

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a martfői, jelenleg 1440/7, 1440/8, 1440/9 és 1615/52 helyrajzi számú földrészletek területét érintő tervezett településrendezési eljáráshoz

Szolnok, 2026. május 20.

Készítette:

Farka Renáta Judit okl. építészmérnök,
városép. okl. szakmérnök
TT1 16-0025



TARTALOMJEGYZÉK

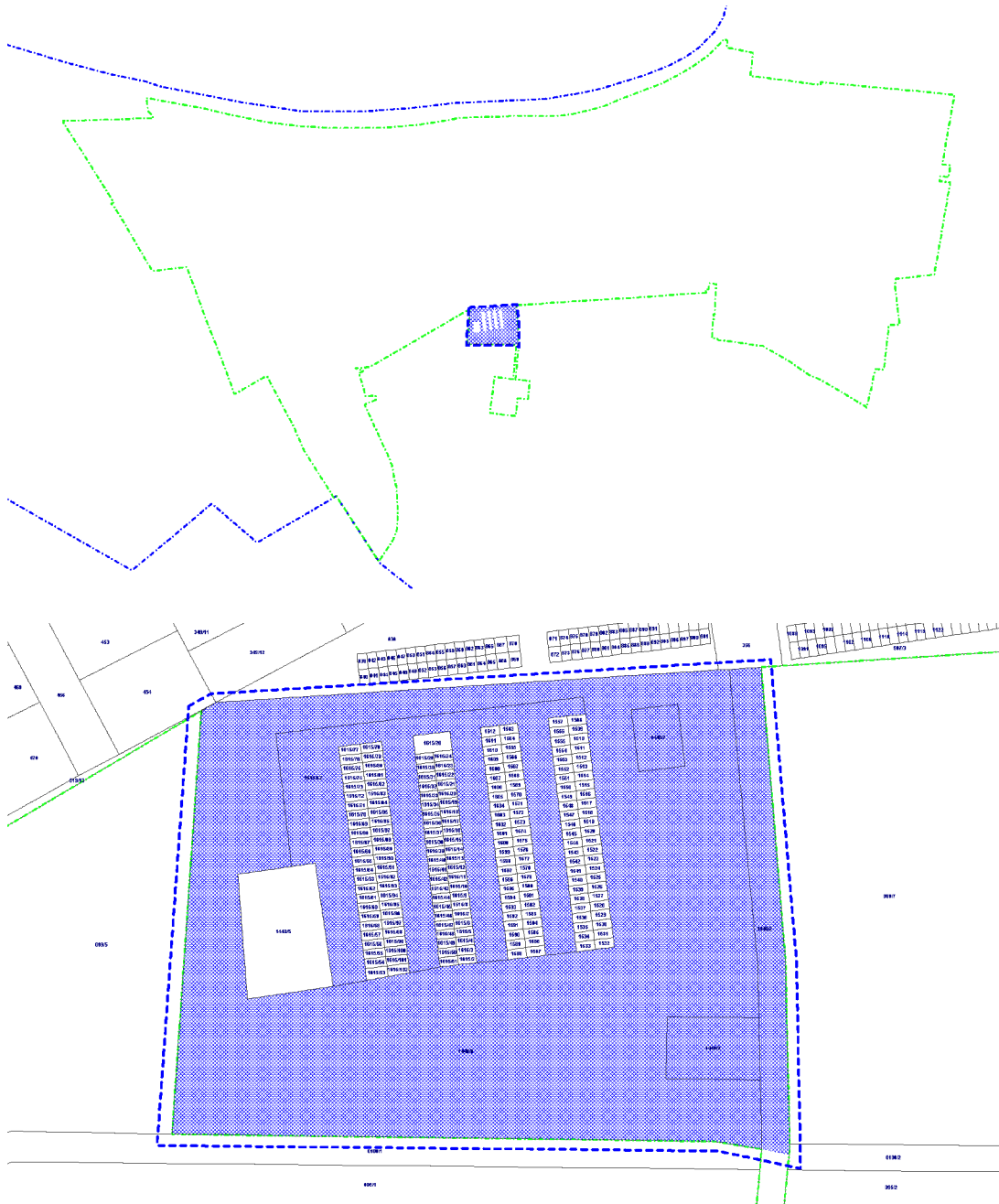
a martfői, jelenleg 1440/7, 1440/8, 1440/9 és 1615/52 helyrajzi számú földrészletek területét érintő tervezett településrendezési eljáráshoz készült
telepítési tanulmánytervhez

