

MARTFÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

alátámasztó javaslat
a helyi építési szabályzat módosításához

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

egyszerűsített eljárásban
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bek. b) pont, 68. § (1) bek. bb) pont)

munkaszám: ev-2405

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2025. január 20.

MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

alátámasztó javaslat
a helyi építési szabályzat módosításához

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:
Gutman József okl. építészmérnök, városép. okl. szakmérnök
É1, TT1 16-0062

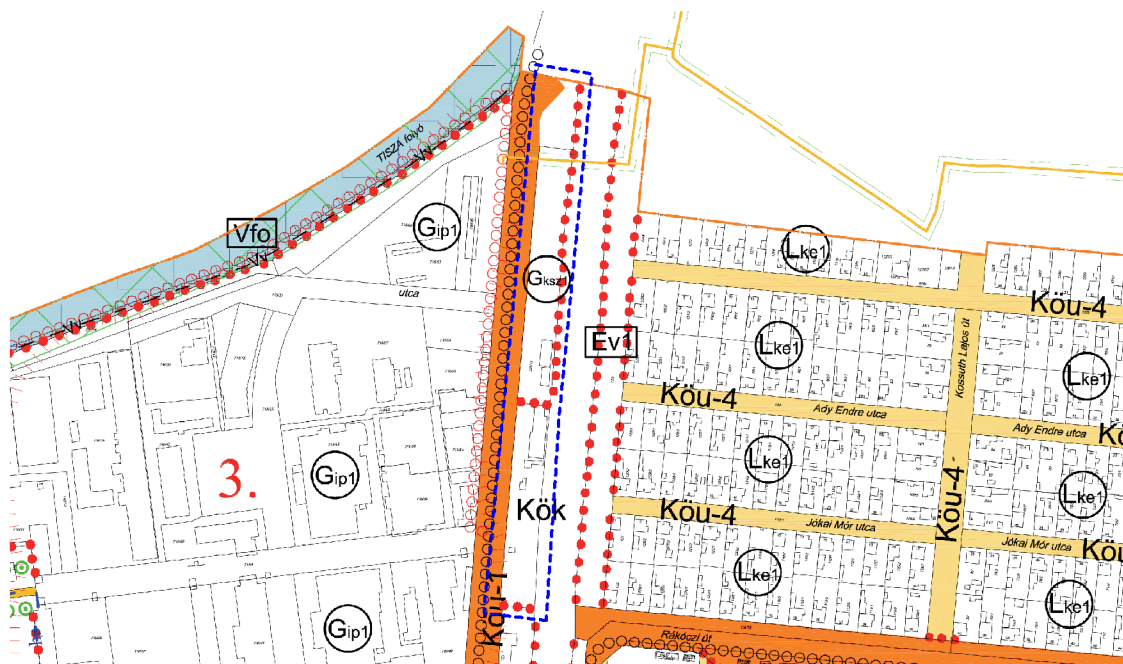


**MARFŰ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA**

alátámasztó javaslat
a helyi építési szabályzat módosításához

Tartalomjegyzék

1	A rendezési cél	4.
2	Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei	4.
3	Alátámasztó javaslat helyi építési szabályzat módosításához	5.
1. melléklet (az önkormányzati főépítész feljegyzése)		10.



2 Az alátámasztó javaslat 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”.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 314R állapítja meg (3. melléklet, 16. § (5) bek.) azzal, hogy a tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg (9. § (6) bek., 11. § (6) bek.).

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

A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó javaslata 2023. októberében került dokumentálásra (készítő: Kiszalovics és Társa Településtervező Kft., Szolnok).

3 Alátámasztó javaslat a helyi építési szabályzat módosításához

Az önkormányzati főépítésznek az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló feljegyzésében foglaltakon túl néhány egyéb vonatkozásra is kitérek.

3.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

Az 1. rendezési cél nem teszi szükségessé a településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek vagy a védelmi és korlátozó elemek módosítását.

A 2. rendezési cél elérése érdekében célszerű a – részben kereskedelmi, szolgáltató területbe, részben kötöttpályás közlekedési területbe sorolt – 343/12 helyrajzi számú földrészlet egészét kötöttpályás közlekedési területbe átsorolni, ezzel téve lehetővé a közlekedési és parkosítási célok megvalósítását.

A településszerkezeti tervet egyebekben nem szükséges megváltoztatni.

