:

Az Önkormányzat nem szeretne utcát nyitni.

Hozzászóló (L.Zs.):

Miért van feljelölve az utca?

Polgármester:

Mert az ott lakók kérték, legyen ott egy teleksor.

Hozzászólók:

Mi nem kértük.

Polgármester:

Akkor nem egyszerűbb kiszedni azt az utcát, én abban a tudatban voltam eddig, hogy az ott lakók szeretnék.

Akkor vegyük ki, a telekre végére jelöljük fel a zöldítést.

Hozzászóló (L.I.):

A zöldet ne találják ki, nekünk van egy telkünk az a mienk, ne szóljanak bele.

Hozzászóló (L.Zs.):

A háromszintű növényzetet kinek a költségén kell telepíteni?

Polgármester: A zöld környezet mindannyiunk érdeke.

Hozzászóló (?):

Ha iparterületet jelölnek miért nem lehet kötelezni, hogy területük egy részét kötelezően zöldítsék?

Polgármester:

Az építési engedélyezés során egy kötelező zöldfelületi arány minden övezetre elő van írva. Ezt nem az önkormányzat tudja számon kérni.

Hozzászóló (?):

Ha a lakosság panaszt tesz ezzel kapcsolatban?

Főépítész:

Az Önkormányzatnak ahhoz van joga, hogy rendeletet alkosson hogy milyen helyi szabályok szerint lehessen építeni, az ellenőrzés nincs az Önkormányzat hatáskörében.

Hozzászóló (?): Milyen megoldás van arra 2026-ban, hogy a Mirrotron a saját telkén vállalt zöldítést elvégezze?

Polgármester: A Mirrotron azon telkeire, ami nincs beépítve, tudunk zöldítést előírni. Meg fogjuk keresni a Mirotront és város fogja azt kérni, hogy zöldítsenek és reflektorokat is meg fogjuk beszélni.

Itt azt kell eldönteni, hogy akarjátok-e ,hogy lehetőség legyen megosztani a telkeket vagy nem.

Akkor a közös javaslat, lehessen kétoldali telekosztás a patak partján kötelező zöldítési sáv kijelölésével, ahol a vízügy kezelésében lévő terület része lehet a zöldnek.

Hozzászóló (L.Zs.):

Akkor szeretnénk, ha a zöld csak a 6 méterben lenne, amit amúgy is ott kell hagynunk.

Hozzászóló (L.I.):

Akkor nem megy el a traktor.

Hozzászóló (M.M.):

Megoldható-e, hogy a kötelező zöldítés ne csak erre a területre korlátozódjon?

Polgármester:

Túl nagy korlátozásokat nem tudunk bejelölni. Nemzetközi példákat is megnézve, ez a fajta hátsókerti kiserdő, egyben lélegző területként működhet. Ezt az igényt, mármint a több zöldítést a településtervezők felé is kommunikáltuk. Keressék meg azokat a területeket, ahol lehet összefüggő zöldet telepíteni.

Hozzászóló (L.I.):

Mi lenne, ha a patakot burkolnánk és lefednénk, felette lenne az út.

Hozzászóló (B.I.):

Vasvári utca sarkán álló félbemaradt épület hasznosítása

Hozzászóló (B.I.):

Szeretnék egy másik témát is felvetni.

A Széchenyi utca és a Vasvári utca sarkán évek óta áll egy félbemaradt épület. Nemrég azt láttam, hogy a tetőszerkezetet bontják, ezért azt hittem, végre történik valami az ingatlannal. Szeretném javasolni, hogy – ha erre lenne lehetőség – az épületet szociális bérlakások kialakítására hasznosítsák.

Úgy tudom, hogy erre időnként pályázati lehetőségek is rendelkezésre állnak. Ez a fiatalok helyben maradását is segíthetné, ráadásul a környezetében megfelelő zöldfelület is rendelkezésre áll. Ez csak egy javaslat, de érdemes lenne megfontolni.

Polgármester: Annyiban engedje meg mindenki, hogy visszatérjünk lezárni, akkor ez így nagyjából elfogadható? Utolsó kérdés a Zsuzsitól...

Hozzászóló (L.Zs.):

Még egy rövid kérdésem lenne. Hát, a zöldet meg kell még oldani.

A vasút mentén, ugye onnét szintén jön a zaj- és a szennyeződés. Nem lehetne a töltés mentén zöldíteni egyet?

Lehetne-e esetleg, mert tök jó lenne több zöldet telepíteni a városon belül.

Hozzászóló (L.I.):

Amióta vannak a hangfogó falak azóta rosszabb.

Települési főépítész:

Mindig én leszek az, aki visszatér ehhez: ez egy építési szabályzat, itt jegyezném meg, hogy meddig érnek azok a lehetőségek, amivel itt tudunk élni. Amikor az önkormányzat kijelöl egy építési telken, akár egy kötelező zöldet, akár egy ilyen erdőt, ez építési jogot befolyásol. Semmilyen joga nincs arra az önkormányzatnak, hogy kötelezze azt az embert arra, hogy erdőt vagy kötelező zöldet telepítsen. Egyetlen egy érvényesítési pont van időben, az az, amikor az illető építési engedélyt kér valahol, akkor lehet ezt érvényesíteni. A Mirrotron be nem épített telkére van lehetőség kötelező zöld területet kijelölni.

Polgármester:

Akkor lezárhatjuk a Bajcsy-Zsilinszky utca témáját?

Hozzászóló (L.Zs.):

Nem, mert most beszélünk róla.

Orbánhegy beépíthetőségével kapcsolatos kérdés

Hozzászóló (Sz.Cs.):

Elnézést kérek, sajnos mennem kell dolgozni. Az Orbánhegyen, a hídon túli szakaszon lakom. Szeretném megkérdezni, hogy az ottani ingatlanok beépíthetőségét érinti-e az új szabályozási terv. Ilyen részletességgel természetesen senkit sem szeretnék fenntartani. Nagyon örültünk a házszámozásnak. Riasztónak éreztem, hogy bizonyos telekméret kell a 8%-os beépíthetőséghez. Nyilván e-mailben is megkapom majd a választ, de szerettem volna jelezni ezt a kérdést a fórumon is.

Az elkerülő út és a jövőbeli közlekedési kapcsolatok

Hozzászóló (P.Z.):

A bemutatott tervek alapján felmerült bennem egy kérdés. a 1224 helyrajziszámú útra rácsatlakozó tervezett út 22 m-es szélessége valószínűleg nem fog elférni, hogy fogják itt megoldani a szervezett gyalogos közlekedést, vízelvezetést? A tervezett út nyomvonala szerint, ha a 7-es úton baleset van a teljes forgalom az autómosótól a Bajcsy –Zsilinszky út végére fog terhelődni.

Hogy fog időben megtörténni az elkerülő út megvalósulása, 20-30 év múlva?

Polgármester:

Körülbelül ez a realitás. A 22 m a földrészlet szélességét jelöli. Azzal a telekkel majd foglalkozni kell, pl. hangfogófal telepítése.

Hozzászóló (P.Z.):

Minket a Mirrotron és vasút egyáltalán nem zavar, de az út vízelvezetésének megoldása nélkül minden jogi lehetőséget fel fogunk használni, hogy az ne épüljön meg.

Polgármester:

De sok olyan ember van, aki szeretné, hogy megépüljön, az autók száma összeségében nem fog nőni, csak egy új alternatíva nyílik. A jelenlegi kerülő utak mentén zajló forgalom sokkal több embert érint, Orgona, Táncsics, Bajcsy stb. utcák.

Hozzászóló (P.Z.):

Van a tervben egy olyan megoldás is, amely a vasút alatti kereszteződéssel oldja meg az elkerülő út bekötését.

Polgármester:

Nyilván ez lenne a legjobb megoldás, de tudjuk, hogy az ilyen fejlesztés kompromisszumokkal történik.

Vízelvezetési problémák a Dreher utcában

Hozzászóló (?): Milyen platformon van helye a vízelvezetési problémák megbeszélésének?

Polgármester:

Az nem ez a településtervezési szint.

Hozzászóló (?):

Szeretnék egy másik problémát is felvetni.

A Dreher utcában a vízelvezetés évek óta gondot okoz. A közelmúltban ugyan történtek közműmunkák, de nagyobb esőzések után továbbra is jelentős mennyiségű víz áll az utcában. A helyzet sajnos változatlan.

Alpolgármester:

A probléma ismert. Körülbelül másfél hónapja megtörtént az egyik áteresz tisztítása, illetve az árok egy szakaszának rendezése. A teljes vízelvezető rendszer azonban még további karbantartást igényel. Ki kell tisztítani a teljes árokszakaszt, valamint az összes átereszt. A vízmű előtti rendezés megtörtént. Jelenleg a következő szűk keresztmetszet a következő szomszédos áteresz, amely akadályozza a víz szabad lefolyását. Ha ez is rendeződik, várhatóan jelentősen javulni fog a helyzet.

Hozzászóló (K.K.):

Az én átereszemmel van a probléma?

Polgármester:

István kimegy megnézni.

Visszatérés a félbemaradt társasház ügyére

Polgármester

Szeretnék visszatérni a Széchenyi utca és a Vasvári utca sarkán álló félbemaradt épület ügyére. Lassan huszonöt éve áll ott ez az épület, és szerintem ez már a városképet is rontja.

Polgármester:

Ennek az ingatlannak hosszú és sajnálatos története van.

Korábban több beruházó is próbálta megvalósítani a projektet.

Volt olyan elképzelés, hogy a 12 db lakás értékesítéséből lehet finanszírozni a beruházást, de ez meghiúsult, a projekt bedőlt.

Később az önkormányzat próbált segíteni az előírások módosításával, azzal, hogy 25 lakás épülhessen, úgy is bedőlt a fejlesztés. Azóta többszöri tulajdonosváltás volt. Az előző tulajdonossal településfejlesztési megállapodást sikerült kötni. Ekkor indult el, hogy leszedték a tetőt, de berakták az ablakokat. A településfejlesztési megállapodás azt tartalmazta, hogy itt megfelelő számú parkolót alakít ki, de megmarad a zöld is. Leaszfaltozza ezt az utcát és három kis garzonlakást kap az önkormányzat. Ebből semmi nem lett a világon.

Óriási bukta lett megint. A vevők próbáltak pereskedni, de addigra ez az ingatlan, egy felszámolón keresztül egy másik cég tulajdonába került. Egyszerűen mi is tehetetlenek voltunk, nyilván aki befizette a pénzét, az szaladt utána, szerintem ez óriási gyalázat. Feljelentést tettek egyébként azok, akik befizettek pénzt. Hogy ez újra megtörtént másodszor is, ugyanaz, ami először becsődöltette ezt a történetet. Megmondom őszintén, hogy a végén nem voltam hajlandó egy asztalhoz leülni ezzel a tártsasággal. Jegyző asszony volt az, aki tárgyalt velük és a legújabb tulajdonossal is, aki legutóbb a tervezőt küldte ide. Mondtuk, hogy akkor várjuk a tulajdonost, a tervező ne jöjjön ide.

Hozzászóló (?):

Nem lett volna lehetősége az Önkormányzatnak ezt felvásárolni?

Polgármester:

Nem tudunk vele mit kezdeni, nem felel meg intézményi hasznosításnak, belmagassága is alacsony. Visszavesszük az építési jogot. Nem hiányzik a 35 lakás és annak az autó terhelése. Ez a privát véleményem. Elhibázott túlépítés volt eleve. Ha hajlandó eljönni a tulajdonos, akkor megosztjuk, hogy mi a szándéka.

Főépítész:

Az építési jog biztosítva volt, két módosítás során településfejlesztési megállapodás született. A mostani tulajdonosváltás során, mivel megállapodás közeli állapot sincs, ezért az a döntés született, hogy a város visszaveszi az építési jogokat. A helyreállítási kötelezettséggel kapcsolatban a város több felhívást tett már. Például életvédelemre, vagyonvédelemre hivatkozva, a Kormányhivatal felé is tettünk bejelentést. A tervezett döntés alapján, ha valaki itt fejleszteni szeretne, be kell jönnie tárgyalni építési jogért, nincs más eszköz az önkormányzat kezében.

Rákóczi utcai közlekedés

Hozzászóló (L.I.):

A Rákóczi utca egyik fele megszépült a másik részen a hat méter széles úton parkoló autók mellett elhaladni veszélyes.

Polgármester:

Ott az a cél, hogy egyirányúsítsuk a Rákóczi utat és járdát építsünk.

Hozzászóló:

Az egész utca azt szeretné, hogy kétirányú legyen, álljanak be az udvarukba.

Polgármester:

Erre térjünk vissza máskor, csinálunk egy közlekedési fórumot is.

Az Orbánhegy szabályozásának felülvizsgálata

Polgármester:

Az előző témát lezárva térjünk át az Orbánhegyet érintő kérdésekre.

Hozzászóló (N.A.):

Szeretnék néhány észrevételt tenni az Orbánhegy szabályozásával kapcsolatban.

Martonvásár területén óriási telkek vannak. Ezek nem erre a mostani életformára voltak tervezve. Az óriási telkeknek nagyon drága a megművelése és sokan szeretnék megosztani, legalább ketté őket. Másnak is legyen helye lakni, és esetleg a családnak is legyen helye stb.

Ez az Orbánhegy területén is így van, főleg az autópálya utáni telkeknél, az alsó és a felső részen is, elég nagyok a telkek. Ott azért mondhatnánk, hogy van mezőgazdasági művelés, gyümölcsösök, főleg gyümölcsfák, zöldségesek és állattartás is van. Azt lehet mondani, hogy ott azért még valamennyi természetközeli, falusias jelleg megmaradt.

A társadalmi viszonyok megváltoztak, az emberek kiköltöztek. Ezek tények, ezeket nem tudjuk megváltoztatni. Ebben tudna igazából a helyi építési szabályzat segíteni, mert hát ezért volna, hogy ezeket a tevékenységeket segítse. Huszonöt négyzetméter van megadva, ami nem életszerű, teljesen irreális.

Akik ott laknak, folytatnak mezőgazdasági tevékenységet, tehát kell tárolni, feldolgozni a terményeket, illetve a gépeket elhelyezni, ezt lehetetlen huszonöt négyzetméteren.

Mi azt szeretnénk, hogy visszakapjuk a nagyobb beépíthetőséget és melléképületeket is lehessen emelni.

Ez egy külterület, egy falusias környezet, ahol egy telek nagyobb mint 1000-2000-3000 négyzetméter. Ezt lehetetlen megművelni. Ebben lenne-e segítség a helyi építési szabályzat részéről, hogy a beépíthetőséget megnöveljük egy reális volumenben.

Polgármester:

Jó. Az elején is elmondtam, hogy Orbánhegy – mint a legtöbb ilyen terület az agglomerációban – lényegében egy falusias lakóterületté vált, amúgy ezt a legtöbb település nem szerette volna.

Tehát, aki a település belterületén vett egy ingatlant, drágább ingatlant vett, közművekkel ellátott ingatlant. Míg itt viszont olcsóbban lehetett ingatlanhoz hozzájutni. és nyilván, ha valaki ide kiköltözött, utána ugyanazokat a szolgáltatásokat és közművesítést vár el, hiszen ott él. De sem az út szélessége, sem a körülmények nem alkalmasak, hogy lakóterület legyen.

Én komolyan vettem azt az üzenetet, hogy ez igazából falusias terület. Akkor Martonvásárnak a falusias területe a Szőlőhegy, meg Erdőhát és Kismarton bizonyos részei.

Az állami főépítésszel egyeztettünk, és én ezt vetettem fel neki, hogy: akkor a szőlőhegy lenne egy, különleges falusias terület. Hogy tényleg akként legyen kezelve.

