

# MARTONVÁSÁR

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



MEGBÍZÓ  
Martonvásár Város Önkormányzata  
Dr. Szabó Tibor polgármester  
2462 Martonvásár, Budai út 13.  
Tel.: 22/460-004

TERVEZŐ  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20  
Tel/fax: 06-1-439-0490  
Mobil: 20/913-8575; 70/938-3221

Településrendezés,  
építészeti:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
vezető településrendező tervező TT/1É 13-1259  
Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök,  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök  
Lugos-Hidvégi Nóra - okl. tájépítészmérnök

Régészet:

Kustár Rozália - régész - muzeológus,  
régészeti örökségvédelmi és muzeológiai szakértő (Sz-6/2011)

Fotók:

## TARTALOMJEGYZÉK

|  |    |
|--|----|
| BEVEZETŐ .....   | 3  |
| ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME .....   | 4  |
| 1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK .....                               | 5  |
| 1.1. A település kialakulásának története .....                                | 5  |
| 1.2. MARTONVÁSÁR szerkezetének kialakulása a katonai felmérések tükrében ..... | 5  |
| 1.2.1. I. katonai felmérés (1782-85) .....                                     | 5  |
| 1.2.4. A harmadik felmérés óta eltelt időszak .....                            | 9  |
| 1.3. Tájszerkezet .....  | 10 |
| 1.4. Területfelhasználás, területhasználat, övezeti rendszer .....             | 12 |
| 1.4.1. Tájhasználat, külterületi területfelhasználások .....                   | 12 |
| 1.4.2. Belterületi területhasználat vizsgálat .....                            | 15 |
| 1.5. Épített környezet és építészeti értékvizsgálat .....                      | 19 |
| 1.5.1. Országos védelem .....  | 19 |
| 1.5.2. Helyi védelem .....   | 19 |
| 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK .....  | 23 |
| 2.1. Településfejlesztési koncepció .....                                      | 23 |
| 2.1.1. A település jövőképe .....  | 23 |
| 2.1.2. Városfejlesztési elvek .....  | 24 |
| 2.2. A helyi építési szabályzat javaslatai .....                               | 25 |
| 2.2.1. A település egészére vonatkozó javaslatok .....                         | 25 |
| 2.2.2. Építési övezetek javaslatai .....                                       | 26 |
| 2.2.3. Az értékek védelmére vonatkozó javaslatok .....                         | 30 |
| 3. HATÁSELEMZÉS .....  | 30 |
| 4. ÖSSZEFOGLALÓ .....  | 31 |
| 5. NYILATKOZAT .....   | 33 |

## BEVEZETŐ

Martonvásár város Önkormányzatának képviselőtestülete 2013-ban a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát határozta el, a munka elvégzésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A tervezési munka 2013. júliusában kezdődött. A széleskörű vizsgálatokon alapuló Megalapozó vizsgálat munkarész 2013 novemberében készült el, az erre alapuló Településszerkezeti terv vázlatlatterve 2013. decemberében került kidokumentálásra. Ezen munkarészek alapján készült el a településrendezési eszközök felülvizsgálatának vázlatlatterve, mely tartalmazza a Helyi építési szabályzatot is.

Jelen Örökségvédelmi hatástanulmány a településrendezési eszközök felülvizsgálata véleményezési eljárási anyagában foglaltakra épülő munkarész.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény felhatalmazása alapján az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII.20.) Kormányrendelet kötelezően előírja az **Örökségvédelmi hatástanulmány** készítését a településrendezési eszköz készítése során.

Az Örökségvédelmi hatástanulmányban számba kell venni a régészeti eredetű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket, és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire.

Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII.20.) Kormányrendelet részletesen szabályozza a hatástanulmány készítésének szabályait és tartalmi követelményeit. Jelen hatástanulmány a rendelet alapján előírt tartalmi és formai követelmények szerint készült.

Az Örökségvédelmi hatástanulmányt jelen – épített értékek és régészet fejezetet tartalmazó – dokumentáció épített értékek védelméről szóló, valamint régészeti tanulmánya alkotják. A szöveges leírás az általános ismertetés mellett a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat javaslatait települési szinten tárgyalja.

## ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

# 1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

## 1.1. A TELEPÜLÉS KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE

Martonvásár létrejöttét és életének alakulását meghatározta az a tény, hogy területén minden időben fontos utak haladtak keresztül. A Szent László-völgyben kanyargó út *a római korban* része volt az Aquincum - Floriana - Savaria főútvonalnak, a *tatárjárás előtti időkben pedig az egyik fő kereskedelmi útvonalnak*, az Esztergomból Eszékre tartó baranyai vagy szerémségi útnak. A *honfoglaláskor*, azaz Kr.u. 900-ban Martonvásár vásárhely volt, tehát az egykori birtok, majd a falu tulajdonosa olyan földesúr lehetett, aki rendelkezett vásártartási joggal. A település keletkezésének pontos dátuma nem ismert, de az első, Márton Vására nevet említő oklevél 1259-ből származik. A *XIII. században*, a tatárjárást követően mindenütt fellendült a kereskedelem, megnőtt az építkezések száma. A települést átszelő országútnak az északi végcélja az újdonsült főváros, Buda lett. Martonvásár a *Hunyadiak korában* a környék piacközpontja volt. A *törökök korában* a főút hadiút volt, így Martonvásárt közvetlenül érintette a hadjáratok pusztítása. (Hornyák, 2000)

A török hódoltság utáni pusztaságot a Brunszvik család azzal a kikötéssel kapta meg, ha legalább 24 telket kijelöl. (Hornyák, 2005) A jobbágytelkek kimérése id. Brunszvik Antal által 1767-ban szalagtelkek formájában történt. (Hornyák, 2000) Jól tükrözi ezt az állapotot az I. katonai felmérés (1766-1785). Látható, hogy a puszta terület újjáépítése megkezdődött, Tordas és MártonyVásár között már szőlőültetvények is voltak. 1789-ben épült a Szt. Anna templom, uradalmi épületek, és lakóházak is. Ifj. Brunszvik Antal gróf magtárt, istállókat, kertészházat, bírói házat és plébános lakot épített. (Hornyák, 2005) A falu első, étellel teli főutcáját, gerincét a ma Gyúrót és Ercsit összekötő út martonvásári szakasza adta, mivel az időközben felépült kastély bejáratához futott. A II. katonai felmérés (1806-1869) mutatja azt a hatalmas fejlődést, amin a település a Brunszvikok alatt keresztülment, sőt, ekkorra már a vasútépítés is lezajlott. A település szerkezete azóta gyakorlatilag nem változott, hiszen a kastélykert és az utak elrendeződése igencsak meghatározó. A két forgalmas út kereszt elrendezésű alapot ad, a mellékutcák pedig négyzethálós elrendezésben futnak.

1839-ben Martonvásár forgalmas vendégfogadójával a fejlettebb, jó helyzetű magyar falvak közé tartozott. (Hornyák, 2005) 1930-ban Édouard Herriot Martonvásár jellemzéseként nagy, poros utcákról, fehérre vagy sárgára festett házakról, valamint akácfákkal szegélyezett kocsútról ír. A városról készült képeslapokon látható a széles főutca, amely később kockakőborítást kapott. Rajta lovas és szamaras kocsik és kerékpárosok közlekedtek, az autóforgalom a negyvenes évekig nem volt jelentős. 1946-ban Márkus István arról ír, hogy a Buda környéki elővárosok után nyugat felé Martonvásár az első település. Az erre járó városnak nézhetné, hiszen a főutcát kispolgári házak szegélyezik, a szegények viskói, a falusias parasztházak, istállók ezek mögött bújnak meg. A település képe az elmúlt évszázad során sokat változott. Új utcák és lakóterületek lettek kijelölve, felépült az új iskola (1976), és a Brunszvik Teréz Óvoda új épületegyüttese (1991). A régi házak zömét viszont lebontották. (Hornyák, 2000)

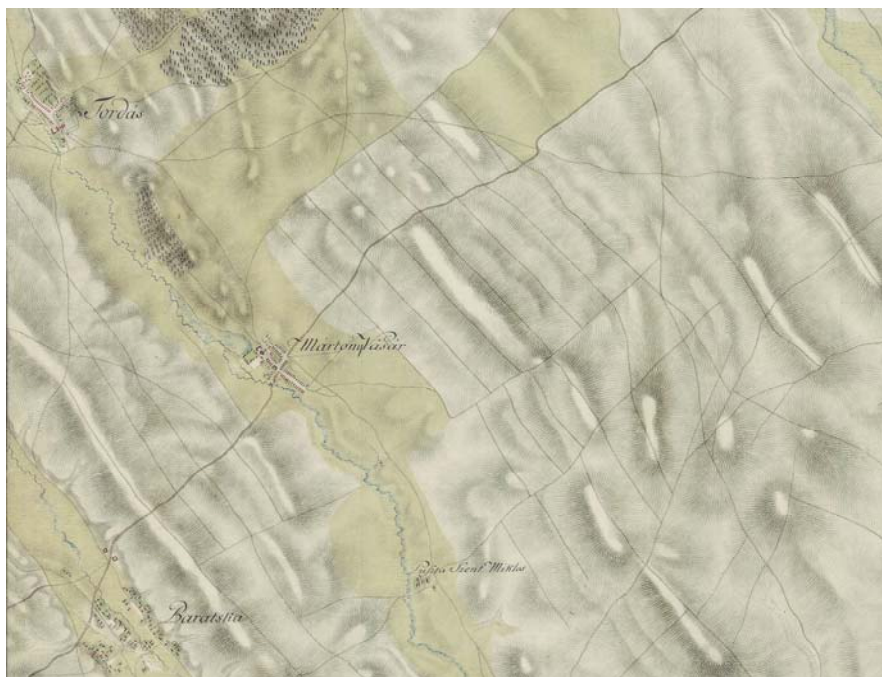
## 1.2. MARTONVÁSÁR SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA A KATONAI FELMÉRÉSEK TÜKRÉBEN

A XVIII. században a hadászatban előtérbe került a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, ezáltal a térkép a harcrend kialakításában nélkülözhetetlenné vált. Ennek fényében készítették el az első, az ország teljes területét lefedő katonai felmérést 1766 és 1785 között. Ezt követte a második felmérés 1806-tól 1869-ig, végül a harmadik, mely csak néhány évvel követi a másodikat 1872-84-ig. Ezek a térképek mintegy másfél évszázadot átölelnek, ezáltal a táj és a települések változása jól nyomon követhető rajtuk, így Martonvásár szerkezetének alakulását is a katonai felmérések alapján vázoljuk fel.

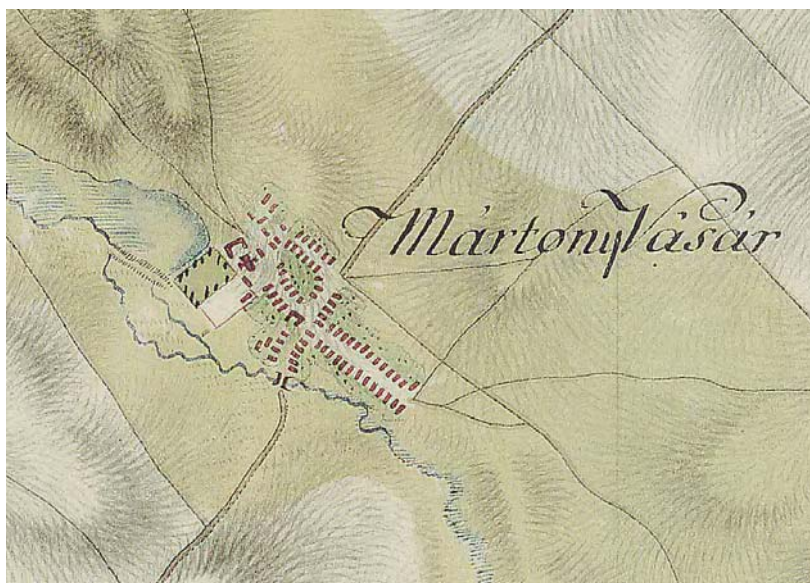
### 1.2.1. I. katonai felmérés (1782-85)

#### 1. I. KATONAI FELMÉRÉS (1782-85)

Martonvásár az első katonai felmérés készítésének idején egy két út találkozásánál kialakult település volt, neve MártonyVásár. A térségi településhálózatban jelentős szerepet töltött be, mivel a Székesfehérvárról Budára vezető kocsútvonal, a mai 7. főút helyén lévő út mentén helyezkedett el. A településtől észak-nyugatra Tordás (a mai Tordas), dél-keletre Pusztaszent Miklós (a mai Szentmiklóspusztaszent Ráckeresztúr része), dél-nyugatra Baratska (a mai Baracska) található. Baratskával kocsútvonal, Tordással és Pusztaszent Miklóssal mezei és erdei utak kötik össze, amelyek a ma is meglévő útkapcsolat elődjeként tekinthetők.



