

MARTFŰ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

alátámasztó javaslat

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: F-2503

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2025. szeptember 30.

MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

alátámasztó javaslat
a helyi építési szabályzat módosításához

tervező:

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



MARFÚ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

alátámasztó javaslat

Tartalomjegyzék

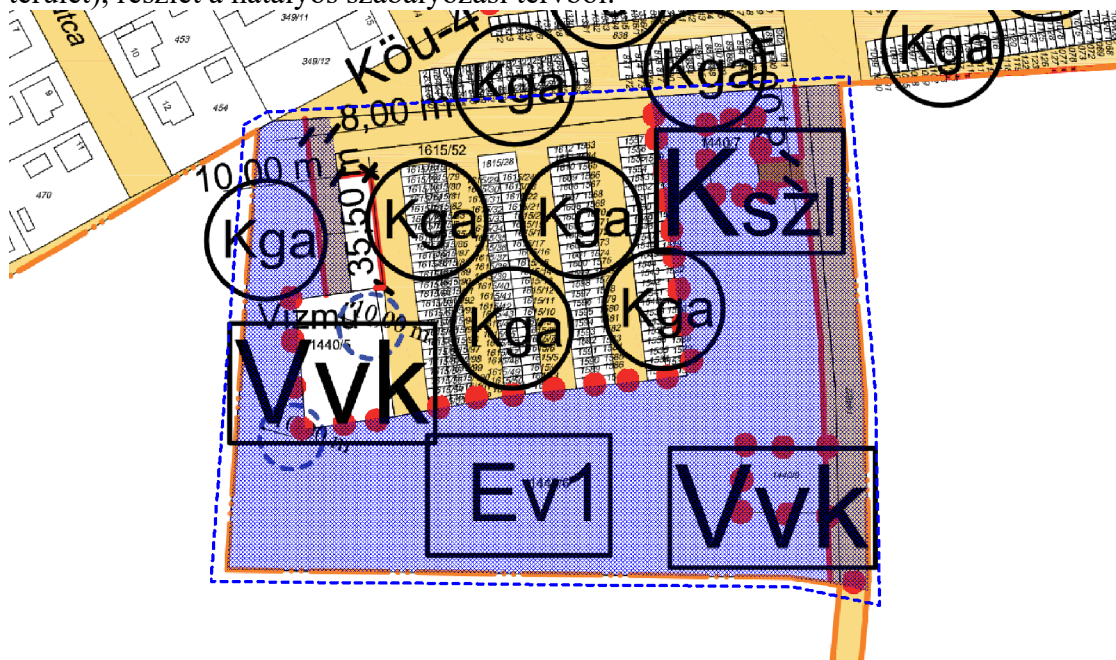
1	A rendezési célok	4.
2	Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei	6.
3	Alátámasztó javaslat helyi építési szabályzat módosításához	4.
1. melléklet (az önkormányzati főépítész feljegyzése)		11.

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).