Az állami főépítész azt mondta, hogy ezt minden jogi eszközzel megakadályozza. A mi érdekünkben, a város érdekében.

Hozzászóló (N.A.):

Miért nem lehet így kezelni?

Polgármester: Azért, mert 6 méter széles telek ne épüljön be lakóházzal, ha az út nem éri el 4 – 4,5 métert, melyben nem tudunk közművet építeni, egyszerűen nincs lehetőség kvázi lakóterületet kialakítani.

De próbáltunk könnyíteni a beépítés feltételein.

Szóval nem a neve a lényeges, hanem az, hogy milyen szabályok vonatkoznak rá.

Szerintem itt a négyzetmétereken és a melléképület számon még lehet gondolkodni.

Az, amit Andrea is mond, hogy ez egy olyan terület, ahol állatot is lehet tartani, növényt is lehet feldolgozni, ennek a lehetőségét valamilyen módon biztosítani kell.

Főépítész:

Alapvetően pár mondatban kiegészíteném.

Arról van szó – amit polgármester úr is felvezetett –, hogy azért a konfliktus az jelen van.

Azok, akik kiköltöznek ide lakni, azoknak elenyésző része az, aki a szabályok betartásával szeretne építkezni, sajnos ezt ki kell mondanunk.

A felmerülő új igények gátja az is, hogy Orbánhegyen rengeteg helyen tűzvédelmi problémák vannak, az épületek közötti távolság és egyebek miatt.

Pontosan ezért a helyi építési szabályzat eddig – a 2014-ben jóváhagyott és azóta módosított szabályok szerint – azt az irányt követte, hogy lehetőség szerint visszaszorítsa az építkezéseket, hogy valamilyen kezelhető állapot alakuljon ki.

Amit a polgármester úr is mondott: felmerült ennek valamilyen módon az átfordítása abba az irányba, hogy bizonyos lakhatást mégis lehetővé tegyünk, de csak feltétellel, például gazdálkodáshoz kötötten.

Az új szabályzat ezért azt a célt fogalmazza meg, hogy igen, lehessen nagyobb alapterületű épületeket is építeni, de csak akkor, ha megvan egy bizonyos telekszélesség és telekterület. Ez azért fontos, mert ameddig a jelenlegi szabályzat megengedi, hogy legálisan lehessen építkezni 700 m²-es és 6,5 méter széles telkekre, addig egy martonvásári belterületi telek árának töredékért fognak kiköltözni. Ez teljesen felborítja a terület működését.

Nem szabad elfelejteni, hogy az Orbánhegy megközelítése, lényegében a vasútállomás felől, a Szőlőhegyi úton történik. Ennek az útnak a keresztmetszete nem alkalmas arra, hogy 200 új lakótelket kiszolgáljon, gondolok itt a hulladékszállításra, tűzoltásra és minden más közlekedési igényre.

Ezért a tervezet alapvetően azt mondja, hogy kevesebb, de megfelelő méretű telekkel működhet ez a terület.

A szabályzat megszünteti a korábbi 25 m²-es legnagyobb beépítésre vonatkozó korlátot, a 3%-os beépíthetőséget viszont érvényben hagyta, tekintettel arra, hogy ez továbbra is kertes mezőgazdasági terület. Azt is mondja a tervezet, hogy ha a telek szélessége legalább 11,5 méter, és a területe legalább 2000 m², akkor 8%-ra emeli a beépíthetőséget.

A cél, hogy alakuljon ki egy normálisabb telekstruktúra, és akkor el lehet helyezni ezeket az épületeket.

Mert egyéb esetben olyan mennyiségű – mondjuk ki – nem lakónak nevezett, de ténylegesen lakott telek alakul ki, amit egyszerűen nem bír el sem a közlekedési, sem a gyakorlatilag nem létező közműhálózat.

Hozzászóló (N.A.):

Az útkeresztmetszet pillanatnyilag működik, lassan megyünk, kikerüljük egymást. Nem jönnek ide még hatszázan, mert mi sem szeretnénk, hogy itt lakópark épüljön. Itt ammennyi ház kialakult, az van.

Nem tudom, hogy alakultak ki a 6-8 m-es telek, ez egy hibás döntés volt.

(Zúgolódás)

Főépítész:

Ki kell mondanom, hogy ne áruljunk zsákbamacskát: mivel ez kertes mezőgazdasági terület besorolást kapott – aminek már a nevében is benne van, hogy mezőgazdasági terület, mint polgármester úr is említette –, a lakórendeltetés nem engedélyezhető úgy, mintha ez egy lakóterület lenne.

Hozzászóló (L.I.):

Megfelelő szélességű útnál igen.

Főépítész:

A jogszabályi keretek nem annyit mondanak, hogyha 10 méteres az út, akkor lehet lakóterületet kialakítani, hanem a településtervezés során több, 15–20 tényezőt kell egyszerre figyelembe venni, plusz az összes államigazgatási szerv szempontját.

A hölgy kérdésére visszatérve: pontosan ezért nem korlátozzuk egy darabra a fő- és melléképületek számát ebben az új tervezetben. Viszont azért, hogy rendezni lehessen ezt a területet, nincs más eszközünk, mint azt mondani, hogy nagyobb telken lehet többet építeni.

Az agglomerációs folyamatok arra mutatnak, hogy ha engedjük a 10%-os beépíthetőséget 600 m²-es telkeken, akkor lehet, hogy önök nem szeretnék, de a következő kétszáz ideköltöző be fogja építeni ezeket a területeket.

Valamilyen módon olyan kereteket kell szabni….

Hozzászóló (?):

És nem lehet szabályozni a meglévőkre vonatkozóan?

És dátumhoz kötötten szabályozni?

Főépítész:

A már meglévő épületet ilyen értelemben a jog fogalma nem ismeri.

Az ilyen időkorlátos megoldásokat alapvetően nem engedik. A tervezők meg tudják erősíteni, hogy nagyon sok, akár a budapesti agglomerációhoz közelebb fekvő településen ez a kérdés már lefutott.

Nagyon-nagyon szűk az önkormányzatok eszköztára abban, hogy mit lehet megengedni és mit lehet korlátozni. Az ilyen időkorlátos megoldások egyszerűen nem alkalmazhatók, mert tulajdonjogi problémákat vetnek fel.

Az új tervezet azzal tudja támogatni ezt a területet, hogy engedi az építést, de cserébe valamilyen normális telekstruktúrát megpróbálnak kialakítani a tulajdonosok.

Polgármester:

Normál lakóterületen a telek szélessége minimum 11,5–16 méter. Az Orbánhegyen viszont vannak 6 m széles csíkok, ha valaki kettő ilyen keskeny telket megvesz, az már 12 méter, ami több mint a 8 %-os beépíthetőséghez szükséges telekszélesség. Ezzel segítjük az ott élőket, de 6 m-es csíkban nem lehet családi házat építeni, fizikai lehetetlenség.

Ez így jó nektek, nagyjából?

Hozzászóló (N.A.):

Ez így jó, mert biztonságban van a jövő. Mi a tájat gondozzuk. Ezt jó, hogy támogatják.

Az út alsó oldalán, a tó felé lévő telkek már tényleg nagyon nagyok, sok esetben 2400 m² körüliek, vagy még nagyobbak. Ezt már csak mondjuk a feléig műveli az ember, a többit nem lehet bírni. Itt felmerül a kérdés, hogy ezeket az óriási telkeket miért ne lehetne megfelezni. Vissza lehet-e csökkenteni 1000 m²-re, hogy osztható legyen.

Itt körülbelül 10–15 telekről lenne szó, nem 500 új ember lakhatását jelentené. Itt az út, hozzáférés adott.

Főépítész:

Erre szakmai választ tudok adni. Nagyon-nagyon fontos, hogy amikor azt mondja, hogy meg lehetne osztani, mert ezt lakótelkeknél is meglehet, pont ez az az anomália, amire próbáltam felhívni a figyelmet.

Ez nem lakóterület.

Itt nem az a cél, hogy növeljük a telkek számát.

A kollégák meg tudják erősíteni: a telkek alsó részen, a tó felé van egy olyan sáv ahol nem jelenhet meg épület. Ennek ellenére az elmúlt két évben illegális módon, tíznél vagy tizenötnél is több épület jelent meg úgy, hogy elvileg ott nem lehetne.

Ez meglátszik a forgalmon is, miközben ezek az utak nem lakóutak.

Polgármester:

Ez egy kerékpárút, amit használnak.

Főépítész:

Az Orbánhegy, mondjuk úgy, hogy egyfajta „bújtatott lakóterület", bár nem nevezzük annak, de valamilyen módon azért engedjük a lakhatást.

Egyáltalán nem cél új teleksor kialakítása egy ilyen területen, melyet felülről visszakanyarodva lehet csak elérni, vagy egy elégtelen keresztmetszettel rendelkező pálya alatti átjárón keresztül, ahol gyakorlatilag egy autó is alig fér át.

Hozzászóló (L.Zs.):

Itt nem lehet olyan zöldterületet kijelölni, befásítani, mint a Bajcsy-Zsilinszky utcán van. Az alsó telket befásítani?

Hozzászóló (N.A.):

Az alsó telket megvettük, ott van az út, a vizet le lehet vinni a felső telekről a kútból.

Főépítész:

Ezek nem lakhatási körülmények.

Hozzászóló (L.I.):

Ha az alsó részt nem tudja megművelni, akkor az önkormányzat bünteti a tulajdonost?

Polgármester: Nem tudok róla.

Hozzászóló (L.I.):

Drónnal figyelik a parlagfüvet?

Településtervező:

Ez akkor egy harmaddal több épületet jelente.

Alpolgármester: Közmű nélkül.

Polgármester: Egy harmaddal, sőt igen 50 %-al több közmű nélküli ingatlan alakulna ki. Olyat húznánk magunkra a városban, amit szerintem… Nem cél ezeknek a telkeknek a megosztása, nehezen indokolható közösségi érdekkel.

Így sem tudunk mit kezdeni a túlépítésekkel az Orbánhegyen. Évekkel ezelőtt 30 olyan engedély nélküli – nem kicsi, jó nagy – túlépítést jeleztünk a Kormányhivatalnak, akik ki sem jöttek azt ellenőrizni. Az Önkormányzatnak nincs eszköze a túlépítésekkel szemben, csak a szabályozás.

Hozzászóló (N.A.):

Ez 20-30 éves történet. Az emberek így is kiköltöznek, szeretnek zöld környezetben lakni. Fél Budapest kiköltözött az agglomerációba az miért jó? Mi nem új betelepülőket akarunk, hanem azt, hogy akinek már ott van telke, annak legyen valamilyen élhető megoldás.

Polgármester:

Arra nincs garancia, hogy ezt irányítani tudjuk, hogy kik vásárolják meg ezeket a telkeket.

Hozzászóló (L.Zs.):

Nem lehet az ott lévőket védve, korlátozni, hogy nem adhatják el a telkeket 99-100 évig.

Polgármester:

A magántulajdont nem tudjuk korlátozni. Az, hogy mi lesz 15-20 év múlva nem tudjuk, addig kezeljük a beépíthetőséget, melléképületeket…

Hozzászóló (B.E.?):

A beépítettséggel kapcsolatosan már felmerült tűzvédelmi szempontok miatt, legalább egy tűzcsapot nem kaphatnánk?

Alpolgármester:

Víz nélkül? Bocsánat, tűzcsapot víz nélkül?

Hozzászóló (?):

Nem! Vízzel.

Alpolgármester:

De a vízgerincet nem lehet építeni.

Hozzászóló (?):

Ha esetleg bekövetkezne valamilyen katasztrófa, önök is látják, hogy elég sűrűn lakunk ott. Ha netán bekövetkezik ott valami, akkor vége a világnak.

Alpolgármester:

Az Orbánhegyen az autópálya előtti részen próbálkozunk egy pályázattal, hogy legalább az autópályánál legyen egy tűzcsapunk.

Polgármester:

Ez nyilván pályázati forrás kérdése, hogy lehet vizet vezetni. Szerintem kell vízvezetéket építeni a szőlőhegyen. A jelenlegi vizes fejlesztést sem saját forrásból finanszírozta az Önkormányzat, erre nincs saját erőforrása.

Polgármester:

Bocsánat, ha megengeditek néhány dolgot a településtervezők irányába szeretnék továbbítani. Botos Imre igazgató úr járt nálam a fórum előtt. Az volt a felvetése – jogszabályhelyeket is idézve –, hogy a településterv különböző előírásainál nem jelennek meg megfelelően a mozgásukban korlátozottak szempontjai. Nem tudom, hogy ez pontosan mely előírásból következik, de azt kérte, hogy ezt vizsgáljuk meg.

Kérem, hogy vegyük jegyzőkönyvbe, mire hivatkozott az igazgató úr és vizsgáljuk meg.

Ezután áttérhetünk az Orbánhegy melletti következő területre.

Melindának is vannak kérdései, ő az, aki szóról szóra végig olvasta a terveket, és nekem is volt vele külön egyeztetésem a fórum előtt. A tervvel kapcsolatosan közel 400 kérdést tett fel, nem fogja most felolvasni, el fogja küldeni digitálisan.

Ezt az anyagot átadom a kollégáknak.

Vannak olyan mondatok, amit Melinda egyrészt megtalált, de mi nem biztos. És ezért kértem elnézést az Orbánhegyen élőktől – van egy mondat amit szeretnék kihúzásra javasolni. A „valamennyire figyelembe kell venni az ott élőket". Nem. Ugyanúgy figyelembe kell venni őket természetesen.

Illetve van egy olyan, hogy a „telkek beépítésének tilalma az utca távlatban történő tízméteres kiszélesítése érdekében történik". Szerintem ilyen szándék nem volt. Ezt is majd kérlek, hogy vizsgáljátok felül.

A kiemelt kerékpárutas dologra válaszoltunk, ugye?

És akkor bocsánat, hadd adjam a szót a következőnek, és utána megyünk tovább.

Hozzászóló (?):

Még az előző témához kapcsolódóan. Be van rajzolva egy út, ahogy átjövünk a pálya alatt, vízművel szemben a BV alatt be van kötve egy út.

Most ezt nem generálná még jobban ezt problémát, hogy legyenek a telkek megosztásra kerüljenek?

Polgármester:

Az autópálya tervezése során két körforgalom kiépítését sikerült a tervbe betenni.

Tudom, Gábor (Tolnai Gábor) ide is inkább lámpás csomópontot látna szívesen. A szakemberek végül a két körforgalmat elfogadták.

Ebből a körforgalomból van betervezve egy út, ami a Szőlőhegy megközelítését segítené, rövidebb lenne a kerülő az autópálya felé. Akár mentő, tűzoltó…

Ugye most nem projektekről beszélünk, ez egy településterv, hogy ebből lesz-e valami, nem tudjuk, ez egy lehetőség, egy keret. Ez az út is egyelőre egy lehetőség. Egyébként ez két magántulajdonú ingatlant érint, és mindkét tulajdonossal egyeztettünk. Nem zárkóztak el attól, hogy megvásárlás esetén azon út legyen. Az út megvalósítását követően a bicikli út autópálya felé eső részét le lehet zárni az autós forgalom elől. (Szőlőhegyen rengeteg autó van, nem tudnak a telkekre beállni az egymásra épült házak miatt.)

Hozzászóló (L.Iné.):

Számításaim szerint a tervezett út az én telkemen megy keresztül.

Polgármester: Nem. A tulajdonosokkal egyeztettünk.

Hozzászóló (L.Iné.):

A felső, börtön felé eső földutat van-e terv valamikor kigazolni, megcsinálni, hogy járható legyen?

Mennyi telket érint az autópálya szélesítése?

