

MARTFŰ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelő tartalommal
(16. § (5) és (6) bek.)

egyszerűsített eljárásban
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. bb) pont)

munkaszám: F-2503

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2025. szeptember 30.

MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:
Farka Renáta Judit okl. építészmérnök,
városép. okl. szakmérnök
TT1 16-0025



MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

Tartalomjegyzék

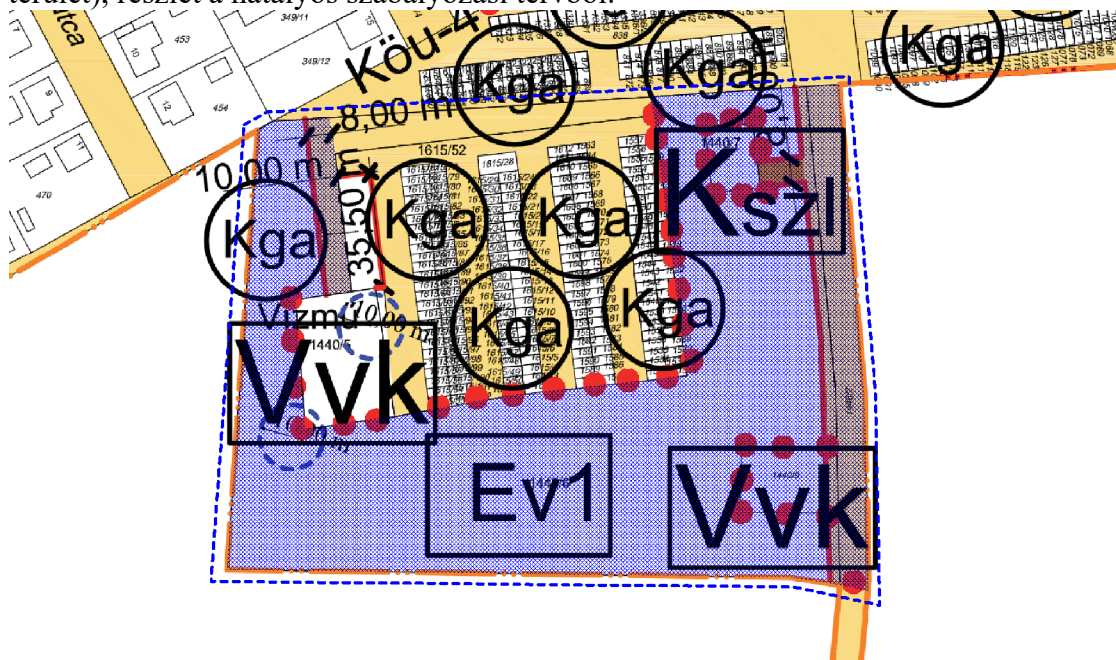
1	A rendezési célok	4.
2	A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei	6.
3	Megalapozó vizsgálat a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításához	7.
1. melléklet (az önkormányzati főépítész feljegyzése)		20.

1 A rendezési célok

Az 1. rendezési cél a 1440/7, 1440/8 és 1440/9 helyrajzi számú földrészletek védelmi célú erdőterületbe (Ev jelű övezetbe), különleges szennyvízleürítő területbe (Kszl jelű övezetbe) és vízgazdálkodási vízműkút területbe (Vvk jelű övezetbe) sorolt részeinek átsorolása közúti közlekedési területbe (Köu-4 jelű övezetbe).

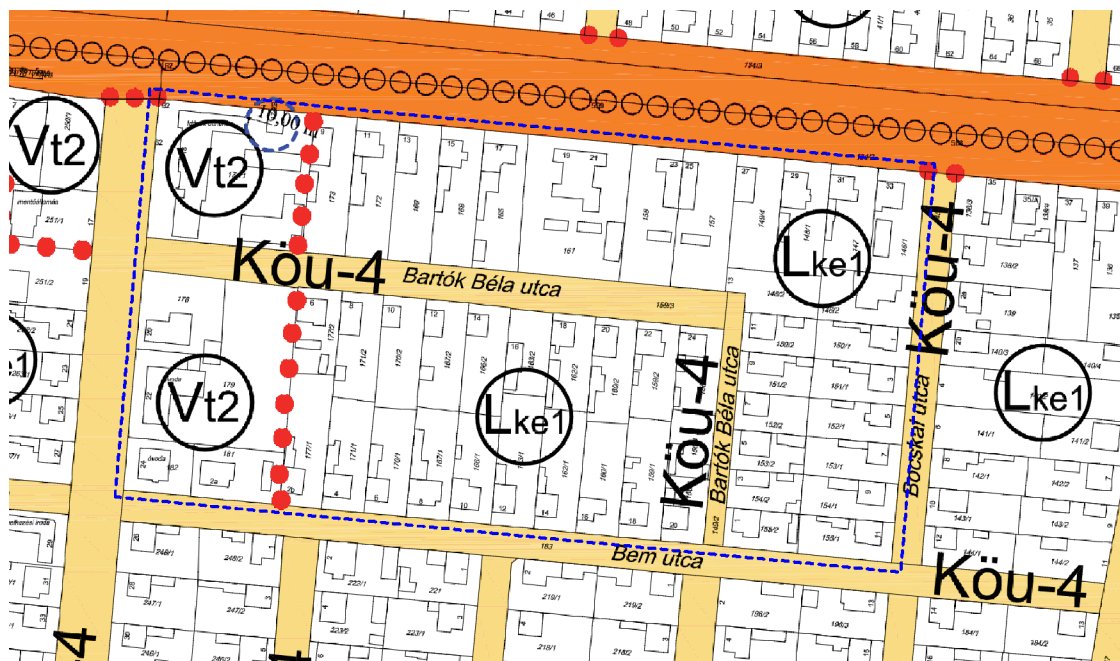
Az átsorolás célja a későbbi közlekedési fejlesztések (garázs-építés) megalapozása.

A rendezési céllal érintett településrész (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva a rendezés alá vont településrész, kék sraffozással jelölve a módosítással érintett terület), részlet a hatályos szabályozási tervből:



A 2. rendezési cél a Bartók Béla úttal szomszédos, kertvárosias lakóterületbe (Lke1 jelű építési övezetbe) sorolt településrészek építési szabályozásának módosítása úgy, hogy mód nyíljon a kialakult méretű előkerttel való beépítésre a jelenleg előírt 5,0 m-es előkert helyett.

A céllal érintett településrész (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva), részlet a hatályos szabályozási tervből:



A 3. rendezési cél a Vt1 jelű építési övezetekre vonatkozó helyi építési előírások módosítása úgy, hogy intézmények esetén – a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban – az előírt gépjármű-várakozóhelyek a közterületek közlekedésre szánt részének felhasználásával kialakíthatók legyenek.