A településtől délre folyt a Szent László-patak szabályozatlan mederben, amelyet a főút is keresztezett, az átkelést egy fahíd biztosította. A településtől észak-nyugatra egy nagy kiterjedésű nád nélküli mocsár terült el, amely a Szent László-patakkal érintkezett. A patak vonalát a falutól délre szintén követték mocsaras területek. Mivel a település a patak völgyében helyezkedett el, közvetlen környezetében legelők, mezők terültek el, szántóterületeket csak a falutól távolabb ábrázol a felmérés. A településtől észak-nyugatra magasodó dombokon szőlőművelés folyt.

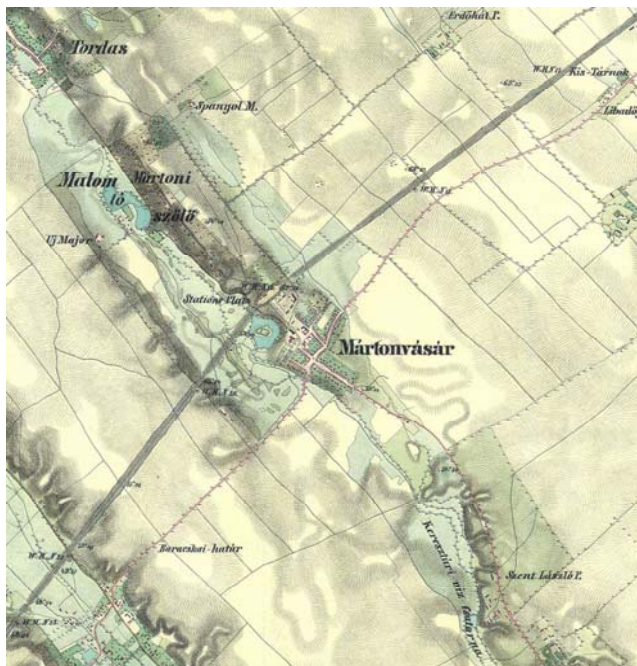


Martonvásár már az első katonai felmérés idején fejlett település volt, a mai településközpont szerkezete ekkorra már kialakult. A felmérésen felismerhető a település fő utcája (a Fehérvári út és a Budai út), amelyhez az északi oldalán két utca (a mai Rákóczi Ferenc utca és a Dózsa György út), déli oldalán pedig egy utca (a mai Szent László út) csatlakozott. A település az 1770-es években a Brunsvik család birtokába került, ők építtették 1773 és 1776 között a római katolikus templomot (a képen kereszt alakú), majd 1783 és 1785 között a kastélyt a település észak-nyugati végén, a templom mögött. Jól látható a felmérésen a kastély melletti kastélypark. A Fehérvári út mellett kiemelkedik a lakóházak sorából a Postakocsi fogadó épülete. A településen ekkor már csak kőből épült házak álltak, fésűs beépítésben. A házak mögött háztáji kertek húzódtak hosszan. Ezek az utcák alkotják a mai város falusias megjelenésű településmagját.

## 2. II. KATONAI FELMÉRÉS (1829-1869)

Az első katonai felmérés óta eltelt hosszú idő miatt a második katonai felmérésen számos változást tapasztalhatunk a településen és környékén.

A térség szövevényes úthálózata átalakult, kialakult az utak hierarchiája. Jelentős változás a térség úthálózatában a vasút megjelenése, amelynek nyomvonala Martonvásártól északra húzódik. Martonvásárt korán, már 1861-ben bekapcsolták a vasúti hálózatba (Budapest-Nagykanizsa vasútvonal). A felmérés a településen már egy nagyobb méretű vasútállomást is ábrázol a jelenlegi vasútállomás helyén, amely akkoriban a lassú szerelvények szénrel és vízzel való feltöltését szolgálta. A települést átszelő főutat I. rendű országos főútként ábrázolja a felmérés, amely már kőből épült és fasor szegélyezte. A településről Szent László Pusztá felé egy II. rendű főút, Tordas felé egy földút vezetett. A Szent László-patakot Keresztúri-víz-csatornaként tünteti fel a térkép, a völgyében még mindig a legelők az uralkodóak, de a falutól távolabb eső területeken már megnövekedett a szántóterületek aránya. A Martonvásártól észak-nyugatra található dombon lévő szőlőterületek a településhez tartoztak (Mártoni szőlő), a hegyen egy pincesor húzódott. A hegy nyugati lábánál létrejött a Malom-tó. A külterületen több major látható: a településtől délnyugatra a Tükrösi-major, északnyugatra a Spanyol Major, Uj Major. Erdőhát és Kismarton területét pusztának jelöli.



A település az I. katonai felmérés óta tovább terjeszkedett a már meglévő utcák mentén (Szent László út, Budai út), valamint kialakult a Malom utca. A település északi végén megjelenik a temető. A megépített vasúti megállónál akkoriban épülhetett a barokk magtár, amely a helyben megtermelt nagy mennyiségű gabona tárolásának és elszállításának fontosságáról tanúskodik. A térképen feltűnnek a vasúttól délkeletre szétszórva található egykori gazdasági épületek.

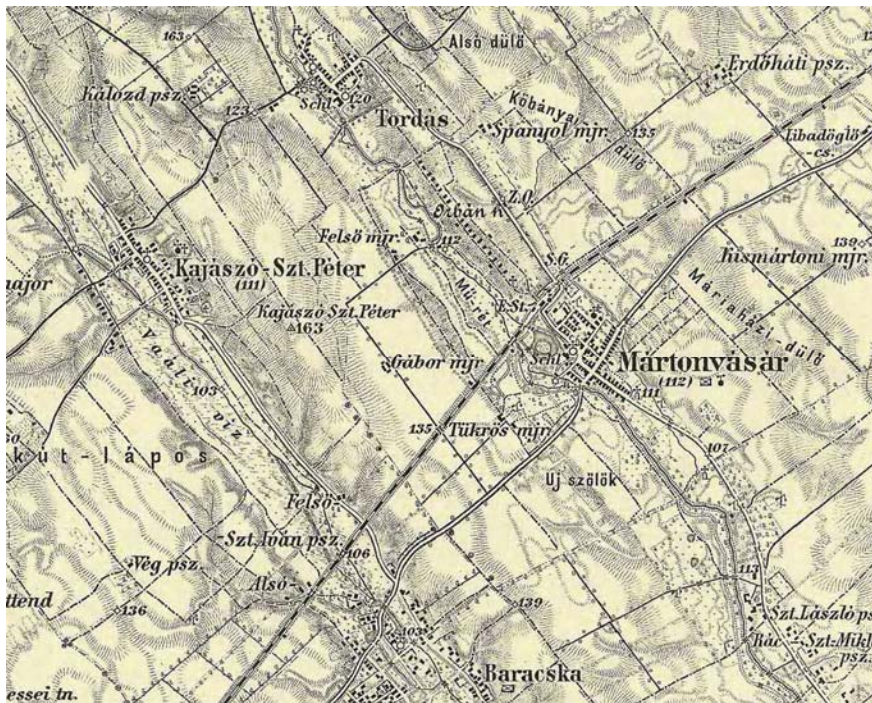
A 19. század közepén a mai Sétáló utcai épületek és az orvosi rendelő helyén állt egy szeszgyár. A kastélyt az eredeti egyszintes barokk épületre emeletet építettek, és átépítették klasszicista stílusban. Ettől északra található a lovarda épülete.

A kastélyhoz tartozó angolkertet Brunsvik Ferenc alakította ki az 1800-as évek első felében. Az első katonai felmérésen még mocsárként ábrázolt területen létrejött egy tó, amely a kertépítés

eredménye: a Szent László-patak vizét felduzzasztották és egy kis tavat hoztak létre benne egy mesterséges szigettel.

### 3. III. KATONAI FELMÉRÉS (1872-1884)

Mivel a második felmérést rövid időn belül követte a harmadik, jelentős változások nem történtek a településen.



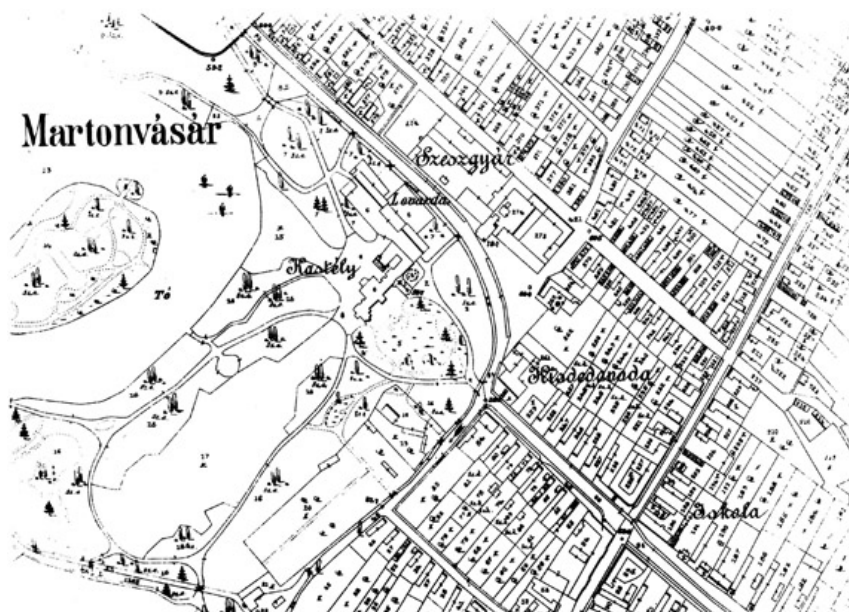
Martonvásárt a környező településekkel összekötő utak, földutak száma nem változott, azonban a Tordasra vezető út jelentősége megnőtt. A településtől délre új szőlőültetvények jelentek meg (Új szőlők), valamint már számos környező majort megnevez a felmérés, amely az aktív mezőgazdasági művelésre utal (például Felső major, Gábor major, Kismártoni major, Tükrös major). A településtől észak-nyugatra magasodó hegy az Orbán-hegy elnevezést kapta. A Malom-tó a harmadik katonai felmérés idejére megszűnt, az 1850-es években a vasútépítést megelőzően lecsapolták.



A településszerkezet a korábbi felmérésekhez képest érdemben nem változott. Rendeződött a Brunsvik Teréz utca településközponti része, kialakult a Kolozsvári utca és a Bajcsy-Zsilinszky utca. A harmadik katonai felmérés már két szakrális épületet is ábrázol a településen: egy egytornyú templomot a római katolikus templom helyén és egy kápolnát a temetőben. A temetőben egy keresztet jelöl a térkép, a Szent László pusztá felőli és a Baracska felőli településkapuban pedig egy-egy képoszlop állt, a Szent László utcán pedig a Mária Immakulata szobrot is jelöli. A települést átszelő főút bevezető szakaszain hidon lehetett megközelíteni a települést, mivel mindkét végén egy-egy vízfolyás folyt.

A településközpont épületeinek egykori funkciójában segít az alábbi 1886-ból származó kataszteri térkép egy részlete. A központban jól látszik a gyermekkert (Kiseddóvoda), és a Budai úti iskola épülete. Vele szemben a posta épülete húzódik. A hosszú lakoházak fésűs beépítésben állnak. A Szent László utcában lévő telkek jóval szélesebbek, mint a többi utcában.





1. ÁBRA MARTONVÁSÁR KATASZTERI TÉRKÉPÉNEK RÉSZLETE 1886-BÓL  
(forrás: www.sulinet.hu)

#### 1.2.4. A harmadik felmérés óta eltelt időszak

A harmadik katonai felmérés óta eltelt bő száz év alatt a település sok változáson esett keresztül. Külterületi területhasználatok tekintetében az Orbán-hegyen jellemzően zártkertekben folyt a szőlő- és gyümölcsstermesztés. A Fehérvári út mentén, az „Új Szőlők” helyén egy teljesen új településrész jött létre, melynek beépítése napjainkban is tart.

A településtől északnyugatra (Gábor-majori erdő) és délkeletre új erdőterületek láthatók. A településtől délre a patak mentén vízállásos terület található.

