

Települési főépítési feljegyzés
Martfű Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosításához
a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

Martfű Város településrendezési tervének 2025. évi 1. 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

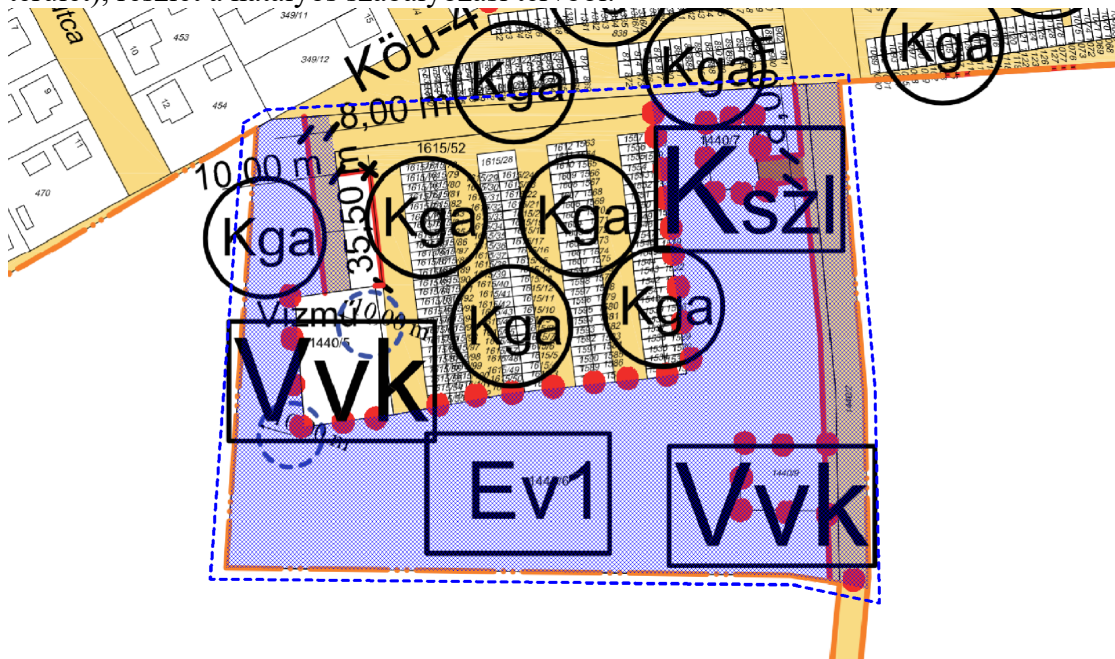
az alábbiak szerint határozom meg:

1. A tárgyi eljárásban a rendezési célok

Az 1. rendezési cél a 1440/7, 1440/8 és 1440/9 helyrajzi számú földrésztetek 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).

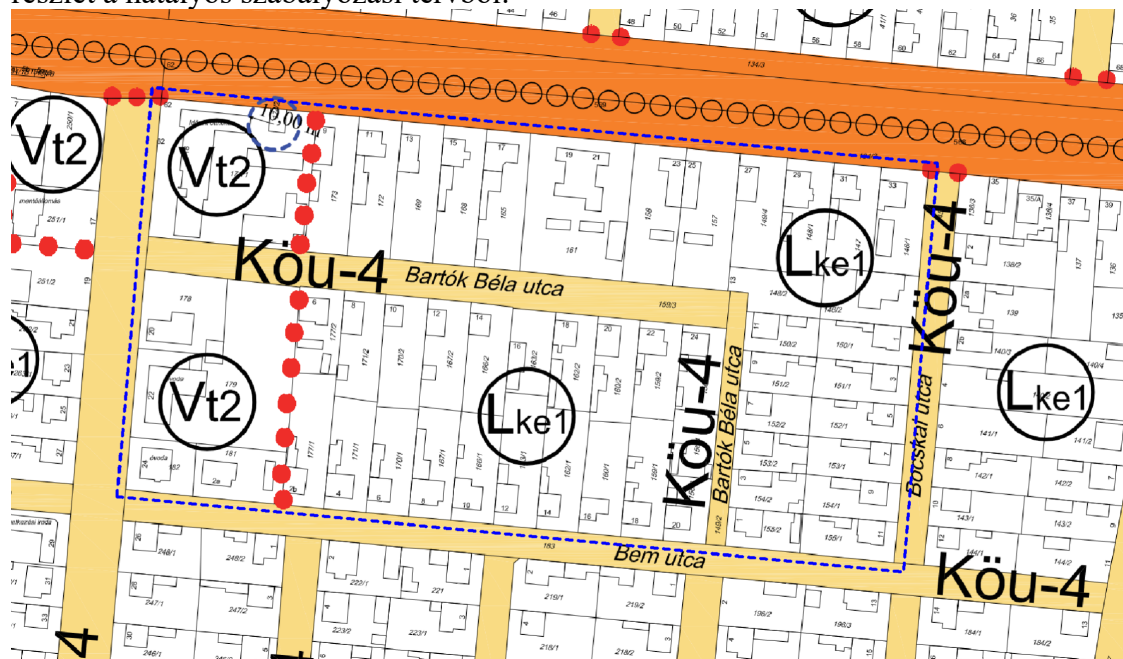
Az átsorolás célja a későbbi, közlekedési célú fejlesztések megalapozása.