3.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

A rendezési célok egyike sem nem teszi szükségessé tájrendezési, természetvédelmi vagy zöldfelületi javaslat kidolgozását, a biológiai aktivitásérték változásának vizsgálatát.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésével kapcsolatban megjegyzendő, hogy az 1. rendezési cél nem teszi szükségessé a területének azon részére – azaz a tömbtelekre – vonatkozó helyi szabályok módosítását, amelyen a település zöldfelületi rendszerének a „zöldfelületi karaktert meghatározó zöldfelületi elemei” (ahogy a 2023. októberi dátumozású alátámasztó munkarész 4.2.1 jelű része nevezi) találhatóak. A tervezett módosítások a zöldfelületi rendszerre nincsenek hatással.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a biológiai aktivitásérték (BA) változását nem kell ellenőrizni. A BA eddig feljegyzett 341,49 egységnyi növekménye nem változik, továbbra is feljegyezésre kerül.

3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítások nem változtatják meg a rendezés alá vont terület kialakult közlekedési rendszerét és nem teszik szükségessé új (szerkezeti jelentőségű) közlekedési létesítmény megvalósítását.

3.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítások nem változtatják meg a rendezés alá vont terület kialakult közmű-ellátási, hírközlési rendszerét és nem teszik szükségessé új (szerkezeti jelentőségű) közmű- vagy hírközlési létesítmény megvalósítását.

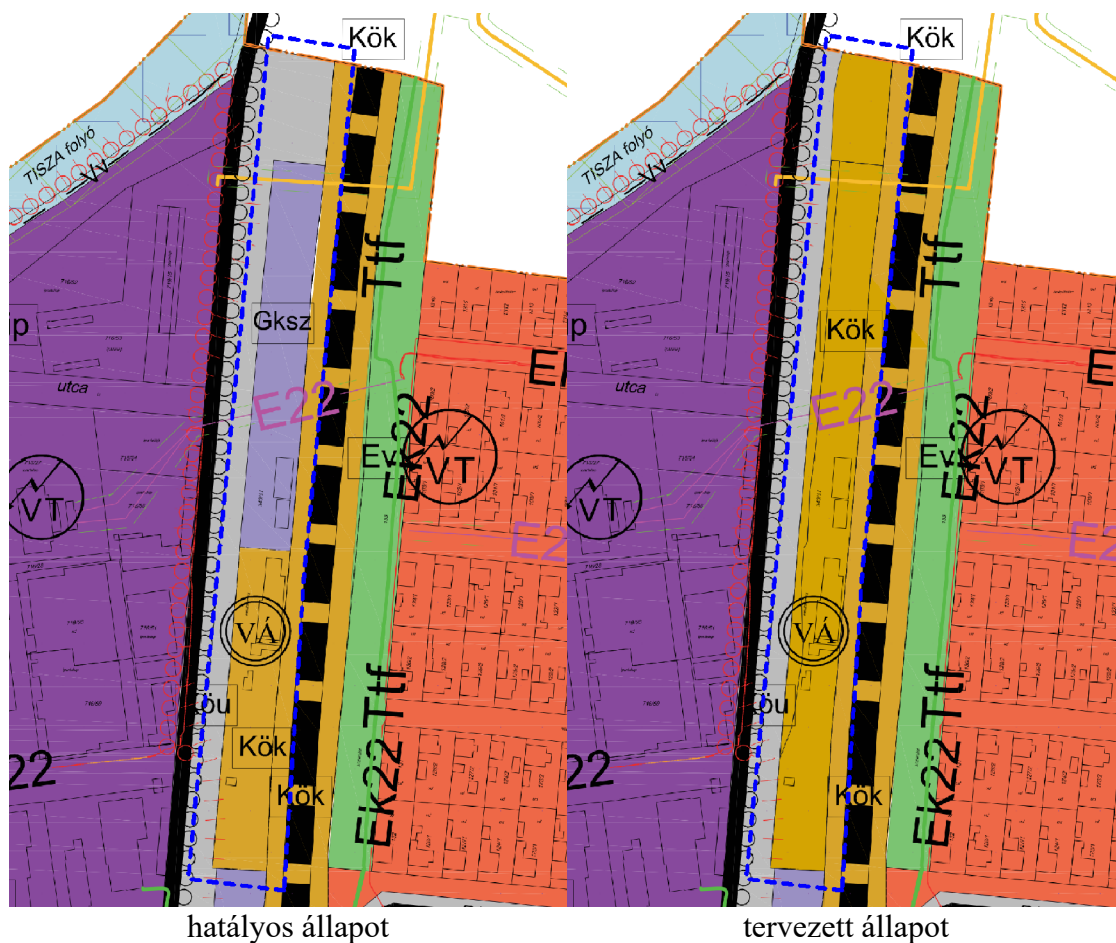
3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítások előre láthatólag nem járnak (káros) környezeti hatással.