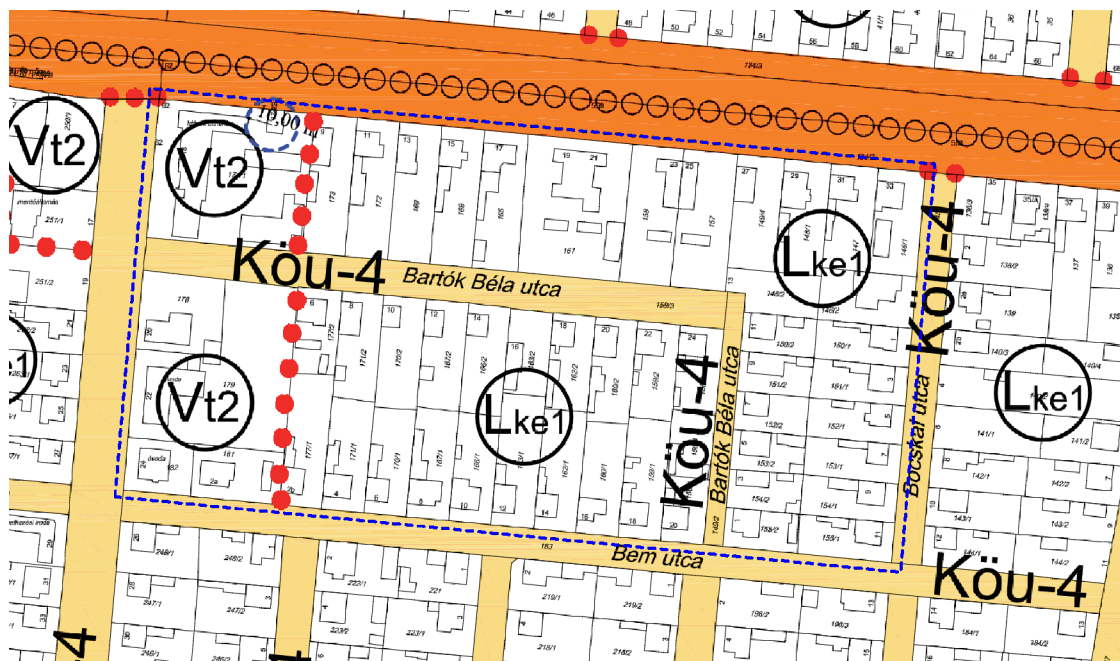
Az átsorolás célja a későbbi közlekedési fejlesztések (garázs-építés) megalapozása.

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



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”.

6

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: Kiszelovics és Társa Településtervező Kft., Szolnok).

3 Alátámasztó javaslat

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 elérése érdekében szükséges a szennyvízlerakó különleges területbe sorolt 1440/7 helyrajzi számú földrészletet, a vízműkút vízgazdálkodási területbe sorolt 1440/9 helyrajzi számú földrészletet és a 1440/8 helyrajzi számú földrészlet védelmi célú erdőterületbe sorolt részét közúti közlekedési területbe átsorolni, ezzel téve lehetővé a közlekedési célú fejlesztés megvalósítását.

A 4. rendezési cél elérése érdekében szükséges az érintett, kisvárosias lakóterületbe sorolt településrészeket településközpont vegyes területbe átsorolni.

A – területfelhasználási rendszert, a szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemeket és a védelmi és korlátozó elemeket meghatározó – településszerkezeti terv egyebekben nem szorul módosításra.

3.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

A rendezési célok egyike sem nem teszi szükségessé tájrendezési, természetvédelmi vagy zöldfelületi javaslat kidolgozását.

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, de a biológiai aktivitásérték változását a területfelhasználási rendszer változásával összhangban ki kell mutatni.

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-

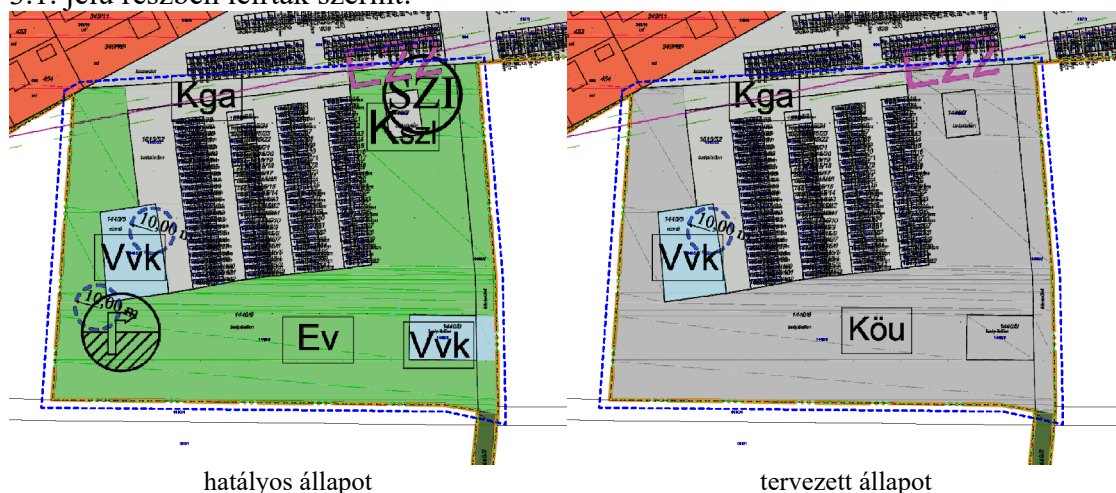
ellátási, hírközlési rendszerét és nem teszik szükségessé új (szerkezeti jelentőségű) közmű- vagy hírközlési létesítmény megvalósítását.