Főépítész:

Nem tudjuk pontosan majd utána nézünk.

Polgármester:

Egy lakóház kisajátítást érint, ott a tulajdonosokkal tudomásom szerint megegyezett a Magyar Állam. A túloldalon két telket érint a hídnál.

Főépítész:

Időközben megnéztük a tervet, egy pár telek végét érinti, két telket csaknem teljes szélességében érinti.

Polgármester:

A pálya szélesítésével magasabb lesz a rézsű és az új zajvédő falnak is van helyigénye, amit sikerült elég hosszan belerakni a tervekbe.

Hozzászóló (?):

Mikor várható a kiépítése?

Polgármester:

Koncessziós társaság projektje, nem tudjuk, végig fog-e menni vagy sem. A tervek elkészültek, 2027-ben tervezik az ütemezés szerint a projektet indítani. 3+1 nyitható leállósávos kialakítás lesz.

Gimnázium, tanuszoda, Kastély, tömbbelsők és az Orgona utcai házak kérdése

Hozzászóló (S.I.):

S.I. vagyok. Én inkább néhány dokumentummal kapcsolatban kérdeznék. Több dokumentum is van: egyrészt a megalapozó tanulmány, maga a településterv, illetve az új HÉSZ tervezet egymáshoz kapcsolódnak. Az ember próbálja nagyjából összevetni a térképes, színezett ábrákat, különböző színekkel jelölt települési övezeteket.

Az első kérdés, ami nekem feltűnt, hogy új elemként megjelenik a gimnázium, úgy emlékszem, a településtervben a tanuszodával együtt fejlesztési projektként.

A gimnáziummal kapcsolatban az az érzésem, nincs kellően alátámasztva, kicsit elnagyoltnak tűnik.

Polgármester:

Mert helye sincsen.

Hozzászóló (S.I.):

Hol lenne ez elhelyezve, megközelíthetőség, parkolóhelyek, energiaellátás. Ha középiskolát tervezünk, akkor miért kifejezetten gimnáziumot? Talán mikor várossá vált Marton, akkor került szóba távlatokban egy középiskola, akkor szakközépiskoláról gondolkodtunk, hogy a helyi munkaerő utánpótlást, az akkori realitásokhoz igazodó szakirányú képzés biztosítsa. Nem látom, hogy ennek lenne egy konkrét kifutása mondjuk 15 éven belül. Milyen demográfiai vagy szociokulturális adatok támasztják alá azt, hogy pontosan ilyen intézményt kíván építeni a település?

A tanuszoda elég nagy vízigényű, amikor nincs elég ivóvizünk, amikor folyamatosan probléma az, hogy korlátozzuk az ivóvízellátást. Amikor azt sem tudjuk, hogy Martonvásáron úgy, mint Agárdon, Velencén van-e termálvíz? Nem tudjuk voltak-e feltárások Martonvásár környékén termálvízforrásokra? A tanuszodát adott esetben tudjuk-e ezzel tölteni? A tanuszoda milyen kiépítéssel bír?

Jelenleg a tankerületi rendszer miatt, az épület fenntartása, felépítése távlatilag hogy lesz? Ha esetleg átalakul, visszakerül az önkormányzatokhoz a köznevelési intézmények fenntartása komoly energiaellátást igényel.

Nyilván a tanuszodához parkolókat is ki kell építeni. Akkor a Kossuth tér, ami igazából egyetlen komoly belterületi zöldterületi része Martonvásárnak, teljes egészében nullázva lesz, és fel lesz áldozva erre a projektre.

A településfejlesztési tervben fölmerült bennem egy másik kérdés is: korábban általános célként szerepelt a tömbbelsők feltárása. Valahogy ez az elem ebből az új tervből szinte teljes egészében kimaradt. Nagyon kevés szó esik róla, szőr mentén jelenik meg, csak a Macska panzió mögötti részen.

Korábban például a Rákóczi-, Orgona-, Budai-, Pusztai út környékén volt olyan elképzelés, hogy egy tömbbelsőt új utcával tárjanak fel.

Nincs a terven a Bajcsy-Zsilinszky utca lehetséges meghosszabbítása és az erre merőlegesen a Rákóczi u. 17-ben elbontott lakóház helyén kialakítható belső út sem.

Ha a megyei földhivatali rendszer nem engedi, hogy mezőgazdasági területet vonjunk belterületbe falufejlesztés, lakott terület fejlesztés érdekében, akkor például ezekről miért mondunk le. Miért nem jelezzük azt, hogy kifejezett célunk, hogy ezeket megművelt problémás területeket is vonjuk be intenzívebben lakófunkció biztosítására.

Az Orgona utca 14-16 alatti sorházak – ami ott fut a temető mellett – színezése egybe lett rakva a temetőjével. Ebből arra következtetek, hogy rövid-, középtávon az önkormányzat célja, hogy ezt területet felszabadítsa, itt nincs jelezve a további hasznosítás iránya, pl.: temető területe, ravatalozó, parkoló...

Az Orgona utca 18. szám alatti sorház, amit elbontottak, ezzel 12-15 lakás tűnt el, ami önkormányzati tulajdon. Igazából, ha már az önkormányzati tulajdonú ingatlangazdálkodás fölmerült, akkor azt sajnálom kicsikét, hogy Martonvásár rendelkezik egy elég szép ingatlan állománnyal, amit az önkormányzat szeret stratégiai célokra felhasználni. Kifejezetten gondolok arra Beethoven úton, a húsbolt melletti ingatlant is megvette az önkormányzat, ami nagyon leromlott állapotú kádárkocka. Azt lenne jó látni, hogy az ezekkel az ingatlanokkal kapcsolatban az önkormányzat stratégiát vázol fel. Akár telekcsere útján gondolkodik azon, hogy lehet a szomszédokkal úgy elcserélni, hogy élhető kisvárosi arculatot valósítson meg. Nagyon szép a hársfasor, járda, ha jobbról balról leromlott állapotú ingatlanokat nézeget az ember, vendégeket sem szívesen visz végig ott.

Két helyen is felmerül, hogy a kastélyépületet turisztikai funkcióra szeretnék hasznosítani. Arra szeretnék választ kapni, hogy az önkormányzat milyen turisztikai fejlesztésben gondolkodik a kastélyépület kapcsán.

Polgármester:

Ez már inkább a településfejlesztési tervhez tartozó kérdés, és nem közvetlenül a településterv szabályozási részéhez. Én ezekre mind szeretnék válaszolni, de annyit engedj meg, hogy előbb térjünk vissza a szabályozási keretre, ami kifejezetten a HÉSZ-hez kapcsolódik. Van-e még valakinek konkrét szabályozási kérdése, paraméterezési kérdése? Tehát olyan kérdés, ami arra vonatkozik, hogy mit és milyen feltételekkel lehet építeni, és közvetlenül a jogszabálytervezethez kapcsolódik?

Parkerdő és Kinizsi utca kérdése

Hozzászóló (A.G.):

A Rózsa utca és Szent László-patak közé eső erdővel kapcsolatosan érdekelne, hogy volt egy lakótelepi kijelölés az előző terven, ami most megszűnt. Míg a másik sávban, amit nem feltétlenül látok át, hogy micsoda, szó volt arról, hogy az erdő marad, jogtechnikailag ez most hogy néz ki, vagy milyen sávon van, mit szeretnénk azzal erdővel kezdeni.

Másik kérdésem, Rósza utca és Kinizsi utca közötti erdő közkert besorolást kapott, azzal az erdővel mi lesz?

Polgármester.

Mindjárt együtt válaszolok. Van-e még szabályozási kérdés?

Hozzászóló (L.Zs.):

A külső önkormányzati területekre kérvényezhető-e zöldítés?

Polgármester:

Igen, kértem rá zöldsávot a Béke utca szántóföld felőli oldalára.

Ez egy terv, ahhoz, hogy zöldítsen egy tulajdonos, azt neki is akarni kell, ahol az önkormányzat nem tulajdonos, ott a tulajdonosnak is akarnia kell.

Vízminőség javító projekt - tanuszoda

Hozzászóló (L.I.):

Miért kellett egy ekkora monstrumot vízműként építeni plusz kútfúrással, hogy a szomszédok napelemét is kitakarja.

Polgármester: Hogy legyen vizünk. A vízmű egy nagyobb családi ház méretének felel.

Hozzászóló (L.I.):

Vizünk nekünk volt, Martonvásár vize nagyon jó… 160-200-as csővel elindultak…

Polgármester:

Ezt is meg fogom válaszolni.

Főépítész: Annyit had jelezzek, hogy a településterv fórumán vagyunk itt….

Hozzászóló (L.Zs.):

A jövőbeli terveket szeretnénk egyeztetni.

Főépítész: Azt had kérjem, hogy minden olyat, amit a településterv keretein belül lehet kezelni, arra nagyon szívesen válaszolunk. De ez már egy konkrét projekt műszaki részlete.

Itt van előttünk a teljes településterv dokumentáció, körülbelül 600 oldal, és még abban sem férnek el ilyen mélységű konkrét projektkérdések.

Azt javaslom csináljunk egy blokkot: először fejezzük be a településtervi észrevételeket, hogy a tervező kollégákat el tudjuk engedni, és utána minden ilyen konkrét kérdésre nagyon szívesen válaszolunk.

Csak tartsuk ezt a sorrendet.

Hozzászóló (L.I.):

Hova megy a gerinc? Az új vízműtől végig kiépítették a gerincet a börtön felé leállás nélkül egyetlen egy lakás sincs rákötve.

Polgármester:

Az nyersvíz vezeték.

Hozzászóló (L.I.):

Egyetlen lakás sincs rákötve, azt mondták azon szűrtvíz fog menni.

Polgármester:

Van egy levezető vezeték, ami nem a Mirrotronhoz megy, hanem a patakba, ez egy leeresztő vezeték. Van egy nyersvíz vezeték a Hunyadi utcán végig, ami a kutaktól jön. Ennek a vízkezelőnek az a lényege, hogy a kutaktól bejön a nyersvíz, amit kezelni kell, vas-mangántalanítás, szűrés, majd ezt követően kerül a víz a hálózatba. A nyersvízről nem lehet lekötni, az kezeletlen víz.

Hozzászóló (L.I.):

Kié a Volán telep mögötti terület?

zajongás…

Miért nem tudták ide tenni a vízkezelő telepet?

Polgármester: Ott csak a kút van önkormányzati tulajdonban. A körülötte lévő terület magántulajdon.

Polgármester:

István feltett egy csomó projekt szerint, a település-fejlesztési tervbe való kérdést. A Tanuszoda kapcsán nagyon régen ki lett jelölve a Kossuth tér. Itt felmerül az a kérdés, mi a zöldterület. Ezt nehéz meghatározni, hát az terület nagyon régóta nem zöld területként volt használva. A csatornázáskor is ott gyűjtötték a sittet, még mindig van ott pár kupac, teljesen jogos az észrevétel. Szóltam a kollégáknak, hogy vitessék el. Remélem, hogy már csak töltőföld van ott. Azt, hogy a térszín alatt mi van, azt nem tudjuk, mert a csatornázáskor, 2005-2006-ban szerintem rengeteg sitt került oda, Az a javaslat volt, – és az ott lakókkal külön egyeztettünk erről utcafórumon – hogy tanuszodát ott, ők el tudnak fogadni, de semmi mást, tehát, ha lesz tanuszoda, akkor legyen, de azt kérik, hogy másra lehetőség ne legyen, inkább ne legyen beépítve. Én azt mondtam, hogy ezt valamilyen módon így kell rögzíteni, ha nem lesz tanuszoda, nem lesz ott semmi.

Az ivóvíz kapcsán pár szót váltottunk. Összefügg a kettő, hiszen ez egy nagy vízigényű történet. A jó hír, hogy most már van elég vizünk. Egyébként az a helyzet, hogy rosszabbak lettek a kutak. Amikor a vízműfejlesztési projekt indult, 5-6 évvel ezelőtt, akkor készült egy kútfelmérés, kútvizsgálat. Ehhez képest, mire odaértünk a kivitelezéssel, kiderült, hogy a felméréshez képest jóval rosszabb állapotúak a kutak: egyrészt beomlanak, homokolnak, volt olyan kút, amiben megnőtt a szelénnek az értéke. Teljesen megváltozott a történet, és emiatt kellett új kutakat fúrni, régieket felújítani. Az a szerencse, hogy most már azt tudjuk mondani, hogy van elég vizünk és úgy tűnik, hosszú távon is van elég vizünk, és tényleg jobb minőségű vizünk van. Igy szerencsére nem kellett vízkorlátozás. Úgy nem kellett vízkorlátozás, hogy rá volt rakva egy régi kút a hálózatra – ami később le lesz állítva – és ezzel egyidőben két új kút még nem volt rá kapcsolva. És az új kutak nélkül sem kellett a legnagyobb csúcsidőszakban vízkorlátozás. Van még egy plusz kutunk a Szőlőhegy elején, ami nincs rákötve a hálózatra. Minden hidrogeológus, aki ezzel foglalkozott, azt mondta, hogy az a legjobb vízbázis ott az erdő szélén, ott kell fúrni, jó vízhozam lesz, de néha a szakemberek is tudnak tévedni. A megfúrt kútban szagos a víz, van egy ilyen záptojás, kénhidrogénes szaga, és nincs olyan vízhozama a kútnak, amit előzetesen jeleztek. Úgyhogy nem kötöttük rá hálózatra, mivel az nem volt része a projektnek, ezért a vízkezelőre nem tudtuk behozni, de hosszú távon kiegészítő megoldás lehet. Ez a kút úgy emlékszem 120-130 m mély, ez három vízzáró réteggel lejjebb van, mint a lakossági kutak.

Hozzászóló:

Mit jelent az, hogy nyersvíz és azt mire használják?

Polgármester:

A kutakból jövő kezeletlen víz, ezt most már kezeljük a vízkezelő műben, már nincs olyan vas- és mangántartalma mint korábban.

A vízzel kapcsolatban úgy gondolom nagyot léptünk előre. Kismartonban már egyáltalán nem volt víz, szinte hálózat sem. Kismartonban és Erdőháton új hálózat és távvezeték épült. A projekt keretén belül ki lettek tisztítva a vezetékek, ez persze csőtöréseket is okozott. A sárgavíz problémája hosszútávon megoldódni látszik, mert új, ilyen szintű vas és mangántartalom már nem kerül bele. Nagyjából megnegyedeltük a vastartalmat.

Erdőhát és Kismarton is a kiépített távvezetéken keresztül a vízkezelőből kapja a vizet. Az erdőháti kút volt a legjobban arzénos kutunk, azt teljesen ki kellett venni.

Szerintem ez a projekt nagyon jókor készült el. Az ivóvízzel kapcsolatosan azt gondolom, hogy Martonvásár mások előtt fényévekkel jár pillanatnyilag. Tudjuk, hogy több tíz éves a csőhálózat, viszont egyszer, reményeim szerint 10-20 éven belül, lecserélhető. Vannak azbeszt csövek, fémcsövek, vascsövek, műanyag csövek, tehát egy teljesen vegyes életkorú minőségű hálózat van. Erre az uniós pályázat nem adott lehetőséget.

Ezt a vízdíjból kellene kigazdálkodni, de rezsicsökkentett ár mellett fejlesztésre már nem marad.

Az új pályázatokat erősen figyeljük, a Szőlőhegy és a hálózatrekonstrukció tekintetében.

A szivacsos tisztítás sokat segít, a héten is van szivacsos tisztítás, remélem senki nem futott bele a kiömlő sárga vízbe. Ez azt jelenti, hogy egy kemény szivacs belülről lesúrolja a vezetéket. A Fejér vízzel harcban állunk, hogy ezt évente végezze el. Ők nem szeretnék, de a projektet kivitelező KEVIÉP is ezt javasolja.