1	Az érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	3. oldal
2	A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	8. oldal
3	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	9. oldal
4	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelménye	10. oldal
5	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	10. oldal
	A telepítési tanulmányterv tartalmát meghatározó önkormányzati főépítési feljegyzés	17. oldal

1 Az érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

- 1.1 A tervezett településrendezési eljárás célja a déli garázstelep bővítési lehetőségének megteremtése a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HESZ) módosításával.
- 1.2 A tervezett fejlesztéssel érintett terület Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyében, Martfű város belterületének déli határnál található, a város felől a Zrínyi Miklós utcán ill. a Május 1. úton közelíthető meg.

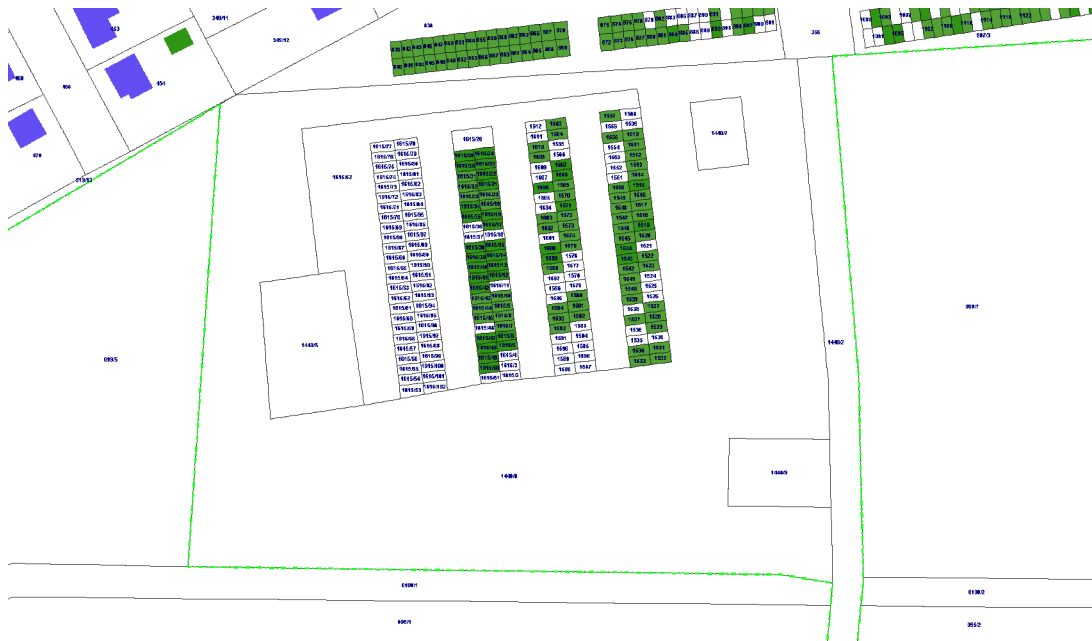
Az alábbi ábrákon zöld pontvonal jelöli a belterületi határt, kék pontvonal a közigazgatási határt, kék szaggatott vonal a tárgyi terület kiterjedését, a kék sraffozás pedig az érintett földrészletek kiterjedését:



(forrás: E-TÉR, saját szerkesztés)

