

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



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:

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

Tájrendezés, környezetvédelem:

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
Lugos-Hidvégi Nóra - okl. tájépítész mérnök

Közlekedés:

Tóth Attila - okl. építőmérnök, közlekedéstervező
(K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)
(KÉSZ Kft.)

Fotók:

Lugos-Hidvégi Nóra, Korsós Renáta



2014. november
VZM 1228/13

Martonvasar_szab_141127.doc

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Bor', 'Kéthelyi', and 'Tóth'.

Handwritten signature in blue ink, likely 'Hanczár Emőke'.

HATÁROZATTERVEZET

Martonvásár Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
191/2014.(XI.25.) határozata
a Településszerkezeti Terv megállapításáról

1. Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján Martonvásár Város Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 1. és 2. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

- a) 1. melléklete a településszerkezeti terv szöveges leírását,
- b) 2. melléklete a változásokat,
- c) 3. melléklete a település területi mérlegét,
- d) 4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolását,
- e) 5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredményét,
- f) 6. melléklete az M=1:8000 méretarányú településszerkezeti tervet

tartalmazza.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a lakosságot a helyben szokásos módon tájékoztassa, valamint az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.
3. Jelen határozattal egyidejűleg Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 170/2004. (IX.13.) számú határozattal jóváhagyott, illetve 10/2010. (II.2.) számú határozattal módosított településszerkezeti terve hatályát veszti.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

1. melléklet a 191/2014. (XI.25.) határozathoz
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A településszerkezeti terven az Étv.-nek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek ábrázolásra. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága az út területénél megszakad.

A terület mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem kötelező.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- M7 - Budapest- Letenye - autópálya;
- 7. sz. - Budapest - Székesfehérvár - Letenye elsőrendű főút;
- 6204 j. - Ercsi - Martonvásár összekötő út;
- 81108 j. - Gyúró bekötő út;
- MÁV 30a kétvágányú - Budapest- Székesfehérvár - vasúti fővonal;
- 7. sz főút melletti kerékpárút;
- Szent László-patak;
- települést átszelő csatornák;
- 400, 220, 132 kV-os villamosenergia légvezeték.

Szerkezeti jelentőségű területfelhasználások:

- a település lakóterületi túlsúlya;
- intézményterületek központi elhelyezkedése;
- településközpontban elhelyezkedő kastályterület;
- településtől északra, az Orbán-hegyen található zártkertek;
- település belterületén, illetve azzal határosan található - környezetre jelentős hatást nem gyakorló - gazdasági területek;
- a Szent László pataktól nyugatra található erdőterületek;
- vízgazdálkodási terület a Szent László-patak felső szakaszán;
- külterület szántóföldi túlsúlya;
- a település keleti részén található beépített területek - gazdasági, és ahhoz kapcsolódó lakóterületek Kismartonban és Erdőháton;
- külterületen mozaikosan megjelenő iparterületek és majorok.

Új vonalas szerkezeti elemek:

- 7. sz. főút települést délről elkerülő szakasza;
- a település keleti határában futó M11 út;
- a tervezett Budapest - Rijeka nagysebességű vasútvonal;
- tervezett kerékpárút Tordas és Ercsi irányába.

Új szerkezeti jelentőségű területfelhasználások:

- településközpont területek kijelölése az intenzívebb beépítésű, heterogén funkciókkal bíró városközponti területeken;
- a település nyugati és keleti részén kertvárosias lakóterületek kijelölése;
- kereskedelmi, szolgáltató területek kijelölése a vasút, valamint a 6204 j. út mellett;
- beépítésre szánt területek visszasorolása: nagy szántóterületek kijelölése a településtől délre, az M7 autópálya csomópontjának két oldalán, illetve a település nyugati és keleti határában;

- új rekreációs területek a Szent László-patak mentén (a vasúttól északra, a horgásztavak mellett, illetve a település déli határában).

A településrendezési eszközök célja, hogy az egyes tájhasználati formák, településrészek, közlekedési és egyéb infrastruktúra elemek egymással összhangban fejlődjenek.

Martonvásár a Váli-víz síkja kistájon a Szent László-patak völgyében, közlekedési útvonalak csomópontjában fekvő település. A táji környezetet meghatározzák a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, a termőhelyi adottságok, több évezredes kultúra, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek.

Külterület:

A vonalas tájformáló elemek természetesek, vagy mesterségesek lehetnek. Természetes tájelemek a meglévő fasorok, a vízfolyások. A város közigazgatási területén a fasorok, erdősávok, illetve Szent László-patak jelenti a természetes vonalas elemeket, a művi elemek pedig az utak, a vasút, a vízelvezető árkok illetve távvezetékek. A település sík jellegének köszönhetően a műszaki infrastruktúra elemei karakteresen formálják a táj képét, korridorként, az élővilágot elválasztó folyosóként jelennek meg - ezek közül a legjelentősebb az M7 autópálya, a Budapest - Székesfehérvár vasútvonal, illetve a 7. sz. főút, továbbá a települési összekötő utak. További tájszerkezetet meghatározó infrastruktúra elemet jelentenek a külterületi szerkezeti jelentőségű utak, illetve a nagyfeszültségű villamosenergia légvezetékek.

A területhasználatok meghatározásánál fontos szempont a meglévő állapotokhoz való alkalmazkodás, azonban a településszerkezeti terven jelölt változások nem jelentenek minden esetben valódi változtatásokat. A tájszerkezet kialakításánál hosszabb időtávon cél az árutermelő mezőgazdasági jelleg megőrzése, illetve gazdasági területek kijelölése. A szántókat kísérő véderdők és fasorok megtartandók. A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdősávok telepítendőek.