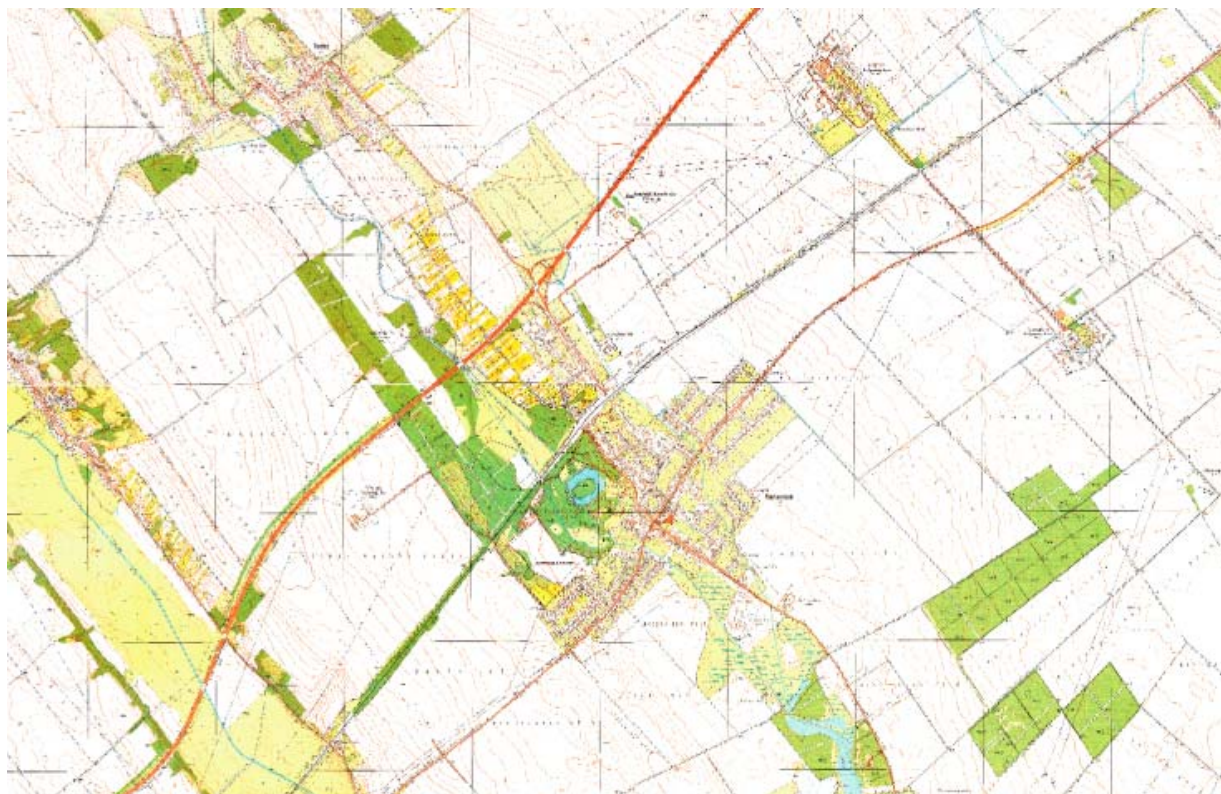
Jelentős a szántóterületek aránya, amely manapság az észak-nyugati területek kivételével szinte teljesen körbeveszi a települést. A mai húsfeldolgozó és a vele szemben lévő gazdasági terület helyén volt az Új Élet Tsz tehenészet. A vasúttól északra volt a Szabadság Tsz (ma Bulgárház) és a Mezőgazdasági kutatóintézet mára teljesen felhagyott 400-as telepe.

Kialakult a település mai szerkezete, megszilárdult a térség úthálózata. Jelentős mértékben nőtt a belterület. A térség úthálózatára jelentős hatással volt az M7-es autópálya megépülése, amelynek bal pályája 1966-ig készült el Martonvásárig.

A település belterülete jelentős növekedésen ment keresztül, főleg északi, keleti és nyugati irányba terjeszkedett. Északi irányba a vasúton túl is épültek be területek egészen az autópálya vonaláig (Rózsa utca, Hunyadi út, Zrínyi utca).

Az egykori Erdőhát pusztán és Kismarton majorban a Tudományos Akadémia kutatóintézetét hozták létre. Ezeknek az éveknek a sajátos hangulatát idézi a mai Erdőhát területe a felhagyott épületekkel, a magára hagyott egykor gondosan telepített fajgazdag növényzettel, egyforma kialakítású lakóházakkal.





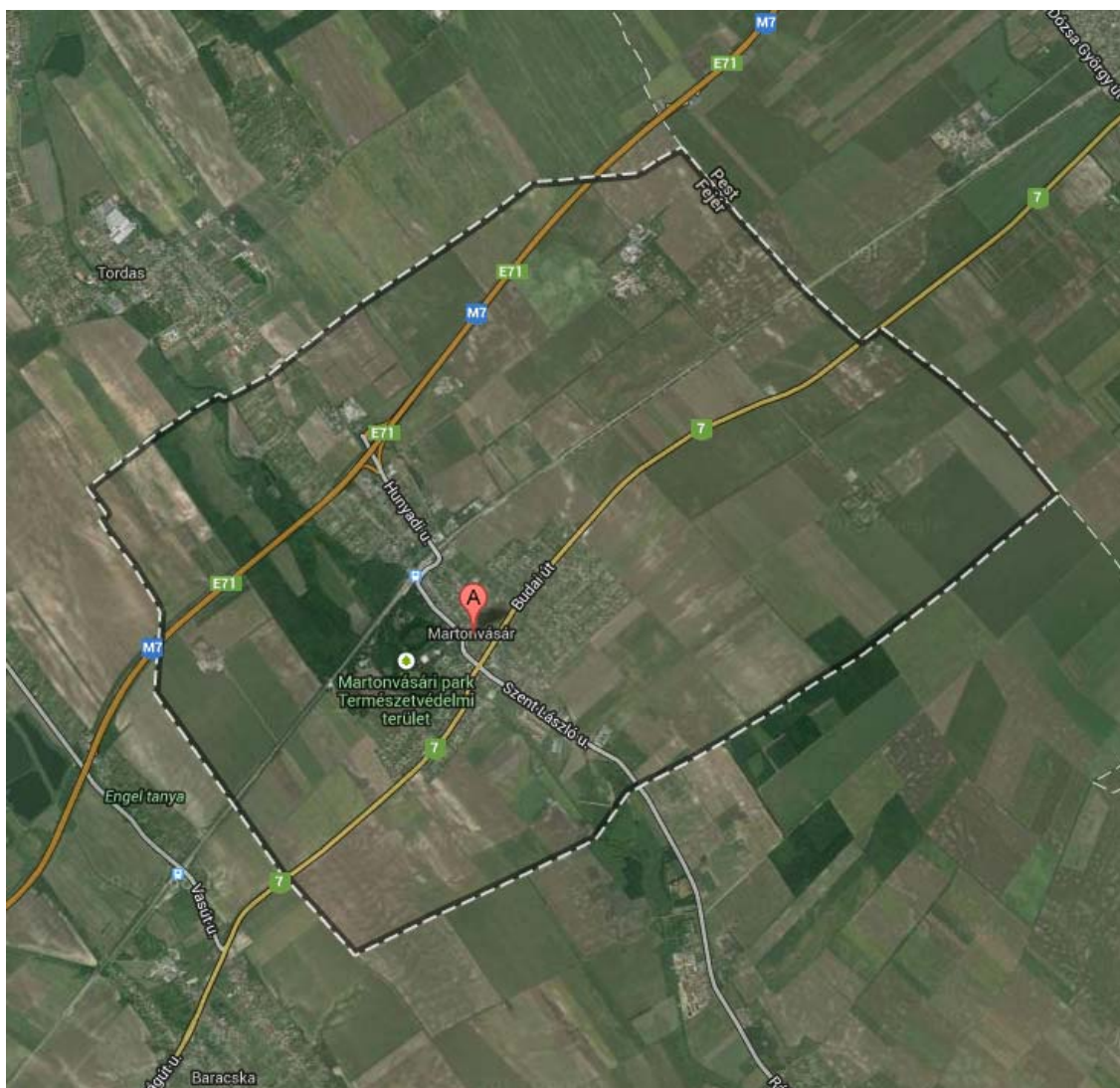
2. ábra - Martonvásár, topográfiai térkép  
Forrás: TÉKA, tajertektar.hu

### 1.3. TÁJSZERKEZET

Egy település tájszerkezetét főként a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek alakítják.

Martonvásár a Váli-víz Síkja kistájon a Szent László-patak völgyében, utak csomópontjában fekvő település. A táji környezetet meghatározza - a kiváló termőhelyi adottságból fakadóan - a szántóterületek túlsúlya. A településtől északra Tordas határáig az Orbán-hegyen volt zártkerti területek találhatók. A zártkertektől illetve a Szent László-pataktól nyugatra található egy viszonylag nagy kiterjedésű erdőfolt, az úgynevezett Gábor majori erdő, ami közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Beethoven parkkal.

A település külterületén számos major, illetve gazdasági terület található. Két legnagyobb külterületi major a megyehatárhoz közel fekvő Erdőhát és Kismarton, ahol korábban a mezőgazdasági műveléshez, illetve terményfeldolgozáshoz kapcsolódó épületek mellett az ott dolgozók számára kialakított lakóépületek találhatók. E területek jelentősen átalakultak az utóbbi évtizedekben a mezőgazdasági művelés szerkezetének átalakulásával, jellemzően kisebb gazdasági társaságok alakultak a területen. Több gazdasági terület található az M7 autópálya martonvásári csomópontjában. A település nyugati részén áll a Gábor-major, ahol jelenleg is az állattartás jellemző.



3. ábra - Martonvásár, ortofotó

Forrás: Google Earth, 2013. október

A vonalas tájformáló elemek természetesek, vagy mesterségesek lehetnek. Természetes tájelemek a meglévő fasorok, a patakok és egyéb vízfolyások. A Szent László-patak felső szakaszának kivételével a vízfolyások sokszor szabályozott mederben folynak, mederbe kényszerítve ezek már mesterséges tájalkotó elemekké váltak. A vízfolyások mellett a völgyek jelentik a természetes vonalas elemeket. Martonvásár jellemzően sík domborzati viszonyainak köszönhetően jelentős tájszerkezetet, településképet befolyásoló hatással bírnak a műszaki infrastruktúra elemek. Ez különösen igaz az autópálya és a vasút esetében, melyek szabályozási szélessége, illetve települést északkelet-délnyugati irányban átszelő nyomvonaluk jelentős tájhatároló elemek, élővilágot elválasztó folyosóként jelennek meg.

A vonalas tájalkotó elemek tájképformáló ereje abból adódik, hogy amellyel, hogy tagolják a tájat, vezetik a tekintetet. Mesterséges, vonalas tájalkotó elemek jellemző eleme a település külterületét behálózó útrendszer (pl. az autópálya-lehajtó - Erdőhát közötti földút, Erdőhát - Kismarton közötti út, Gábor-majorhoz vezető út). Ugyancsak műszaki infrastruktúra elemek a települést az északi és a keleti részén átszelő magas feszültségű elektromos vezetékek.

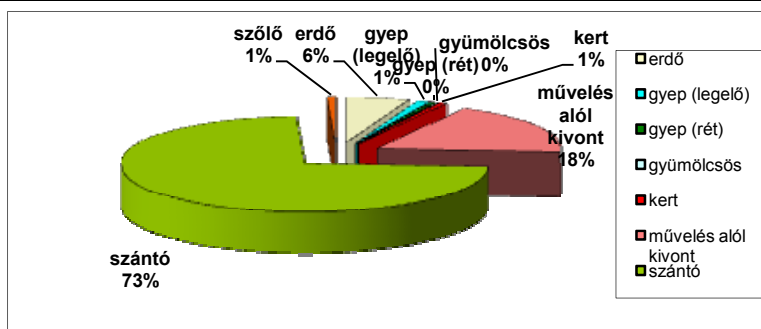
## 1.4. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT, ÖVEZETI RENDSZER

### 1.4.1. Tájhasználat, külterületi területfelhasználások

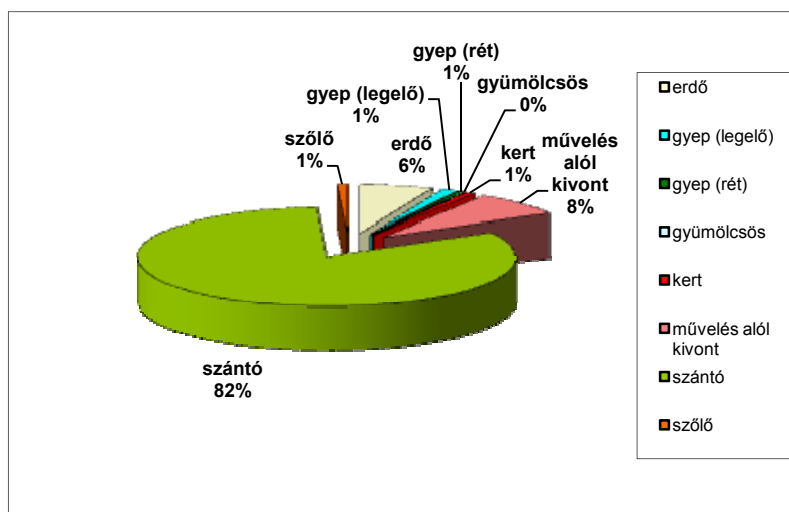
A településképet jelentősen meghatározzák a domborzati adottságok mellett a termőhelyi adottságok, így alakulhatott ki az évszázadok óta jellemző árutermelő mezőgazdasági jelleg. A szántóföldi jellegtől a Szent László-patak két oldalán fekvő területek térnek el, a keleti felén fekvő volt zártkerti területek, illetve a patak nyugati oldalán fekvő erdőség.