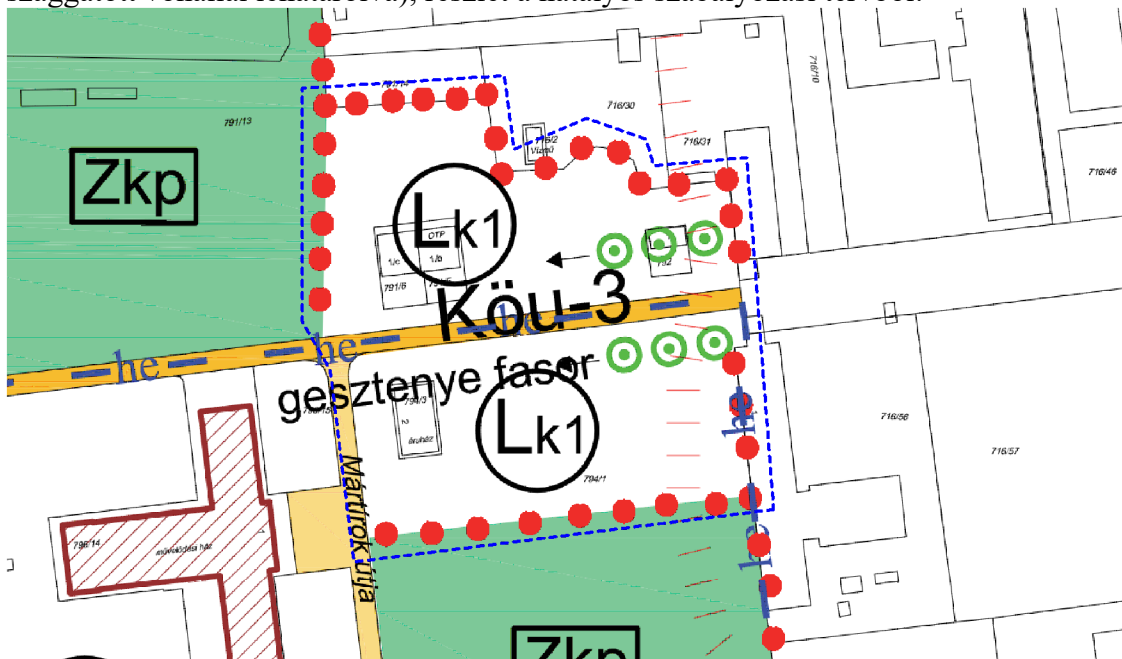
A rendezési céllal érintett – Vt1 jelű építési övezetbe sorolt – településrészek (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva):



A 4. rendezési cél a 791/13 és 794/1 helyrajzi számú földrészletek Lk1 jelű építési övezetbe sorolt részeire, valamint az ezekben található úszótelkekre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a szabályozás

- zárja ki a lakó rendeltetés létesítésének lehetőségét,
- legyen tekintettel az úszótelkes telekszerkezetre.

A rendezési céllal érintett – Lk1 jelű építési övezetbe sorolt – településrész (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva), részlet a hatályos szabályozási tervből:



Az 5. rendezési cél hibajavítás, a 798/25 helyrajzi számú földrészlet Lk1 jelű építési övezetbe sorolt része és a szomszédos, Vt1 jelű építési övezet közötti, hiányzó övezeti határvonal pótlása a településszerkezeti tervvel összhangban.

A hibajavítással érintett tervrészek kék színű szaggatott vonallal jelölve (e rendezési célnak területi vonzata nincs):



2 A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314R) 16. § (5) bekezdésében foglaltak szerint “... a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot”.

A 314R 16. § (6) bekezdésében foglaltak szerint „amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával”.

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a 314R állapítja meg (1. melléklet, 16. § (5) bek.) azzal, hogy a tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg (9. § (6) bek., 11. § (6) bek.).

A jelen esetben a településrendezés várható hatása szerinti területek megegyeznek a rendezés alá vont területekkel, ezeken túlmutató szerkezeti összefüggés nincs.

Az önkormányzati főépítész tartalmi elemeket és azok részletezettségét meghatározó feljegyzését az 1. melléklet tartalmazza.

3 Megalapozó vizsgálat a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításához

Az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló feljegyzésében foglaltakon túl néhány egyéb vonatkozásra is kitérek kiegészítésként, pontosításként.

Helyzetfeltáró munkarész

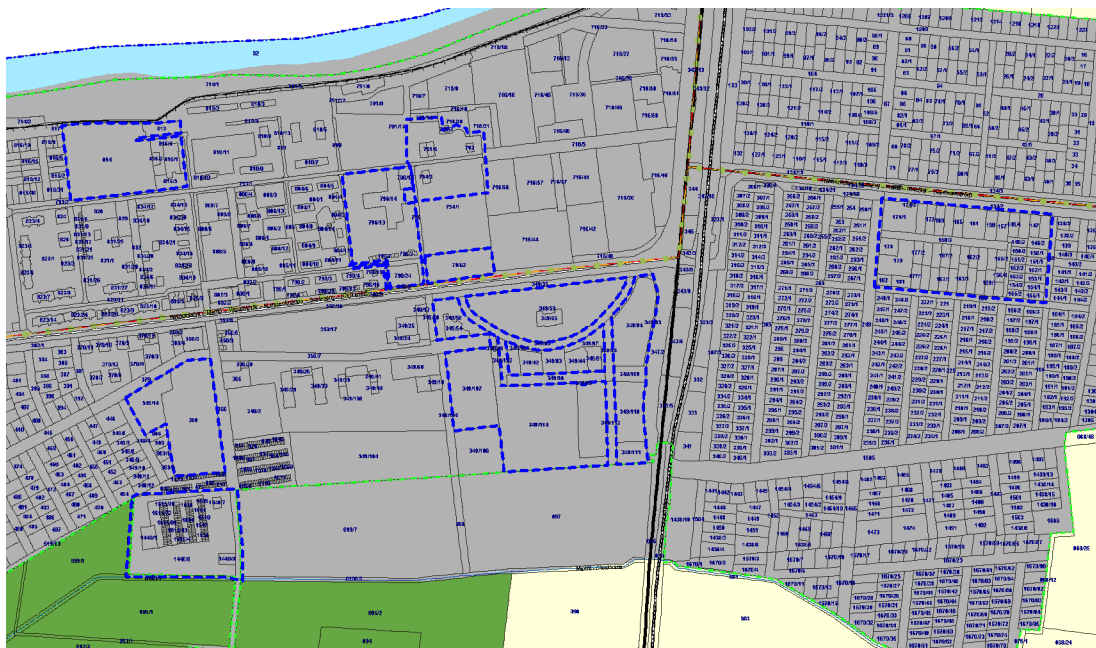
3.1 „1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata”

Az országos területrendezési terv (OTrT) 2019. március 16-tól, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Terv (MTrT) pedig 2020. május 15-től hatályos. Tekintettel arra, hogy az MTrT az OTrT előírásainak megfelelően készült, a tervezett településszerkezeti terv és az OTrT összhangját vizsgálni nem szükséges.