Hozzászóló (?):

Ha azbesztes csövet így megsikálják, nem válik ki belőle valami?

Polgármester:

Utána néztünk. Az azbeszt szál, ami problémát okoz, az tüdőben okoz problémát. Erre rengeteg vizsgálat van, és nekem is ez volt az első kérdésem. Többször rákérdeztem, és az a lényeg, hogy az azbesztnek a levegőbe kerülve van nagyon komoly egészségügyi kockázata

Gimnázium kifejtése

A gimnáziummal, középiskolával kapcsolatban egyetértek, szakgimnázium ma már a neve ennek a kategóriának. Erről szó volt a 2000-es években, akkor még ilyen művészeti szakközépiskola és egyéb is szóba jött. 2010 környékén volt szó erdei iskoláról. Utána ezen a területen egy ilyen szakgimnázium merült fel, erdei iskola jelleggel….

Hozzászóló (S.I.):

Igaz-e az, amit hallottam, hogy eredetileg az iskola épületét úgy tervezték meg, hogy ahol most a Tóth Iván sportcsarnok van, az lett volna a középiskolai szárny?

Polgármester:

Igen, az a szárny, csak nem középiskola, hanem általános iskola.

Akkor visszatérve az előző helyszínre, ott szakgimnázium merült fel agrár vonallal, biotechnológiával. Koncepció volt rá, de a helyszín problematikája és forrás hiány miatt ezt elvetettük.

Hozzászóló (D.Zs.): Szerintem senki nem tudja, de egy időben volt olyan, hogy a Martonvásári kutatói intézet, a Gödöllői Egyetem kihelyezett egyetemi tanszéke volt. Az, amikor város lettünk, akkor ez is egy fontos tényező volt. Továbbra is a kutató intézet a világ egyik leghíresebb kutató intézete.

Polgármester:

Bocsánat, a település tervező kollégákat elengedhetjük?

És akkor válaszolok tovább.

Például egyébként felmerült korábban, hogyha a Béke utca mögött nem lakóterület lenne, hanem a Pápay iskolának egy térségi olyan létesítménye, ami a fogyatékossággal élő gyerekek, emberek számára épült komplexum. Akkor a mostani Pápay iskola, – ami eredetileg árvaháznak épült – egy kiváló középiskolai épület lenne a vasútállomáshoz nagyon közel. Jelenleg ez az épület nem kifejezetten alkalmas mozgásukban korlátozott gyerekek ellátására, de egy aránylag patinás középiskolai épület lehetne. Nyilván ez egy óriási beruházás lenne, de ötletként ez is felmerült, érdemes róla beszélni.

Tömbbelső feltárás. Ezt több körben megpróbáltuk végig járni. Például a Bajcsy-Zsilinszky utca kapcsán azért néztem itt többekre, mert ez ügyben jó pár évvel ezelőtt egyeztettünk. Rögtön a második tulajdonos azt mondta, hogy nem szeretné ezt az utat. A tömbbelső feltárások ezen múlnak, ha valaki nem akarja, akkor nem lehet tovább menni.

Hozzászóló (?): Most úgy tűnik, mindenki akarja.

Polgármester:

Ha mindenki akarja, akkor ezen lehet tovább menni. Ha tényleg, így van akkor ezt a szándékot írásban is ki kell majd fejezni.

Polgármester:

A Budai útnál is elkezdtük megkeresni a tulajdonosokat. Én magam beszéltem többekkel, és rögtön a második telek tulajdonos azt nyilatkozta, hogy ő biztos nem akarja, neki szüksége van

a nagy telekre. És innentől kezdve tömb belső feltárás tekintetében, az önkormányzatnak nincsen kisajátítási joga, mert nem közcélú.

Hozzászóló (L.I.): Úgy ahogy nálunk azt javasolták, hogy erdősáv legyen, akkor ezt miért nem lehet?

Polgármester:

A tulajdonjogot nem lehet elvenni.

Főépítész:

Hadd egészítsem ki. A Budai út melletti tömbbelsők esetében, a hatályos 2014-ben jóváhagyott terven is szerepel építési korlátozás a tömbbelsőre, és a kettő nem zárja ki egymást. Amit már polgármester úr is mondott, hogy alapvetően ennek a tervnek a célja, a tömbbelsők zöld részének a lehetőség szerinti megtartása. Hiszen a 6 ezer ember után kívánatos zöldterület nagyságot nem lehet csak önkormányzati területen biztosítani. Ezekben a tömbelsőkben abba az irányban megy el ez a terv, hogy ezeket a zöldeket fenntartsa. Ezzel együtt a tömbelsőknek a feltárása attól, hogy egy szabályzási terv nem jelöl rá kötelezően utat és kötelezően telek alakítást, az a telekcsoportban szabadon újra osztható, magánút kialakítható, abban az esetben amennyiben a tulajdonosok összeállnak. Új telek struktúra kialakítható, ha közben megmaradnak a minimális telekméretek. Ez nem tilos. Ezzel együtt az elmúlt tizenpár év realitása azt mutatja, hogy nincs erre per pillanat a jelenlegi tulajdonosi struktúra mellett fogadókészség. Ezért mondta azt az új terv, hogy nem kíván az élére állni ennek az erőltetett tömbbelső feltárásnak, hanem annak lehetőségét nem kizárva, de ezeket a zöldeket megőrizve ad javaslatot az új építési övezeti rendszerre.

Polgármester:

Sőt, én ennél messzebb megyek, ha az ott lakók tényleg szeretnék, akkor le kell ülni újra egy körben, és újra lehet tárgyalni. Nem betonozunk be elképzeléseket. Egyrész most módosítjuk, másrészt a gyakorlatból tudjuk, hogy a 2014 óta 12-13-szor módosítottuk a szabályzatot, módosításra az igények szerint lehetőség lehet.

Lakossági fórumok

Hozzászóló (L.I.): Szerintem nagyon erőltetve van ez a zöld. Belülre, lakóterületre nézve. Önökre nézve kötelező?

Főépítész:

Bocsánat, önök kérték ugyanezt a Mirrotronnal kapcsolatban. Ez semmi másról nem szól, mint hogy próbáljuk azokat a sávokat meghatározni, ahol bármiféle lakhatási konfliktus van. Ott jelenleg nem tudunk ennél jobb megoldást.

Hozzászóló (L.I.):

Takarás miatt, aki zöldre vágyik itt van annyi erdő, hogy megy 500 m-t és talál...

Hozzászóló (L.Zs.):

Nekem mennem kell a gyermekemhez. Azt szeretnem kérdezni hány ilyen gyűlés, fórum szokott lenni egy évben?

Polgármester:

Amennyire igény van. Tavaly nyolc képviselői utcafórum volt, én is tartottam egy jó párat, volt közmeghallgatás.

Hozzászóló (L.Zs.):

A lakosokat lehetne korábban értesíteni, és emberi időpontban tartani a fórumokat. Én nem használok facebookot, a szomszédtól értesültem.

Polgármester:

Bocsánatot kérek, ha későn ment ki az értesítés a facebookon. Megmondom őszintén, nem tudom. Ez mindig óriási dilemma egy településen.

Hozzászóló (L.Zs.):

Nem lehet levelet küldeni?

Polgármester:

Minden háztartásba? Az utcafórumokra szórólapoztak a képviselők, és huszan jöttek el mondjuk.

Hozzászóló (L.I.):

Mi nem kaptunk.

Alpolgármester:

Személyesen szórólapoztam.

Hozzászóló (L.Zs.):

Korábbi tájékoztatást kérek.

Polgármester:

Meglesz. Én magamra vállalom.

Orgona utca – temetősarok

Polgármester:

Temetősarok, hát az ugyanaz a helyzet, hogy se lenyelni, se kiköpni nem tudja az önkormányzat. Ott az anomália a dologban, hogy a földterület az önkormányzaté, amin vannak ezek a, mondjuk, cselédházak, ugye így hívták régen. Most a lakások, csak a lakások egy része van magántulajdonban, még az előkert sem tartozik hozzájuk. Ezen a területen az a döntés, hogy el nem ad az önkormányzat, ha lehet, vesz. Most ott tartunk, hogy a Bajcsy-Zsilinszky felőli oldalon, van 5 lakás, amiből 3 már az önkormányzaté, a másik oldalon pedig nyolcból öt. Egyelőre temető területnek van jelölve, ami beépítésre szánt terület. Azért hagytuk ezt nyitva, hogy majd eldönti a közösség, hogy milyen célra lehet felhasználni. Hogy ott lehet-e a ravatalozó, vagy ott lehet-e a temetői bővítés vagy itt egyébként egy sorházat is lehet építeni?

Hozzászóló (S.I.):

Maga a látvány.

Polgármester:

Nagyon egyetértek veled. A településképi megjelenés az egy nagyon fontos dolog.

Főépítész:

Egy mondat a fejlesztésekhez, szakgimnázium, tanuszoda stb. Azért azt látni kell, amit a fórum elején is mondtunk, bár lehet, hogy nem hangsúlyoztunk eléggé, de egy településterv keretében a teljes városnak több ezer ingatlanáról beszélünk. Gyakorlatilag ha a stratégiában megfogalmazott, településfejlesztési tervben tovább vitt minden egyes projekt ötletet ilyen szinten dolgozunk ki, akkor azt gondolom, hogy mire végére érnénk 2031-et írnánk, másrészt a dokumentum 10.000 oldal lenne, és nem 600. Nagyon sok eddigi felszólalásra is azt tudom mondani, hogy nem tudunk választ adni projekt szinten ilyen mélységben ezekre a kérdésekre ebben a fázisban.

Polgármester:

Néha tudunk.

Főépítész:

Néha tudunk, szerencsére igen. Azt gondolom, hogy viszonylag tiszta a vízió, de ezeket a mozgástereket nem lehet egy településterv keretében leütni. Alapvetően az a célja ennek a tervezetnek, hogy az irányt lehet meghatározni és ezért is köszönjük az észrevételeket. Lehetőség szerint olyan kereteket próbál ez a terv adni, hogy nagyon-nagyon rossz irányban ne tudjon egy nem kívánt fejlesztés megvalósulni. A felmerülő ötletek megvalósítása – és itt most megint csak tanuszoda, a szakgimnázium, lakóterületek, egyebekre gondolok – az a következő éveknek, vagy megkockáztatom, tíz éveknek lesz a feladata. A tervezet keretei között, vagy azt kismértékben módosítva. A projekteket végig kell majd számolni, hogy igen, hogy ezen a telken ez reálisan társadalmi környezet és gazdasági fenntarthatóság tekintetében megvalósítható-e. De erre terjedelmében, és a projekttel kapcsolatban a jövőben majd konkrétan megfogalmazódó elvárások tekintetében, nem fogunk tudni most ilyen egészen konkrét választ adni.

Tárgy: Jegyzőkönyv a településterv véleményezési anyagáról tartott lakossági fórumról
Ügyintéző: Földváry Katalin
Iktatószám Ph/84-98/2026

Településkép, kisvárosi arculat

Polgármester:

Hadd válaszoljak a kérdésekre. Kisvárosi arculat, István is kihangsúlyozta, nagyon-nagyon egyetértek. Szerintem, amit a Beethoven úton elkezdtünk így közösen, a bevásárlóudvarral a tényleg kisvárosi arculat kialakítását a belvárosi részen, ez nyilván sokat dob a településképen. Igazad van az a ház, az bontandó, tudjuk, ott nyilván jó lenne valami hasonló kisvárosi arculatú dolgot, valamikor szolgáltatóházat, vagy egyebet oda rakni, akár másik telekkel együtt értelemszerűen. Ezt azért látjuk, hogy ez egy lassú folyamat. Ha végignézi valaki, – nyilván haza beszélek, mert ez a településkép, mint építész nekem különösen fontos –a településfejlődéseket, akkor ez a folyamat mindig évtizedekben mérhető. Legalább benne vagyunk ebben a folyamatban, én azt gondolom. Miért fontos, hogy az önkormányzat ezeken a stratégiai helyeken ingatlanokat vásároljon, hát pont ezért. Mert így tudja a településképet, fejlődést befolyásolni, mint a bevásárlóudvarnál is. Lényegében az első, megvolt az ingatlan, lerobbant a TSZ-udvar, szerintem mindenki emlékszik rá, és az első épület csíkot megépítette az önkormányzat pályázatból, ami párhuzamosan áll az utcával, és utána jött a beruházó, aki a másik épületet, meg a csatlakozó épületet megépítette. Tehát én azt tudom elképzelni, hogy ezt nyugaton is így csinálják, hogy privát tőkét bevonva lehet így településképet fejleszteni. Azért jó, hogy az önkormányzat tulajdonos, mert akkor befolyásolhatja, hogy mi épül oda, és hogy nézzen ki.

Kastélypark és környezete

A kastélyépületről és környezetéről. Talán kevesebb szó esik a nagy gazdasági területről, ami állami terület szintén, és az szerintem egy nagyon komoly stratégiai kérdés a város szempontjából, hogy azzal mi van. A másik ugyanilyen komoly stratégiai kérdés, hogy a kastéllyal, a kastélyparkban mi van. Szerintem ez két olyan dolog van, ami a jövőnket nagyon nagyban befolyásolja. Mert, hogy egyetemváros, vagy mi lesz a kastélyban? A turisztika fejlődik? Vagy ha a kutatóintézet, az Agrártudományi kutatóközpont képes lesz létrehozni azt az agrárinnovációs centrumot?... akkor ez a kutatási vízió erősödik. A gazdasági területnél ugyanez, hogy akkor logisztika tud-e jönni oda, vagy a K+F-es tevékenység, ami mondjuk támogatott. Szerintem ezek mind nyitott kérdések.

Az Agrárinnovációs Centrum projekt az nyilván elhalt. Mondjuk így, kiásták a gödröt a régészek, és megállt a dolog. Az MTA és a HUN-REN… mondjuk, hogy két szék között a padlóra zuhant ez a projekt. Az ingatlan tulajdonos az az MTA továbbra is, a vagyonkezelő jelen pillanatban a HUN-REN. Ez a kettő dolog ugye szétvált, és ennek itta meg a levét az Agrárinnovációs Centrum, a két szervezet nem tudott megegyezni arról, hogy az MTA tulajdonán mi történik egy HUN-REN-es beruházással.

Hozzászóló (?):

És a pénz eltűnt gondolom?

Polgármester:

És a pénz? Nem, a pénzt visszautalták, a kormányhatározat szerinti forrást, a 6 milliárd forintot az MTA támogatásként továbbadta az Agrártudományi Kutatóközpontnak, ebből felújították a régi mosoda épületet, az ebédlő végében azt az épületet, a régi meteorológiát, felújítást végeztek a Fitotron épületén. Projektelemek elkészültek, de maga a nagy agrárinnovációs centrum terv szinten, kivételi tervig elkészült, és akkor megállt. És a 4,2-4,4 milliárd forintot, tudomásunk szerint, tavaly év végén visszautalta az ATK, a Magyar Tudományos Akadémiának. MTA elnök úrral tavaly nyáron beszéltem, még az előzővel, Freund Tamással, azt mondta, hogy hát mivel eddig nem történt semmi, vissza fogják adni a magyar államnak a pénzt, legfeljebb egy kis részét az MTA megpróbálja felhasználni. Próbálkoztunk, hogy ne kerüljön el ez a forrás Martonvásárról, hanem legalább, ha nem is azt a nagyobb méretű agrárcentrumot, de egy kisebb méretűt tervezzenek. Hozzák vissza a forrást, azt próbálják megvalósítani közösen, hát ez nem járt sikerrel. Úgy érzékelem, hogy ez a forrás visszakerült a nagy kalapba, tehát visszautalták az Államnak. Az MTA-ig tudjuk az útját.