A településképet jelentősen meghatározzák a domborzati adottságok mellett a termőhelyi adottságok, így alakulhatott ki az évszázadok óta jellemző árutermelő mezőgazdasági jelleg. A település legjellemzőbb területfelhasználása az általános mezőgazdasági terület, melynek nagy része kiváló termőhelyi adottságú szántóterület. A korábban kijelölt beépítésre szánt területek indokoltsága felülvizsgálatra került, ennek eredményeként új beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre. A településszerkezeti terv új mezőgazdasági területet jelöl a településtől délre található - volt lakóterületi fejlesztési - területen; az M7 autópályától délre található - fejlesztésnek kijelölt ipari - területen; továbbá a korábbi szélerőművek számára kijelölt területen a város nyugati és keleti határában.

A szántóföldi jellegtől a Szent László-patak két oldalán fekvő termőterületek térnek el: a patak keleti felén fekvő, a településtől északra Tordas határáig, az Orbán-hegyen húzódó volt zártkerti területek; illetve a patak nyugati oldalán fekvő erdőség, ami közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Beethoven parkkal. A volt zártkerti területeken a településszerkezeti terv megerősíti a kertes mezőgazdasági területeket. Az erdőterületek jelentős része kiváló termőhelyi adottságú erdőterület.

A patak és környezete az Ökológiai Hálózat részét képezik, ezért a mellette található természetközeli területek fenntartására a vízminőségvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni. A patak felső folyásánál horgásztavak találhatók. A terv megerősíti a kastélykert területén található, annak szerkezetét meghatározó tavat.

A település külterületét tagolják a fentiekén túl a majorok, illetve egyéb gazdasági területek. A két legnagyobb 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. A belterülettel határosan túlnyomórészt kereskedelmi szolgáltató területek kerültek kijelölésre (iparterületek és mezőgazdasági területek átsorolásával), a 6204. j. mellékút nyugati oldalán található iparterület kivételével, mely körül véderdő került kijelölésre a település és a turisztikai rekreációs terület irányába.

Jelentős iparterület került megerősítésre a településszerkezeti terven az M7 autópályától északra, a 81108. j. bekötőút két oldalán, illetve Erdőhát északi részén.

Kismarton és Erdőhát volt majorsági területeit továbbra is a gazdasági területek túlsúlya jellemzi, a terv a lakóterületeket falusias lakóterületként jelöli. Ehhez kapcsolódóan a településszerkezeti terv zöldterületet jelöl Erdőhát központi részén.

A településszerkezeti terv további gazdasági területeket határoz meg külterületen: mezőgazdasági üzemi területként jelöli a Gábor-major területét, a Szent László-patak alsó szakaszán, a pataktól nyugatra eső kis gazdasági területet; továbbá a meglévő hagyományokra támaszkodva kereskedelmi, szolgáltató területként került ábrázolásra a halastavaktól nyugatra eső terület. Különleges terület - büntetésvégrehajtási terület területfelhasználási egységbe került a 81108. j. mellékút nyugati oldalán fekvő terület.

A külterületen különleges beépítésre nem szánt területbe sorolja a turisztikai és rekreációs területeket a Szent László-patak mentén: a település északi részén a horgásztavak közelében, a vasúttól északra, valamint a település déli határában.

A település fontosnak tartja a kiváló termőhelyi adottságú területek megőrzését. Ennek megfelelően a korábban kijelölt, hatalmas fejlesztési területek helyett a korábbinál kisebb méretű, fenntartható lakóterületi, illetve gazdasági fejlesztéseket tervez.

Belterületek:

A Martonvásár tengelyét jelentő két út - Fehérvári út és a Szent László út - a Szent László-patak mellé települt egymásra merőlegesen, ezekhez csatlakozik a többi lakóutca. A város később a Fehérvári út ill. Budai út két oldalán terjeszkedett északkelet-délnyugati irányba. A település szerkezete megőrizte „kereszt” alakját. A vasúttól nyugatra nyúlik ki a volt zártkerti terület - Orbánhegy - és az azzal párhuzamosan kiépült utcák. A Dózsa György út északi végénél helyezkedik el a Brunszvik-kastély.

Az utcákat a sík területen szabályos derékszögű szerkezetben alakították ki. A településmagban, illetve az ahhoz közeli területeken falusias jellegű, mély telkek alakultak ki fésűs elrendezésű házakkal. A hosszú telkek a bennük lévő kertekkel háztáji gazdálkodást tettek lehetővé. A városközponttól távolabb eső utcák telkei kevésbé mélyek, többek között a Brunszvik út - Orgona u. közötti városrészen és a patak alatti településrészen. A falusias jellegű részeken a lakóházak oldalhatáron állnak, a legrégebbi utcaszakaszokon utcavonalas beépítésben.

A településszerkezeti terv megerősíti a Budai út és Szent László út csomópontjában a településközpont területeket, illetve a településszerkezeti szempontból fontos utcákkal - Szent László út, Budai út, Fehérvári út, Rákóczi Ferenc u. - párhuzamosan, az intézményekkel, szolgáltatásokkal biztosított területen, ahol intenzívebb a beépítés, új településközpont területeket jelöl a terv.

A település hagyományos beépítésű lakóterületeit a településszerkezeti terv falusias lakóterületként jelöli, jellemzően a település középső részén. A kertvárosias lakóterületek a település új beépítésű részei, melyek távolabb helyezkednek el a településközponttól, a település korábban beépült településmagjától.

Újabb beépítésre szánt területek kijelölése, a korábbi bővítések átgondolása, a beépítés intenzitásának növelése az igények figyelembe vételével és a jelenlegi településszerkezethez való alkalmazkodással lehetséges. Fejlesztési területet jelent a Béke utca és Estike utca összekötésével kialakuló új lakótömb, valamint a Béke utca nyugati végében jelölt lakótömb.