Az alábbi térképrészleteken a szaggatott kék kontúrvonal a rendezés alá vont településrészek területét határolja.

- a) Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok, vármegyei térségfelhasználás

A Megye Szerkezeti Tervének részlete (minden rendezési cél):



Jelmagyarázat:

- | | |
|------------------|--------------------------|
| - sárga terület: | mezőgazdasági térség, |
| - kék terület: | vízgazdálkodási térség, |
| - szürke terület | települési térség, |
| - zöld terület: | erdőgazdálkodási térség. |

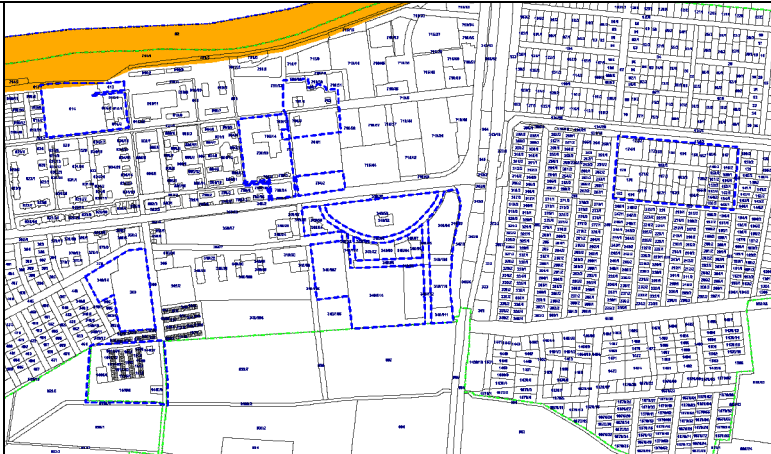
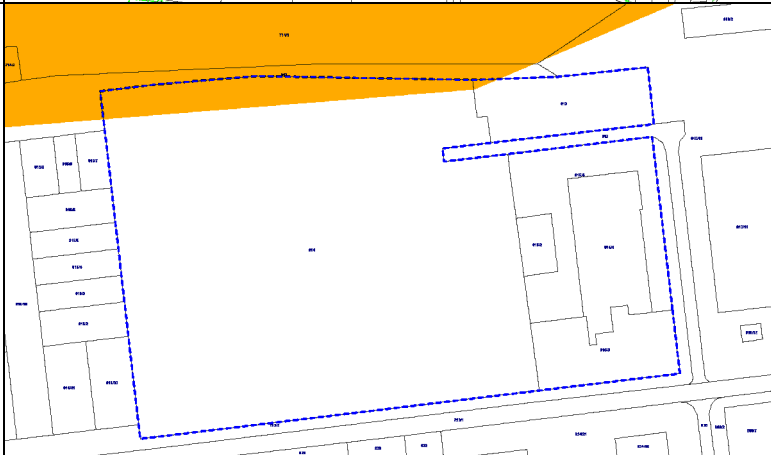
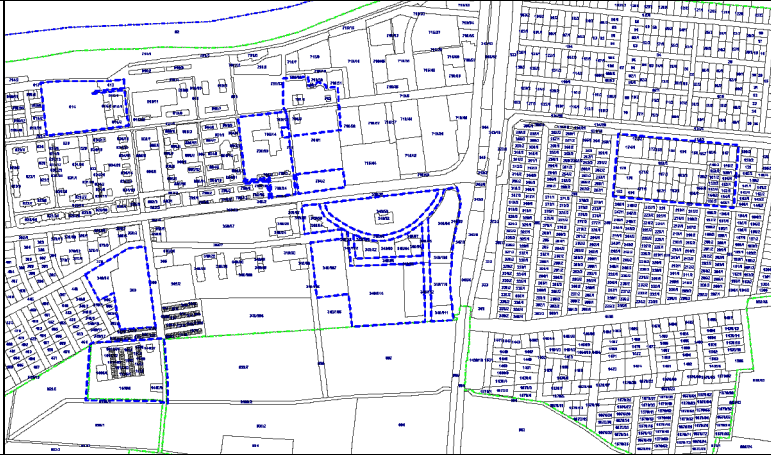
A rendezési célok területén országos vagy térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elem nem található. Az érintett településrészek közelében (északon) meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, észak-déli irányban meglévő főút és meglévő országos vasúti mellékvonal, kelet-nyugati irányban meglévő mellékút továbbá (zöld-piros színnel jelölve) tervezett térségi kerékpárútvonala jele látható,

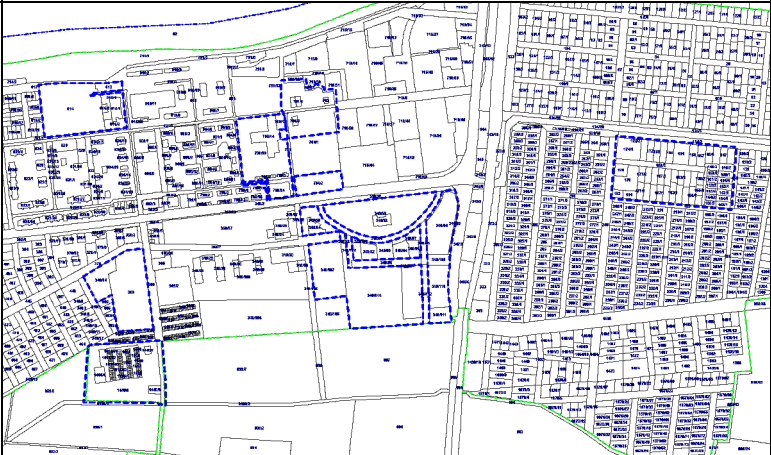
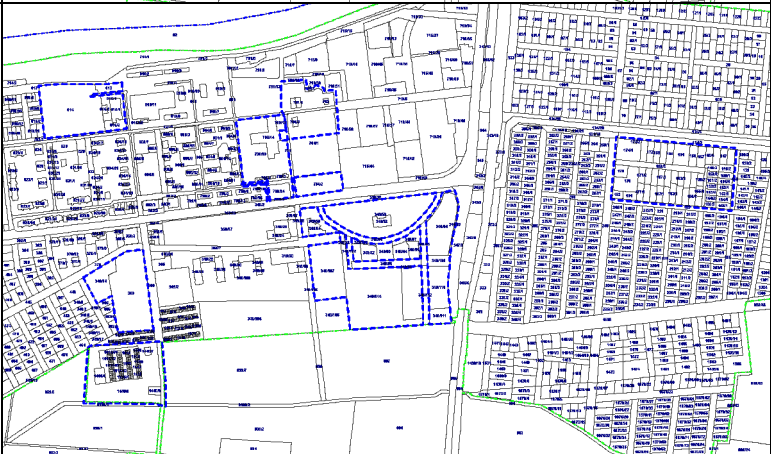
A tárgyi területeket teljes egészükben települési térségbe sorolja az MTrT.