| 1. Táblázat - Földrészlet statisztika fekvésenként |                     |                     |   |  | Forrás: Takarnet, 2013                        |
|--|---------------------|---------------------|---|--|---|
| fekvés   | földrészletek száma | összes terület (ha) | legkisebb földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | átlagos földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) |
| belterület   | 1946                | 343                 | 8   | 368932   | 1764  |
| külterület   | 624                 | 2725                | 164   | 1298600  | 43685   |
| zártkert   | 381                 | 56                  | 14  | 6115   | 1472  |
| <b>ÖSSZESEN</b>                                    | <b>2951</b>         | <b>3125</b>         |   |  |   |

| 2. Táblázat - Földrészlet statisztika művelési áganként |                     |                   |  |   |  |   | Forrás: Takarnet, 2013 |
|---|---------------------|-------------------|--|---|--|---|------------------------|
| művelési ág   | földrészletek száma | alrészletek száma | összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb alrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb alrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | átlagos alrészlet terület (m <sup>2</sup> ) |                        |
| erdő  | 68                  | 89                | 1749881                                    | 172   | 292997   | 19662                                       |                        |
| gyep (legelő)   | 23                  | 28                | 353936                                     | 446   | 104953   | 12641                                       |                        |
| gyep (rét)  | 6                   | 6                 | 109950                                     | 829   | 74338  | 18325                                       |                        |
| gyümölcsös  | 49                  | 54                | 213557                                     | 420   | 28700  | 3955  |                        |
| halastó   | 3                   | 3                 | 54345                                      | 3340  | 34354  | 18115                                       |                        |
| kert  | 185                 | 186               | 176354                                     | 14  | 2487   | 948   |                        |
| kivett  | 2188                | 2204              | 5626755                                    | 8   | 368932   | 2553  |                        |
| nádas   | 4                   | 5                 | 174237                                     | 3146  | 77002  | 34847                                       |                        |
| szántó  | 419                 | 776               | 22562517                                   | 336   | 485197   | 29075                                       |                        |
| szőlő   | 193                 | 194               | 231515                                     | 402   | 7333   | 1193  |                        |



4. ábra - Területhasználatok százalékos megoszlása a városban



5. ábra - Területhasználatok százalékos megoszlása a város külterületén

A települést a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek jellemzik. A volt zártkerti területek, a Gábor-majori erdő, illetve a Szent László-patak völgyének kivételével a település külterületét az árutermelő mezőgazdasági művelés, vagy az MTA Agrártudományi Kutatóközpontjának kísérleti művelése jellemzi. A fentieknek megfelelően a szántóterületek jelentik a legjelentősebb területhasználatot, ami összesen a közigazgatási terület 73%-át, a külterület 82%-át teszi ki. A terményekre a nagyüzemi vertikum jellemző: búza, árpa, rozs, zab, kukorica, napraforgó, illetve kisebb mennyiségben repce, mustár, lucerna.

Egyéb mezőgazdasági területek közül a gyepek aránya elenyésző, kizárólag a Szent László-patak völgyében található gyepterületek. Gyümölcsös található a Gábor-majorától északkeletre, a vasút északi oldalán, továbbá a Tordasra vezető út nyugati oldalán a település határában. Nádas területbe tartozik a Martonvásári tavak a város közigazgatási területébe tartozó területei.

A településtől északra található egykori szőlőhegy (volt zártkerti terület), az Orbán-hegy vegyes területfelhasználást mutat. A szőlő, gyümölcsös és kertés mezőgazdasági művelés jelentősen visszaszorult. A hegyre egyre többen költöztek ki állandó jelleggel. A folyamatokat követve a város kénytelen a minimális szolgáltatásokat biztosítani a hegyen, ennek megfelelően megoldott a postai szolgáltatás biztosítása, illetve a kommunális hulladék elszállítása.

Az erdőterületek jellemzően a Gábor-majori erdőben, a kastélyparkhoz kapcsolódóan, a Szent László-patak nyugati partján található. Az erdőterületek a város közigazgatási területének csupán 6%-án helyezkednek el. További nagy erdőfolt található a település délkeleti határájánál.

Jelentős területhasználatnak lehet tekinteni a kivont területeket Martonvásár közigazgatási területén, melyek az egykori majorok, gazdasági telephelyek, üzemterületek jelentik. A település külterületének összesen 8%-a művelés alól kivont.

Egy állattartó major található a település nyugati részén: Gábor major. A telepen 500-600 szabadtartású marhát tartanak, melyek legeltetése a szomszédos Baracskán folyik. A Gábor majori erdőben található Vadex telephely, illetve az ahhoz kapcsolódó karámrendszer, ahol korábban gímszarvasok tenyésztése folyt, jelenleg üresen áll, hasznosításra vár.

Az M7 autópálya városi leajtójánál több gazdasági telephely is található. A csomópont északi oldalán áll az EuroAszfalt Kft. aszfaltkeverő üzege, illetve a 81108. j. Gyúró bekötőút nyugati oldalán az Anna major. Az Anna major a Baracskai Közép-dunántúli Országos Büntetés-végrehajtási Intézet bezárt telephelye. A telepen több épület is található, jellemzően egyszintes barakok, azonban található egy háromszintes épület is. A csomóponttól délre áll az Állami Autópálya Kezelő Zrt. telephelye szociális és iroda épületek mellett gazdasági és raktározó épületekkel. A telephelyen legfeljebb 8,0 m-es épületmagassággal álló épületek állnak alacsony tetővel. Az Autópálya Kezelővel szemben található a Makler Kft. telephelye, ahol szerszámok, műhelyfelszerelési cikkek és teherautó alkatrészek nagykereskedelmével foglalkoznak. A területen kétszintes gazdasági épületek találhatóak.

Az M7-es autópályától délre, Kismartonba vezető dűlőút mellett fekszik a korábbi Négyszázásnak nevezett, volt állattartó telephely, ahol a gazdasági épületek többsége romba dőlt, vagy rossz szerkezeti állapotban található. A 7. sz. főút Kismartonba vezető út kereszteződésében áll egy nagy gumiszerviz. A megyehatár közelében áll a MAVIR martonvásári transzformátor alállomása.

A belterülethez kapcsolódó gazdasági területek: a Bulgárház nevezetű gazdasági telephely a vasúttól északra, a Hazai Hús Zrt. földszintes feldolgozó üzeme Ráckeresztúrra vezető összekötő út nyugati oldalán, illetve az út túloldalán fekvő EMAPOT TEAM Anyagmozgatás Gépesítési Kft. termelő telephelye. Ráckeresztúr irányába található gazdasági telephelyen számos vállalkozás működik.

Martonvásár két sajátos településrésze a település külterületének északkeleti részén található Erdőhát és délkeleti részén fekvő Kismarton. Mindkét településrész a gazdasági telephelyhez, majorhoz kapcsolódó lakóterületekkel együtt alakult ki az elmúlt évszázadban. E területrészek jelentik a város külterületi lakóterületeit.

Erdőhát a nagyobb, közel 44 ha-os külterületi városrész. A településrész sajátos helyzetben állt, az MTA kutatási és termelési tevékenységéhez kapcsolódott. A rendszerváltást követően a területen folytatott gazdasági tevékenység átalakult, a gazdasági területek feldarabolódtak, illetve a korábbinál kisebb kapacitással működnek. A gazdasági területek a településrész északi és nyugati részén helyezkednek el. A településrészt „uraló” vetőmagüzem az északi részen helyezkedik el. A településrész központjában sorházak találhatóak, a településrészt vezető Kuti András utcában fésűs elrendezésben állnak a lakóházak. A település nagy zöldfelülettel rendelkezik. A településrész kiemelkedő jelentőségét mutatja az egyedi növényállomány is. A városrészt zöldgyűrű veszi körül.

Kismarton területe közel 20 ha. A területre vezető bekötőút mellett helyezkedik el a felhagyott Kismarton major, ahol gazdasági tevékenységet már nem folytatnak. A városrészben jelenleg is folyik gazdasági tevékenység fatelepen, illetve hulladékgyűjtő telephelyen. A területen található lakóterületek jelentős része sorházas terület, azonban található egy-egy szabadon álló egylakásos lakóépület is. Kismarton közepén egy viszonylag nagy parlagterület található hidroglobusszal. A településrészt majdnem egészében egy beerdősült zöldgyűrű veszi körbe.

### 1.4.2. Belterületi területhasználat vizsgálat

A város belterülete jellemzően lakóterület. Az intézményi funkciójú épületek a két fő utca találkozásánál többnyire egymáshoz közel helyezkednek el, a Fehérvári út - Budai út - Dózsa Gy. út - Szent László út - Deák F. u. által lefedett területen. A gazdasági területek a település belterületén elszórtan állnak. egyrészt a lakott területek szélén a Szent László út folytatásában, illetve a lakóterületek közé beágyazódba (például nyomda területe az Ady utcában).

Martonvásár külterületén kiváló minőségű szántóterületek vannak, ezért az ezek irányába való lakóterület-növekedés lehetősége korlátozott.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Lakóterület

Martonvásár belterületének túlnyomó része lakóterület. A történelmi településmag a Fehérvári út - Budai út - Szent László út - Dózsa Gy. út mentén, illetve a Rákóczi utca és a temető között alakult ki. A korabeli falusi használatnak megfelelően ezekben az esetekben keskeny, mély telkek alakultak ki, ahol az utcafronton kialakított lakóépületek mögötti telekrész konyhakertben, majd szántóban végződött.

A későbbiekben kialakított tömbök már fele olyan hosszú telkekkel rendelkeztek. A hetvenes-nyolcvanas évek lakóházait a Kádár-korszakbeli típusosság jellemzi (Orgona utca). A nyolcvanas-kilencvenes évekbeli emeletes, nyeregtetős házakhoz tartozó kert már inkább díszkert, mint haszonkert, ettől kertvárosias jellegűek az ilyen jellegű utcák. A kilencvenes évektől a városba beköltözési hullám indult meg. A település Ráckeresztúr irányába, a szántóterületek rovására növekedett. Ekkor alakították ki a Gábor Áron utcát, a Béke utcát, illetve a település délnyugati oldalán a Radnóti utcát. Ezek egységesen emeletes, nyeregtetős házakból álló utcák. Illetve ekkor hozták létre a Mikszáth K. utca - Vasvári P. utca sorházas tömbjét. A legtöbb utcában az előzőekben említett házak vegyesen fordulnak elő, tehát egymás mellett található a földszintes sátoztetős és az emeletes nyeregtetős házak, illetve elszórtan a régi földszintes nyeregtetős parasztházak. Ilyen vegyes képű utca a Budai út, a Rákóczi F. utca, a Petőfi S. utca.

Kisvárosias jellegű négyzetes, tizenkétlakásos, téglaeépítésű tömbházak találhatóak a Malom utca-Kodály Z. utca kereszteződésénél. Az épületekhez különálló garázsok is tartoznak. Ugyancsak kisvárosias lakóterületbe tartoznak az autópálya mérnökség kétszintes szolgálati lakásai a Zrínyi Miklós utca végén.

Az ezredfordulót követően új betelepülési hullám indult meg, ekkor az önkormányzat új lakóterületek kialakításáról döntött. Ekkor parcellázták fel a Fehérvári úttól Ráckeresztúr irányába a Boglárka u. - Pipacs u. közötti eredetileg vízenyős patakmenti területet - mely azóta teljesen beépült, és a jelenleg parlagon heverő Táncsics utca és a vasút közötti területet.

A jelenleg is új házakkal bővülő utcák a zártkert melletti Rózsa utca, a Széchenyi utca és a Jókai Mór utca. Ezekben az utcákban a mediterrán földszintes, illetve egyemeletes lakóházak építése jellemző. A telekméretek csaknem egységesen 1000 m<sup>2</sup> területűek.

Jelenleg a betelepülési hullám megállt, és az új Boglárka u. - Pipacs u.-i ikerházak közül több eladó. Egy helybéli lakos elmondása szerint megfigyelhető, hogy pénz hiányában egyes lakosok az eladott házakból a volt zártkerti területekre költöznek.

A település beépített részén körülbelül 25 üres telek található, ebből csak 2-3 zárványtelek, melyek többsége parlagon áll. Az üresen álló lakótelkek a városban nem jelentenek elegendő mennyiségű lakóterületi tartalékot. Új lakóterület felparcellázása történt meg a Táncsics utca és a vasút közötti kb. 8,5 ha-os részen, ahol összesen 67 lakótelket jelöltek ki.

#### Intézményterület

A város intézményei a település központjában találhatóak, két halmazban. Az egyik rész a Budai út, Szent László út és Deák F. utca által határolt része. Itt található a Martonvásári Beethoven Általános Iskola, a Polgármesteri Hivatal, a tűzoltóság és mentőállomás, a posta, a kultúrház és a gyógyszertár, valamint a Deák Ferenc utcai óvoda. Tovább haladva a Budai úton Budapest felé az Egészségház épülete található. A kastélypark felőli részen van az Óvodamúzeum, a Kodály utcai Alapfokú Művészeti Iskola épülete. A város vasút felőli részén, a Brunsvík út végénél van a rendőrség, illetve az e melletti Magtár utca - Bajcsy-Zsilinszky utca által határolt tömbben a Pápay Ágoston Általános Iskola.