A terv a belterületi gazdasági területeket kereskedelmi szolgáltató területbe sorolja. Új kereskedelmi, szolgáltató területként jelenik meg az Ady Endre utca végében kijelölt terület. Az MTA Kutatóközpont gazdasági telephelyét a kastélyparktól nyugatra különleges terület - mezőgazdasági üzemi területként jelöli a településszerkezeti terv.

A településszerkezetet jelentősen meghatározza a településközpontban található, természetvédelmi oltalom alatt álló kastélypark. A temető és a sportpálya különleges területfelhasználásba kerültek. A belterületi zöldfelületek méretük következtében közparkként lettek kijelölve.

2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén a közigazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítása - belterületbe vonható területek:

- a település déli részén található terület településszerkezeti terven ábrázolt része - Béke utca és Estike utca összeköttetésével kialakuló új lakótömb - 3,14 ha;
- az Orbán-hegy Rózsa utca felé eső területe - 2,76 ha;
- Móra köztől délnyugatra elhelyezkedő lakótömb - 3,68 ha;
- Határ utca nyugati oldalán elhelyezkedő teleksor déli része - 0,13 ha;
- Erdőhát lakóterületei és gazdasági területeinek egy része - 10,7 ha;
- Kismarton lakóterületei és gazdasági területeinek egy része - 8,4 ha;
- a vasúttól délre, gazdasági területhez kapcsolódó terület - 1,63 ha;
- a vasúttól északra elhelyezkedő telephely bővítése - 0,05 ha.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) Kertvárosias lakóterület
 - b) Falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) Településközpont terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) Kereskedelmi szolgáltató terület
 - b) Ipari gazdasági terület
 - c) Egyéb ipari terület
- 4) Különleges terület
 - a) temető terület
 - b) sportterület
 - c) mezőgazdasági üzemi terület
 - d) büntetésvégrehajtási terület
 - e) kastély terület

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
- 2) Erdőterületek
 - a) védelmi erdőterület
 - b) gazdasági erdőterület
 - c) közjóléti erdőterület
- 3) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület
 - b) kertes mezőgazdasági terület
- 4) Vízgazdálkodási terület
- 5) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) turisztikai, rekreációs terület
 - b) kastély
- 6) Közlekedési- és közmű elhelyezési területek

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Martonvásár szerkezeti tervében a beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre:

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közmű-vesítettség
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,0	teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,0	teljes
Gip-e	Egyéb ipari terület	1,0	teljes
K-t	Különleges terület - temető terület	0,3	részleges
K-sp	Különleges terület - sportterület	0,3	részleges
K-mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,6	részleges
K-bü	Különleges terület - büntetés végrehajtási terület	0,6	részleges
K-k	Különleges terület - kastély terület	0,6	teljes

A beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők:

	Területfelhasználási egység	Közmű-vesítettség
Zkk	Zöldterület (közkert)	részleges
Ev	Védelmi erdőterület	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-
Ek	Közzóléti erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-
V	Vízgazdálkodási terület	-
Kb-tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület	részleges
Kb-k	Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély	teljes

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 5 %.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak jellemzően az újabban beépült lakóterületek: az Illyés Gyula tér körüli, illetve a település déli részén fekvő lakóterületek. A település északi részén - Erkel Ferenc utcában - található többlakásos társasházak, valamint a szomszédos Rózsa utca nyugati része tartozik továbbá e területfelhasználási egységbe.

Tervezett kertvárosias lakóterület:

- a település nyugati része, a Szent László utcától nyugatra, a Petőfi Sándor utcától délre - falusias lakóterületek átsorolásával - 40,82 ha
- a település északi részén az Orgona utcától északra található terület (Ady Endre utca - 1720 hrsz-ú út - belterülethatár - Gárdonyi Géza utca - Orgona utca által határolt tömb) átsorolása - falusias lakóterület átsorolásával - 7,60 ha;
- Szent László-patak - 7. sz. főút - belterülethatár - Sporttelep utca által határolt településrész átsorolása - falusias lakóterület átsorolásával - 21,06 ha;
- 7. sz. főút - Béke utca -belterülethatár által határolt településrész átsorolása - falusias lakóterület átsorolásával - 11,06 ha;
- Estike utca és a 497 hrsz-ú árok közötti terület - falusias lakóterület átsorolásával - 0,55 ha ;
- város délnyugati részén elhelyezkedő lakóterületek - falusias lakóterület átsorolásával - 37,22 ha;
- Béke utca és Estike utca összeköttetésével kialakuló új lakótömb - tervezett falusias lakóterület átsorolásával - 7,12 ha;
- 7. sz. főút - Móra köz által határolt terület - tervezett falusias lakóterület átsorolásával - 3,68 ha;
- Határ utca nyugati oldalán elhelyezkedő teleksor déli része - általános mezőgazdasági terület átsorolásával - 0,13 ha;
- Jókai Mór utcában a Kossuth Lajos tértől délre eső terület - közlekedési terület átsorolásával - 0,15 ha ;
- Orbán-hegy Rózsa utca felé eső területe, illetve Rózsa utca északi része - falusias lakóterület és kertes mezőgazdasági terület átsorolásával - 9,54 ha.

3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedhető épületmagasság. A területen a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység folytatható, továbbá egyéb kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

Tervezett falusias lakóterület:

- Brunsvík út déli szakasza - településközpont átsorolásával - 0,99 ha
- Malom utca északi rész, Kodály Zoltán utca folytatásában - zöldterület átsorolásával - 0,3 ha
- Erdőháton a meglévő lakóterületek átsorolása - kereskedelmi szolgáltató terület átsorolásával - 4,78 ha;
- Kismartonban a meglévő lakóterületek átsorolása - kereskedelmi szolgáltató terület átsorolásával - 3,63 ha;

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont területbe tartoznak a település súlypontjában álló igazgatási, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú területek.