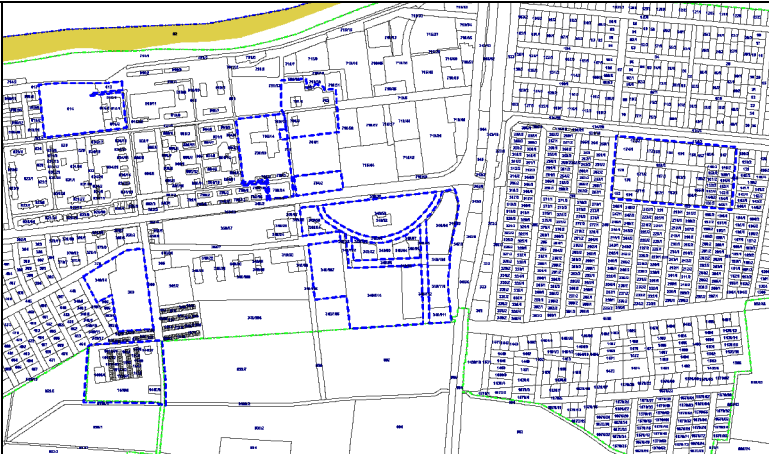
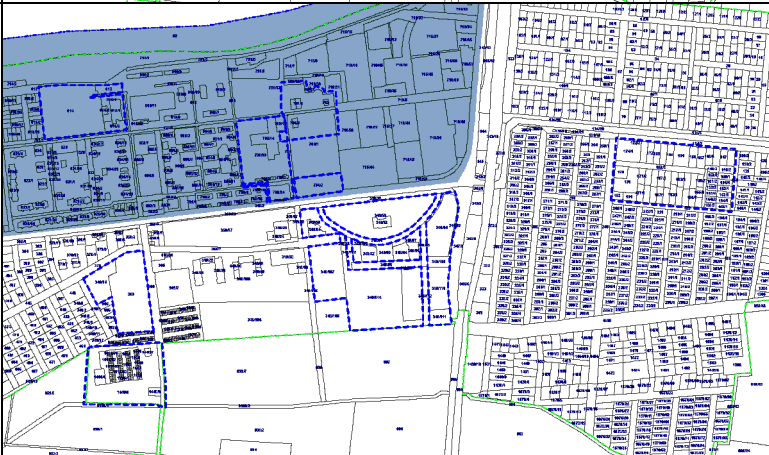
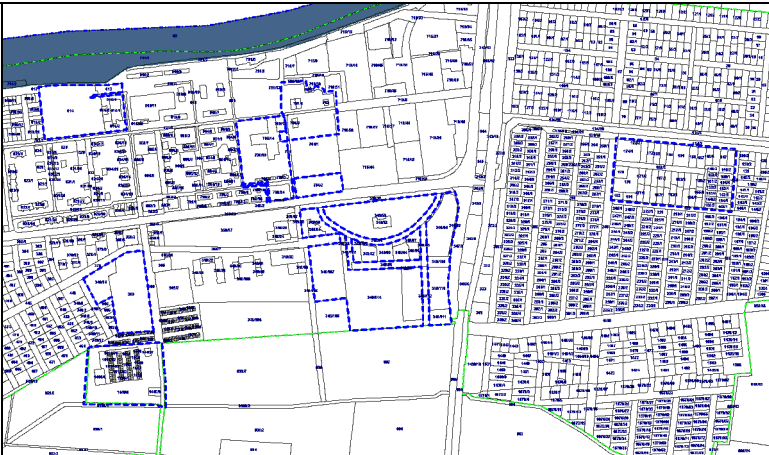
A módosítás nem változtatja meg a térségi jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjét, nem ütközik térségi területfelhasználási szabályokba. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

b) Az országos övezetek által érintett területek:

ökológiai hálózat magterületének övezete (nem érinti az ábrázolt településrészt)	nem érinti a település területét
---	----------------------------------

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (érinti az egyik VT1 jelű építési övezetbe sorolt területet)	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete az érintett településrész	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti a település területét
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (nem érinti az ábrázolt településrészt)	

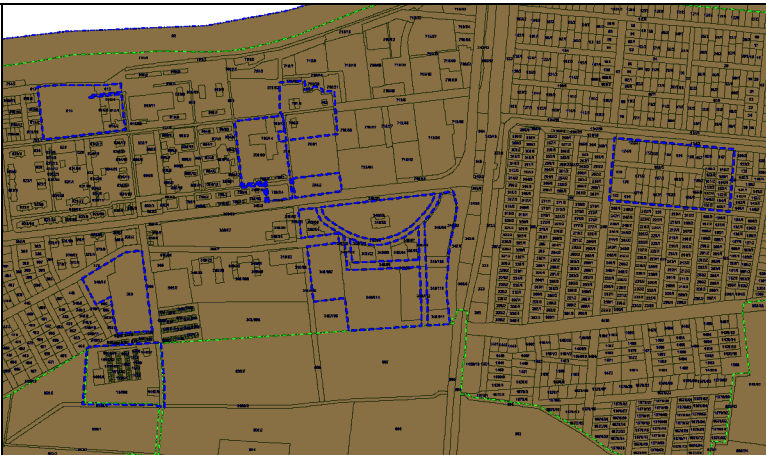
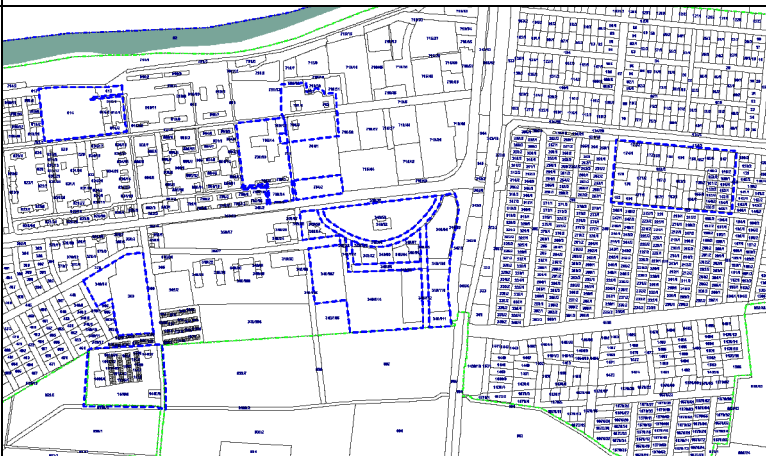
erdők övezete (nem érinti a tárgyi területeket)	
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti a település területét
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti a település területét
jó termőhelyi adottságú szántók övezete * (nem érinti az ábrázolt településrészt)	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete * (nem érinti az ábrázolt településrészt)	