Hozzászóló (S.I.):

Bocsánat, csak azért akarom egy picit pontosítani, mert én azért kérdeztem erre a kastélykérdésre rá, mert ugye fejlesztési stratégia, amiben ha konkrétan deklaráljuk azt, hogy a város konkrétan rögzíti azt, hogy hosszú távon, városi szempontból célja az, hogy valamilyen módon, – nem kibontva, meg nem részletezve, hogy ezt milyen formában, hogy milyen megállapodással, milyen tulajdonban marad, milyen lesz a jogi státusza a kastély épületének, hosszú távon, a templomkerttel, az Agroverzummal együtt szemlélve, – be akarjuk vonni a település vonzerejének a növelésére.

Polgármester:

Tehát turisztikai célra.

Hozzászóló (S.I.):

Igen, hogy konkrétan ezzel van egy ilyen stratégiai elképzelés, hogy valamilyen módon ezt mi hasznosítsunk, ilyen szempontból. Kerüljön ki igazából tőlünk, mert azért én már aláírom azt, hogy nagyon sokszor előfordul azt, hogy jönnek ide látogatók, és kérdezik azt, hogy ott van az az épület, oda mehetünk hozzá, megsimogathatjuk, benézhetünk az ablakon, de igazából nem mehetünk be, miközben korábban már megnyitották legalább a bejárati ajtót, és akkor legalább a lépcsőházba be lehetett menni télikertbe benézni, az is nagyon szép.

Egy kicsit erre akartam célozni, hogy ha van egy ilyen határozott szándék, ezt egy kicsit alá lehetne támasztani, hogy ez milyen irányban lenne, milyen módon számol ezzel a város. Mert kicsit úgy érzem, hogy egy kicsit lóg a levegőben.

Polgármester:

Igen, ezt szerintem jól érzed. Nyilván nem a város tulajdona, jobb is ez így mindenkinek. Nyilván fenntarthatatlan lenne számunkra. Szerintem ezt ki lehet jelenteni. Azt is el kell mondani, hogy igenis jó gazdája volt az elmúlt évtizedekben a mezőgazdasági kutatóintézet. Számos Fejér megyei, meg egyéb kastéllyal szemben ez a kastély megőrizte az állagát. Történtek komoly felújítások, szerintem jó kezekben volt és jó kezekben van. Nyilván komoly forrást igényelne lassan egy újabb felújítás, valószínűleg. Ha a turisztikai célt nem is mi mondhattuk ki igazán, hanem az ATK, MTA közösen készített egy ilyen Brunszvik terv nevű tanulmányt, amiben ők is ezt deklarálták, hogy jobb lenne a kastélyt turisztikai céllal hasznosítani. Ezt a mostani főigazgató úr is inkább erősíti, mert ő is azt gondolja, hogy a mai kutatásnak egy arra megfelelő épületben kell lennie, tehát teljesen felesleges ezeket a tereket így hasznosítani, úgyhogy ez ebből jön. Tehát tényleg lóg a levegőben, és ennél többet valószínűleg most nem tudunk deklarálni, mint ami itt van az anyagban. Meg kell várjuk, hogy egyáltalán az MTA / HUN-REN viszony hogyan alakul. Készül az új HUN-REN törvény, nézzük meg, hogy ebből mi jön ki, az MTA milyen jogosítványokat kap. Van új MTA elnök, szerintem majd érdemes közösen újra körbejárni ezt a dolgot. Sok ötlet volt ezzel kapcsolatban, – amikor az MTA és a HUN-REN közt még talán egy kicsit jobb volt a viszony – hogy ez lehetne tényleg egy ilyen tudományos konferencia központ, nem csak az agrártudomány, hanem a tudományos világ számára, mert nagyon közel van Budapesthez. A sétány és a meglévő épületek közt van még az MTA számára építési terület, ott akár egy ilyen konferenciaközpontot fel is lehetne építeni. Ez kifejezetten erre lett deklarálva, egy korábbi tervben. Ez most is ott van, szerintem ezeket érdemes majd újra elővenni, hogyha oda jutunk. Messzebb most nem fogunk tudni menni. Mondhatnám, hogy sokkal jobb helye lenne itt egy mezőgazdasági múzeumnak, mint Gödöllőn, ami ott nem is lesz, de a Vajdahunyad Váránál is lehet, hogy jobb helye lenne a Martonvásáron. Szerintem akár jó is lehetne, konferencia központ helyett is. A turisztikában a Beethoven múzeum ki lett bővítve, tehát a kastély egy része látogatható, csak éppen más irányból és máshogyan. Az, hogy még inkább látogathatóvá tenni a lépcsőházat, télikertet, azt szerintem érdemes megfontolni, mert az nem pénz, hanem szándék kérdése. Szerintem erre lehet menni.

Parkerdő

Erdő, ugye? Az erdő-turisztikai terület kapcsán, és akkor Melindára is nézek már. Bár te nagyon készültél, és ott a 400 kérdés, úgyhogy azt szeretném, ha a végén majd azért pár szót mondanál.

Az erdő kapcsán ott arra jutottunk, hogy minden beépítésre szánt területet kiveszünk. Egyrészt volt lakó, korábban felmerült ez az erdei iskola, a gimnázium, nem tudom micsoda. Volt vadaspark sztori, az is kikerülne, tehát marad szimplán a közjólét, rekreációs erdő.

A Kastélypark sem zölddel van jelölve, ez a megtévesztő lehet. Ugyanígy a turisztikai terület, is lehet erdő. A terület jogi státuszára érdemes kitérni egyébként is, ebből szerintem jöhetett félreértés korábban is.

Amikor erről a területről a kormány előterjesztés született, már jó régen talán 2018-2019-ben, akkor ezen dolgoztunk intenzíven. Ez egyszerre volt a gazdasági terület kijelöléssel, és az államigazgatáson ez úgy ment végig, és szerintem innen is jöhetett félreértés, – mondjuk földhivatali besorolás, nem tudom, hogy azzal találkoztatok-e, de csak gyanítom – hogy akkor ugye beruházási célterület besorolása lett a földhivatalban a gazdasági területnek. És ez az erdő területet is, beruházási célterület besorolást kapott. A félreértés szerintem ebből jön.

Én arra fogom kérni a kollégákat, hogy ezt a földhivatalban is hívjuk már parkerdőnek. Tehát, hogy valahogy olyan kategóriája legyen, ami tényleg félreérthetetlen, és tényleg azt a célt szolgálja, amit szeretnénk. Ami felmerült, hogy épületek ne legyenek. Másrészt rekreáció.

A kerékpárút nyomvonala alul ki van jelölve, hogy abból mikor lehet valami…, most végig lehet kerékpározni, én a múlt héten is végig mentem oda-vissza, tök jó erdei út, akár lehetne rendes kerékpárút is. Az, ami ugye projekt szinten tervben van, erdei tornapályáról beszéltünk, az lehet realitás, egy TOP-os pályázatból. Ez mit jelent? Egy kavicsolt utat a fák között, fák érintettsége nélkül. Ebben kérek is egy kis segítséget, akit érdekel, hogy jelöljük ki közösen a funkciókat. Erre egy külön fórumot szerintem érdemes tartani. Egy ilyen közösségi tervezős fórumot a parkerdőre. Szerintem erre szeptemberben kerítsünk sort. Tehát, egy ilyen erdei tornapálya, ahol vannak állomások, valaki sétál, valaki fut. Azt megnéztük, hogy az a kavicsos burkolat lehet a legjobb az erdőben, mert ugye az nem csúszik a levélhullás miatt, a rekortán igen, és drága is. A mulcsolás az egyszerűen nagyon gyorsan elhasználódik, ahol így csinálták meg. Erre vannak jó példák, Pákozdon is van ilyen erdei tornapálya, de sok van itthon is, Ausztriában, Németországban. Vannak állomások, ahol lehet emelni valamit, húzódzkodni, stb. Ez az egyik.

A másik, hogy egy játszóteret jó lenne kijelölni az erdőben a fák között. Ennek a helyét is meg kell találni, hogy ez hol legyen.

És a harmadik ilyen téma, amiről beszéltük, hogy ott esetleg a csatorna parton, ilyen végig lehet sétálni, ki lehet ülni dolog.

Most azt nem tudom, hogy még grund focipálya két kapuval elfér-e, az már nem biztos, vagy nem tudom, mire van igény. Az már lehet, hogy nem az a kategória, de kb. erről beszélünk, és erre szerintem egy külön egyeztetés lehet.

A Kinizsi tömbbelső volt a másik, ugye? Az zöldnek van kijelölve.

Hozzászóló (A.G.):

Hogy akkor megint más színe van, mint az erdőnek. Attól még erdő?

Főépítész:

Alapvetően, tehát hogy miért más a színe: ahogy már az elején is jeleztük, kormányrendelet határozza meg azt, hogy mik lehetnek a területfelhasználások. Csak az erdőn belül különböző színek vannak, gazdasági erdő, véderdő, most éppen rekreációs erdő korábban közjóléti erdő. Ez pedig közkert, zöldterület, közkert területfelhasználás, más a tulajdonjog, más a területfelhasználás és más az építési jog is, tehát más típusú rendeltetéseket lehet belerakni, ennek ezért más az oka. Tehát ez egy tervezett közkert. Ez gyakorlatilag, egy városi tömbnek a belseje, ami gyakorlatilag nem úgy van a közért, mint az erdő, ahol mindenki bemegy, hanem tényleg kifejezetten egy ilyen közösségi zöld lenne.

Polgármester:

Felmerült az is, hogy a pár telket ki lehetne alakítani, de egyébként szerintem ez nem jó ötlet. Ha példát várunk mástól, hogy zöldítsen, akkor az önkormányzat is a saját területét hagyja meg zöldnek. Szerintem ez a jó megközelítés. Az a kis játszótér, az nem igaz, hogy játszótér, mert ugye nem önkormányzati, tehát nem megy át a TÜV-ös ellenőrzésen. Azt az ott lakók 30-40 éve csinálják. Tehát ott az Újszászi Feri bácsi és mindenki más, aki ott aktívan részt vett, az hozta létre. Most a megújult környék is ugye hozzátett. És pont most volt egy kis tábla avatás, nemrég egyébként. Jó volt.

Ady Endre utca és közlekedés szervezés

Ady Endre utca. Ott is tartottunk fórumot. Egyébként abból is következett. Ez éveken át nyúló dolog. Látjuk, hogy mi a tempója. De ez ilyen műfaj. Városfejlesztés, várostervezés. Ott ugye, ha előttetek van az az út, amiről beszéltünk, ami megy be a Mirotronhoz, a Remredhez majd befordul a nyomda felé az Ady Endre utcához. Az ott lakóknak az volt a kérése, szerintem is jogosan, hogy ne ott terheljük egy átmenő forgalommal. Ráadásul a Tesco-s csomópontra lehetetlen is lenne egyébként ekkora forgalmat ráengedni, az így is kezelhetetlen lassan, lámpa nélkül.

Hozzászóló (?):

Benzinkutas csomópontra lámpa?

Polgármester:

Ahhoz, hogy a Bajcsy-Zsilinszky utcából, az Orgona utcából kivegyünk forgalmat, az volt az első javaslat, hogy az az út, oké, menjen a nyomdánál, de legyen egy irányú, mert az Ady is egy irányú, a Tesco-tól befele. De ezzel is ráterhelnénk egy jelentős forgalmat erre a szakaszra, és a lakóterületre. Mind a két irányú forgalmat akkor tudnánk kivenni, ha az autómosót a benzinkúttal összekötő tehermentesítő út elkerülné ezt az egész lakóterület belsőt. Ez miért érdekes, szerintem mindenki tapasztalja, hogy a hétköznapi forgalomban két nagyon komoly góc van. Az egyik Ráckeresztúr irányából jövő M7-es felé irányuló forgalom. A másik pedig a Velencei-tó térségéből, leginkább Székesfehérvár felől, Délpestre, Délbudára igyekvők, akik Martonvásárnál lejönnek az autópályáról, és innentől a 7-es úton mennek tovább. Na, ez mind átmegy a temető előtt, és azon a szűk keresztmetszeten. Ha valaki reggel megy ki a Hunyadi úton az autópályára, ugyanannyi autót lát befelé jönni, mint kifelé menni. A tehermentesítő úttal ezt ki lehetne váltani, és ez nem is olyan hosszú szakasz. Nyilván a ráckeresztúri dolog az egy más kérdés, ahhoz már az elkerülőnek egy következő szakaszát kellene megépíteni. Ami felmerült, hogy régen jóval távolabb volt a lakott területtől, most valamivel közelebb van a tervezetben. Ha a tehermentesítő megépülne, tehermentesítené a lámpás kereszteződést, ami ennek a településszerkezetnek a legnagyobb problémája.

Fiatalok

Hozzászóló (?):

A fiataljaink hol kapnak teret a városban? Mert mindenhonnan kiszorulnak, és nagyon jó lenne, hogy lenne rájuk egy tér kitalálva, mert hangosak, nevetgélnek, zenét hallgatnak. Valahol nekik is összekéne gyűlni és létezni. Hogy erre van-e bármi a városon belül, vagy a peremén kitalálva?

Hozzászóló (?):

A peremén ne legyen.

Polgármester:

Egyrészt az ifjúsági tanácsosok most házibulikat tartottak, kettőt a BBK-ban. Szerintem ezt még lehet egy picit fokozni. Nagy részt az ilyen kisebb létszámú összejöveteleket… Mert ugye aki ért hozzá, – próbáltam beszélgetni, tájékozódni olyanokkal, aki ifjúságkutatással foglakozik – egyrészt nincs olyan hogy fiatalok, ugye ez a nehéz benne mert, itt különböző osztályok, életkorok, érdeklődési területek vannak és ez nagyon ritkán vegyül. Egy ilyen házibuliban lehet. Hát erre most ott ugye a volt Ricotta helye remélem, hogy lehetőséget ad. Odáig kéne eljutnunk, hogy a fiatalok társaságának – nyilván nem az, hogy ereszd el a hajamat – de mondjuk tudunk teret adni. Tehát az már egy olyan lehetőség, ami erre szerintem alkalmas. Kicsi hely, de nem mindig óriás társaságról beszélünk. Olyan igények merültek fel, ahol mondjuk tizenöten jönnek

össze és társasoznak. És nem biztos, hogy mindenki mindenkivel kompatibilis, ahogy régebben sem volt, de ez tényleg igy működött, csak több házibuli volt, most már az sincs.

Nyilván a legnagyobb álom az a nyomda volt erre a célra. Nem csak a fiatalok tekintetében, de szerintem a szociális irányból is megközelíthető. Szociális foglalkoztatás, idősek nappali ellátása. Pont ma Botos igazgató úrral beszéltem, holnap folytatjuk vele és a tordasi szociális otthon igazgatójával. Azt is el tudunk képzelni, hogy velük összeszövetkezve olyan projektben kezdünk gondolkozni, ami a fiataloknak is megfelelő. Már nappal el lehet látni megváltozott munkaképességű embereket, fogyatékossággal élőket, és este esetleg lehet, hogy a fiataloknak is teret adni. Nem tudom, hova vezet, szerintem minden lehetőséget meg kell vizsgálni, és meg kéne ragadni.

Melinda, tied a szó

Parkrerdő

Hozzászóló (M.M.):

Jó. Köszönöm szépen. Igazából nem nagyon szeretnék mindenkit feltartani, már sok mindenről beszéltünk.

Ez itt a vasút és ahol megyünk fel a Szőlőhegyre, itt ez a rész, ami intenzívebben beépíthető, ez lesz most átminősítve. Ennek a területnek a szélével még mindig problémáim vannak mert itt megy a Tkt., amit a Bálinttal megbeszéltünk.