- Rákóczi Ferenc utca - Budai út - Fehérvári út - Malom utca - Kodály utca - Brunszvik út által határolt terület;
- Budai út nyugati szakasza a Deák Ferenc utca és Szent László út közötti szakaszon;
- Deák Ferenc utcában az iskola és az óvoda ingatlana;
- Fehérvári út keleti szakasza a Szent László út és Szent László-patak közötti szakaszon, illetve a Szent László úton a teleksor mellett álló két szomszédos ingatlan.

Tervezett településközpont terület:

- Bajcsy-Zsilinszky Endre utca - Magtár utca - Brunszvik út által határolt terület - különleges terület és falusias lakóterület átsorolásával - 2,36 ha;
- Szent László út és Szent László-patak közötti terület - falusias lakóterület átsorolásával - 4,99 ha;
- Szent László út nyugati oldala - falusias lakóterület átsorolásával - 1,8 ha;
- a Budai út déli oldala a Szent László út és az Ady Endre utca között - falusias lakóterület átsorolásával - 3,17 ha;
- a Rákóczi Ferenc utca nyugati oldala, valamint a Budai út északi oldala a Rákóczi Ferenc utca és az Ady Endre utca között - falusias lakóterület átsorolásával - 3,67 ha;
- a Fehérvári út két oldalán, a Szent László-patak környezetében - falusias lakóterület és zöldterület átsorolásával - 1,28 ha;
- Kossuth Lajos tér északi részén kijelölt terület - zöldterület átsorolásával - 0,68 ha;
- Malom utca északi részén kijelölt terület - kertvárosias lakóterület átsorolásával - 0,43 ha.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi szolgáltató területen lévő gazdasági telephelyeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek folytathatók, üzemek telepíthetők.

E területfelhasználási egységbe sorolja a terv:

- a belterületi gazdasági területeket:
 - o az Alba Volán (Viszlo Transz) telephelye és annak szomszédos ingatlana a Hunyadi út déli részén;
 - o a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca északi részén található benzinkút és az ahhoz kapcsolódó területek;
 - o a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcában a temetőtől északra található terület;
 - o az Orgona utcában a temető melletti terület;
 - o az Erkel Ferenc utcában található terület.
- a belterülettel határos gazdasági területeket:
 - o a 7. sz. főút északi oldalán;
- külterületen:
 - o Kismarton gazdasági területei;
 - o Erdőháton a lakóterülettel határos gazdasági területek

A szabályozás során kiemelt figyelmet kell fordítani a telephelyek településképi megjelenésére.

Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület:

- belterülettel határosan, az M7 autópályától délre eső, autópálya kezelő telephelye - ipari terület átsorolásával - 4,61 ha;
- a Bulgár-telep gazdasági területe - ipari terület átsorolásával - 1,11 ha;
- a település keleti részén belterülettel határosan a 7. sz. főúttól délre eső területek - (tervezett) falusias lakóterület átsorolásával - 0,98 ha;
- a 6204. j. mellékút keleti oldalán elhelyezkedő terület - ipari terület (meglévő és tervezett gazdasági telephelyek) és általános mezőgazdasági terület átsorolásával - 8,45 ha;
- M7 autópálya csomópontjától délkeletre - ipari terület átsorolásával - 0,87 ha;
- belterület északi részén, vasúttól északra - ipari terület átsorolásával - 4,37 ha;
- a település északnyugati részén található volt mezőgazdasági telephely - ipari terület átsorolásával - 0,89 ha.
- Ady Endre utca végében kijelölt terület - kertvárosias lakóterület átsorolásával - 10,08 ha

3.2.3.2. Ipari terület (Gip)

Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az ipari terület a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. A város területén kijelölt ipari területek elsősorban a környezetre jelentős hatást gyakorló építmények elhelyezésére szolgálnak.

Ipari területet jelöl ki a terv:

- M7 autópálya csomópontjától északnyugatra eső terület;
- Tordásra vezető úttól keletre fekvő terület a Spanyol-dűlőben;
- a településtől délre fekvő húsüzem területe;
- Erdőhát ipari területei;
- a település északi részén a volt 400-as telephely;
- Kismarton határában álló telephely (Kismarton-major).

Tervezett ipari terület:

- Spanyol-dűlő déli részén, M7 autópályával szomszédos területen - általános mezőgazdasági terület átsorolásával - 1,63 ha.

Egyéb ipari terület (Gip-e)

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület az energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál. Egyéb ipari területet jelöl ki a terv a település keleti határánál, a transzformátor állomás területén (MAVIR telephelye).

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.2.4.1. Különleges terület - temetőterület (K-t)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Belterület közép-ső részén, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca - Orgona utca kereszteződésénél helyezkedik el a temető (4,26 ha). A temető megfelelő nagyságú tartalékterülettel rendelkezik, bővítése nem indokolt.

3.2.4.2. Különleges terület - sportterület (K-sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - sportterület a belterület délnyugati részén, a Sporttelep utcában elhelyezkedő terület (3,80 ha).

3.2.4.3. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület olyan mezőgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

A szabályozás során gondoskodni kell a területek településképpbe való illesztéséről.

Tervezett különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület:

- az MTA Agrártudományi Kutatóközpont északi részén található terület - különleges terület átsorolásával - 2,56 ha;
- a Hosszúréti-dűlő déli részén található mezőgazdasági major - általános mezőgazdasági terület átsorolásával - 0,46 ha;
- Gábor major területe - ipari terület átsorolásával - 5,97 ha.

3.2.4.4. Különleges terület - büntetvégrehajtási terület (K-bü)

A különleges terület - büntetés végrehajtási terület szállásépületek, környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek illetve ezekhez kapcsolódó szociális épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a 81108. j. összekötőút nyugati oldalán elhelyezkedő területet.