tájképvédelmi terület övezete * (nem érinti a tárgyi területeket)	
vízminőség-védelmi terület övezete * (a rendezési célok területének egy részét érinti)	
A vízminőség-védelmi terület övezetéhez a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 § (2) bekezdése az alábbi előírást rendel: „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” A rendezés alá vont területen nincsen vízvédellel érintett terület.	
nagyvízi meder övezete* (nem érinti a tárgyi területeket)	
VTT-tározók övezete *	nem érinti a település területét

* Megállapította a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, hatályos 2019. június 22-től.

A módosítás e településrészen nem ütközik országos övezeti előírásba.

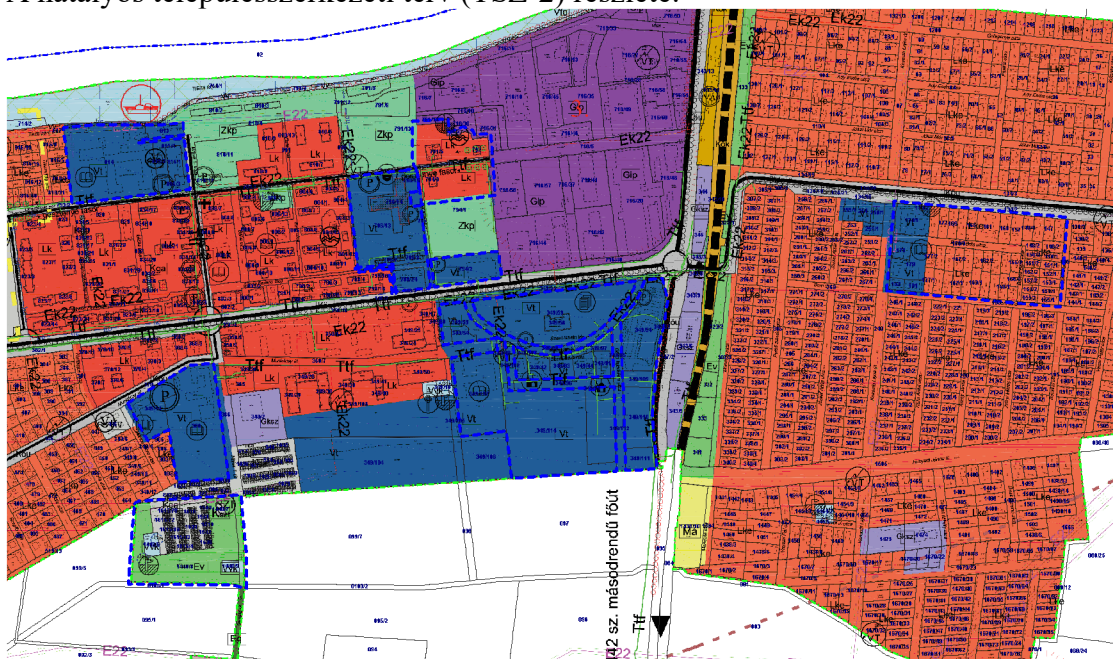
c) A vármegyei övezetek által érintett területek:

ásványi nyersanyagvagyon övezete (az övezet tényleges kiterjedése nem érinti a tárgyi területeket)	
rendszeresen belvízjárta terület övezete (nem érinti a tárgyi területeket)	
tanyás területek övezete	nem érinti a település területét
térszervező városok övezete	Martfű városát „egyéb térszervező város”-nak, Szolnok város hatásterületébe tartozónak és a szolnoki településeggyüttes részének jelöli az MTrT
térségi együttműködések övezete	nem érinti a település területét
pusztai tájgazdálkodás övezete	nem érinti a település területét
ártéri tájgazdálkodás övezete (nem érinti a tárgyi területeket)	

A módosítás nem ütközik vármegyei övezeti előírásba.

3.2 „1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök”

A hatályos településszerkezeti terv (TSZ-2) részlete:

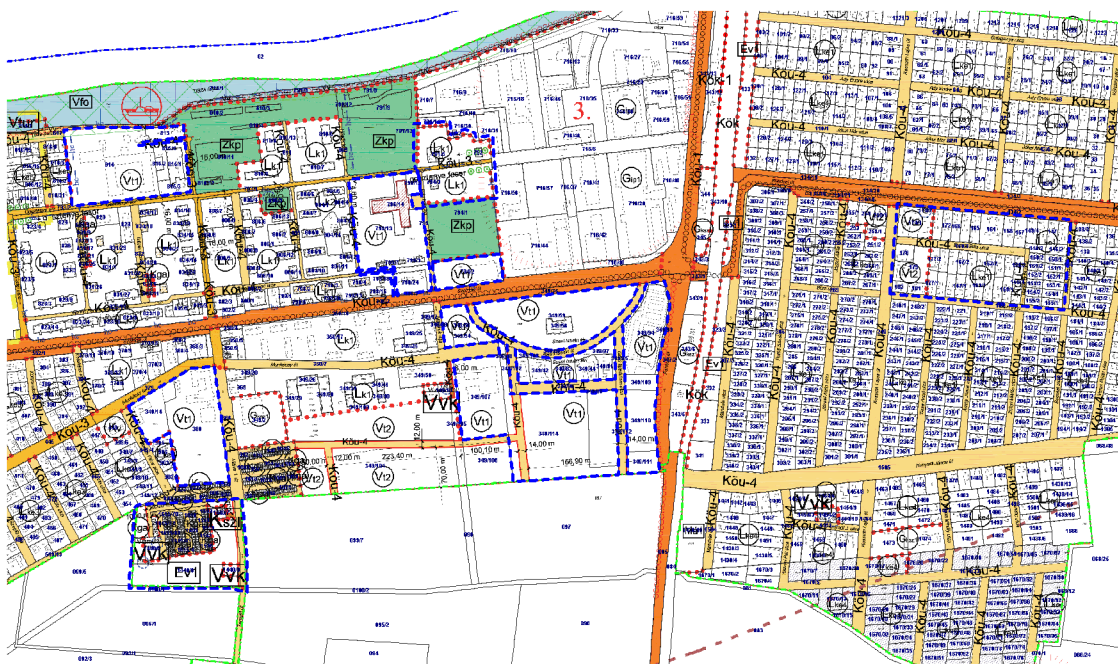


A településszerkezeti terv

- az 1. rendezési cél területének változással érintett részét védelmi célú erdőterületbe, vízműkút vízgazdálkodási területbe és beépítésre szánt szennyvízleürítő különleges területbe,
 - a 2. rendezési cél területét részben kertvárosias lakóterületbe, részben településközpont vegyes területbe,
 - a 3. rendezési cél területeit településközpont vegyes területbe,
 - a 4. rendezési cél területét kisvárosias lakóterületbe sorolja.
- (Az 5. rendezési célnak nincs területi vonzata.)