A településen számos egyéb szolgáltatás található meg, melyek a ruházati cikkek kivételével a lakosság igényeit megfelelően ki tudják szolgálni. Ezek a lakófunkció mellett, illetve attól függetlenül, a településközpontban illetve elszórtan működnek.

Könyvelő, ügyvéd, fodrász, kozmetikus, lakatos, asztalos, sírköves, temetkezési vállalkozás található a városban. Ezen kívül vegyes élelmiszer boltok, húsbolt, takarmányboltok, barkácsbolt, festékbolt, több autóbolt és -szerviz, öt ruhabolt működik a városban.

Ezen kívül a Budai úton található a Marton Vásárház, ahol több kiskereskedelmi üzlet és egy állatorvosi rendelő is helyet kapott. Pénzügyi intézmények Martonvásáron a K&H bank és a Takarékszövetkezet.

### **Gazdasági területek**

A gazdasági területekről elmondható, hogy Martonvásár területén teljesen elszórtan helyezkednek el. A belterületen lévő gazdasági területek egy kis csoportja a Hunyadi út mentén található, a vasút mellett és az út végén az autópálya mellett (szerszámkereskedés). A Hunyadi út másik oldalán helyezkednek el az autópálya mérnökség és rendőrség zöld tetejű épületei. A gazdasági területek másik csoportja a lakóterületbe ágyazódva van a Bajcsy-Zsilinszky u. - Orgona u. által határolt tömbben. Itt található többek között az akadémiái nyomda illetve egyéb gazdasági épületek, raktárak. Ezek nincsenek zavaró hatással a város életére, sem funkciójukban, sem elhelyezkedésükben.

### **Különleges terület**

A legjelentősebb különleges területe Martonvásárnak a híres Brunszvik-kastély és annak parkja. Itt található a kastély mellett a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpontja. Ez a fenntartója a 70 ha-os angolparknak is. A park környezete rendezett, az épületek állapota is jó. A kastélyban található a Beethoven Emlékmúzeum, illetve az Óvodatörténeti Múzeum.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **Zöldterület**

Martonvásár zöldterületekkel jól ellátott település, melyhez nagyban hozzájárul a Brunszvik-kastélypark környezete. Azonban a közösségi zöldterületként használt területek mérete csekély a város területéhez képest.

A város legfontosabb zöldterülete a Brunszvik-kastélypark. Ennek kitejedése 70 hektár, fontos kondicionáló felületet biztosítva a lakóterületnek. A kastélypark csak belépődíjjal látogatható, azonban a helyieknek ingyenes. A park bejáratánál található az Emlékezés terén lévő gondosan kialakított közpark, a város dísztere. Itt áll a kastély felőli részen a Szent Anna templom is. Az aradi vértanúk, az első világháború, Trianon, a második világháború, az 1956-os forradalom emlékműve és a „Szabadság fája” mind itt kapott helyet.

A többi zöldterület a lakóterületek között elszórtan helyezkedik el. Az Aradi vértanúk tere valójában egy játszótér, melyen alig van játszószer - lényegében két focikapu és egy mászóka van.

A Kossuth tér és a Juhász Gyula tér egy a lakóterületet átszelő csatorna mentén elterülő hosszanti zöldterület kondicionáló hatással. Kiterjedése összesen 2,3 ha körüli. A Kossuth tér egy nagy kiterjedésű gyepes terület, melyen egy nyárfa fasor és néhány cserje található. Egyéb közcélú bútorzata nincs, ezért nincs is kihasználva közterületként. Az ennek északi folytatásában fekvő Illyés Gyula tér már jóval felszereltebb: egy kis játszótér, focipálya és egy szánkózódomb is található itt.

A sportpálya mellett található a Palinta gyermekkert, mely 2007-ben készült el lakossági összefogással. Minőségi játszótér ez, ahol igényesen kialakított kertben, fából készült játszószerkezetek, padok, asztalok és szemetesek kerültek elhelyezésre.

A Szent László-patak hídján átkelve a Béke utca Fehérvári út felőli kiszélesedésénél egy szépen rendbentartott, virágkiültetéssel díszített zöldfelület húzódik. Közösségi funkciója ugyan nincs, de nagy díszfáival hozzájárul a levegő tisztításához és árnyékot ad a közterületen elhaladóknak.

A belterület utcáihoz kapcsolódó egyéb zöldterületek túlnyomó részt rendezett képet mutatnak, a porták, valamint a lakókertek gondozottak. Az üres telkek egy része parlagon hever, de többségük itt is karbantartott, így a település egésze rendezett benyomást nyújt.



### Különleges területek

A település zöldfelületi jellegű intézményei különleges beépítésre nem szánt területként lettek meghatározva. Ezek közé tartozik a település két temetője, valamint a sportpálya.

A kastélypark mellett van a város sporttelepe, ahol két focipályája -egy kis- és egy nagypálya kapott helyet. A Palinta gyermekkert játszótere a pálya mellett található.

A város temetője a Bajcsy-Zsilinszky utca - Orgona utca találkozásánál terül el. Benne található a Brunszvik mauzóleum és a neoromán Dreher mauzóleum. A kegyhelyek előtt szép növésű díszfák állnak. A temetőben XVIII. századi izraelita sírkövek és egy szovjet hősi emlékmű is található.



Lakóház a Dreher utcában



Az Orgona utca falusias képe



Régi építésű társasház a Dreher utcában



A Tátra utca különböző stílusú házai



Felújított 60-as évekbeli lakóház a Kolozsvári utcában



Ikerházak a „lakóparkban”



A Malom utca tömbháza



A Budai út településközponti része



Szolgáltatóház a Budai úton



Gazdasági terület a temető mellett



Szolgáltatóházak a Sétáló utcában



A temető képe, háttérben a Dreher-kripta



Az Emlékezés tere a településközpontban



Rendezett játszótér - a „Palinta gyermekkert”

## 1.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

Martonvásár több évszázados múltra visszatekintő település. Elszórtan található a településen egy-egy igen régi egykor gazdasági funkciójú épület, melyek a város egykor virágzó mezőgazdasági múltjáról árulkodnak. Az egyik a vasút mellett a Kolozsvári utca végén álló késő barokk jegyeket viselő volt magtár, mely 1734-ben épült. Ma igen romos állapotú. A Deák Ferenc utca elején, a Polgármesteri Hivatal mögött áll a volt malom épülete. Az Emlékezés terén található az egykori Dreher uradalom nyitott fa fedélszékű gazdasági épületei (ma Rendezvényudvar). Kismartonban látható még a volt lovarda elhagyatott épülete. A településen elszórtan fellelhetők még hagyományos népi építészetű lakóházak. Ezek közül többet szépen felújítottak.

### 1.5.1. Országos védelem

A Martonvásár Településfejlesztési Konceptiójában szereplő országosan védett műemlékek, műemlék-együttesek:

| 3. Táblázat - Műemlékek Martonvásáron |                              |                         |   |           |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---|-----------|
| Ssz.                                  | Cím                          | Hrsz                    | Funkció   | Törzsszám |
| 1.                                    | Dózsa Gy. út 103.            | 1070/1                  | Gyermekkert   | 10322     |
| 2.                                    | Emlékezés tere               | 1076                    | Róm. kat. templom   | 1718      |
| 3.                                    | Brunszvik út,<br>Templomkert | 1076                    | Nepomuki Szent János-szobor   | 1720      |
| 4.                                    | Brunszvik út 2.              | 174,175,176,<br>211,274 | Brunszvik-Habsburg-Dreher-kastély<br>(múzeum) és parkja - idegenforgalmi hely | 1719      |
| 5.                                    | Kolozsvári u.                | 1218                    | Magtár  | 11163     |
| 6.                                    | Szent László út              | 500                     | Mária Immaculata-szobor   | 1717      |
| 7.                                    | Szent László út 7.           | 473                     | Lakóház   | 10323     |

Az országos műemlékek a XVIII. századi magtár kivételével jó állapotban vannak, fel vannak újítva. A gyermekkert ma is óvodaként működik. A kastély és parkja az idegenforgalom előtt van megnyitva.

### 1.5.2. Helyi védelem

Helyi védelem alá a Martonvásár temetőjében álló Brunszvik mauzóleumot (hrsz.: 1242) és a Dreher kriptát (hrsz.: 1241) helyezte az önkormányzat a 8/2004. (IV. 15.) sz. rendeletében. Mindkettő az önkormányzat tulajdonában áll.

A hatályos településrendezési eszközök áttekintése, a települési vizsgálatok és a helyszíni bejárást követően több népies jellegű lakóházat és klasszicizáló közintézményt helyi védelemre érdemesnek tartunk. Az alábbi táblázatban összegyűjtöttük a védeni kívánt épületeket. A legtöbb épület jó állapotú, tulajdonosuk ügyelt az eredeti stílusjegyek megőrzésére.

| 4. Táblázat - Helyi védelemre javasolt építmények |                     |        |         |
|---|---------------------|--------|---------|
| Ssz   | Cím                 | Hrsz.  | Funkció |
| 1.  | Budai út 3.         | 674    | Lakóház |
| 2.  | Szent László út 16. | 668    | Lakóház |
| 3.  | Szent László út 31. | 488    | Lakóház |
| 4.  | Szent László út 33. | 489    | Lakóház |
| 5.  | Orbán-hegy          | 3112   | Présház |
| 6.  | Orbán-hegy          | 3071   | Présház |
| 7.  | Orbán-hegy          | 3013/1 | Présház |
| 8.  | Orbán-hegy          | 3014/1 | Présház |

#### 4. RÉGÉSZET, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen 7 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

| 5. Táblázat - Régészeti területek |              |   |  |
|-----------------------------------|--------------|---|--|
| Ssz.                              | Azonosító    | Név   | Hrsz   |
| 1.                                | 21667        | Gyermekotthon   | 1190,1240  |
| 2.                                | 22024        | Kismartonpuszta   | 038/6  |
| 3.                                | 22025        | Kismartonpuszta II.   | 017,023  |
| 4.                                | 22027, 22028 | Belterület, Orbánhegy II.   | 144/2, 145/2, 145/3 + 122-172; 0172/1-2; 0212; 1166-1216; 1220-1221                      |
| 5.                                | 22029        | Petőfi utca   | 809/1, 809/2-817, 759-766  |
| 6.                                | 22030        | Vörösmarty utca 2-3.  | 501-520  |
| 7.                                | 39123        | Balatoni műút, Orbán-hegy I.  | 3050-3070; 3250-3270   |
| 8.                                | 70071        | Muránszki-féle vágóhid és környéke                                    | 0246/8, 0246/10, 0246/11, 0246/12, 0246/13, 0251, 498/60, 498/61, 498/62, 0245           |
| 9.                                | 70073        | Orbán-hegy III., Szőlőhegy  | 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 0171, 3365, 3366, 3367, 3368 |
| 10.                               | Lelőhelybej. | Brunszvik u. (korábban Micsurin u.); Kastélypark, Malom u., Kodály u. | 176-185; 196-203, 216-218  |
| 11.                               | Lelőhelybej. | Sporttelep  | 220-250, 274   |
| 12.                               | Lelőhelybej. | Dózsa Gy. u. 5.   | 1064-1072  |
| 13.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő I.   | 0259/24  |
| 14.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő II.  | 0259/12-14; 531-536  |
| 15.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő III.   | 0259/14  |
| 16.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő IV.  | 0259/14  |
| 17.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő V.   | 0259/14-17, 0259/2   |
| 18.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő VI.  | 0259/15-21   |
| 19.                               | Lelőhelybej. | Vásártéri-dűlő VII..  | 0259/46, 48-52   |
| 20.                               | Lelőhelybej. | Hosszúréti-dűlő   | 0243/7-10, 17-20, 0243/31-32   |

Mivel a régészeti lelőhelyek nagy része a település határában a Szent László-patak mentén található, ezért a patak két partjától 400 m szélességben lévő területek régészeti érdekességű területnek tekintendők.

A 2001 évi LXIV örökségvédelmi törvény 66 § 2. bekezdése kötelezően előírja az örökségvédelmi hatástanulmány készítését a településrendezési terv készítése során. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban régészeti érdekességű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire.

A régészeti területek számbavételét a települési szabályozási terv készítésének időpontjáig el kell végezni, hogy a tervezés a régészeti területek figyelembevételével készülhessen, s a készülő Örökségvédelmi hatástanulmányban a hatáselemzés elvégezhető legyen.



**Brunszvik Mauzóleum**  
Martonvásár - temető



**Dreher-kripta**  
Martonvásár - temető

### Martonvásár épített értékei



Lakóház - Szent László u. 16.



Lakóház - Budai út 3.



Lakóház - Szent László u. 33.



Lakóház - Szent László u. 31.



Présház - Orbán-hegy 3014/1 hrsz.



Présház - Orbán-hegy 3013/1 hrsz.