3.2.4.5. Különleges terület - kastély terület (K-k)

A különleges terület - kastély területfelhasználási egység területe elsősorban a kutatás-fejlesztési és a turisztikai épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja Brunszvik-kastély parkjának déli részét, mely a Kodály Zoltán utcával határos.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. ZÖLDTERÜLET

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.

A szabályozás során megújuló energia elhelyezését szabályozni kell a területeken.

Meglévő zöldterületek:

- Emlékezés tere (1075 hrsz) - 0,43 ha;
- Aradi vértanúk tere (1378 hrsz) - 0,17 ha;
- Széchenyi utcai játszótér (1537 hrsz) - 0,18 ha;
- Kossuth Lajos tér (606 hrsz) - 0,75 ha;
- Illyés Gyula tér (749/2 hrsz) - 0,79 ha;
- Szent László lakóparki játszótér (498/54 hrsz) - 0,22 ha;
- Kinizsi utcai játszótér (145/1 hrsz) - 0,93 ha;
- Százszorszép utcai közkert (498/60-62 hrsz) - 1,24 ha;
- Estike utcai közkert (498/5, 498/66 hrsz TSZT-ben lehatárolt része) - 0,09 ha;
- Szent László-patak két ága által közrezárt közkert (212-218 hrsz) - 0,39 ha;

Tervezett közparkok, közkertek:

- Kossuth Lajos tértől délre található terület (530/2 hrsz) - közlekedési terület átsorolásával - 0,13 ha;
- Vasút utca középső szakaszán a tömbbelső irányába (172/1 hrsz) - közlekedési terület átsorolásával - 0,24 ha.
- Szent László-pataktól északra eső terület a Fehérvári út és Estike utva között (473, 474, 476-478, 482-483, 486-493, 496 hrsz) - kertvárosias lakóterület átsorolásával - 0,89 ha.
- Erdőháton a Kuti András utca északi részén, az úttól keletre eső terület a lakóterületek előtt (093/69, 093/71 hrsz) - kereskedelmi szolgáltató terület átsorolásával - 0,51 ha;

3.3.2. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájeshatásai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdősültség növelése, a térség mezoklimájának kedvező irányú megváltoztatása, a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklése érdekében a monokultúrás szántóterületek csökkentése, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése céljából szükséges.

Az erdők telepítésénél fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból vonzó erdők alakuljanak ki. A szabályozási terven az erdészeti adatszolgáltatás és az üzemtervezett erdők alapján, illetve a fejlesztési szándékokat figyelembe véve az erdőterületeket védelmi, gazdasági és közjóléti erdőterületbe kell sorolni.

3.3.2.1. Védelmi erdő (Ev)

A védelmi erdőterületek közé tartozik a Gábor-majori erdő északnyugati része, az agrártudományi kutatóközpontot körülölelő erdők, a rekultivált hulladéklerakó területe, az erdőháti gazdasági területek körüli erdők, valamint egyes szántóterületek mentén, illetve egyéb kisebb foltokban a kül- és belterületen.

Meglévő véderdők:

- a Gábor-majori erdő északnyugati része;
- az agrártudományi kutatóközpontot délről határoló erdők;
- a rekultivált hulladéklerakó területe;
- az erdőháti gazdasági területek körüli erdők;
- a Spanyol-dűlőnél található kisebb erdősávok;
- egyéb külterületen a szántók és utak mellett fekvő védelmi erdősávok.

Tervezett véderdők:

- a Szent László-patak és a húsüzem közötti terület - ipari terület átsorolásával - 0,6 ha;
- Erdőhát keleti határában a lakóterület és a tervezett iparterület közötti terület - kereskedelmi szolgáltató terület átsorolásával - 1,23 ha;
- Kismarton kereskedelmi-szolgáltató területei és a mezőgazdasági terület közé - 2,57 ha
- a település déli részén az iparterület és a tervezett turisztikai és rekreációs terület közötti terület - mezőgazdasági terület átsorolásával - 3,98 ha;
- a Spanyol-dűlőn tervezett ipari terület és a meglévő védelmi erdő között - 1,67 ha;
- a Rózsa utca vége és az autópálya közötti területen kertes mezőgazdasági terület átsorolásával - 0,1 ha.

3.3.2.2. Gazdasági erdő (Eg)

A gazdasági erdőterületek közé tartozik a Gábor-majori erdő nagy része (kivéve a különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület melletti erdőt), az Orbán-hegy déli lábánál álló gazdasági erdőterület, és a Ráckeresztúr mellett elhelyezkedő erdőterület. (91,49 ha)

3.3.2.3. Közjóléti erdő (Ek)

Tervezett közjóléti erdő került kijelölésre a Szőlőhegyi utcától délre, valamint a meglévő területhasználatnak megfelelően - falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület átsorolásával - 8,75 ha.

3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület (szántó, gyepek, szőlő, gyümölcs) illetve kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó, gyeper, szőlő, gyümölcs

Az általános mezőgazdasági terület szántó, gyeper (legelő, kaszáló), szőlő, gyümölcs területéhez tartoznak a jelenleg műveléssel hasznosított területek. A kiváló termőhelyi adottságú területek elsősorban a szántóföldi művelésnek kedveznek.

A szabályozási terv differenciált szabályozással kívánja biztosítani, hogy gazdálkodás esetén - a termeléshez, tároláshoz, raktározáshoz kapcsolódó - épületeket lehessen építeni. A terv elsősorban a jó infrastruktúrával rendelkező földrészleteken támogatja épületek elhelyezését, ami a termőterület minél kisebb igénybevétele jár.

A településszerkezeti terv kis mértékben növeli az általános mezőgazdasági területek nagyságát.