Főépítész:

Tájképvédelmi terület határa, amit adatszolgáltatásban kapunk, ezen nem módosíthatunk.

Hozzászóló (M.M.):

És hát igazából ugye az, hogy az ökológiai folyasó is ezt a vonalat követi, nagyon érdekesen kanyarog.

Főépítész:

Ez nemzeti parki adatszolgáltatás.

Hozzászóló (M.M.):

Nekem az a félelmem, hogy a Tessely Zoltán háza amin van, mellette lévő terület fel lett osztva. Itt például rossz helyrajzi szám szerepel, mert itt 0212/1 szerepel, ami 1909-es, és ez terület 2025-ben még három helyrajzi számra fel lett osztva. A Zoltán telek mellett egy 500 négyzetméteres telek, és akkor mellette meg árok. A Bálint azt mondta nekem, hogy erre azért volt szükség, hogy a Zoltánnak a telkének a végéből egy picit lecsípjenek a útterülethez, és akkor ő tulajdonképpen, akkor mellette…

Polgármester:

Jó, ezt szerintem is meg lehet vitatni, ez településfejlesztési kérdés.

Hozzászóló (M.M.):

Bocsánat, hogy a szavadba vágok, ez alapból régen egy Máv-os terület volt, ezt hogyan lehetett megvásárolni. Tulajdonképpen ez már magánkézben van, ezzel igazából nekünk már nem is nagyon kell foglalkozni. A meglévő parkoló még nincs feltüntetve.

Főépítész:

Fel van tüntetve. Ez a hatályos településszerkezeti terv kivágata?

Hozzászóló (M.M.):

Én az 59 oldalas anyagból dolgoztam.

Főépítész:

Az a fejlesztési terv. A tervezett szabályozási terven már 1909-esként van. Azt kell tudni, hogy 2025 éve eleje a földhivatali adatszolgáltatás, tehát ami 2025 január 1-én át volt vezetve telekállomány, az van rajta. Egy szabályozási terv sose tud napra kész lenni a telkek szintjén. Alapvetően van egy történelme ennek a sávnak, ahogy Ön is mondta, több módosítás is már szólt róla. Amikor volt ez a kiemelt kormányrendelet, akkor ugye ez is bekerült szerkezeti tervbe, akkor lett egy intenzívebb terv hozzá, és ezt szép lassan lépcsőzzük vissza. Azt kell látni

egyébként, ami nagyon sokáig ment, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése ilyen papíron pótolt erdőkkel történhet, egyébként hál' Istennek ezt a jogalkotó folyamatosan szorítja vissza. Most viszont gyakorlatilag a településrendezésnek általános sajátossága az, hogy 2026-ban új beépítésre szánt területet, akár csak 200 négyzetmétert is kijelölni, olyan szintű korlátokba ütközik, hogy minden önkormányzatnak jól felfogott érdeke, úgynevezett puffereket kialakítani, ami egyszer később csereterületként használható lesz. Ez a terület kvázi egy ilyen, amin levittük a beépítési százalékot a lehető legkisebbre, és a rendeltetést is a végtelenségig szűkítettük. Pontosan azért, hogy ne lehessen bármilyen, úgymond zsákbamacska-beruházást véghez vinni. Azt én vállalom, hogy szakmailag nem javasoltam azt a képviselő-testületnek, hogy visszaminősítsen egy területet, aminek akár csak a tizede kelleni fog öt év múlva, mert nem lehet újat kijelölni később. Ezért van szükség ezekre az ilyen puffer sávokra, egész egyszerűen, mert hogyha később szükség lesz akár 600 négyzetméterre, 2000 négyzetméterre a város túlsó felén, ha nincs erre csere terület, ahonnan vissza tudunk lépni, akkor az nem áll rendelkezésre fejlesztésként.

Polgármester:

Két kategóriájú terület van beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt. Beépítésre nem szánt területek beépíthetősége régen maximum 5 százalék volt, most maximum 10 százalék. De új kijelölését annyira megszigorították ezek az új jogszabályok, hogy egy egyszerű lakossági, vagy egyéb igényt sem tudna kielégíteni az önkormányzat.

Főépítész:

125 százalékos csere lett.

Hozzászóló (M.M.):

Ez erdős, ligetes rész.

Polgármester:

Igen. Színkód szerinti jelölés.

Főépítész:

Azt kell még tudni, hogy egy 6-7 évvel ezelőtt, amikor a kijelölés történt, volt egy nemzeti parki bejárás, és azt mondták, hogy eddig lehet kijelölni. Ökológiai folyosó, ökológiai hálózat, illetve a természetőr megmondta, hogy ez az, ami még nem értékes növényállomány.

Hozzászóló (M.M.):

Igen, mert nekünk az volt a félelmünk, mivel ugye ez egy teljesen más színű terület, ha tényleg lenne egy nagyobb beruházás…., mert ugye a településfejlesztési terv 49. oldalán van az 1,2 milliárdos beruházás. Ha ide bármilyen pl. vadaspark.. bár az már nem lehet, de játszótér, kalandpark megjelenik, ahhoz kellenek kiszolgáló épületek, és az volt a félelmünk, hogy ez a sáv erre lett fenntartva. Hiszen a hatástanulmányban az is szerepelt, hogy ez a rész lehetne egy második központ, tulajdonképpen zöld-központ, ennek a kiszolgálásához is szükség lenne erre a területre. A terven megjelenik a belterület megnagyobbítása egészen az árokig.

Polgármester:

Ezeket a nagy fejlesztéseket ugye kihúztuk. Vadaspark, kalandpark már nem lehet, rekreációs terület lesz. A játszótér épületigénye maximum egy WC-t jelent.

Főépítész:

A belterület határról nem hosszan beszélve, alapvetően a történelme ennek a területnek, mondjuk a rendezési terveket végig nézzük 2014-től hány módosítás és milyen potenciális ötlet jött ide. Ha ennek a területnek hat módosítása nem volt az elmúlt 10 évben, akkor egy sem. És gyakorlatilag a tervezett belterület határ az a mindenkori teleknek a határáig megy, és mivel akkor még nem volt megosztva ez a telek, kikerült a tervezett belterület határ, és most már az nem ugrott vissza. Az előbb említett összegnek meg az a történelme, hogy 2022-ben indult ez a felülvizsgálat, majd leállt, a 2023-as 2024-es gazdasági, társadalmi és egyéb környezet, meg a 2026-os azért némi változáson ment keresztül minden szinten, és egész egyszerűen ez a frissítés még nem történt meg a dokumentációban a két állapot között.

Hozzászóló (M.M.):

Az a helyrajzi szám még külterületi, ami a terven szerepel.

Főépítész:

A szerkezeti terven már belterületi helyrajzi szám szerepel. Jelezzük a kollégáknak, hogy a fejlesztési terven nem lett meg az alaptérképcsere, amit kifejezetten kértünk a szabályozási tervnél.

Hozzászóló (M.M.): A védelmi és rekreációs erdő jelölése között több nyomtatóval kipróbálva, és számítógépen nézve sem találtunk különbséget.

Főépítész:

Színkódokat ad a kormányrendelet, és biztos vagyok benne, hogy a kollégák ezzel dolgoznak, de rá fogok kérdezni.

Hozzászóló (?):

Csak ugye ezek jogerőre emelkednek, határozatok lesznek.

Főépítész:

Ami jogszabály lesz, a szabályozási terv, rajta van egy övezeti jel, tehát teljesen egyértelműen elkülöníthető a szín mellett. A határozat mellékletében, amennyire tudunk, figyelni fogunk erre.

Kijelölt utak és kerékpárutak

Hozzászóló (M.M.):

Kérdeztem még Bálintot, hogy miért van szükség 16 m széles útra, ami ide van berajzolva? Nyilván a sávok, az árok és a zöldfelületek elhelyezése miatt.

Főépítész:

A kormányrendelet szabványa egész egyszerűen ezt határozza meg. A közlekedési hatóság ennél keskenyebbhez nem járul hozzá. Azt azért hozzá kell tennem, hogy ez egy keresztmetszet. A keresztmetszeten belül van lehetőség szűkíteni és a zöldsávot, esetleg szélesebben tartani. Majd projekt szinten az egyszeri építési engedélyezési tervezésnél meghatározzuk. Településterven ezt a kategóriát – feltáró út egyébként autópálya csomópontról lejöve – 12 méter szélességben nem fogják engedélyezni szerepeltetni.

Hozzászóló (M.M.):

Akkor ehhez megint teljesen feleslegesen kell zöldterületet megszüntetni.

Polgármester:

A szántó az nem zöld terület. Az intenzív műveléssel, én arra gondolok, hogy a szántó használat az szerintem zaj, por… és természetesen élelemmel lát el minket. Csak azt tudom mondani, hogy a gazdák néha még az árkot is beszántják, ahelyett, hogy az árok mellett még egy zöldsávot is kialakítanának.

Hozzászóló (M.M.):

Jó, oké, mert itt igazából a bicikli útnak a nyomvonalában viszont vannak olyan részek, ahol széles holott ezen abszolút nem látjuk. A tordasiak használják a bicikliutat, nem mennek körbe.

Főépítész:

De ez az, amire azt tudom mondani, mert többször elhangzott a fórumon, és nem lesöpörni akarom ezeket a dolgokat, hogy településterv szinten, ennél többet nem tudunk tenni, mint hogy leírjuk, hogy a bicikliseké elsőrendűleg ez az út.

Ez az, és azért köszönök minden ilyen észrevételt, mert tudjuk, hogy ha majd egyszer konszenzussal el lesz fogadva ez a településterv, ezek azok a jelzett pontok, amit forgalomtechnikával, bármiféle fizikai korlátozással, – ugye rengeteg eszköz van erre, mind hazai, mind nemzetközi szinten – kezelni lehet és kell. Ennek a tervnek a keretében ennél többet nem fogunk tudni tenni érte, mint hogy felhívjuk a figyelmet ezekre a hangsúlyokra. Azért mondom, hogy ez nagyon fontos.

Hozzászóló (?):

Melyik az a fórum az, ahol ezt még megkérdezhetjük, de azt már nem.

Főépítész:

Ez nem a kérdésre vonatkozott….

Hozzászóló (?):

Többször felmerült a fórum során, és igazából most nyilván ezeket tisztázzuk, valaki változatlanul meg fogja kérdezni, valaki tiszteletben tartja ezt a részét, csak hát igazából ez nagyon fontos.

Hozzászóló (?):

De akkor a bicikli útnál, azt most jól értem, tehát a Tárnok - Marton közöttinél, hogy ugyanolyan, mint a BuBa, autók, traktorok is használhatják és a biciklik is?

Polgármester:

Na, az egy másik téma. Bocs, hogyha nem azonnal válaszolok, de van-e még településrendezési kérdés?

Kiemelt fejlesztési területek

Hozzászóló (M.M.):

Szerintem nem tudom, hogy ide tartozik-e. Volt egy nagyon régi 2022-es határozat, amiben rettenetesen sok helyrajzi szám kiemelt beruházási területnek lett minősítve.

Polgármester:

Igen ezt már beszéltük.

Főépítész:

Ez alapvetően egy eljárásjogi történet. Eggyel, de lehet, hogy hárommal korábbi kormányrendelet határozta meg a településrendezési módosítás eljárás típusokat. A korábbit azt úgy hívták, hogy teljes-, egyszerűsített-, tárgyalásos- és rövid eljárás. Ahhoz, hogy ezeket bizonyos gyorsasággal le lehessen folytatni, 2017-22 között bevett gyakorlat volt arra, hogyha egy önkormányzat képviselő-testülete bizonyos területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánít akkor az eljárás két-három hónappal rövidebb idő alatt lefolytatható. Ugye lényegében ez az államigazgatási szervek válaszolási határidejét rövidítette le.

Polgármester:

Még egyszer mondom, nem összekeverendő az államilag kiemelt beruházásokkal.

Főépítész:

Én nem tudom, Martonvásáron hány ilyen határozat volt, de országos szinten szerintem tízezes nagyságrendű az ilyen képviselő-testületi határozatok száma. Ez lényegében kizárólag az eljárásra vonatkozott, és ez a határozat semmi másra nem használható. Ellentétben a kormányrendeletekkel, ahol a beruházáshoz kapcsolódóan egyszerűsített tartalom, megváltozott paraméterek léphettek életbe. Ezeknél a településrendezési módosításoknál ugyanolyan teljes tartalommal készült közlekedési, közmű és egyéb alátámasztó dokumentum, csak amikor benyújtásra került az állami főépítésznek, akkor egy más eljárás rend szerint került lefolytatásra a módosítás.

Hozzászóló (F.K.L.):

Nagy területek lettek kijelölve, már ilyen komplexumot láttam magam előtt.

Polgármester:

És akkor ráfordulhatunk a Tárnok-Martonvásár kerékpárútra, mert az a sok-sok helyrajzi számot, egy csomó szántót sorolt fel, amit érint a kerékpárút. Tehát ez a határozat arról szólt.

Főépítész:

Egyébként, rengeteg olyan eset volt, Martonvásáron is, amikor a képviselő-testület döntött 12 vagy 14 ingatlanról, mert hogy többet nem akart módosítani, és az állami főépítész, illetve a földhivatal jelezte azt, hogy egy kis csücsök három négyzetmétere még itt belóg, kéri beemelni a határozatba. Ez nem egy dicső korszaka a hazai településtervező szakmának, de kiemelt

határozatok voltak telis-teli széles az országban, pontosan azért, mert pár hónapot nyerhetett vele az önkormányzat.

Hozzászóló (M.M.):

Ha én ezt körbe rajzoltam volna..

Főépítész:

Hát az egyharmad Martonvásár, de abból csak egy pár tíz négyzetméterre volt szükség a kerékpárút miatt.

Kerékpárutak folytatás

Polgármester:

Tárnok - Martonvásár - Kápolnásnyék kerékpárút érdemes róla beszélni, hogy mindenki tudja a státuszát. Annak a Magyar Közút volt a projektgazdája, el is készült a részletes terv, kiviteli terv, engedélyt kapott, költségvetése van. Ha lesz egy uniós forrás és van rá szándék a közlekedésfejlesztésben, szerintem azt érdemes bele lobbizni, mondjuk így, valamiféle támogatásba. Tárnokon már megépült egy folytatása egy irányba, nyilván ezzel meg elérnék a Velencei-tavat Kápolnásnyéknél. A tartalma, Tárnokon a vasúti átjárót mindenki ismeri, rögtön az első utca balra a körforgalmon, ott a vasúti átjárótól jönne, a vasúti pályának a téli oldalán végig. Az lenne a mezőgazdasági és kerékpárút, és Erdőhátnál van egy ilyen kis kerülő, beérkezne a Remred mellett, a benzinkútnál. Ott a mezőgazdasági forgalom kimenne, a Mirrotron fele, mert patakparton megvan a hely. A kerékpárút végig jönne a benzinkút és a töltés között, eljönne a benzinkút előtt, és átmenne abban az ominózus kereszteződésben, amit be kell szűkíteni, hogy normálisan működjön. Árokbefedéssel jönne el a gyalog átkelőig, ott lenne átvezetve, majd a csomagautomata és a kerékpártárolók előtt.

Hozzászóló (?):

Oda kéne körforgalom.

Polgármester:

A Bajcsy kereszteződésbe. Igen szerintem is.

Hozzászóló (?):

A biciklitároló előtt, ahol a vágányoktól jön fel a lépcső, nagyon rossz minőségű a járda.