Présház - Orbán-hegy, 3071 hrsz.



Présház - Orbán-hegy 3112 hrsz.

**Martonvásár helyi védelemre tervezett épületei**

## 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

### 2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A *Településfejlesztési koncepció* a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati területfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni alakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.

A város képviselő-testülete, a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, valamint Pénzügyi és Gazdaságfejlesztési Bizottság 223/2012. (XII.18.) Ktsz. határozatában fogadta el a településfejlesztési koncepciót.

#### 2.1.1. A település jövőképe

A koncepcióban négy fő tematikus célt határoz meg a település a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan: „Beethoven Városa”, „Élhető Kisváros”, „Közösségi Város”, „Zöld Város”, valamint egy célt a térségi szerepére vonatkozóan: „Lehetőségek Városa”.

A koncepció megfogalmazza a település fejlesztését szolgáló átfogó célokon belül az egyes ágazatokra vonatkozó részcélokat, valamint meghatározza, hogy az egyes részcélok mely akcióterületeken belül valósíthatók meg. Az egyes akcióterveket az önkormányzat Gazdasági Programja tartalmazza. A koncepció meghatározza a rendezési eszközökben szükséges változásokat társadalmi, gazdasági és környezeti szempontok alapján, továbbá megnevezi a rendezési eszközök tervezését befolyásoló műszaki infrastruktúra elemeket és a javasolt településszerkezeti változásokat:

- A korábban új lakóterületnek kijelölt mezőgazdasági területeknek a település környezetében ne változzon a területhasználata.
- A kijelölt lakóterületek helyett a korábban megfogalmazott kritériumoknak megfelelő ipari-gazdasági terület kijelölése. (Erdőhát és a megyehatár között)
- A Kossuth tér különleges intézményi területként való kijelölése. (oktatás, egészségügy, igazgatás, sport)
- A vásártér területén az elektromos áram előállítását lehetővé tevő napelem-mező telepítéséhez és részben a temető bővítéséhez szükséges változtatások.
- Az erdőháti bekötő út és a 7-es főút találkozásánál lévő kisméretű ipari-gazdasági terület megnövelése.
- A „Zalai” gázvezeték által érintett belterületi ingatlanok egyedi szabályozása.
- A Rózsa utca Szőlőhegy felőli oldalának belterületbe vonása, pontos szabályozás mentén.
- A Petőfi utca - Vasvári P. utca sarkán lévő telek egyedi szabályozása.
- A műemlék óvoda telkének funkcionális leszabályozása - kulturális, közművelődési, közgyűjteményi funkció.
- Orgona utca - Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő „szegregált” lakókörnyezet szabályozása: temető parkoló, temető fejlesztési terület.

**Martonvásár jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan**

#### „Beethoven Városa”

A várost népszerű (turisztikai) célponttá kívánja tenni, nemzetközileg ismert hellyé, a hazai Beethoven kultusz központjává. A cél ismertté tenni kulturális életéről, a családbarát turisztikai fejlesztéseiről, rendezvényei széles körben ismertté váljanak. Szükségesnek tartja egységes városarculat kialakítását.

#### „Élhető Kisváros”

A teljes közlekedési és közmű infrastruktúrájának ki kell épülnie, aszfaltozott utcák, burkolt járdák jellemezzék a települést, a felszíni vizek kezelését, elvezetését meg kell oldani. Ezenkívül az

egészségügyi alapellátásnak teljesen meg kell felelnie a lakosság igényeinek. Fontos, hogy minden korosztály számára lehetőség legyen kikapcsolódásra, szórakozásra. Az utcák képét az ingatlanok igényessége tegeye egységessé. Nem utolsó sorban legyen közbiztonság.

### „Közösségi Város”

Közösségformáló és közösségépítő programok szervezésével, a közösségi tevékenységekben részt vállaló lakossággal, önkéntességgel, a civil szervezetek számának növekedésével és a lakosok részvételével valósulhat meg.

### „Zöld Város”

A zöld város cím eléréséhez az intézmények fenntartható módon történő fejlesztése, igényes közösségi zöldfelületek, rekreációs területek kialakítása, a porták és közterületek rendben tartása éppúgy szükséges, mint a környezeti értékek, adottságok megóvása.

### Martonvásár jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

A koncepció a „Lehetőségek Városa” címet fogalmazza meg a térségben betöltendő szerepére vonatkozóan. Ennek eléréséhez egyrészt jól fejlődő vállalkozások kellene, melyek munkahelyet kínálnak a város és a környék lakosságának. A cél, hogy Martonvásár a térség meghatározó települése, központja legyen. Ehhez szükséges a távolsági közlekedési infrastruktúra fejlesztése, valamint, hogy a lakosság számára fontos szolgáltatások elérhetőek legyenek a városban. Martonvásár a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpontjának folyamatos fejlődése révén, és a járási székhely státuszából adódóan joggal viselje a Járásszékhely és Kutatóváros címet.

### 2.1.2. Városfejlesztési elvek

A településfejlesztésnek a meghatározott célokon és részcélokon keresztül a fent megfogalmazott jövőkép elérését kell szolgálnia. Martonvásáron a városfejlesztésnek a következő három alapelvet kell követnie:

- Hosszú távú és **fenntartható** fejlődési irány kijelölése városunk (és térségünk) számára, mely elsősorban megújuló energiaforrások alkalmazásával lehetőséget nyújt az energetikai és gazdasági részleges önállóság elérésére az ökológiai egyensúly megtartása mellett.
- Az együttműködések megteremtése az önkormányzat, a civil szféra, a vállalkozások és további partnerek között olyan módon, hogy ez a település fejlődését munkahelyteremtéssel, közösségépítéssel, hálózatosodással segítse.
- Az értékmegőrzés erősítése úgy, hogy a leltárba vett örökségünket megóvjuk, adottságainkat jobban kiaknázva fenntartható módon, az együttműködések szélesítése mellett fejleszteni tudjuk.



A városfejlesztési részcélok meghatározásánál a településfejlesztési koncepciónak meg kell állapítania, hogy az önkormányzat számára milyen jellegű feladat jelentkezik az adott rész cél megvalósítása során.



## 2.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT JAVASLATAI

A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

Martonvásár belterületének szabályozása során a kertvárosias karakter erősítésére és a Budai út - Fehérvári út és a Dózsa György út - Szent László út tengelyek városközponti funkciójának megteremtésére törekedtünk, a településen jellemző épületmagassághoz való alkalmazkodás, a jellemzően oldalhatáron álló beépítés és a kialakult utcaserkezet megőrzése mellett. Ennek érdekében a kialakítható telekméretet, a beépítési mód és az épületmagasság előírásai a meglévő adottságokhoz igazodnak - az értékőrző fejlesztés lehetőségének megteremtése mellett.

### 2.2.1. A település egészére vonatkozó javaslatok

A település egészére vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következő általános építészeti előírásokat fogalmazza meg:

- A település belterületén - különleges és gazdasági területek, valamint intézményi rendeltetés kivételével - 35-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- Az épület alapterületének 30%-át - településközpont terület építési övezeteiben 50%-át - meg nem haladó részén az (1) bekezdésben meghatározottnál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
- Zártosú beépítésű új épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögéhez igazodó - azzal megegyező, vagy a kettő közé eső hajlásszöggel - alakítható ki.
- A település területén - gazdasági területek kivételével - műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, korcolt fémlemez lapostetős épület kivételével), bitumenes zsindely tetőhéjalás nem alkalmazható.
- Tetőhéjalás színe natúr égetett agyagszín, antracit szürke, egyéb anyagok természetes színe lehet. Foltos cserépszín nem alkalmazható.
- Lakó- és településközpont területek építési övezeteiben az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, homok- és agyagszín illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a településen jellemző színezésnél (fehér, tört fehér, szürke, okker, homok- és agyagszín, téglá- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok színei) jelentősen eltérő színek nem alkalmazhatók. Természetes anyaghasználat esetén a homlokzati felületeken csak fa-, natúr színű klinker-, bontott- és burkolótégla, ill. téglány formájúra vágott kőburkolat alkalmazható.
- A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét - kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
  - a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
  - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
    - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
    - bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
  - c) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő telepítés esetén - a tetősíktól legfeljebb 10o-kal emelkedhet ki.
- Házi gáznymás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán és az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

A város területén építhető kerítésekről a következőképp rendelkezik a helyi építési szabályzat:

- Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés - természetes anyagokból rakott vagy azzal burkolt kerítés kivételével - nem építhető. Zártsorú beépítés esetén falazott, az épület színével megegyező vakolt téglá-, vagy látszó téglafalú tömör kerítés és 100%-ban zárt kapuszárny is építhető.
- Az utcafronti, valamint az oldal- és hátsókerten építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,70 m-t.
- Külterületen, beépítésre nem szánt területen - különleges beépítésre nem szánt terület, kertés mezőgazdasági terület és birtokközpont kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- Gazdasági és védelmi erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.
- Zöldterületen épített kerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.

Fentiek mellett a városközpont területére (Vt5 építési övezet) az egységes utcakepi megjelenés érdekében a következő előírásoknak kell teljesülni:

- Vt5 építési övezet építési telkein új épület kizárólag 35-45° közötti utcafronti tetőhajlásszöggel helyezhető el.
- Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.
- Vt5 építési övezet építési telkein 24,0 m-t meghaladó szélességű telek, vagy közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén az utcavonalas beépítés nem kötelező.
- Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

## 2.2.2. Építési övezetek javaslati

### 2.2.2.1. Lakóterület

Martonvásár lakóterületét kertvárosias illetve falusias lakóterületként szabályoztuk. Mivel Martonvásár hagyományos építészetére az oromfalas épületek jellemzők, a város önkormányzata a továbbiakban is előnyben kívánja részesíteni ezt a fajta épülettípust. Éppen ezért a kertvárosias és falusias lakóterületek építési övezeteinek többségében (Lke1, Lke1\*, Lke2, Lke3, Lf1, Lf1\*, Lf2, Lf3 övezetek) a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető. (Erre azért volt szükség, mert a 2013. január elsején hatályba lépett OTÉK módosítások bevezették az épületmagasság fogalmát, melynek számítása során a magasságba az egyes épületek homlokzatainak összfelülete számít bele, így az adott párkánymagasságú oromfalas épület magasabb épületmagassággal rendelkezik, mint az azonos párkánymagasságú sátozott vagy „mediterrán” épület.)

#### Kertvárosias lakó terület

Martonvásáron a kertvárosias lakóterületként jelölt területek döntő többsége Lke1 építési övezetbe. Ezen övezetben - a hagyományos beépítési módhoz illeszkedő - oldalhatáron álló beépítés került előírásra, 30% legnagyobb megengedhető beépíthetőség és 5,0 m épületmagasság mellett. Az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>.

Lke2 építési övezetbe tartoznak a Rózsa utca nyugati oldalán elhelyezkedő lakótelkek. A terület speciális helyzetű, hiszen míg az utca keleti oldalán elhelyezkedő teleksor tradicionálisan a belterület része, addig az itt elhelyezkedő telkek sokáig az egykori zártkert, az Orbánhegy része voltak. Ennek megfelelően a terület telekstruktúrája sem a hagyományos lakóterületekéhez hasonló képet mutat, hanem a zártkerti telkekből visszamaradt hosszú, keskeny (10-16 m széles) telkek sorakoznak egymás mellett. Fenti okokból kifolyólag Lke2 övezetben csak legalább 13 m széles építési telek építhető be, s telkenként kizárólag egy épület helyezhető el. Önkormányzati kérésre előírásra került továbbá, hogy azért, hogy a keskeny telkeken épülő oldalhatáron álló lakóépületek ne zártsorú beépítésüként jelenjenek meg, ezért az övezetben ne kerüljön rögzítésre kötelező építési vonal. Az előkert építési határvonal így 5 m-ben került meghatározásra, az utcaszakasz beépítettségétől függetlenül. Lke2 építési övezetben oldalhatáron álló beépítés került előírásra, 30% legnagyobb megengedhető beépíthetőség és 5,0 m épületmagasság mellett. Az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>.

Lke3 építési övezetben a város déli részén elhelyezkedő „lakópark” területe (Estike utca, Boglárka utca, Gólyahír utca, Pipacs utca, Százszorszép utca) került. A terület többségében beállt képet

mutat - csupán néhány üres telek található rajta. Az övezetben szabadon álló beépítés, 30%-os beépítettség és 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>. Az övezet telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

Lke4 építési övezetbe került a város északi részén elhelyezkedő autópálya-mérnökség szolgálati lakásainak telke, mely nagy mérete és speciális beépítése - szabadon álló, kétemeletes épületek - miatt önálló övezeti besorolásba került. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 20%-os beépítettség, 6,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>.