Tervezett általános mezőgazdasági terület:

- településtől keletre található terület - falusias lakóterület átsorolásával - 103,73 ha;
- településről délre található terület, a települést elkerülő út mellett - erdőterület átsorolásával - 9,16 ha
- M7 autópálya csomópontjától délkeletre eső terület - ipari terület átsorolásával - 17,64 ha;
- Bulgár teleptől északra található terület - fejlesztésre kijelölt falusias lakóterület átsorolásával - 2,79 ha
- a település keleti részén, belterülettel határosan - kertes mezőgazdasági terület átsorolásával - 0,52 ha;
- a település nyugati részén, belterülettel határosan található terület - kertes mezőgazdasági terület átsorolásával - 6,62 ha;
- az MTA Agrártudományi Kutatóközpont nyugati részén található terület - különleges terület átsorolásával - 13,25 ha;
- a Gábor-majortól délre és Kismartontól északra található területek - különleges terület átsorolásával - 129,63 ha.

3.3.3.2. Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a településszerkezeti terv a település korábban zártkerti kertgazdasági területeit, az Orbán-hegyet. A területen a rendeltetésszerű gazdálkodáshoz - szőlő- és gyümölcsművelés, kisüzemi gazdálkodás, kertművelés - kapcsolódó építmény helyezhető el. A szabályozás során meg kell határozni a lakó- és gazdasági funkcióhoz kötött előírásokat.

3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

A település külterületén lévő csatornákat, településszerkezeti szempontból fontos árkokat, illetve a tavakat a településszerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki. Természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű a kastélyparkban található tó területe. A vízműterületek tartoznak továbbá e területfelhasználási egységbe:

- vízműutak;
- vízgazdálkodáshoz kapcsolódó területek.

3.3.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.5.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély (Kb-k)

A területfelhasználási egység elsődlegesen a jelentős történelmi és építészeti értékű műemlék épület és a természetvédelmi oltalom alatt álló park megőrzését és hasznosítását szolgálja.

A műemlék épület elsődlegesen turisztikai, rekreációs célra, szálláshelyként, valamint kulturális célra használható, ennek megfelelően felújítható, bővítése nem lehetséges. A kastélykerten belül egyéb kutatási, oktatási és bemutató tevékenység végezhető.

Martonvásár központjában áll a Brunszvik kastély és a hozzá tartozó, természetvédelmi oltalom alatt álló parkja, mely e területfelhasználási egységbe került.

A területen a meglévő értékek fenntartása mellett biztosítani kell a tudományos kutatáshoz kapcsolódó fejlesztések lehetőségét.

3.3.5.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület (Kb-tur)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek kerültek, amelyek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei. A területen az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek, valamint szociális funkciók mellett, meghatározott esetekben kemping, ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek és sportcélú létesítmények helyezhetők el.

Tervezett különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület:

- a település déli részén, Ráckeresztúrral határosan - 22,16 ha;
- a vasúttól északra, a Szent-László-patak mellett - 6,2 ha;
- település északi részén, halastavak mellett - 0,68 ha.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 9. § értelmében a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.

Martonvásáron a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - o erdőterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.2. fejezetében.
 - o mezőgazdasági területek - gyepek, szőlő, gyümölcs, kertes mezőgazdasági területek
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) mezőgazdasági területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.3. fejezetében.
 - o zöldterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.1. fejezetében.
- Egyéb:
 - o vonalas szerkezeti elemek: fasorok
 - o telken belüli zöldfelületek.

Az ökológiai- és zöld folyosót érintő területek, továbbá az árkok, patakok mentén gyepterületek, a település egyéb részein erdőterületek létesítésére a vízminőségvédelem, talajvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni. A település erdőszűrségének nagyságát fenn kell tartani, az erdők megtartandók.

Martonvásáron a zöldfelületi rendszer fő elemeit belterületen a szerkezeti jelentőségű zöldfelületek, a közterületek, míg külterületen a nagy kiterjedésű erdőterületek, valamint a mezőgazdasági területeket szegélyező fasorok jelentik. A Brunszvik-kastély 68 ha-os parkja a belterület legnagyobb összefüggő zöldfelületi eleme. A településen az egykori zártkertek zöldfelületei, az itt megtalálható szőlők, gyümölcsösök ugyancsak nagy mértékben járulnak hozzá a város zöldfelületi ellátottságához. A külterületen a Szent László-patak mentén húzódó nádassal vegyes gyepterületek és a Gábor-majori erdő széles zöldfolyosót képeznek a település északnyugati részén, párhuzamosan az Orbánhegy zártkertjével. Ennek folytatása a kastélypark a benne található tóval együtt. A patakot a délkeleti részénél már csak nádas és kisebb gyepterület szegélyezi.

A külterületen elszórtan is fellelhetők zöldfelületek. A Kismarton-dűlői 18 ha-os erdő ráckeresztúri erdőterülethez kapcsolódik. Fontos megemlíteni Erdőhát majort, ahol az MTA egykor jelentős zöldterületet hozott létre.

A településen magas a belterületi zöldfelületek aránya, de ennek nagy részét a kastélypark teszi ki. Jelentős kiterjedésű zöldfelületek találhatók a város belterületén északnyugat-délkelet irányban futó árok mentén is. Ezek nevükkel ellentétben (Illyés Gyula tér, Kossuth tér) funkció nélküli zöldterületek. A település többi zöldterülete elszórtan helyezkedik el a város különböző pontjain. Ezek többnyire kis alapterületű, növényzettel alig rendelkező játszóterek, illetve a városközponti Emlékezés tere. Ezekben a közterekben kapnak helyet szabadtéri alkotások, emlékművek. A településrendezési eszközök több helyen is jelölnek - funkcióját be nem töltő - zöldfelületi elemeket.

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemei a belterületnek a temető és a sportpálya, a kastély területe, illetve a turisztikai rekreációs terület, melyek különleges területfelhasználásba kerültek.

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.2.4. fejezetében.

A településszerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdősávok telepítendők, melyek hálózatként a kapcsolatot tudják biztosítani települési zöldfelületek között.