Polgármester:

Ez a járda része lenne ennek a projektnek. Közben a vasútállomásra is van terv. A parkolóbővítésre a túloldalon és a kastélypark oldalán. Ott még egy... 20 autó talán elhelyezhető. Lenne még parkolóbővítés, azt még Vitézy miniszter úr, még a Budapesti Fejlesztési Központ vezetője volt, amikor ezt a tervet megcsinálta a BKK, aztán a NFK, ez tartalmazza a vasútállomás előterének teljes átalakítását. A körforgalmú dolog kikerülne, egy kivezető út lenne, a zöld átalakulna, köszönj és menj parkoló sáv lenne ott ezen a területen. Egy ugyanilyen a domboldalán is lenne. Még egy gyalogátkelő épülne, a lépcsőnél. Ezt a tervet is majd közétesszük, ha hozzájárul a projektgazda. Mindenki nézegesse. Már lehet, hogy egyébként megosztottuk, ezt nem tudom.

Vissza a bicikli úthoz, a vasútállomás előtt közös forgalmú járda és kerékpárútként menne át a sétányra. Elmegy a sétányon, a Malom utcán, Kodály utcán, a Malom utcán felfestéssel lenne, a Fehérvári úton pedig már van kerékpársáv. Fehérvári úton próbáltunk koppenhágai típusút, de azt nem támogatták. A településhatártól, a jobb oldalon, a Határ utcától, Baracska felé a jobb oldalon, az erdősáv túloldalán, önálló kerékpárútként menne Baracskáig. Baracskán van kerékpárút a településen belül, onnantól ugyanúgy önálló kerékpárúton Pettendig. És Pettendtől már rá vagyunk kötve a tókörre. Tehát ez egy valós alternatíva lenne a szerintem családdal kerékpározhatatlan BuBa domborzati viszonyaira is. Másrészt forgalmi kiváltás Erdőhát, Kismarton tekintetében. Úgyhogy szerintem ennek van realitása, hogy ezt kormányzati irányba érdemes... a vasútállomás, parkoló projekttel együtt.

Hozzászóló (?):

Akkor a Bajcsy végén mekkora forgalomra és torlódásra lehet majd számítani?

Polgármester:

Ezért lenne jó a körforgalom és a tehermentesítő út, ami elvinné a Bajcsy forgalmát, és a benzinkutat is rá kell kötni a Mirrotron felé vezető útra. Csak az még nem történt meg, ez most is zavaró. Az út és a benzinkút behajtása túl közel van egymáshoz. Ez szerintem megtévesztő.

Fejlesztések határa

Hozzászóló (F.Zs.):

F.Zs. vagyok, ott kapcsolódnék hozzá, amit mondtál, hogy a településnek a közlekedése milyen problémás. Akarjuk-e, vagy van-e szándék arra, hogy tényleg bővítsük a települést. Szerintem nem feltétlenül kéne, mert nem bírja el már a település infrastruktúrája azt a mennyiségű lakost, aki itt van. Én itt élek már nagyon régóta, és az orvos mennyiség most is ugyanannyi, mint amikor gyerek voltam. Gyerekorvos pedig tulajdonképpen nincsen. Ha még több ember beköltözne a településre, akkor még jobban fokozna a közlekedési problémákat, az egészségügyi problémákat.

Polgármester:

Nem beszélve a konténer tantermekről.

Hozzászóló (F.Zs.):

Igen, ezt most tapasztaljuk éppen. Nagyon nem rosszak, csak nem úgy működik, mint a rendes tantermek. Nem tudom, te milyen döntéssel rendelkezel? Akarunk-e utcákat? Akarunk-e házakat, lakóparkokat építeni? Én nem támogatnám ezt a lehetőséget.

Polgármester:

Egyetértünk, ezt tartalmazza a terv.

Közlekedés szervezés és biztonság

Hozzászóló (F.Zs.):

Igen, mert megtelt a település szerintem már. És aki jár reggelente az utakon, te is jársz. Én csak kerékpárral járok, de látom azt, hogy itt az önkormányzatnál száguldanak az autók a gyerekek mellett, és én nem sajnálom a Szőlőhegyi útról a fekvőrendőröket, ott van legalább hat darab. De a Széchényin egy sincsen, és ott a hölgyek, urak, akik kiteszik a gyereküket az óvodánál, 50-60-al végigszáguldanak, hogy gyerekek mennek ott mellettük. Ott van egy óvoda, bölcsőde, még egy játszótér is van mellette. A közlekedést úgy lehetne életszerűbbé tenni, vagy élhetőbbé tenni a települést, hogy nem tudom milyen engedély kell hozzá, de tele tenném fekvőrendőrökkel. Az összes utat, mert akkor mindenki meggondolná, hogy mennyivel megy.

Polgármester:

Leaszfaltoztuk az összes utcát. Tele volt negatív fekvőrendőrrel…, most akkor csináljunk fekvőrendőrt.

Hozzászóló (F.Zs.):

Én megnéztem, egy olyan fekvőrendőr, ami lecsavarozható és olcsó, az 80 ezer forint. Én mondom, veszek egyet. De nem tehetem le.

Polgármester:

Kicsit drágább és engedélyezni kell, tábla kell, előrejelezni.

Hozzászóló (F.Zs.):

Ez nagyon veszélyes, nem kell megvárni azt a helyzetet, amikor valakit elgázolnak. És akkor persze egyből le lesz téve.

Polgármester:

Szerintem a közlekedés ügyben egy külön fórumot szervezzünk, jó? Meghirdetjük időben, minél előbb, mondjuk szeptemberre. Közlekedési fórumot, térkép fölött, elhívjuk, van közlekedéstervezőnkn az Ország Zoltán, aki a BKK-nak a közúttervezője is. Most a belső kerekpárutas tervezésben is részt vesz. Ő csinálta a táblázási tervet is legutóbb. Szerintem egy ilyen szakmai és lakossági fórumot közlekedésügyben tartunk.

Hozzászóló (?):

Mi utcánkban sincs tábla és szükséges lenne.

Hozzászóló (?):

Tábla mindenhova kell.

Polgármester:

Csak nem tartják be. Teleraktuk már táblával az egész várost, valaki mondja azt, hogy még nem.

Polgármester:

Egyébként ezeket a kiemelt kereszteződéseket a francia testvértelepülésen láttuk először 15-20 éve. Ha a piros térkővel kiemelünk egy kereszteződést az azért jó, mert a jobbkezest is megoldja. Tehát, ha ki lenne emelve a kereszteződés az összes, piros térkővel, ahogy a Bajcsyban vagy az Adyban, akkor belassítana legalább az ember.

Hozzászóló (?):

Akkor még nem lát ki. Például aki a Petőfiből jön ki annak a jobbkéz szabály szerint nem kell megállnia, miközben egy egysávos útról kanyarodik rá egy kétsávos útra. Itt teljesen felesleges, a jobbkezes utca, ahol mióta – mi 18 éve itt lakunk – 4 évvel ezelőttig egy magasabb rendű út volt. Bocsánat, de a lakosok pedig nem tudják, és egymásra mutogatnak. A városvezetés olyan konfrontációt adott a lakosokra. Én minden nap ott közlekedek rollerrel és ma is majdnem elütöttek. A kijövő zsák utcák tele vannak bokrokkal, ezért úgy is meg kell állnia.

Eközben a polgármester: Majd elmondja a közlekedéstervező, …

Nem csak a lakosok, a jobb kezest a magyar közlekedők jelentős része…

És akkor a jogalkotók felé kell majd fordulnunk, de majd elmondja a …..

Polgármester:

Még ha egyet is értünk, majd elmondja a közlekedéstervező, hogy jogszabály szerint 30-as övezeten belül nem lehet különböző rangú utakat létrehozni. Eddig az volt az igény legyen 30-as övezet, és ugyan ez vonatkozik a lakó pihenő övezetre.

Hozzászóló (?):

Akkor ne legyen harmincas, legyen kint mindenhol a tábla.

Polgármester: Csak az már nem övezet.

Hozzászóló (?):

Akkor legyen 31-es tábla.

Polgármester:

Akkor ezt közlekedési fórumra visszahozzuk.

Szent László patak híd és Hunyadi, Budai utcai tömbbelső

Hozzászóló (D.Zs.):

Öt óra óta szeretnék két apró kérdést feltenni. Az egyik az, hogy a lakóparknál ott egy híd lett építve. Azzal mi a terv? A másik pedig a Hunyadi utca alatt az Akadémiától kellene 2-3 m, ahol már van egy utca, egy földút lehet közlekedni. Mi a terve Martonvásárnak azzal a résszel? A fenti lakosok jórészt nagymama nagypapa életkorú lakosok. Ott adódik 5-6 háznak olyan hely, amit meg lehetne építeni.

Főépítész:

A híd a Szent László patakon az Estike utcánál… hosszú távon, teljesen szükségszerűen összeköti ezt a két oldalt. A településterv ennyit tud tenni jelöli ezt a hidat. Ennek a mikéntje, hogyan ez, azt gondolom, a polgármester úr megválaszolja. Hát a túloldalon, tervlapon van egy új intézményi terület kijelölve, ez egy távlati terv.

A másik, a Hunyadival párhuzamos lakósor és utca. A szabályzási terv 2014 óta biztosítja ennek a lehetőségét. Ki van szabályozva a 12 méteres út, ott van a lehetőség a telkek duplázására. Amit a Bajcsynál elég részletesen végig beszéltünk, hogy mindig van egy de. A szabályozási terv ennél többet nem tud tenni. Ki kell alakítani az utat, hogyha bárki ott telket akar alakítani,

közműveket végig kell vezetni. Több mint tíz éve megvan a lehetőség, hogy ezeket az építési telkeket kialakítsák. Nyilván itt jön a másik fele, ennek van egy financiális oldala. Egy ilyen utat egyébként egy településterv azért jelöl ki, mert hogy egyetért a városnak ez irányú fejlődési szándékával. Azonban egy önkormányzattól nem várható el, hogy a településtervben lévő valamennyi fejlesztést 5 éven belül financiálisan biztosítsa. Ez a tervezet nagyon-nagyon sok, több mint tíz éve a rendezési tervben lévő fejlesztést felülvizsgált, és csak azokat tartotta meg már ez a tervezet, mind településfejlesztési terv, mind helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén, jelenlegi struktúrában is fenntartható és a város céljaival összhangban van. Ilyen például a lakóterületi korlátok, amiért nem kíván a város a mezőgazdasági területek rovására új lakóterületeket parcellázni. Kell egy határ, hogy mi az a méret, itt most ez a hatezer fő. Itt most visszatérek a tömbbelsőkre is, ahol jelenleg nagyméretű belterületi telkek rendelkezésre állnak, ennek a lehetőséget nem akarja elzárni a város, de ennek a motorja nem tud lenni, úgy hogy holnap kialakítja az utakat és a telkeket.

Hozzászóló (D.Zs.):

Ha már tömbbelsőt említette, a főépítész úr. A Kramártól ezer éve volt tervünk rá, de ott két személy akadályozta meg, ott gyönyörű szép belső…

Polgármester:

Mindig van két személy.

Hozzászóló (D.Zs.):

Nem kellene ilyen külső beruházás, meg lakópark, egyszerűen belül simán tudnánk biztosítani 18-30 olyan telket, amivel ugye a lakosok is kicsit jobban boldogulnának.

Polgármester:

Szerintem ezt a tömbbelső dolgot ennél sokkal jobban végig kell járni.

Főépítész:

A szabályozási terv két szempontot mérlegelt. Tényleg az összes tömbbelsőt végignéztük a tervezőkkel, illetve a hivatalnak a kollégáival, a testülettel, bizottságokkal. Minden szinten végignéztük ezeket. Lényegében mérlegelnünk kellett, hogy azokat a tömbbbelső feltárásokat, ahol mondjuk ennek maradt 5 százaléknyi realitása, azokat a terv igyekszik nem ellehetetleníteni. Azokat a tömbelső feltárásokat meg úgymond második körösnek jelöltük, és a terv ezeket egy kicsit lejjebb sorolta, ahol a tömbbelső feltárás egyébként, – amit a polgármester is mondott – a meglévő, egyébként a tömbbelsőben már kialakult intenzívebb zöldfelületnek a sérelmével járt volna. Ez a tervezet most ezzel számol. Mivel a 2014-es terv az összes tömbbelsőre lehetővé tette potenciális úttal ezeket a feltárásokat, most nem ezt az utat járja az új tervezet, hanem ott, ahol van egyébként egy intenzív zöldfelület, és tizensok év alatt nem sikerült az utakat kialakítani, ott maradjanak meg ezek a zöld szigetek. Ne itt kezdjük a tömbfeltárásokat. A többinél, nem kerültek rá a tömbbelső kötelező zöld részei, és ott jogilag nem is elősegítve, de semmi nem akadályozza, azt hogy ezek a tömbbelső felütések megvalósuljanak. Ami akadályozza és eddig is akadályozta, és ezután is akadályozni fogja az általában, a tulajdonosi struktúra, mert hogy ehhez mindenki kell.

Polgármester:

Bocsánat annyit még, hogy a Hunyadi utca alsó út az teljesen MTA területen van. A lakóterületi utak szabályozási szélessége 12 m. Tizenéve megkerestük az MTA-t ezzel, hogy eladná-e vagy leadná-e azt a területet, teljes elutasítás volt a válasz. Szerintem ezt érdemes esetleg újra elővenni. Új MTA vezetés van, meg kell nézni, hogy esetleg partnerek-e benne.

Belterületi határ és tartalék területek

Hozzászóló (S.I.?):

Talán a megalapozó tervben volt, hogy számokkal jelölték azokat a részeket, amelyikben változás volt.

Hozzászóló (S.I.?):

A Radnóti utca túloldalán is megjelenik egy új rész. Amit egyrészt a tervezet 9-es számmal jelöli a térképen, de ez konkrétan a részleteknél lemaradt. Nem lehet beazonosítani, hogy az mit jelent, és nincsen kibontva az érdemi részben sem. Plusz van egy eltérés, az egyik tervben ez Vi kategóriában szerepel, míg a másik tervben kertvárosias lakóövezetben. És a másik, hogy a vasúti átjárónál az intézet területéből le van véve egy rész, ami szürkével van jelölve.

Miért kell bekeríteni, milyen céllal vennénk el az intézettől területeket?

Főépítész:

Megint a településrendezési és jogszabályi háromszögnek a Bermuda háromszögébe kerültünk, és egy percig nem csodálkozom, és elnézést, hogyha a dokumentáció nem adott erre egyértelmű választ. Radnóti utca első körben. Alapvetően, amíg ez hatályba nem lép, ez a szabályozás, addig ezek a telkek építési joggal rendelkeznek. A ma hatályos szabályozás szerint ez egy korábbi módosításnak a soha meg nem valósuló dolga volt. A terepviszonyoktól kezdve, minden egyében keresztül az egésznek nem volt realitása. Gyakorlatilag ezt a döntést hozta a testület, hogy ne itt kezdjük a lakótelkeknek a kialakítását. A már említett okok miatt, beépítésre szánt területbe szerettük volna tartani építési jog nélkül (puffer terület), ezeket a területeket. Minden olyan területet, amit beépítésre szánt területben tartunk, de nem akarjuk azt, hogy holnap valami olyan vállalkozó beruházzon rajta, ami mondjuk nem feltétlenül vág egybe a város érdekeivel és céljaival, azt ebbe az úgynevezett Vi-5-ös, tehát az intézményi 5-ös övezetbe került, ahol 10% a legnagyobb beépítettség, és kizárólag kettő rendeltetést, intézményi rendetetést engedünk. Tehát itt vagy jön egy olyan mecénása a városnak, aki nekünk oktatási és szociális intézményeket épít, vagy nem fog senki építkezni. Ez az elképzelés.