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 szükségessé teszi a hatályos településszerkezeti terv módosítását a 3.1. jelű részben leírtak szerint:



Jelmagyarázat:

- világosszürke (Kga): garázstelep kül. beépítésre szánt terület
- világosszürke (Kszl): szennyvízleürítő kül. beépítésre szánt terület
- zöld (Ev): védelmi erdőterület
- kék (Vvk): vízműkút vízgazdálkodási terület
- sötétszürke (Köu): közúti közlekedési terület

A 4. rendezési cél szükségessé teszi a hatályos településszerkezeti terv módosítását a 3.1. jelű részben leírtak szerint:



Jelmagyarázat:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| - piros (Lk): | kisvárosias lakóterület |
| - sötétkék (Vt): | településközpont vegyes terület |
| - világoszöld (Zkp): | zöldterület (közpark) |
| - lila (Gip): | ipari gazdasági terület |

3.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

Egy korábbi módosítás során a helyi építési szabályzat már kiegészült azokkal a fogalmakkal (tömbtelek, úszótelek, telepszerű beépítési mód), amelyeket a jelen esetben alkalmazandó OTÉK-állapot nem tartalmaz.

A szabályozási terv módosítása – előre láthatólag – szükséges az 1., 2., 4. és 5. rendezési célok vonatkozásában.

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 VÉDELMEŐRŐL SZÓLÓ RENDELETTEL

Martfű Város településképeinek védelmét Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018. (II. 3.) önkormányzati rendelete szabályozza. E rendelet 1. melléklete állapítja meg a helyi településkarakter védelem és településkép védelme hatálya alá eső területek kiterjedését valamint a „település táji környezetét” (a Gesztenye sor két oldalán található gesztenyefák).

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.

A településkarakter védelem és a településkép védelme hatálya alá eső területeket (piros szaggatott vonallal jelölve) a rendezési célok területe (kék szaggatott vonallal jelölve) nem érinti:



A (szürke kitöltéssel jelölt) településképi szempontból meghatározó területek egy részét érinti a rendezési célok területe:



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

3.11. Eltérés az OTÉK egyes előírásaitól

Esetünkben az OTÉK 2012. 07. 15-i állapotát kell figyelembe venni (TÉKA 135. § (2) bek.). Korábbi eljárásban egyes fogalmak meghatározását illetően már sor került az eltérésre, így az OTÉK előírásaitól való eltérésre a jelen eljárásban nincs szükség.

1. melléklet

Települési főépítési feljegyzés

Martfű Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosításához
az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

Martfű Város településrendezési tervének 2025. évi 2. számú módosításához az alátámasztó javaslat 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) 3. mellékletében foglalt tartalmi követelmények alapján