Zöldterületi szempontból fontos megemlíteni, hogy a házak mögött a telkek hátsó részeit kerként hasznosítják. A szabályozás során továbbra is biztosítani kell az építési telkek, illetve az intézményterületek magas zöldfelületi arányát.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3.3 és 4. fejezet.

5.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Országos jelentőségű természetvédelmi terület a Martonvásári-park területe. Ezt az Országos Természetvédelmi Tanács 1182/1953. számú határozatával nyilvánította védetté, és a 61/2007. (X.18.) KvVM rendelet szól a Martonvásári-park természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról.

A város területén nem található nemzetközi, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület. Martonvásár közigazgatási területét a Országos Ökológiai Hálózat érinti.

Országos Ökológiai Hálózat

A Országos Ökológiai Hálózat, így Fejér megye térségi övezetei közül a magterület és az ökológiai folyosó övezete érinti a várost:

A **Magterület övezetében** tartozik a Brunszvik-kastély parkjában lévő tó, valamint a Szent László-patakot a ráckeresztúri határnál övező nádas és gyepterületek.

Az **Ökológiai folyosó** övezetében a Szent László-patak és ehhez tartozó halastavak, az ezek mentén elterülő nádas és gyepek, a Gábor-majori erdő, illetve a délkeleti gyepterület (Hosszúréti-dűlő) tartozik.

Fejér megye - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Martonvásár közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében: a Szent László-patak és annak két partján elterülő nádas-gyepes terület, a Gábor-majori erdő, a Brunszvik-kastély és parkja, a Hosszú-réti dűlő szántói és gyepei, a 7. sz. főút és a patak közötti, a település délkeleti részén húzódó nádas területe. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében tartozó települési térségbe tartozik a városközpont területe (Dózsa Gy. út, Malom utca, illetve a Budai út - Fehérvári út és Szent László út központi része).

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Martonvásár több évszázados múltra visszatekintő település. A város történetéből adódóan is több építészeti értékkel találkozhatunk itt, amelynek egy része sajnos mára szinte teljesen tönkrement.

6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A településen 7 országos védelem alatt álló építmény található.

Sor-szám	Műemlék megnevezése	Hrsz	Törzs-szám	Cím
1	Gyermekkert	1070/1	10322	Dózsa György út 13.
2	Római katolikus templom	1076	1718	Emlékezés tere
3	Nepomuki Szent János-szobor	1076	1720	Emlékezés tere
4	Brunszvik-Habsbug-Dreher-kastély és parkja	174,175,176,211,274	1719	Emlékezés tere 1.
5	Magtár	1218	11163	Kolozsvári utca
6	Mária Immaculata-szobor	500	1717	Szent László út
7	Lakóház	473	10323	Szent László út 7.

6.2. HELYI VÉDELEM

A településen és a külterületen több épület, illetve épületcsoport őrzi a vidék népi építészetének jellemző vonásait. Ezek megőrzését biztosítani kell, illetve fontos, hogy a kialakult léptéktől, arányoktól eltérő épületek a jövőben se épüljenek. A korábbi védett épületeket megerősíti a településszerkezeti terv. Helyi védelem alatt álló építmények:

Sor-szám.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Temető	1242	<i>Brunszvik mauzóleum*</i>
2.	Temető	1241	<i>Dreher kriptá*</i>

*helyi védelem alá vonva a 8/2004 (IV. 15.) Martonvásár Nagyközség Képviselő-testületi rendelettel

Védelemre javasolt építmények:

Sor-szám.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Budai út 3.	674	<i>Lakóház</i>
2.	Szent László út. 16.	668	<i>Lakóház</i>
3.	Szt László út 31.	488	<i>Lakóház</i>
4.	Szt László út 33.	489	<i>Lakóház</i>
5.	Orbán-hegy	3112	<i>Présház</i>
6.	Orbán-hegy	3071	<i>Présház</i>
7.	Orbán-hegy	3013/1	<i>Présház</i>
8.	Orbán-hegy	3014/1	<i>Présház</i>

6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Martonvásáron összesen 20 darab nyilvántartott régészeti lelőhely található.

Sorszám.	Név
1.	<i>Gyermekotthon</i>
2.	<i>Kismartonpuszta</i>
3.	<i>Kismartonpuszta II.</i>
4.	<i>Orbánhegy II.</i>
5.	<i>Petőfi utca</i>
6.	<i>Vörösmarty utca 2-3.</i>
7.	<i>Balatoni műút, Orbán-hegy I.</i>

8.	<i>Muránszki-féle vágóhíd és környéke</i>
9.	<i>Orbán-hegy III., Szőlőhegy</i>
10.	<i>Brunszvik u., Kastélypark, Malom u., Kodály u.</i>
11.	<i>Sporttelep</i>
12.	<i>Dózsa Gy. u. 5.</i>
13.	<i>Vásártéri-dűlő I.</i>
14.	<i>Vásártéri-dűlő II.</i>
15.	<i>Vásártéri-dűlő III.</i>
16.	<i>Vásártéri-dűlő IV.</i>
17.	<i>Vásártéri-dűlő V.</i>
18.	<i>Vásártéri-dűlő VI.</i>
19.	<i>Vásártéri-dűlő VII.</i>
20.	<i>Hosszúréti-dűlő</i>

7. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Országos fő- és mellékutak

Meglévő:

- M7 - Budapest - Letenye - autópálya;
- 7. sz. - Budapest - Székesfehérvár - Letenye elsőrendű főút;
- 6204 j. - Ercsi - Martonvásár összekötő út;
- 81108 j. - Gyúró bekötő út;

Tervezett

Martonvásár tágabb térségét érinti a tervezett M11 gyorsforgalmi út, ami Fejér megye Területrendezési Tervében szerepel, s közvetlen kapcsolatot teremt az M6 autópálya és Esztergom között.