3.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az 1. rendezési cél nem teszi szükségessé a hatályos településszerkezeti terv módosítását.

A 2. rendezési cél a hatályos településszerkezeti terv módosítását célszerűvé teszi úgy, hogy a hatályos tervben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (és hibásan közúti közlekedési területbe) sorolt településrész kötőtpályás közlekedési területbe kerüljön az alábbiaknak megfelelően:



Jelmagyarázat:

- világos lila (Gksz): kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- okkersárga (Kök): kötőtpályás közlekedési terület

3.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás nem teszi szükségessé a hatályos szabályozás elveinek, eszközeinek megváltoztatását.

Tekintettel azonban az 1. rendezési cél kialakult, sajátos térszerkezetére – a tömbtelek, úszótelkek rendszerére –, szükséges a helyi építési szabályzat kiegészítése azokkal a fogalmakkal, amelyeket a ma hatályos magasabb szintű szabályozás alkalmaz ugyan, de a jelen esetben alkalmazandó OTÉK-állapot nem tartalmaz (ld. 3.11. rész).

A szabályozási terv módosítása mindkét rendezési cél területén szükséges.

A módosítást az 1. rendezési cél területén az övezeti besorolás módosulása, a 2. rendezési cél területén pedig az övezeti besorolás módosulása és a módosuló településszerkezeti tervvel való összhang megteremtése indokolja.

3.8. BEÉPÍTÉSI TERV

A jelen eljárásban beépítési terv nem készült.

3.9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) az Önkormányzat döntésétől függően készülhet. Ebben az esetben önállóan, a jelen dokumentációtól függetlenül kerül dokumentálásra.

3.10. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETTEL

Martfű Város településképeinek védelmét Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II. 3.) önkormányzati rendelete szabályozza.

Az 1. rendezési cél területe egyrészt településkarakter védelem alá esik (ahol a védett értékek a „meglévő lakóépületek”), másrészt településkép védelme is érinti (ahol a védett érték a „meglévő lakóépületek tetőhézazata, homlokzata, nyílászárói”).

A tervezett módosítások nem sértik a rendelet előírásait és nem teszik szükségessé azok módosítását.

3.11. Eltérés az OTÉK egyes előírásaitól

Tekintettel az 1. rendezési cél kialakult, sajátos térszerkezetére – a tömbtelek, úszótelek rendszerére –, e helyen a telepszerű beépítési mód alkalmazása célszerű. Ezt a beépítési módot az OTÉK 2021. július 16-tól ismerte és szabályozta, míg a TÉKA hatályon kívül nem helyezte (2024. 12. 31-ig). A TÉKA jelenleg hatályos állapota is használja – az OTÉK-hoz hasonló tartalommal – ezt a fogalmat (45. §).

Esetünkben azonban az OTÉK 2012. 07. 15-i állapotát kell figyelembe venni (TÉKA 135. § (2) bek.). Ez az OTÉK még nem ismeri a telepszerű beépítési módot (34. §), így annak alkalmazására csak eltérés esetén van lehetőség.

A telepszerű beépítési mód alkalmazása feltételezi a „tömbtelek” és az „úszótelek” fogalmak használatát. A tömbtelek fogalmát a Méptv. 16. § 128. pont, az úszótelek fogalmát pedig a TÉKA 5. § 173. pont határozza meg, így ezeket a HÉSZ-ben definiálni szükséges.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint „a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt előírás:

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

A tervezett szabályozás, építés ezeknek az előírásoknak megfelel.

A TÉKA 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján “... eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

a) ...

b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki”.