A részletes jelmagyarázatot a településszerkezeti terv (TSZ-2) tartalmazza.

A hatályos szabályozási terv (SZ-1) részlete:



A szabályozási terv

- az 1. rendezési cél területét részben Kszl jelű építési övezetbe valamint részben Ev1 és Vvk jelű övezetbe,
- a 2. rendezési cél területét részben Vt1, részben Lke1 jelű építési övezetbe,
- a 3. rendezési cél területeit Vt1 jelű építési övezetbe,
- a 4. rendezési cél területét Lk1 jelű építési övezetbe sorolja.

(Az 5. rendezési célnak nincs területi vonzata.)

A részletes jelmagyarázatot a szabályozási terv (SZ-1) tartalmazza.

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) az Lk1 jelű építési övezetbe a következő előírásokat rendeli:

17. § (1) Az Lk1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) A kisvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 12. § (2) a), b), c), e), f) pontban felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret 450 m². További úszótelek nem alakítható ki, építési telek tömbtelek rovására nem alakítható ki.
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága 12,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 30 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kisvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- h) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- i) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából helyezhető el.
- k) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - la) közműpótló műtárgy
 - lb) húsüstölő, jégverem, zöldségverem
 - lc) állat ól, állatkifutó
 - ld) trágyatároló, komposztáló
 - le) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló
- m) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- n) Gépjármű elhelyezés új telekalakításnál saját telken belül biztosítandó, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges.

A HÉSZ a Lke1 jelű építési övezethez a következő előírásokat rendeli:

18. § (1) Lke1 jelölésű építési övezet:

1. A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdés a), b), c), e) pontjában felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület maximum 8 fő együttes elhelyezésével.
2. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret 550 m².
3. Az építési övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló.
4. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %.
5. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága 4,50 méter.
6. Az építési övezetben a tervezett lakóterület közművesítettségének mértéke teljes.
7. Zöldfelület legkisebb mértéke 50 %.
8. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
9. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
10. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
11. Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
12. Az építési övezetben az előkert 5,00 méter.
13. Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter.
14. Az építési övezetben az oldalkert 4,50 méter.
15. Az építési övezetben melléképület, az 1. pontban foglaltak figyelembevételével a lakóépülettel azonos oldalhatáron a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal helyezhető el.
16. Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
17. Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - a) közműpótló műtárgy
 - b) épülettől különálló kirakatszekrény
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet
18. Lakóterületen lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

A HÉSZ a Vt1 jelű építési övezethez a következő előírásokat rendeli:

19. § (1) Vt1 jelű építési övezet:

- a) A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület

- b) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret 550 m².
- c) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,50 méter.
- f) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 35 %.
- g) Az építési övezetben az előkert 5,00 méter.
- h) Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter.
- i) Az építési övezetben az oldalkert 3,00 méter.
- j) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- k) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- l) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- m) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- n) Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.
- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - oa) közműpótló műtárgy
 - ob) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - oc) állatól, állatkifutó
 - od) trágyatároló, komposztáló
 - oe) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

A HÉSZ a Kszl jelű építési övezetben a következő előírásokat rendeli:

23. § (8) Kszl jelű építési övezet (szennyvízleürítő):

- a) Az építési övezetben a szennyvízleürítő funkcióhoz kapcsolódó építmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret K (kialakult)
- c) Az építési övezet telkének beépítési módja szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 60 %.
- g) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- h) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke hiányos.
- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- j) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- k) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- l) Az építési övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

A HÉSZ az Ev1 jelű övezetben a következő előírásokat rendeli:

27. § (2) Ev1 jelű övezet (védelmi erdőterület).

- a) Az övezetben épület nem helyezhető el.
 - b) Az övezetben csak magasles, vadetető, vadvédő kerítés helyezhető el.
- (3) Ev2 jelű övezet (ártéri védelmi erdőterület).
- a) Az övezetben építmény csak vízkár elhárítási és vadvédelmi céllal helyezhető el.

b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

c) Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

A HÉSZ a Vvk jelű övezethez a következő előírást rendeli:

29. § (5) Vvk jelű övezet: vízműkút, az övezetben kizárólag a vízműkút és sajtolókút létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos műtárgy helyezhető el.

3.3 „1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek”

A rendelkezésre álló (E-tér) adatok szerint a rendezési célok területén nincsenek védett vagy védendő táji-, természeti értékek, területek.

A 4. rendezési cél területén helyezkedik el a Gesztenye sor két oldalán található gesztenyefák egy része, amit a településszerkezeti és szabályozási tervek helyi jelentőségű védett természeti emlékként ábrázolnak.

(Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II. 3.) önkormányzati rendelete 1. melléklete e fákat a „település táji környezetének” nyilvánítja.)

3.4 „1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata”

A 2021-ben készült megalapozó vizsgálat „1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata” című szakági munkarésze veszi számba a települési zöldfelületi rendszer elemeit.

A munkarész a rendezési célok területén a jelentősebb zöldfelületi elemek közé sorolja a Szent István-tér parkját és a Martfűi Művelődési Központ és Könyvtár zöldfelületét (mindkettő 3. rendezési cél).

A tervezett szabályozás-módosítás a zöldfelületi rendszer elemeit nem érinti.

3.5 „1.14.6. Az épített környezet értékei”

A település építészeti értékvédelemmel érintett területeit a 3/2018. (II. 23.) önkormányzati rendelet (1. melléklete) határolja le.

A rendezési célok területén nem találhatók védett építészeti értékek.

3.6 „1.15. Közlekedés”, „1.16. Közművesítés”

A tárgyi területeken kialakult műszaki infrastruktúra található.