Lke5 építési övezetbe tartozik a városközponttól nyugatra elhelyezkedő sorházak területe (Vasvári Pál utca, Mikszáth Kálmán utca, Illyés Gyula tér, Váczi Mihály utca). Mivel az esetek többségében a sorházak lakásai önálló helyrajzi számmal rendelkező telken állnak, így az építési övezetben zártosuló beépítés került előírásra. Azonban azért, hogy a meg nem osztott telkeket ne építhessék be egészen az utak mentén, előírásra került, hogy a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető, továbbá az épületegységek között kialakult épülethézag megtartandó. Lke5 övezetben 30%-os beépítettség, 5,5 m épületmagasság és 250 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekméret került meghatározásra. (A 250 m<sup>2</sup> nagyságú telekméret a sorházak telkeinek megoszthatósága miatt szükséges, azonban az építési telkek elaprózódásának megakadályozása miatt előírásra került, hogy az építési telkek kizárólag a meglévő rendeltetési egységek leválasztása céljából oszthatók meg.)

### Falusias lakó terület

Martonvásár területén a város korai időszakában kialakult, hagyományos lakóterületeket soroltuk falusias lakóterület területfelhasználásba, melyeken legfeljebb két lakás helyezhető el. Falusias lakóterület építési övezeteibe tartoznak a városközponti területekkel szomszédos lakóterületek, továbbá a Budai út két oldalán elhelyezkedő, a vasúttól északra található területek és a város déli részén, a Szent László út nyugati oldalán elhelyezkedő lakótömb (Jókai Mór utca, Vörösmarty Mihály utca). A falusias jelleg megőrzése miatt előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági épületek esetében is túlléphető 1,5 m-rel - abban az esetben, ha az közterületi irányból takart és nem rontja a településképet. A falusias jelleg megőrzése céljából továbbá az övezetek többségében bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó épület is elhelyezhető. (Kivételt jelent ez alól az Lf1 övezetbe tartozó telkek városközpont közelében elhelyezkedő része - a telkek megkülönböztetésére az övezet azon telkeit, melyeken állattartó épület is elhelyezhető, Lf1\* övezetként jelöltük - valamint az Lf3 övezet, melybe Erdőhát és Kismarton sorházai tartoznak.)

Lf1 építési övezetbe került a városban elhelyezkedő falusias lakóterületek döntő többsége, Erdőhát a Kuti András utca nyugati oldala, valamint Kismartonban 4 telek. Az övezetben oldalhatáron álló beépítés, 30%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>.

Lf2 építési övezetbe került a város déli részén, a Vörösmarty utca két oldalán elhelyezkedő lakótömb, valamint Erdőhát, a Kuti András utca keleti oldalán található lakótelkek. Az övezetben oldalhatáron álló beépítés, 25%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 1200 m<sup>2</sup>.

Lf3 építési övezetbe Erdőhát és Kismarton többlakásos lakóépületei kerültek. Az övezetben - a jelenlegi beépítésnek megfelelően - szabadon álló beépítés, 30%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 1200 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.2. Településközpont terület

A városközpontot, a Budai út belső szakasza menti területeket, valamint a Brunsvik út - Bajcsy-Zsilinszky Endre u. - Magtár utca által határolt telektömböt településközpont területként szabályoztuk. A kijelölt településközpont területek együtt összefüggő központi szerepet töltenek be a város életében - kivételt jelent ez alól a vasútállomás mellett elhelyezkedő Pápay Ágoston Iskola tömbje. A településközpont területek építési övezetei alapvetően két részre oszthatók: a tényleges városközpont a Vt1, Vt2 illetve Vt5 építési övezetekbe került, míg a Vt3, Vt4 és Vt6 építési övezetekben a városközponttól távolabb elhelyezkedő, ám központi funkcióval bíró területek kerültek. A Vt5 építési övezet a tényleges városmag, míg a Vt1 és Vt2 építési övezetek a tágabban értelmezett városközpontot alkotják.

Vt1 építési övezetbe tartozik a Budai út és a Brunsvik út mentén húzódó területek, a Deák Ferenc utca - Széchenyi utca által határolt tömb, valamint a Kossuth Lajos tér északi része. Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, 40%-os beépítettség, 5,0 m épületmagasság került meghatározásra,

a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>. Bár a megengedhető legnagyobb épületmagasság - a szomszédos lakóterületekhez igazodó módon - 5,0 m-ben került meghatározásra, azonban ezen érték nem lakó rendeltetés esetén 1,0 méterrel túlléphető. A hagyományos helyi építészeti stílus megőrzése érdekében meghatározásra került továbbá, hogy oromfalas épület esetén az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

Vt2 építési övezetbe a Fehérvári út déli oldalán, a Szent László-patak mellett elhelyezkedő tűzoltószertár és környezete tartozik. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 40%-os beépítettség, 6,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

Vt3 építési övezetbe tartozik a Malom utcában, a városközpont szomszédságában elhelyezkedő többemeletes lakóépületek területe. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 30%-os beépítettség és 9,0 m épületmagasság került meghatározásra. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra, így szükség esetén a terület a társasházak között megosztható.

Vt4 építési övezetbe tartoznak a város oktatási intézményei: az általános iskola és óvoda környéke, valamint a Bajcsy-Zsilinszky utcában található Pápay Ágoston Iskola tömbje. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 25% beépítettség került előírásra, a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>. A legnagyobb épületmagasság 10,5 m, mely sportcsarnok építése esetén 3,0 m-rel túlléphető.

Vt5 építési övezetbe tartozik a városmag területe: a Dózsa György út két oldala, valamint a Budai déli oldala a Deák Ferenc utca és a Szent László út közötti szakaszon. Az övezetben a városközpont egységes megjelenése miatt szigorú előírások kerültek rögzítésre, melyeket az önkormányzat fontosnak tartott a városközpont fejlődése érdekében. Vt5 építési övezetben utcavonalas beépítés került előírásra, kivételt tenni csupán a 24 m-nél szélesebb vagy a közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén lehet - ezen épületek esetén az önkormányzat biztosítani akarta a teresedés kialakításának lehetőségét. Új épület kizárólag 35-45° közötti utcafronti tetőhajlásszöggel építhető, az építés esetén az épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el, továbbá az utcafronti párkánymagasság kizárólag 6,0 m és 7,5 m közötti érték lehet. Az övezetben zártosított beépítési mód, 50%-os beépítettség, 7,5 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>.

Vt6 építési övezetbe került a Vasvári Pál utca - Széchenyi István utca kereszteződésében elhelyezkedő félig megépített épület, mely beruházás évekkal ezelőtt félbeszakadt. A félkész épület jelentősen rombolja a településképet, és a hatályos szabályozási terv nem megfelelő beépítési paraméterei nem segítik elő az építkezés befejezését. Fenti állapot megszüntetése érdekében a telek külön övezetbe került, így a terület - az épület esetleges befejezését követően - központi funkciókkal szolgálhatja ki kertvárosi környezetét. Az övezetben zártosított beépítési mód, 60%-os beépítettség, 7,5 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.3. Gazdaság területek

A település területén gazdasági területfelhasználáson belül kereskedelmi, szolgáltató és ipari terület egyaránt megtalálható.

#### Kereskedelmi, szolgáltató területek

Gksz1 építési övezetbe tartoznak a temetőtől északra elhelyezkedő, a Bajcsy-Zsilinszky utcából nyíló gazdasági területek. Az övezetben a kistelkes, meglévő gazdasági vállalkozások megőrzése a cél, így szabadon álló beépítési mód, 50% beépítettség, 6,0 m épületmagasság került előírásra, 1000 m<sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekméret mellett.

Gksz2, Gksz2\* építési övezetbe tartozik a kereskedelmi, szolgáltató területek döntő többsége, melyek a városban, illetve annak közvetlen környezetében helyezkednek el. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 40% beépítettség, 6,0 m épületmagasság került előírásra, a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>. Gksz2\* építési övezetbe a Ráckeresztúr felé, a 6204 j. út keleti oldalán elhelyezkedő, valamint az Ady Endre utca északi végében kijelölt, a vasúttól délre található terület tartozik, melyek a város potenciális beruházási területei.

Gksz3 építési övezetbe tartoznak Kismarton és Erdőhát kereskedelmi, szolgáltató területei, továbbá az autópályamérnökség és a Szent László-patak mellett elhelyezkedő Vadex Zrt. telephelye. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 30% beépítettség, 6,0 m épületmagasság került előírásra, a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>.

A város gazdasági területei fejlődésének biztosítása és az újabb technológiák kiépíthetőségének érdekében Gksz2, Gksz2\*, Gksz3 építési övezetekben előírásra került, hogy amennyiben az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, úgy földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 illetve Gksz2\* övezetben 3,0 méterrel túlléphető.

#### Ipari területek

Ipari terület építési övezeteibe kerültek a lakóterületektől távolabb eső (a város határában, Erdőhát, Kismarton területein illetve a külterületen elhelyezkedő) gazdasági területek. Ipari terület építési övezeteiben - az eltérő építési övezeti, övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén - épület csak a telekhatártól legalább 10 m távolságra helyezhető el.

Gip építési övezetbe tartoznak a város ipari területei. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 40% beépítettség, 7,5 m épületmagasság került előírásra, a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>. Gip építési övezetben a technológiai fejlődés miatt egyes épületek esetében az övezetben szabályozott épületmagasságnál magasabb épületmagasság válhat szükségessé. Éppen ezért ezen építési övezetben előírásra került, hogy földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

Gip-e építési övezetbe tartozik a település keleti határában, a 7-es főúttól délre elhelyezkedő transzformátorállomás területe. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség, 6,0 m épületmagasság került előírásra, a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.2.4. Különleges terület

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét - a temetőt, a sportterületeket, a majorokat, valamint a börtönt.

Különleges terület - temető (K-t) területfelhasználásba került az Orgona utcában található városi temető. K-t építési övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség, 5,0 m épületmagasság került előírásra, kialakult telekméret mellett.

Különleges terület - sportterület területfelhasználásba (K-sp) került a városi sportpálya (Sporttelep utca). Az önkormányzat biztosítani akarta a lehetőséget kisméretű sportpályák létrehozatalára, így esetlegesen a terület megosztására is, ezért K-sp övezetben szabadon álló beépítési mód, 10% beépítettség és 7,5 m épületmagasság mellett a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra.

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba (K-mü) került a kastélypark szomszédságában az MTA Kutatóintézete, a település nyugati határában elhelyezkedő Gábor-major, valamint a belterülettel délre, a Szent László-pataktól nyugatra elhelyezkedő kisebb major. K-mü övezetben szabadon álló beépítési mód, 40% beépítettség, 6,0 m épületmagasság került előírásra, a legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha).

Az építési övezetben előírásra került, hogy amennyiben az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, úgy földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

Különleges terület - büntetésvégrehajtási üzem építési övezetként (K-bü) került kiszabályozásra az autópályától északra, a 81108 j. út mellett elhelyezkedő börtön területe. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 30% beépítettség került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha). A legnagyobb épületmagasság 6,0 m, azonban a meglévő, 6,0 m-t meghaladó magasságú épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, bővíthetők a kialakult épületmagasság mértékéig.

Különleges terület - kastély terület építési övezetként (K-k) került kiszabályozásra a Brunszvik kastély parkjának Kodály Zoltán utcával határos déli része, mely területen a Kiskastély épülete is található. A park ezen része beépítésre szánt területként került kiszabályozásra, mely lehetőséget biztosít a kastély és kastélypark bemutatásához kapcsolódó idegenforgalmi, valamint az MTA kutatási fejlesztéseivel, ezekhez kapcsolódó beruházásokhoz. Az övezetben szabadon álló beépítési mód, 20% beépítettség került meghatározásra, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a legkisebb kialakítható telekméret kialakult. A területen új épület építésénél figyelembe kell venni a védett ősfákat, emellett a természetvédelmi és örökségvédelmi védetség alatt álló terület megőrzése érdekében a környezethez való illeszkedést látványtervvel kell igazolni, s kertépítészeti tervet kell készíteni.

### 2.2.3. Az értékek védelmére vonatkozó javaslatok

#### Országos védelem:

Az országos védelem alatt álló építményekre (műemlékek), valamint a régészeti területekre az országos előírások vonatkoznak.

#### Helyi védelem

Az épített értékek megóvása érdekében a településrendezési eszközök tartalmazzák a helyi védett illetve helyi védelemre javasolt értékeket (épületek, műtárgyak).

A fentiek alapján Martonvásár területén helyi védelmet a helyi egyedi védelem jelenti, amelynek hatálya kiterjedhet épületre, épületrészre, műtárgyra.