1. melléklet

Martfű Város Önkormányzata főépítésének feljegyzése
Martfű Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosításához
az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (6) és 11. § (6) bekezdéseiben foglalt felhatalmazás alapján, továbbá a Korm. rendelet 16.§ (4) és (5) bekezdéseiben és a Korm. rendelet 3. mellékletében foglalt szabályok alapján Martfű Város településrendezési tervének 2024. évi 2. számú módosításához az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit és részletezettségét az alábbiak szerint határozom meg:

1. A tárgyi eljárásban a rendezési célok

- a) a 804/6 helyrajzi számú földrészletet is magába foglaló telektömbre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a 804/6 helyrajzi számú földrészlet beépíthetősége a jelenlegi 50 %-ról 70 %-ra növekedjen és
- b) a 343/12 helyrajzi számú földrészlet egészét is magába foglaló területegységre vonatkozó helyi építési szabályok módosítása úgy, hogy a 343/12 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szabályok lehetővé tegyék annak egy esetleges, későbbi, közlekedési, illetve parkosítási célú fejlesztését.

2. Az alátámasztó javaslat elkészítése során a Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények azon elemeit kell kidolgozni, amelyek a rendezési célok szempontjából relevánsak, azaz amelyekre a rendezési célok megvalósulása érdemi (településszerkezeti jelentőségű) hatást gyakorolnak.

3. Az alátámasztó javaslat elkészítése során a korábban készült alátámasztó javaslat – 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 Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények relevanciájával kapcsolatos önkormányzati főépítési véleményt az 1. melléklet tartalmazza.

Szolnok, 2024.december 07.



Farkas Renáta Judit
főépítész

1. melléklet

a Martfű Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosításához
készítendő alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről szóló
önkormányzati főépítési feljegyzéséhez

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	A területfelhasználási rendszer az 1/b) módosítási cél esetében változik. A változás nem településszerkezeti jelentőségű.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns (a beépítésre szánt területek kiterjedése némileg csökken).
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns (a beépítésre nem szánt területek kiterjedése némileg nő).
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

1.2.1.	A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	Településszerkezeti változást – az 1.1.1. jelű részben megjelölt változáson túl – a tervezett módosítás nem tartalmaz.
1.2.2.	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
1.2.3.	A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK		
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK		
2.1.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2.1.2.	Természetvédelmi javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2.1.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
2.1.4.	Biológiai aktivitásérték változása	A tervezett módosítás nem változtatja meg a biológiai aktivitásértéket. A biológiai aktivitásérték 341,49 egységnyi növekedését továbbra is fel kell jegyezni.
2.2.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)	
2.2.1.	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	A tervezett módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszer meglévő elemeit.
2.2.2.	Zöldfelületi ellátottság alakulása	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, mivel a tervezett módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszer meglévő elemeit.

2.2.3.	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, mivel a tervezett módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszer meglévő elemeit.
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
3.1.	Közúti hálózati kapcsolatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.2.	Főbb közlekedési csomópontok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.3.	Belső úthálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.4.	Közösségi közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.5.	Kerékpáros közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.6.	Főbb gyalogos közlekedés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
3.7.	Gépjármű elhelyezés, parkolás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
4.1.	Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	
4.1.1	Ivóvízellátás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.1.2	Szennyvízelvezetés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.1.3	Csapadékvíz-elvezetés	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.	Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	
4.2.1	Villamos energia-ellátás	
4.2.1.1	Meglévő kül- és belterületi hálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.1.2	Ellátatlan területek, rendezési célok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

4.2.1.3	A közműszolgáltató fejlesztései	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.1.4	Elektromos berendezések védőtávolságai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2	Gázenergia ellátás	
4.2.2.1	Helyi jelentőségű külterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2.2	Belterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2.3	A település gázellátásával kapcsolatos fejlesztések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2.4	Földgáz elosztóvezetékek védőtávolságai	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.2.5	Termékvezeték, országos jelentőségű külterületi gázhálózat	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.3	Távhő ellátás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4	Megújuló erőforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás	
4.2.4.1	Szoláris energia	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4.2	Szélenergia – Vízenergia-Biomassza	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.4.3	Geotermikus energia	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.2.5	Egyéb	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.	Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	
4.3.1	Hírközlési infrastruktúra	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.2	Telefon-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.3	Internet-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.4	TV-szolgáltatás	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.3.5	Fejlesztések	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
4.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.

5.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
6.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
7.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	A tervezett módosítás nem teszi szükségessé – a rendezési célon túl – a hatályos szabályozás elveinek, eszközeinek megváltoztatását.
8.	BEÉPÍTÉSI TERV	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns.
9.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKÉLÉS	Környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) az Önkormányzat döntésétől függően készülhet.