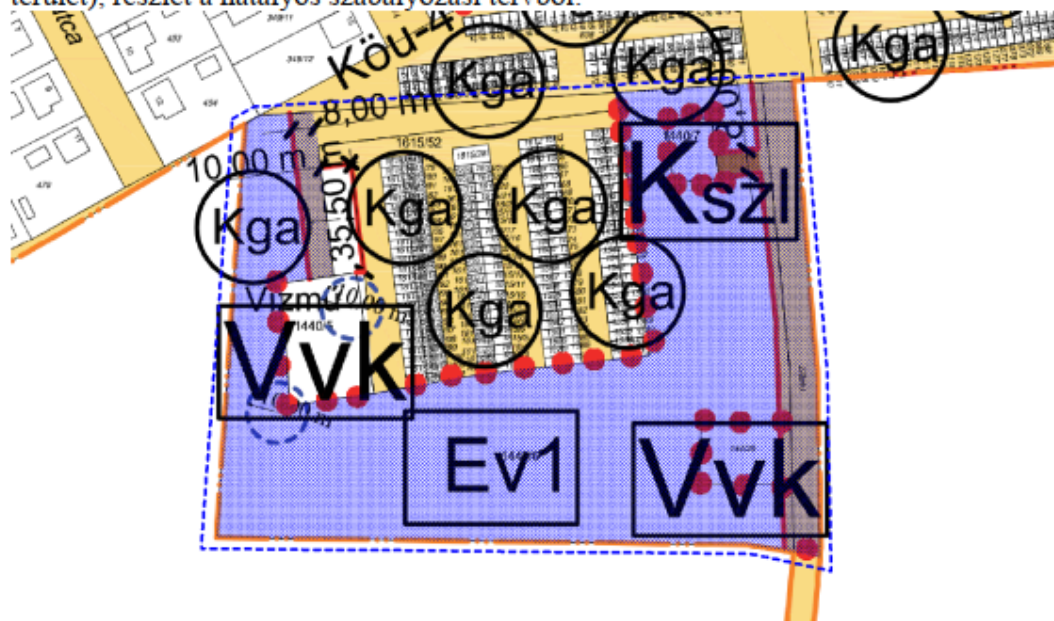
az alábbiak szerint határozom meg:

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 vízműút területbe (Vvk jelű övezetbe) sorolt részeinek átsorolása közúti közlekedési területbe (Kou-4 jlű övezetbe).

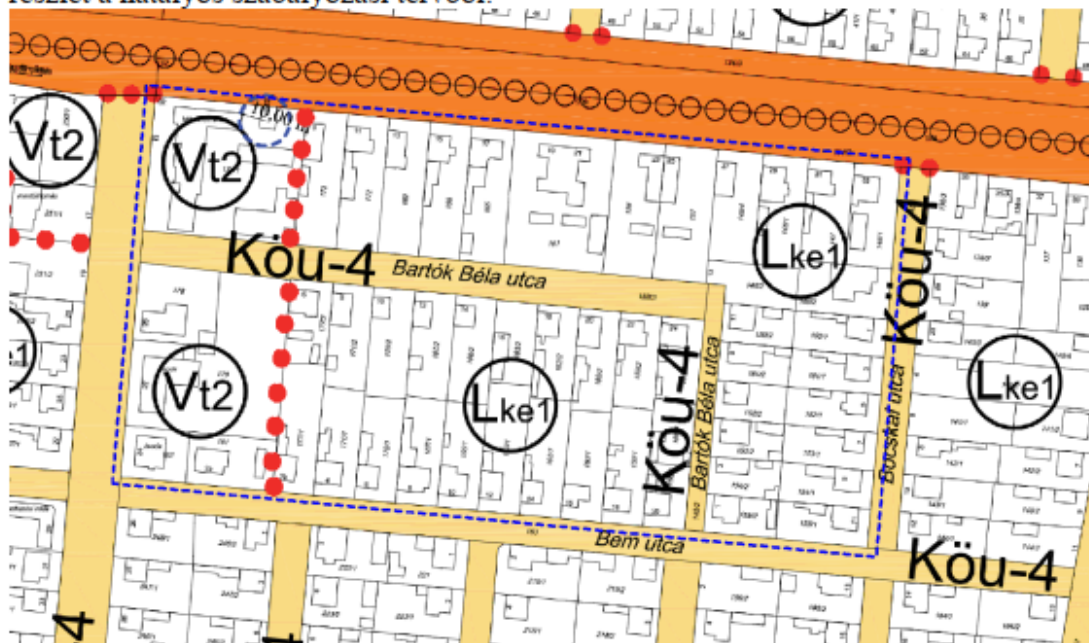
Az átsorolás célja a későbbi, közlekedési célú fejlesztések megalapozása.

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.