A módosítás előre láthatólag nem teszi szükségessé új. településszerkezeti jelentőségű közlekedési, közmű- vagy hírközlési létesítmény kialakítását.

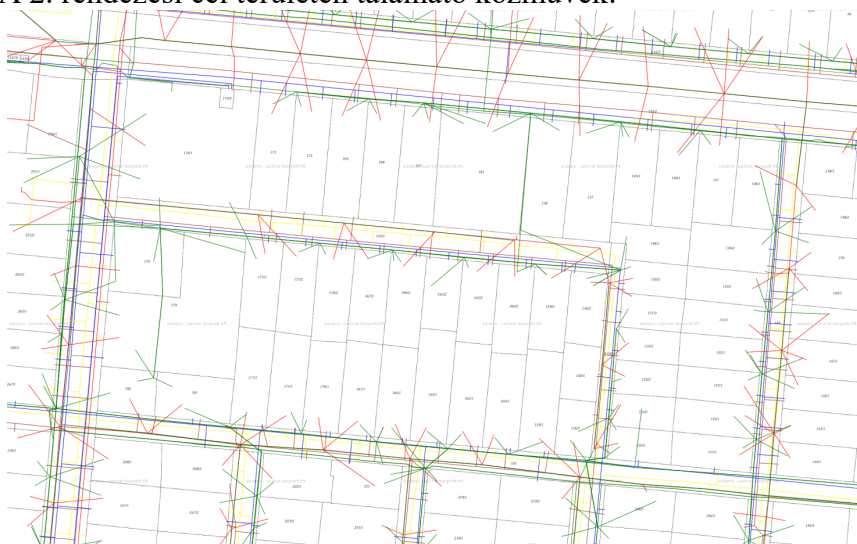
Az 1. rendezési cél területén található közművek:



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

forrás: e-közmű

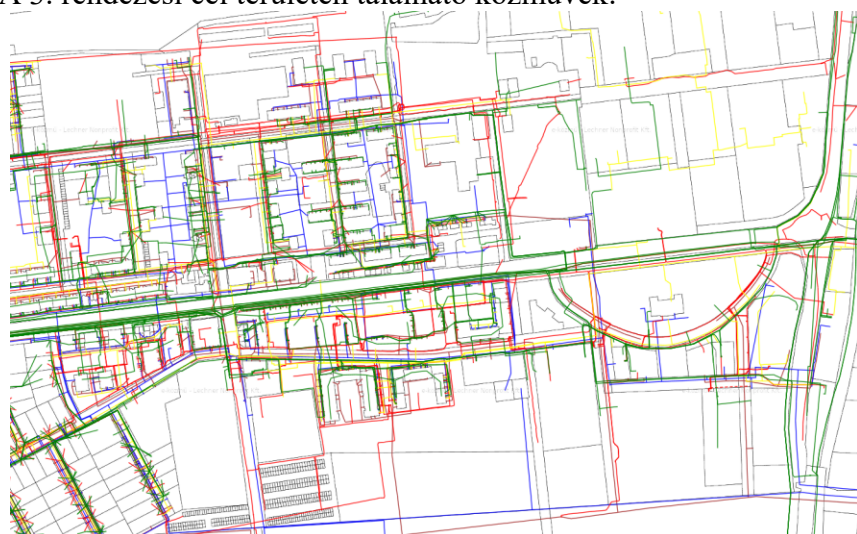
A 2. rendezési cél területén található közművek:



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

forrás: e-közmű

A 3. rendezési cél területén található közművek:



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

forrás: e-közmű

A 4. rendezési cél területén található közművek:



Helyzetelemző munkarész

A helyzetfeltáró munkarészben vizsgált tényezők előre láthatólag nem gyakorolnak egymásra – vagy a település egyéb részeire – érdemi (negatív) hatást.

Helyzetértékelő munkarész

A helyzetfeltáró munkarészben vizsgált tényezők előre láthatólag nem indítanak el érdemi folyamatot.

Az 1. rendezési cél megvalósulása további, közlekedési célú fejlesztések előtt nyitja meg az utat.

A 2. rendezési cél megvalósulása az egységes településkép megvalósulását segíti elő.

A 3. rendezési cél megvalósulása a városrész parkolási problémáin enyhíthet.

A 4. rendezési cél megvalósulása a kialakult, értékes helyi állapot fenntartását segíti elő.

Az 5. rendezési cél megvalósulása a HÉSZ egyértelmű alkalmazását segíti elő.

1. melléklet

Települési főépítési feljegyzés

**Martfű Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosításához
a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről**

Martfű Város településrendezési tervének 2025. évi 2. számú módosításához a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet továbbiakban: 419R) 7. § (7) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján,
- figyelembe véve a 419R 78. § (1a) bekezdésében foglalt előírásokat továbbá
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet továbbiakban: 314R) 1. mellékletében foglalt tartalmi követelmények alapján

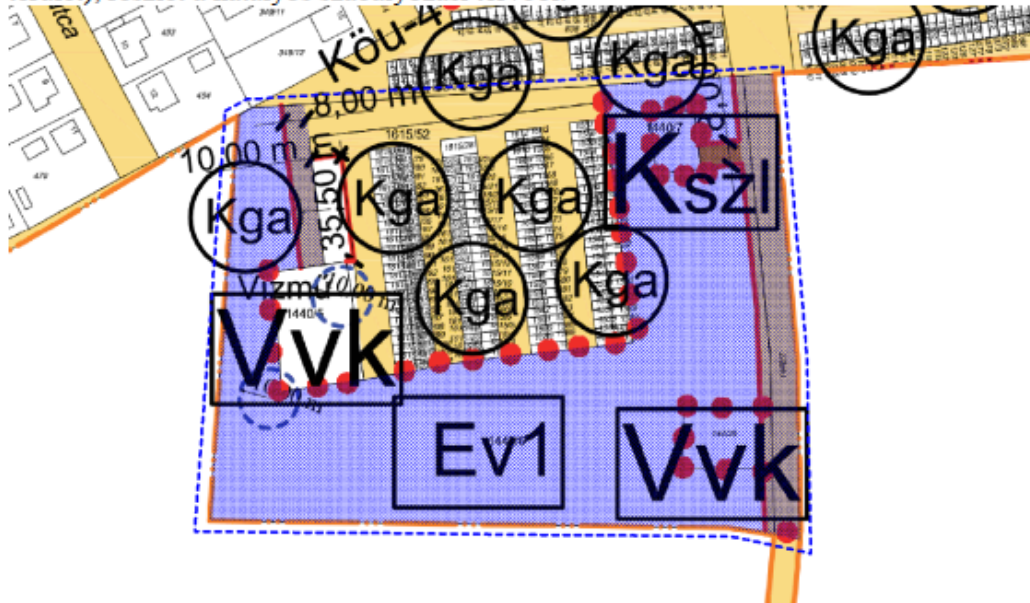
az alábbiak szerint határozom meg:

1. A tárgyi eljárásban a rendezési célok

Az 1. rendezési cél a 1440/7, 1440/8 és 1440/9 helyrajzi számú földrészletek védelmi célú erdőterületbe (Ev jelű övezetbe), különleges szennyvízleürítő területbe (Kszl jelű övezetbe) és vízgazdálkodási vízműkút területbe (Vvk jelű övezetbe) sorolt részeinek átsorolása közúti közlekedési területbe (Köu-4 jelű övezetbe).