Polgármester:

Lehet más, ha köt egy településrendezési szerződést, és abban vállal a csomó mindent. De addig ezt fékezzük.

Főépítész:

Ez a célja, és a jogszabályi környezet annak az oka, hogy ez Vi-be került lakóból, mert itt tudunk olyan rendeltetéskorlátozást csinálni, amit megtettünk, mert mást nem fog engedni a jogszabály és az állami főépítész. A harmadik meg, hogy miért került ez C29-esben, ez a településtervezőnek volt a kérése, mivel térinformatikai alapú a feldolgozás. Lényegében az azonos területeket, ami mindenhol lakóból Vi-be, tehát intézménybe került át, akkor lehet összegezni, akkor lehet ezekkel mindenféle kimutatásokat készíteni, hogyha azonos a kódja. Ez okozott egy kicsi ilyen, hogy mondjam, nyomon követési nehézséget.

Főépítész:

Korábban én is ilyen tervezőként dolgoztam, és rengeteg olyan helyzet volt – most csak a mai fórumot, hogyha nézzük – ahol igen gyorsan és igen sokat változik egy ilyen terv. Gyakorlatilag egy három hónapos munka után tömve lenne hibával az alátámasztó munkarész, hogyha ezek a változások nem lennének nyomon követhetők térinformatikai szinten. Ma hatályos terv szerint, hogyha van rá szándék, lakóterületeket lehet ott parcellázni. Ezt a város nem szeretné ellenőrizetlen módon engedni, és ezért egy olyan beépítésre szánt területet hagytuk meg, ahol egy későbbi módosítással akár valami megállapodás alapján lehet hasznosítani, de nem ez az esetleges célterület.

Polgármester:

Akkor a háttere az egésznek, amikor az MTA-val is elindult az együttműködés, AIC, Agroverzum, előkert, és a többi… akkor a HÉSZ-hez is hozzá kellett nyúlni, nyilván itt a kastélyt és környezetét érintően. Akkor egy olyan kérés is megfogalmazódott az MTA részéről, hogy jó-jó, de a kutatóknak jó lenne valahol lakásokat esetleg építeni, ha erre lenne forrás. Ez az egyetlen hely, mert nyilván a védett Kastélypark területére nem lehet, másrészt a Radnóti utca egy oldalas utca, ott éri meg egyébként telkeket kialakítani a másik oldalon a közművek miatt. Ebből nem lett semmi, ezért raknánk most ebbe a puffer dologba. Most jelenleg, ugye bármikor nekiállhatnának beadni építési engedélyt, ütemezetten, mert ugye két ütemre van bontva.

Ez a felső szürke ott a vasúti átjáró előtt pedig egy ilyen üzemi területként került be akkor. Mert az volt a kérésük, hogyha itt az Agrár-Innovációs Centrum elindul, és nemcsak a kutatóintézet, hanem ez a növényvédelmi, talajtani is ide jön, akkor olyan funkciók is kellhetnek nekik, mint plusz növényház, kiszolgálóépület. Ez a rész lett volna olyan kutatásfejlesztéshez kapcsolódó, kiszolgáló dolog, mint ez a hátsó bázis terület. Nem tudom, azt ki ismeri ott hátul. Nem túl jó épületek, de a cél, hogy annak a folytatásaként itt a vasút mellett, akár innen a Határ utca a folytatásáról egy külön bejárattal ez a telephely megközelíthető legyen. Ez szándékoltan itt a kutatáshoz kapcsolódó infrastruktúrának a területe, amiből nem lett semmi. Egyelőre nem bántanánk, bízunk benne, hogy még lehet. Ez a lehetőség, amit ők kértek.

Főépítész:

Csak a válasz arra a kérdése, hogy a 9-es számmal jelölt terület magyarázó leírása hiányzik. Közben beugrott, hogy mi lehet ez. A belterülethatár módosítás, a 12. oldal az alátámasztó dokumentációban, itt van valóban egy kis ábra, ez az 1-9-es. A belterületbe vonás, annak most az az eljárásjogi és jogi formulája, hogy fel kell kerülni a településtervre, ahhoz, hogy egyáltalán a lehetősége meglegyen, ezt követően képviselő-testületi határozat szükséges ahhoz, hogy el lehessen indítani az eljárást, amit az Önkormányzat tud megindítani kérelemre. Ezért néztük végig, hogy ami egyébként építési joggal nem rendelkező, de potenciálisan beépíthető beépítésre szánt terület hosszú távon, ott ne képezzen akadályt egy településfejlesztési megállapodás megkötésében. Tehát ne kelljen várni 8 hónapot, mert rendezési tervet kell módosítani a belterületbe vonás miatt, hogy egy piros szaggatott vonal felkerüljön rá. Ezeket a területeket listázza ez az oldal. A belterületbe vonás nem automatikus mert képviselő-testületi határozat szükséges hozzá. Mi a belterületi határvonalat, amennyire lehet, a tervezetben a beépítésre szánt területhatárhoz igazítottuk.

Polgármester:

Már látom, hogy egy közlekedéses fórumot kellene tartanunk ősszel, és egyet külön a projektekről. Szerintem az is fontos. Parkerdő, az külön egy más történet, akit érdekel, az a rekreációs terület. Jó ezeket szerintem be fogjuk tudni ütemezni. Az Estike utca Béke összekötéssel kapcsolatban, hiszen az is már projektesített történet.

Hozzászóló (M.M.):

Nekem az ABC-s rész, uszoda ugye C53-as, és akkor nézem, nézem, és akkor a Pápay is az, hát mondom, hogy került….

Főépítész:

Abból több van. Ezek azok a területek Vi-be kerültek át adott területfelhasználásból.

HÉSZ szabályozásának értelmezési kérdései

Hozzászóló (G.A.):

A parkolás esetében lakóegységre, később-pedig lakásra vonatkozik a garázs meghatározás. Lakás, lakóegység, ez most egy, vagy különböző?

Főépítész:

Egyrészt teljesen jogos és köszönjük, ezt egységesíteni kell. Ennek az az oka, hogy a rendeletet nem jogászok írják, de jogászok nézik át. Az egyiket egy közműtervező, a másikat egy közlekedéstervező írta, és jelezni fogjuk. Korábban lakás volt, ezelőtt tizensok évvel a megfelelő jogi formula, most lakó rendeltetési egység. De köszönjük az észrevételt, mert ezek azok, amik 150 átolvasás után is bennmaradnak sokszor.

Hozzászóló (G.A.):

Az alternatív energia hordozóknál a háztartási méretű szélerőmű telepítés alapból nem megengedett, ezt szerintem nem biztos, hogy itt kéne szabályozni, ezt volna jobb hagyni egy felsőbb szintű szabályozásra? Muszáj itt?

Polgármester:

Igen.

Főépítész:

Tehát, hogyha nem szabályozzuk, akkor lehet. Több verzió futott, bevittük bizottságra....

Polgármester:

A kis háztartási szélerőműnek van komoly zajhatása. A jelenlegi konstrukciók egyelőre még ott tartanak, hogy ezeknek van zajhatása, és ebből születtek az országban és a világban nem jó példák, mert hogy szomszédvitához vezet, amit nagyon nehéz kezelni. Lehet, hogy majd lesz olyan háztartási méretű kis szélerőmű, ami majd ezt tudja, hogy nem zavaró, de megnézhetjük még egyszer.

Hozzászóló (G.A.):

Gondoltam, ezt szerencsésebb nyitva hagyni.

Hozzászóló (G.A.):

„Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala, igazodjon a kialakult állapothoz, ami a tömb adott utcaszakaszán a beépített telkek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel". Ezt tudom értelmezni, csak egyszerűen szerintem nem helyes. Tehát pont a régi szűk utcáknál nyitni kéne inkább ezeken a tereken, és nem a meglévő állapotot konzerválni. Ez nem jó.

Polgármester:

Ez nagyjából egy ilyen országos, általános szabályozás.

Főépítész:

Ez eddig is benne volt a szabályzatunkban, csak kicsit más megfogalmazásban. Akár ezt az utat járjuk tovább, akár azt, hogy ezt nem szabályozzuk, mind a kettőre, ha kimennék az utcára, tudnék 10 pro és 10 kontra érvet találni. Itt ugye annak az egyensúlyát kell megtalálni, hogy alapvetően egyéni szinten legyen mozgástér, de azt egyáltalán nem szeretnénk, megmondom őszintén, hogyha nem ezt írjuk elő, és azt mondjuk, hogy 5 méter, meg 8 méter az előkert, ami azt jelenti, hogy kötelezünk mindenkit. Van még egy lehetőség, hogy nem írunk elő semmit, és szabadon lehet megválasztani. Azért szerintem olyan utcák sem előnyösek, amikor van egy kialakult, 3-5 méterig állnak az épületek, és valaki úgy dönt, hogy ő 20 méterre hátra húzza, majd aztán a harmadik is úgy dönt, a hatodik is, meg a tizenkettedik is. Urambocsá, ezt a Hunyadin teszi meg...

Ugye már normatív szabályozást kell alkotnunk, és a tervezetben lévő megfogalmazás az, ahol egyébként a hatóság is engedékenyebb szokott lenni, meg a településképnél mi is azért az optimumra törekszünk, amikor hozzánk bejön egy-egy terv, hogy nyilván jól járjon az építtető. Feleslegesen nem akarunk kiszúrni vele, viszont nem szeretnénk az egyedi, hogy mondjam, magánönkénynek kitenni a városképet ezzel.

Településképi eljárások szabályok közzé tétele

Hozzászóló (G.A.):

A településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályoknál megjelennek azok, amikor homlokzati nyílászáró csere, homlokzati átszínezés, vagy homlokzat módosítás, hőszigetelés stb. Ez viszont már kommunikációs kérdés. Lakosság felé szerintem ezt nagyon aktívan kell kommunikálni.

Főépítész:

Az elmúlt két évünk erről szól. Egyedi levelet írtunk, honlapra került ki. Ez ugye megint csak képviselő-testület döntése volt, mivel előtte igen sok olyan átalakítás történt, ami finoman fogalmazva nem emelte a városnak a fényét. Ennek alapvetően az volt a célja, hogy jöjjön be, lehetőség szerint, mi nem kötekszünk, megmondjuk, hogy mik az alapszabályok. Egyébként nagyon komoly tájékoztatási kampány volt, amikor tavaly júniusban módosult ez a rendelet. Én tudom, hogy mi írtunk tájékoztatólevelet, ami ilyen különböző hírcsatornákon kikerült a lakosság felé. Szerintem a postaládás bedobás az nem volt, de egyébként a lehetséges összes fórumra eljuttattuk ezt a tájékoztatást.

Polgármester: Hát aki akarja, az úgyis tudja, hogy be kell jönnie megkérdezni. Közben az az érdekes, hogy nyilván, aki tudja, hogy be kéne jönnie, de nem akarja betartani a szabályokat, azzal van általában a gond.

Hozzászóló (G.A.):

Hát akkor egy barátságos levél…

Polgármester:

Igyekeznek a kollégák, nyilván ez vezet konfliktushoz, ha valaki rózsaszín tetőt akar. Közben beszélünk ugye kisvárosi arculatról, és ha elmegyünk Németországba, Ausztriába, ott itt kezdődik a dolog, hogy az utcai homlokzat, a kerítés, az nem magánügy, az közügy. Nyilván, ami belül van a házban, az magánügy, nem kérdés, de hogy ez a mentalitás Magyarországon nem alakult ki, tehát ez még egy picit balkán, valaki azt mondta. Nem tudom, tehát hogy ezt nyilván nagyon nehéz szerintem végigvinni. Van-e még olyan kérdés, ami ma megvitatandó? Ha jól értem, akkor tényleg ezt rögzíthetjük, hogy egy közlekedési, egy ilyen projektes, meg egy parkerdős fórumot még valamilyen módon ősszel beütemezünk.

Főépítész:

A hivatalos válaszokat az önkormányzattal egyeztett módon mindenképpen nyilvánossá tesszük. A véleményezési szakasz mindent további eseményét természetesen meghirdetjük, illetve amire viszont számítani kell, hogy az államigazgatási szervek észrevételéhez nekünk egy államigazgatási egyeztetési fórumot is kell majd tartani, azt most meg nem mondom, jogszabály szerint nyilvános, nem nyilvános, és gyakorlatilag a jogszabályok, amit az államigazgatási szerv citál, az felülírja egyébként azt, ami mondjuk a mi mozgásterünk nem egy, nem két esetben. De még mielőtt ez testület elé megy, mi ezt az összes dokumentumot nyilvánossá kell, hogy tegyük, és nyilvánossá is fogjuk tenni. Úgyhogy erről majd a polgármester úrral egyeztetett módon tájékoztatjuk mind a jelenlévőket, mind többieket.

Polgármester:

Köszönjük szépen mindenkinek a részvételt!

Készítette:

Földváry Katalin
településképi referens

ZÁRADÉK

A jegyzőkönyvet ellenőriztem, az abban foglaltak megfelelnek fórumon történteknek.

Horváth Bálint
polgármester

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. július 13. napján tartott Településterv lakossági fórum

JELENLÉTI ÍV

Jelen vannak:

Név	cím	aláírás
PERNYÉSZ-DUÁDI NOÉMI	p-ovadin@uzm.hu	
GERLEI RÉKA	gerleiv@uzm.hu	
BERMI MÁSOLCS	bepitesz@martonvasar.hu	
Főlévány Katalin	folevanykatalin@martonvasar.hu	
Zabóné Pályi Judit	palyijud67@gmail.com	
MUNDI ANDRÁS	mundi.andras@gmail.com	
AUCSEK ISTVÁN		
PERCZEL TAMÁS	tomipercy@gmail.com	
AUTH GÁBOR	auth.gabor@gmail.com	
DR. SERÁK ISTVÁN	SERAK.ISTVAN@FREEMAIL.HU	
SÁNDOR GYÖRGY	gyorgy1966sandor@gmail.com	
GÁBOR ANDRÁS	gabor.andras@gmail.com	
Nagyfejő Andrea	andipaxi330@gmail.com	
SZŐCS CSILLA	n.sz.csilla@freemail.hu	Szőcs Csilla
Molnár Sándor	msanyo47@gmail.com	
Salgó Béla	salgobel@gmail.com	
Salgó Bélánd	MV, Petőfi s.u. 20. (salgozso@gmail.com)	
Dolinka Zsolt	MV Mikszáth K. 16.	
Bosznay István	bosznay.istvan@gmail.com	
Németh András	andras0318@gmail.com	

HUSZÁR GÁBOR	huszika984@gmail.com	[signature]
BÉKNÉ KAPRAL EMESE	bekneemes@gmail.com	[signature]
PATÓ ZOLTÁN	pato.zoltan@gmail.com	[signature]
Lath Zsuzsánna Tímea	suzjelath@gmail.com	[signature]
FERENC KRISZTIÁN	ferenc.elektriker@gmail.com	[signature]
MALATA MELINDA	malatamelind@gmail.com	[signature]
SERES FERENC	somm@gmail.com	[signature]
	somm@g.mail.com	
Seres Ferencné		[signature]
Csicsbacher Hanna	lihesz@gmail.com	Csicsbacher Hanna
Tóthné Sutka Edit	t.sutkaedit@gmail.com	Tóthné S. Edit
Rácz János	racz.janos.jr@gmail.com	[signature]
BÉKÉS ERZSÉBET	bekes.erzsi@gmail.com	[signature]
FARAGÓ TÍMEA	farago.timea.x@gmail.com	[signature]
LATH ISTVÁN	lathek@gmail.com	
KEREKES KATALIN	KEREKESKATALIN0301@GMAIL.COM	[signature]
HORVÁTH BÁLINT		[signature]