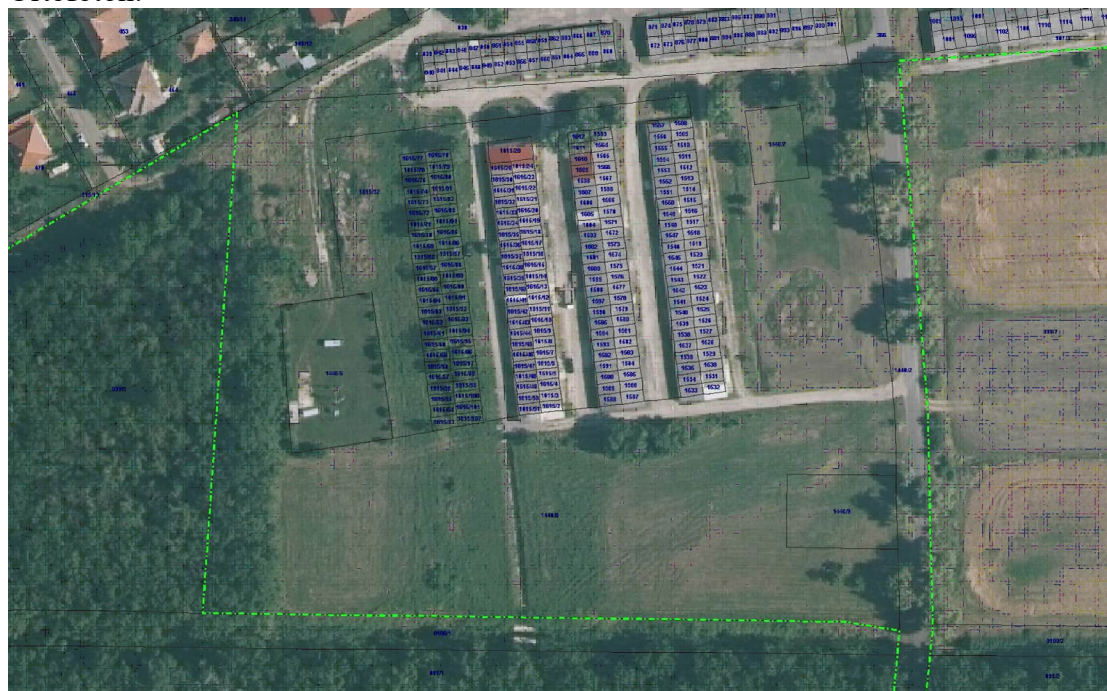
A tervezett módosítással érintett (tárgyi) terület jelenleg beépítetlen.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint (a zöld szín garázsokat, a kék lakóépületeket jelöl; valójában a három sor garázs teljesen beépült):



(forrás: E-TÉR)

Ortofotón:



(forrás: E-TÉR)

1.4 A tárgyi terület állapota 2026. májusában:



(saját képek)

- 1.5 A tárgyi területet északon a garázstelep beépült része ill. családi házas lakóterület, nyugaton és délen erdő, keleten pedig mezőgazdasági művelés alatt álló terület (használatát tekintve magánrepülőtér) határolja. A tárgyi területtel délen közvetlenül szomszédos földrészleten található a Martfű-Cibakháza csatorna.

A tárgyi terület és környezete (ortofotó):



(forrás: E-TÉR)

Művelési ágak a tárgyi területen és környezetében:



(forrás: E-TÉR)

Jelmagyarázat:

- világoszöld: gyepek (legelő),
- sötétzöld: erdő,
- sárga: szántó,
- kék csíkos: művelés alól kivont terület.

Felszínborítás a tárgyi területen és környezetében:

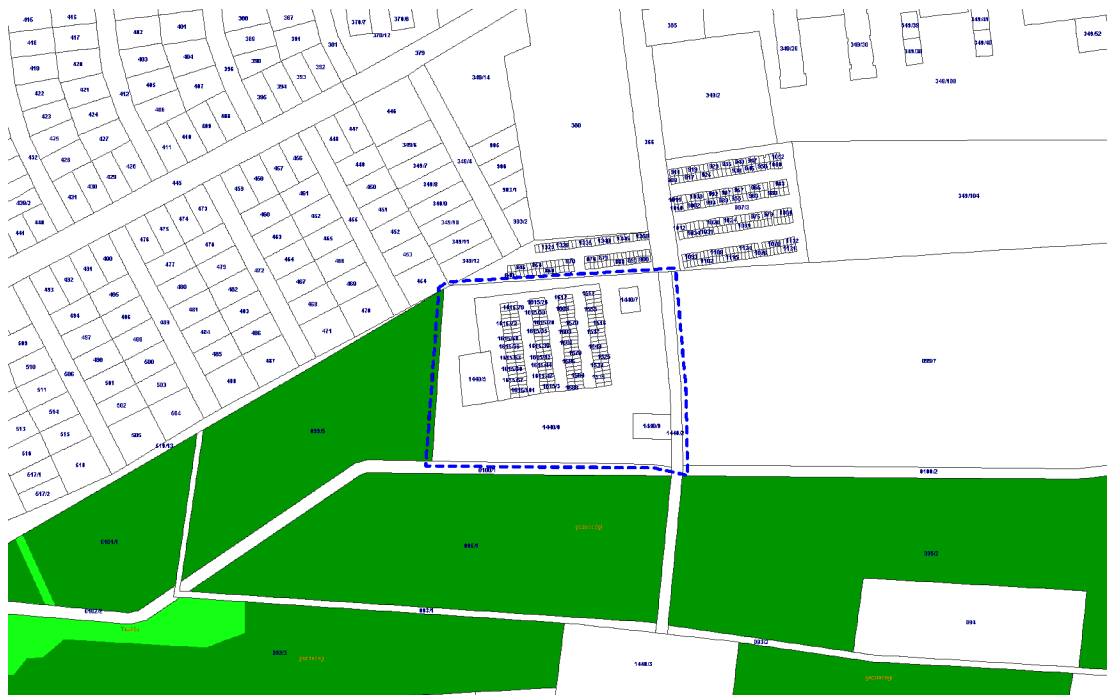


(forrás: E-TÉR)

Jelmagyarázat:

- világoszöld: gyep,
- sötétzöld: természetes növényzettel borított terület,
- sárga: szántó,
- szürke: épített környezet.

1.6 A tárgyi területtel szomszédos erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészek:



(forrás: E-TÉR)

Jelmagyarázat:

- világoszöld: tisztás, nyiladék,
- sötétzöld: gazdasági erdőterület.

1.7 Egyéb jellemzők:

A tárgyi településrészen

- nincs nyilvántartott régészeti lelőhely,
- nem található ex lege védett tájérték,
- nem folyik bányászati tevékenység,
- nincs az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet,
- nincs közterület (a Temető út kivételével),
- nincs védett táji-természeti terület.

(forrás: E-TÉR)

A tárgyi településrész sajátossága, hogy a tárgyi területtel délen közvetlenül szomszédos földrészleten található a Martfű-Cibakháza csatorna, ami a településrész csapadékvízének befogadója.

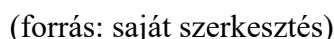
1.8 Mivel a tervezett létesítmény hatásaitól nem kell védeni a környezetét ill. a tervezett létesítmény nem igényel védelmet, ilyen jellegű hatásterület nem értelmezhető.

A tárgyi területen belül – a 1440/5 helyrajzi számú földrészleten – található a városi ivóvizet szolgáltató vízműkút. A kút 10 m sugarú védőterülete – a tervek szerint – nem kerül beépítésre (ld. szabályozási és beépítési tervek).

A cél a garázstelep bővítése új garázsok létesítésére alkalmas területszerek kijelölésével, a kialakult beépítési rend folytatásával és az úthálózat fejlesztésével valamint a vízműkút megközelítési lehetőségének biztosításával. Így a jelenleg kialakítható 200 garázs mellett további max. 229 garázs létesítésére nyílna mód.

- kék területek: meglévő épületek,
- zöld területek: tervezett zöldfelületek,
- fehér területek: beépítetlen területek,
- szürke területek: utak, köz-, illetve közhasználatú területek,
- narancs területek: a tervezett garázsokkal beépíthető területek.

Az Önkormányzat az egyes tömböket egy ütemben, egységes megjelenéssel tervezi megvalósulni. A megvalósításra az igények függvényében kerülhet sor.



3 A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tárgyi területen meglévő garázsok jelenleg csupán villamos energia közművel rendelkeznek:



(forrás: E-TÉR)

A tervezett garázsok villamos energia ellátása a meglévő hálózatról, településszerkezeti jelentőségű új közműlétesítmény megvalósítása nélkül megoldható. Igény esetén a (meglévő vagy tervezett) garázsok ivóvízzel is elláthatók.