**A védelem kimondása a helyi értékvédelmi rendelet feladata. A HÉSZ azokat az előírásokat fogalmazta meg, melyek a védelem alatt álló területek, épületek vonatkozásában építési jogokat befolyásolnak.**

Helyi védett épületekre vonatkozóan a következő előírásokat kell betartani:

- helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók
- helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél
  - a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
  - b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
    - ba) a homlokzat felületképzését;
    - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
    - bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
    - bd) a tornácok kialakítását;
    - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
  - c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendő.
- Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

Helyi védett műtárgyakra vonatkozóan a következő előírásokat kell betartani:

- helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni

## 3. HATÁSELEMZÉS

A településrendezési eszközök készítésekor a tervezők legfőbb célja a helyi adottságok megismerése, majd ezt követően egy ahhoz leginkább alkalmazkodó, azzal harmonizáló, s a fejlődés elemeit magában hordozó szabályozás kidolgozása volt. Komolyabb változást okozó, nagyméretű beépítésre szánt területek kijelölésével járó fejlesztési szándék nem volt. A hatályos településrendezési eszközök nagyvonalú fejlesztési területei racionalizálásra kerültek, ennek keretein belül a nagyszámú beépítésre nem szánt terület kijelölése mellett sor került a fejlesztési területek „áthelyezésére” is a közlekedési infrastruktúra elemek mentén. Az új beépítésre szánt területeket, valamint a településszerkezetet, területfelhasználási rendszert megváltoztató elemeket a településrendezési eszközök tartalmazzák.

A településrendezési eszközök készítésekor a kialakult településszerkezet tiszteletben tartása, az ehhez illeszkedő telekalakítási és építési szabályrendszer kialakítása kiemelkedő szempont volt. A helyi értékek széleskörű vizsgálatát követően részletes értékvédelmi javaslat készült, mely a helyi

védelemre vonatkozó előírások mellett további javaslatokat tesz a helyi építészeti karakterek védelmének ösztönzésére.

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya nagy mértékben változott, tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszközök által kitzított fejlesztések mértéke a város fejlődését tekintve nem reális, így szükségessé vált a kijelölt területek csökkentése. Összességében tehát a beépítésre nem szánt területek aránya nagy mértékben növekedett a város közigazgatási területéhez viszonyítva.

A természeti és táji adottságok vonatkozásában megállapítható, hogy a településrendezési tervben megfogalmazott legjelentősebb változások a város természeti értékeinek erősítését szolgálják. Védelem alatt álló táji- és természeti területeken erősen korlátozott az építés, a táj- és természetvédelem értékei jutnak érvényre a szabályozásban. A védelmi elemek megfogalmazása mellett a véderdősávok és fasorok kijelölése és a tájhasználat racionalizálása mind a település élhetőségét hivatottak javítani.

Elmondható, hogy a jelenlegi adottságokat és értékeket figyelembe vevő, a fejlesztést ezzel összehangoló szabályozás készült, mely a település jelenlegi értékeinek védelmét szolgálja. A helyi értékvédelmi rendelet és a helyi építési szabályzat együttesen biztosítja, hogy a védendő elemek esetében ne csak az egyes önálló elemek, hanem a települési környezet és a város építészeti karaktere is megőrzésre kerüljön.

## 4. ÖSSZEFOGLALÓ

Martonvásár mintegy 6000 lelket számláló kisváros, mely Fejér megye keleti részén a 7-es főút mentén, a Budapest-Székesfehérvár tengelyen helyezkedik el.

A város fejlődésére jellemző, hogy a főút mentén létrejött településmag sokáig változatlan maradt, később a város a kereszt irányban elhelyezkedő utak mentén növekedett. A XX. századi szuburbanizációs folyamatoknak köszönhetően a település mérete hirtelen megnőtt. Ekkor alakultak ki a város nyugati részén elhelyezkedő kertvárosias lakóterületek, majd az ezredfordulót követően a Szent László utca és a Szent László-patak között elhelyezkedő lakópark.

A város csak néhány országos jelentőségű műemlékkel rendelkezik, ezek közé tartozik a kastély és kastélypark, a templom, a Gyermekkert, egy magtár, továbbá egy lakóház és két szobor. A település védendő épített értékét emellett a helyi jelentőségű építmények: a temetőben elhelyezkedő mauzóleum és kriptá, az egykori malom, az egykori kereskedőházak, továbbá a népi jellegű lakóépületek, valamint présházak jelentik.

A kisvárosias településmag szolgáltatási és intézményi funkciói, a központ mellett elhelyezkedő kastélypark, a külső lakóterületeken kertvárosias jellegű településszerkezet, az épített értékek sokfélesége és vállalkozói oldalról a város határában elhelyezkedő gazdasági területek azok, amelyek a város vonzerejét jelentik. Ezt a település vezetése is felismerte, s már a fejlesztési koncepció alappillére volt a fenntartható fejlesztés és a meglévő értékek védelme. Ennek megfelelően a szabályozási terv is nagy hangsúlyt fektetett az épített értékek, a tájkép és a jelenlegi településszerkezet védelmére.

A településen országos védelem alatt áll a Brunsvik-kastély és kastélypark, a Szent Anna templom, a Gyermekkert, a vasútállomás közelében elhelyezkedő magtár, a Szent László utcában elhelyezkedő népi jellegű lakóház, továbbá a Nepomuki Szent János és a Maria Immaculata szobor.

A helyi védett építmények körét az önkormányzat a 8/2004. (IV.15.) sz. rendeletében határozza meg, ezek közé tartozik a temetőben elhelyezkedő Brunsvik mauzóleum és Dreher-kriptá. A helyi értékvédelmi rendelet felülvizsgálata a közeljövőben esedékes, ennek megfelelően a terv további építményeket javasol helyi védelemre - az egykori malom épülete, a posta és a Postakocsi vendéglő, továbbá 6 lakóépület és 4 présház.

A helyi védett épületekre, műtárgyakra vonatkozó - helyi értékvédelmi rendeletben szereplő - elvek és szabályok a helyi építési szabályzatba beépítésre kerültek.

Össességében elmondható, hogy a település épített értékeinek védelmében az adottságokhoz alkalmazkodó szabályozás került kidolgozásra, mely védi a telekstruktúrát, az utcahálózatot, és a településkaraktert, továbbá figyelembe veszi a településen jellemző beépítési módokat, építési vonalakat és épület-magasságokat.



## 5. NYILATKOZAT

Alulírott Ferik Tünde okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező nyilatkozom, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatához elkészített örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályoknak, továbbá hatósági előírásoknak megfelel. A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezői és a régész munkatárs az Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosult.

Budapest, 2014. május



Ferik Tünde  
okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
TT/1É 13-1259  
É/2 13-1259

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Meglévő belterület-határ
- Tervezett belterület-határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Védőtávolság

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Köu** Közlekedési célú közterület övezete és határa (országos út)
- Köu** Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút)
- Kök** Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Kök** Közpályás közlekedési terület övezete és határa (vasút)
- Zkk** Zöldterület (közker) övezete és határa
- V** Vízgazdálkodási terület övezete és határa

## MAGASABB SZINTŰ, VAGY MÁS JOGSZABÁLY ALTAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEK ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Műemlék
- Műemlékek telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi védett épület
- Helyi védelemre javasolt épület
- Kereszt
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület

## EGYEB

- Közigazgatási határ
- Egykori zártkert határa

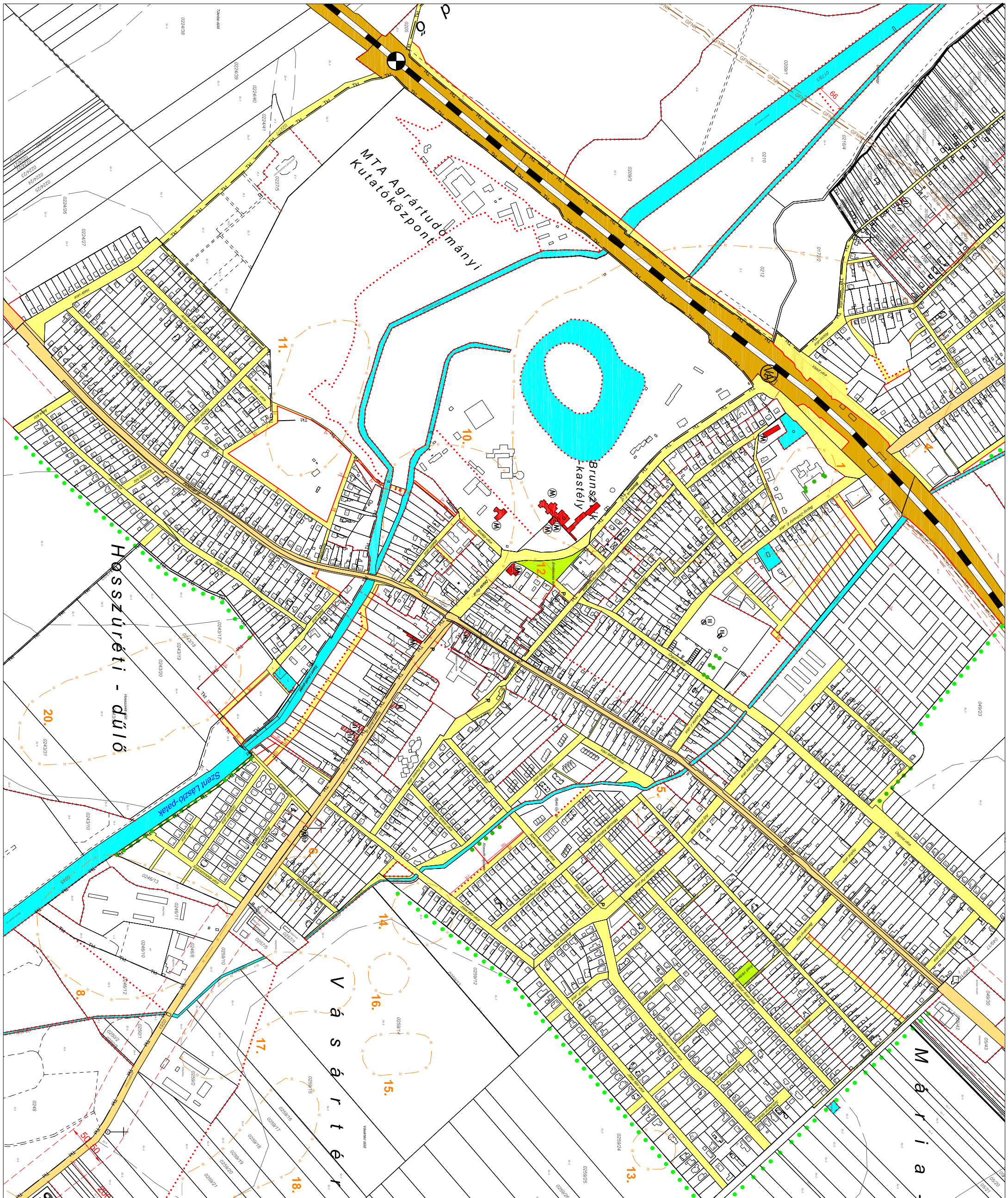
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**VÖLGYUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solyvár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/413-8575; 70/938-3223

**Területfejlesztés**  
Fehér Tünde, vezető településrendező tervező  
(TT/1/E-13-1259)  
Berczi Szabolcs  
okl. településrendező,  
okl. környezetgazdálkodási agrármenedzser

**Tárgytervező, zártkerti  
környezetvédelem**  
Kéthy Márton, okl. tájépítésmérnök  
(TK/0-5280)  
Lugos-Horváth Nóra, okl. tájépítésmérnök  
Tóth Attila okl. építészmérnök (TP-Ter.)  
**Közelítés**  
Hanczár Emőke, okl. építészmérnök  
(MK/01-2418) (KÉSZ Rt.)

**MARTONVÁSÁR  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**  
M = 1 : 8 000  
2014. június  
VZA 1228/13  
Martonvasar\_orkseg\_140603



# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Meglévő belterület-határ
- Tervezett belterület-határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Védőtávolság

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Köü** Közlekedési célú közterület övezete és határa (Országos út)
- Köü** Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - gyűjtőút)
- Közlekedési célú közterület övezete és határa (helyi út - egyéb út)
- Kök** Köztisztviselési közlekedési terület övezete és határa (vasút)
- ZKk** Zöldterület (közpark) övezete és határa
- V** Vizsgálatkódási terület övezete és határa

## MAGASABB SZINTŰ, VAGY MÁS JOGSZABÁLY ALTAL MEGALLAPÍTOTT ELEMÉK ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Műemlék
- Műemlékek telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi védett épület
- Helyi védelemre javasolt épület
- Kereszt
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület

## EGYÉB

- Közigazgatási határ
- Egykori zártkert határa



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**VÖL GYÜZGÖLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Saslyma, Bimbo u. 20. Tel.: 20/913-8575, 70/938-2323

## Településtervezés

Farkas Tibor, vezető településtervező (TT/13-129)  
Bercs Szabolcs, önk. településtervező, önk. környezetgazdálkodási igazgató  
Kéthy Márton, önk. tájépítész (TK/01-5282)  
Lugos-Hévígy Nóra, önk. tájépítész  
Tóth Attila, önk. építész (TP/Tev.Kt.)  
Hanczár Emőke, önk. építész (ÉK/01-2418)(KÉSZ.Kt.)

## Közlekedés

Közlekedés  
Köznyelviség

## MARTONVÁSÁR

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY  
M = 1 : 8 000

2014. június VZM/1228/13 Martonvásár\_örökség\_140603