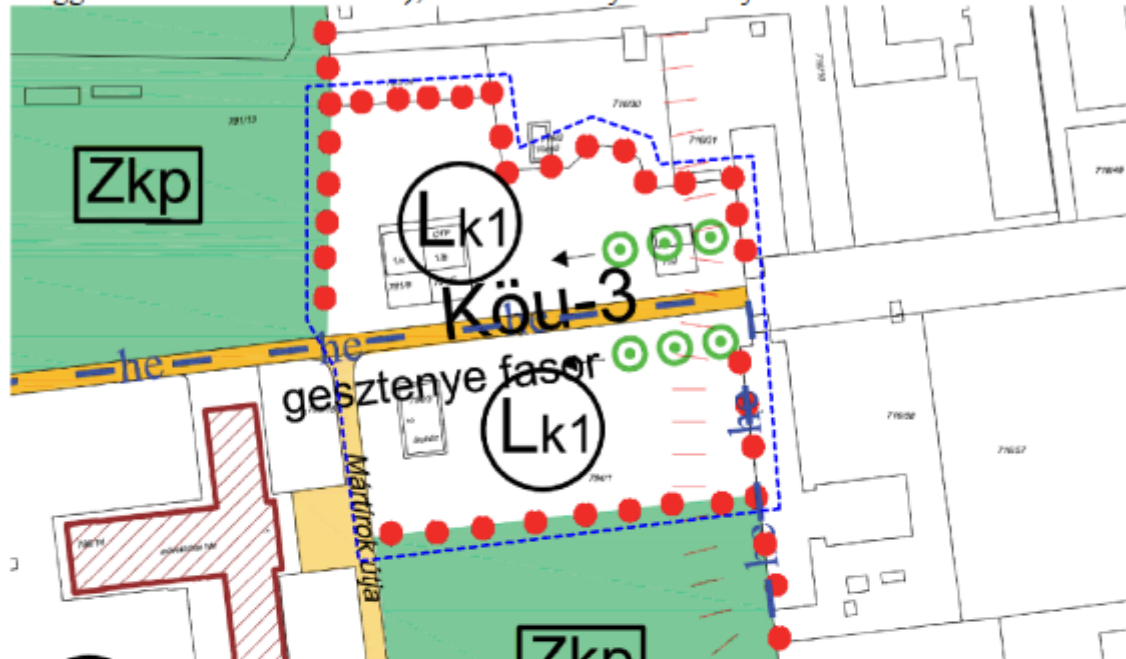
A rendezési céllal érintett – Vt1 jelű építési övezetbe sorolt – településrészek (kék színű szaggatott vonallal lehatárolva):



A 4. rendezési cél a 791/13 és 794/1 helyrajzi számú földrészteltek 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 földrésztel 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):



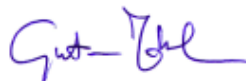
2. Az alátámasztó javaslat elkészítése során a 314R 3. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények azon elemeit kell kidolgozni, amelyek a rendezési célok szempontjából relevánsak, azaz amelyekre a rendezési célok megvalósulása érdemi (pl.

településszerkezeti jelentőségű) hatást gyakorolnak.

3. 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 314R 3. 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 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 – előre láthatólag – az 1. és 4. módosítási célok esetében változik. A változások nem településszerkezeti jelentőségűek.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns, új beépítésre szánt terület nem jön létre (egyes beépítésre szánt területek változnak).
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 (egyes beépítésre nem szánt területek változnak).
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.	TAJRENDEZÉSI 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	Bár új beépítésre szánt terület nem jön létre, a biológiai aktivitásérték változását a területfelhasználási rendszer változásával összhangban ki kell mutatni. A biológiai aktivitásérték növekményét 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 (ld. 2.2.1.).

2.2.3.	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	A tervezett módosítás e szempontból irreleváns (ld. 2.2.1.).
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		A tervezett módosítások nem eredményezik a település közlekedési rendszerének szerkezeti jelentőségű módosítását.
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)		A tervezett módosítások nem eredményezik a település közművesítési rendszerének szerkezeti jelentőségű módosítását.
4.1.	Viziközművek (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 – Vízipotencia- 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 közműopciók	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 – az 1.1.1. jelű részben megjelölt változáson túl – 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 ÉRTÉKELÉS	Környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) az Önkormányzat döntésétől függően készülhet.