A fenti e-közmű térképen (még) nincs feltüntetve, de a rendezés alá vont területen létesült egy közel észak-déli irányú csapadékvíz-elvezető csatorna, ami a meglévő keleti garázstömb és a izmúkút között felszín alatti, a tervezett 7-es és 8-as jelű garázstömbök között viszont felszíni, nyílt árkos kialakítású.

A tervezett 7-es és 8-as jelű garázstömbök használhatósága érdekében ezt a szakaszt le kell fedni.



(saját képek)

A tervezett létesítmény megvalósítása egyéb műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztést – a garázsokat feltáró úthálózat esetleges közvilágításán kívül – nem tesz szükségessé.

4 A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelménye

A személygépkocsik koncentrált megjelenéséből fakadóan lokálisan (e területen ill. az idevezető utakon) a zajterhelés és a légszennyezés növekedésével kell számolni. A tárgyi terület szerencsés elhelyezkedése folytán - lakott területen kívül, attól délre, erdővel ill. mezőgazdasági területekkel övezve –, az uralkodó ÉK-i, ÉNY-i szélirányt is figyelembe véve előre láthatólag jelentős környezeti hatással nem kell számolni. Ennek alapján pedig az általánostól eltérő követelmény megállapítására sincs szükség a környezet védelme érdekében.

Megjegyzendő, hogy amennyiben a garázstelep bővítése valóban csökkenti a központi városrészek közterületi parkolási terhelését, úgy a városközponti lakóterületeken a környezeti terhek csekély mértékű csökkenése várható.

A jelenleg ismert adatok alapján örökségi vagy környezeti, táji-természeti érték sérülésének lehetősége a tervezett fejlesztés kapcsán nem áll fenn.

5 A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

5.1 A hatályos területrendezési tervi előírások

5.1.1 A hatályos térségi szerkezeti terv részlete:



((forrás: E-TÉR))

Jelmagyarázat:

- szürke terület: települési térség,
- zöld terület: erdőgazdálkodási térség,
- kék terület: vízgazdálkodási térség (meglévő térségi csatorna)

A tárgyi területet az MTrT (Jász-Nagykun-Szolnok Megye Területrendezési Terve) a települési térség kategóriába sorolja, térségi szerkezeti elem nem érinti a területet.