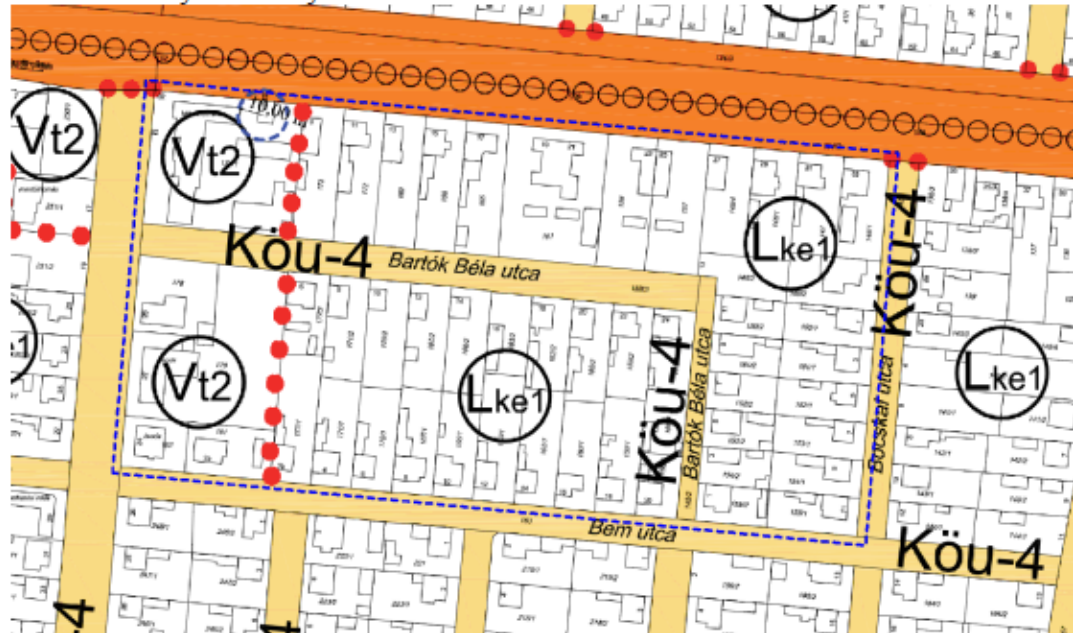
Az átsorolás célja a későbbi, közlekedési célú fejlesztések megalapozása.

A rendezési céllal érintett településrész (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva a rendezés alá vont településrész, kék sraffozással jelölve a módosítással érintett terület), részlet a hatályos szabályozási tervből:



A 2. rendezési cél a Bartók Béla úttal szomszédos, kertvárosias lakóterületbe (Lke1 jelű építési övezetbe) sorolt településrészek építési szabályozásának módosítása úgy, hogy mód nyíljon a kialakult méretű előkerttel való beépítésre a jelenleg előírt 5,0 m-es előkert helyett.

A rendezési céllal érintett településrész (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva), részlet a hatályos szabályozási tervből:



A 3. rendezési cél a Vt1 jelű építési övezetekre vonatkozó helyi építési előírások módosítása úgy, hogy intézmények esetén – a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban – az előírt gépjármű-várakozóhelyek a közterületek közlekedésre szánt részének felhasználásával kialakíthatók legyenek.

A rendezési céllal érintett – Vt1 jelű építési övezetbe sorolt – településrészek (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva):

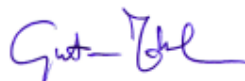


településszerkezeti jelentőségű) hatást gyakorolnak.

3. A megalapozó vizsgálat elkészítése során a korábban készült megalapozó vizsgálat – igény esetén – felhasználható, mivel az 7 éven belül (2023. októberében) került dokumentálásra. Felhasználás esetén az érintett munkarészeket a vonatkozó előírásoknak megfelelően aktualizálni kell.

4. A 314R 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények relevanciájával kapcsolatos önkormányzati főépítési véleményt az 1. melléklet tartalmazza.

Martfű, 2025. június 18.



Gutman József települési főépítész

1. melléklet

a Martfű Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosításához
készítendő megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló
települési főépítési feljegyzéséhez

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns vármegyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, a hatályos területfejlesztési dokumentumokban megfogalmazott célok megvalósulását nem gátolja.
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálandók.
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	A hatályos településrendezési eszközök e területre vonatkozó tartalmát ismertetni kell.
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	A tervezett módosítás kis mértékben teszi szükségessé a hatályos településszerkezeti terv módosítását, a módosítás nem szerkezeti jelentőségű.
1.7. A település társadalma	
1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.8. A település humán infrastruktúrája	
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9. A település gazdasága	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.6. Intézményfenntartás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.10.7. Energiagazdálkodás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos városi települési szolgáltatások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.3.3. ökológiai hálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, nem gerjeszt tájhasználati konfliktust vagy problémát.
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, a tervezett módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszer meglévő elemeit.
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, nem gerjeszt újabb zöldfelületi konfliktust vagy problémát.
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlomosódott, degradálódott) terület	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6.9. helyi védelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, nem vet fel épített környezeti konfliktust vagy problémát.
1.15. Közlekedés	
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.2. Közúti közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.3. Közösségi közlekedés	

1.15.3.1. közúti	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.3.2. kötöttpályás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.15.5. Parkolás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16. Közművesítés	Az érintett területek közművesítettségét az e-közmű adatai alapján be kell mutatni.
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17. Környezetvédelem (és település-üzemeltetés)	
1.17.1. talaj	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.5. sugárzás védelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.6. hulladékkezelés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.7. vizuális környezetterhelés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.17.8. árvízvédelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.3. mély fekvésű területek	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.20. Városi klíma	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	A tervezett módosítás előre láthatólag nem gyakorol – sem pozitív, sem negatív – hatást a helyzetfeltáró munkarészben tárgyalt vonatkozásokban.
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
3.1.1. A folyamatok értékelése	A tervezett módosítás nem generál érdemi folyamatot.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.2. Problématérkép/értéktérkép	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.