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.

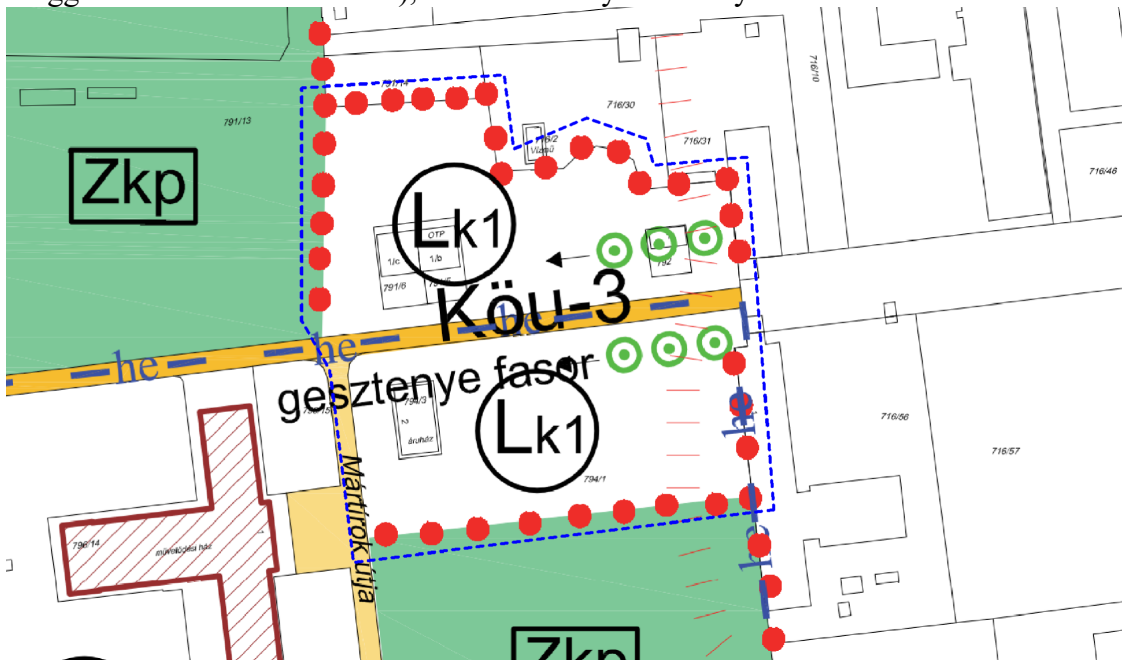
A rendezési céllal érintett – Vt1 jelű építési övezetbe sorolt – településrészek (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva):



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):



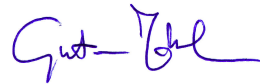
2. A megalapozó vizsgálat elkészítése során a 314R 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények azon elemeit kell kidolgozni, amelyek a rendezési célok szempontjából relevánsak, azaz amelyekre a rendezési célok megvalósulása érdemi (pl.

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. április 21.



Gutman József települési főépítész

1. melléklet

a Martfű Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. számú módosításához
készítendő megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló
települési főépítési feljegyzéséhez

1. HELYZETFELTÁRO 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. táj történeti vizsgálat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.12.2.2. táj használat 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 (szlömösödött, 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. település karakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. település szerkezet történeti kialakulása, történeti település mag	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. Községi 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.