5.1.2 OTrT (Országos Területrendezési Terv) övezetek

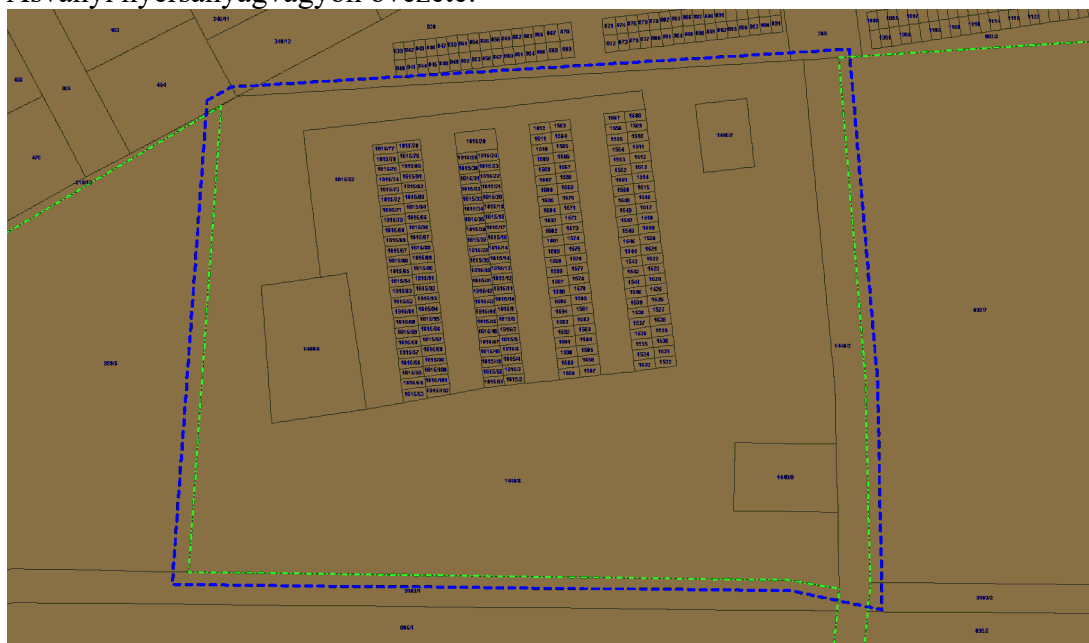


(forrás: E-TÉR)

A tárgyi területet nem érinti OTrT övezet. A szomszédos területeken az erdők övezete látható (zöld színnel).

5.1.3 MTrT övezetek

Ásványi nyersanyagvagyron övezete:



(forrás: E-TÉR)

A rendelkezésre álló adatok szerint a tárgyi településrészen nincs nyersanyag-lelőhely.

5.1.4 MTrT egyedi övezetek

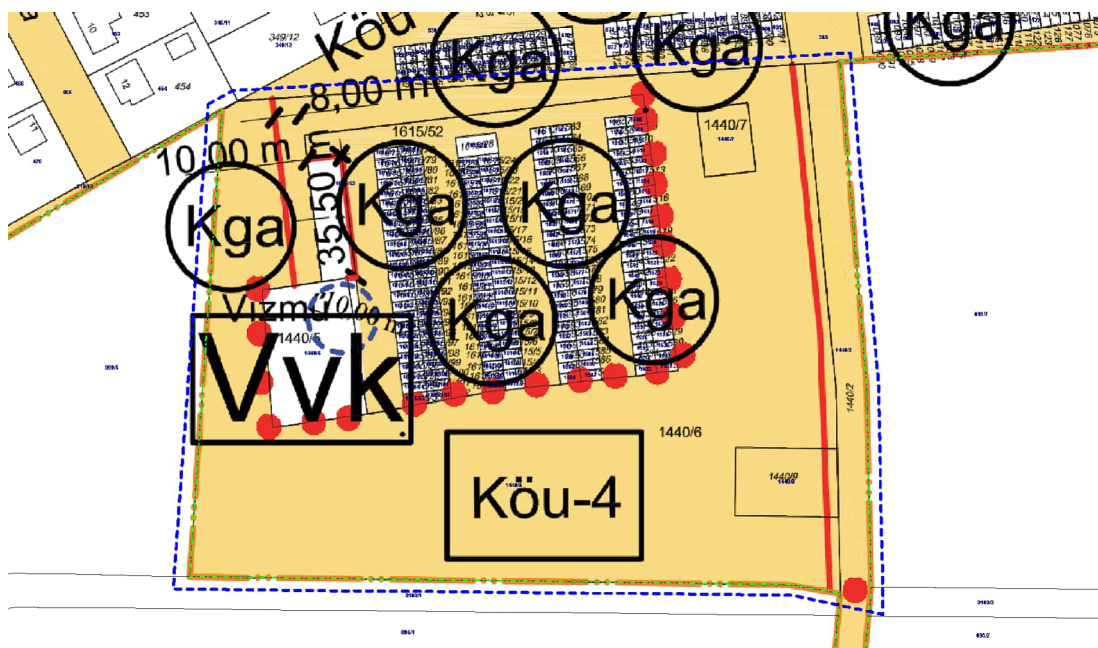
Az MTrT Martfű területét (így a tárgyi területet is)

- Szolnok város hatásterülete övezetbe,
- Szolnoki településeggyüttes övezetbe és
- egyéb térszervező város övezetbe sorolja.

5.2 A hatályos helyi építési előírások

A hatályos helyi építési előírásokat Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Martfű helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

A hatályos szabályozási terv részlete:



A Kga jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

23. §

(7) Kga jelű építési övezet (garázstelep).

- Az építési övezetben a garázs rendeltetésű építmény helyezhető el.
- Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret az önálló garázsok tekintetében 20 m².
- Az építési övezet telkének beépítési módja zárt sorú.
- Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100 % (az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményénél megengedőbb követelmény).
- Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,00 méter.
- Zöldfelület legkisebb mértéke 0 % (az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelménynél megengedőbb követelmény).
- Az építési övezetben az előkert mérete 0,00 méter.
- Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.

- j) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- k) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- l) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- m) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - ma) közműpótló műtárgy
 - mb) kirakatszekrény
 - mc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - md) állat ól, állat kifutó
 - me) trágyatároló, komposztáló
 - mf) siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló
 - mg) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

A Köu-4 jelű övezetre vonatkozó előírások:

25. §

- (2) Köu jelű (általános közlekedési és közműterület) övezetben elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló építmények.
- (4) A megengedett legnagyobb beépítettség
- (4a) a Kök, Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4 és Köu-5 jelű övezetben: 5 %,
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- (6) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül az övezetben elhelyezhető rendeltetésekén túl, utcabútorok elhelyezhetők, utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (7) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (8) A (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Martfűn az alábbiakra tagozódik:
 - d) Köu-4: Kiszolgálóút

5.3 A hatályos helyi településképi előírások

A hatályos helyi településképi előírásokat Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Martfű Város településképi védelméről szóló 3/2018. (II. 23.) önkormányzati rendelete (TR) tartalmazza.

A TR a tárgyi területen nem jelöl ki helyileg védett értéket, a városrészt részben sem sorolja helyileg védett vagy településképi szempontból meghatározó területbe.

A TR nem állapít meg területi vagy egyedi építészeti követelményt a tárgyi területen.

5.4 A javasolt szabályozási koncepció

A tárgyi területet az alábbi megfontolások mentén célszerű kialakítani:

1. A garázstelep bővítésének közlekedési rendszere igazodjon a már kialakult közlekedési rendhez.

2. Az új garázstömbök elhelyezésére szolgáló, beépítésre szánt területrészek övezeti besorolása illeszkedjen a már kialakult területegységek besorolásához (kerüljenek Kga jelű építési övezetbe).

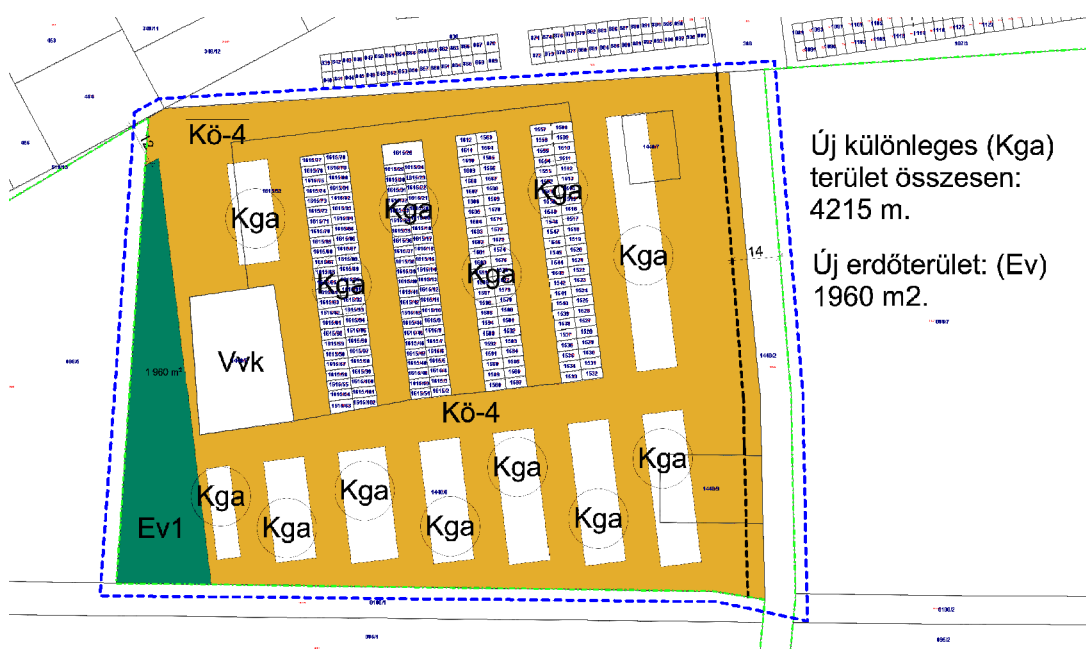
3. Ne kerüljön beépítésre szánt területbe

- a vízműkút telke és védőterülete,
- a csapadékvíz-hálózat megvalósult elemei,
- a terület kereti részén a már erdősült terület.

4. Az új garázstömbök területi méretei igazodjanak a kiválasztott garázs-típus méreteihez, ennek hiányában a 3x6 m-es modulhoz.

5. A Kga jelű építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület-méretet a már kialakult állapot függvényében célszerű felülvizsgálni és szükség eseté módosítani.

A javasolt szabályozási tervrészlet:



(forrás: saját szerkesztés)

A fenti terven feltüntetett méretek a kiválasztott garázsok méretétől függően módosulhatnak a szabályozási terven.

A biológiai aktivitásérték változásának hozzávetőleges ellenőrzése:

1. A hatályos szabályozás alapján:

területhasználat	terület (m ²)	aktivitásérték-mutató (pont/ha)	aktivitásérték
kiszolgálóutak	21593	0,6	1,30

2. A javasolt szabályozás alapján:

garázstelkek	4215	0	0
erdőterület	1960	9	1,76
kiszolgálóutak	15418	0,6	0,93
összesen:	21 593		2,69

A biológiai aktivitásérték tehát - az erdőterület kijelölésének köszönhetően - növekszik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. c) pontjában foglalt előírás szerint:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

A jeleb esetben tehát a Kga jelű építési övezetbe sorolás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

5.5 A javasolt helyi településképi előírások

A meglévő garázsok jellemzői:

- esetenként leromlott műszaki állapot,
- többnyire egységes, alacsony tetőhajlásszög,
- egyéni, különböző időpontokban végrehajtott kivitelezésre utaló jelek: változó homlokzatmagasság, tetőhéjazat és garázsajtó méretek,
- változatos színű ajtók,
- többnyire karbantartott zöldfelületek.



(saját fotó)

Megítélésem szerint a helyi településképi rendelet módosítása nem feltétlenül szükséges, ám a telep megjelenése javítható

- egységesen, lehetőleg egyszerre, egy ütemben megépített garázstömbökkel,
- tömbönként egységes fal-és ajtó-színekkel (ami tömbönként akár különbözhet is),
- tervezett és gondozott zöldfelületekkel, a területet keretező fasorok kialakításával.

Véleményem szerint a tetőhajlásszög szabályozására nincs szükség, mivel az épületek jellege egyébként is a lapos- vagy kis hajlásszögű tető-kialakítást teszi racionálissá.

Ezek alapján megfontolásra javaslom a

- tetőhéjalás anyagának, színének
- a falfelületek színezésének és
- a nyílászárók méretének, színezésének szabályozását.

Az éghajlatunk fokozatos felmelegedés miatt egyre fontosabb az árnyékolást biztosító, szárazságtűrő növények telepítése. Ugyanezen ok miatt felmerülhet az invazív, idegen növények tiltásának igénye is:



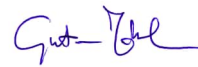
(A képen medvetalp kaktusz /Opuntia/ látható. A kép a tárgyi területen készült.)

A martfűi, jelenleg 1440/7, 1440/8, 1440/9 és 1615/52 helyrajzi számú földrészleteket érintő
telepítési tanulmányterv tartalmát meghatározó
önkormányzati főépítési feljegyzés

A telepítési tanulmányterv tartalmát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott követelményeknek megfelelően kell kidolgozni az alábbi eltérésekkel:

- a szabályozási koncepcióban – annak megalapozottsága érdekében – be kell mutatni a területrendezési tervek vonatkozó előírásait is,
- a tervezett épületek, létesítmények térbeli megjelenését nem kell szemléltetni.

Szolnok, 2026. május 01.



Gutman József
önkormányzati főépítész