Fejér megyei területrendezési tervében szerepel továbbá a Martonvásárt tehermentesítő 7 sz. főút elkerülő szakaszának kiépítése a település délkeleti részén.

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT, GYÚJTÓUTAK

Települési gyűjtőutak

Meglévő:

Az országos fő- és mellékutak településen áthaladó szakaszai:

- Budai út - 7. sz. elsőrendű főút belterületi szakasza;
- Fehérvári út - 7. sz. elsőrendű főút belterületi szakasza;
- Szent László út - 6204 j. összekötő út belterületi szakasza;
- Dózsa György út - 81108 j. bekötőút belterületi szakasza;
- Brunszvik út - 81108 j. bekötőút belterületi szakasza;
- Hunyadi út - 81108 j. bekötőút belterületi szakasza.
- Erdőhát bekötőút
- Kismartoni bekötőút

Tervezett

- Béke utca és Estike utca összekötése - új átkelő létesítésével a Szent László-patakon;

Települési kiszolgáló utak

Meglévő, megmaradó:

A település úthálózata kialakultnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélessége sok helyen kicsi. Vannak a település határán burkolatlan utak, de ez a kis forgalom miatt nem jelent problémát.

Tervezett

- Váci Mihály utca és Mikszáth Kálmán utca összeköttetése
- Széchenyi utca összeköttetése

7.1.3. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Meglévő

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják. A gyűjtőutak és főutak csomópontjai a főutak felé elsőbbségadással szabályozottak, a

gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai általában a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Tervezet

A településszerkezeti terv szintbeni csomópontot tervez a 7. sz. főút települést elkerülő út csomópontjain.

7.1.4. PARKOLÓK

Meglévő

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek - a Szent László lakóparkot kivéve. A településen található gazdasági egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen szőrt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Meglévő

- MÁV 30a kétvágányú - Budapest- Székesfehérvár - vasúti fővonal.

Tervezett

- Budapest Rijeka nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala az OTTrT szerint a település déli részén;

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő állapot

A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A 7. sz. főút két oldalán kerékpársáv létesült. A település két mellékútja a hálózat kerékpározásra kijelölt útja.

Tervezett

- Budapest - Balaton összekötő kerékpárút tervezés alatt áll. A települést külterületen a 7. sz. főút mellett került kijelölésre a nyomvonal, belterületen a Budai úttól északra az Orgona utcában halad a kastélyparkig, a Szent László-patakon egy új átkelő létesítésével, a sportpálya északi részén kerülne elvezetésre az Arany János utcáig;
- Martonvásárt Ercsivel összekötő kerékpárút a Szent László-patak mellett került kijelölésre
- Martonvásárt Tordással összekötő kerékpárút a vasútállomástól északra a Szőlőhegyi és Orbánhegy utcákon folytatódik a kijelölt, tervezett nyomvonal.

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Meglévő

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota általában rossz, ahol van, ott a szélessége általában nem elegendő. A település gyalogútjai felújítandók.

Tervezett

Új gyalogos kapcsolat a Kodály utca és az Arany János utca összekötésével - a Szent László-patakon egy új átkelő létesítésével, a sportpálya északi részén kerülne elvezetésre.

7.5. KÖZFORGALMÚ KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén nem terveztünk a menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket.

8. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

8.1. VÍZELLÁTÁS

Martonvásáron a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezetékek minden utcában megépült, a lakások közel 17%-ban meg kell oldani a vízellátást. Az Orbánhegy autópálya feletti részének nincs kiépített ivóvízhálózata, ami az időközben a zártkertbe kiköltöző néhány családnak jelenthet problémát.

Martonvásár vízellátását a Fejérvíz Zrt. szolgáltatta. A település vízellátásának bázisa a település saját vízbázisa, ebben hét kútban termelik ki az ivóvizet. A kutak közül kettő az autópálya északi oldalán üzemelnek, innen távvezetékkel keresztül jutnak a vasúti pályatest déli oldalánál lévő Vízműtelepre. A Vízműtelepen 2 db 100 m³-es térszíni tározó és egy 500 m³-es hidrolóbusz található. A település vízellátó hálózatában a víznyomást a hidrolóbuszban tárolt víz szintje határozza meg.

A hálózat főleg dn 100-as vezetékekből épült meg, csak a főbb gerincek mérete dn 150. A vezetékek anyaga zömmel KMPVC, de üzemelnek a rendszerben a régebbi építésű azbesztcement vezetékek is. A hálózatra az előírások szerinti távolságban a tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást is.

8.2. CSATORNÁZÁS, VÍZELVEZETÉS

A településen a csatornahálózat 100 %-os kiépítettsége megvalósult - a lakóparkot kivéve. A szennyvízcsatorna hálózatra való rákötöttség szintén nem éri el a 100%-ot, ennek javítása a település egyik fontos feladata. A kiépített hálózat elválasztott rendszerű, a rendszer gravitációs csatornákból épült, a hálózati rendszeren a topográfiai adottságok miatt átemelő berendezések és nyomóvezetékek alkalmazására is szükség volt.

A rendszer által elvezetett szennyvizet szennyvíz nyomóvezetékekkel a településtől D-i irányban lévő szomszédos település, Ráckeresztúr szennyvízcsatorna hálózatába vezetik. A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetését a Fejérvíz Zrt. végzi. A szennyvízcsatorna hálózat zömmel dn 150-es KGPVC csatornákból épült ki, csak a Szent László úton üzemel dn 300-as, míg a Petőfi és Mikszáth utcákban dn 200-as méretű szennyvízcsatorna.

A közcsonakra még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, ezek folyamatos, szigorú ellenőrzése elengedhetetlen.

Martonvásár fő vízfolyása a Szent László-patak, amelynek Ercsi térségében befogadója a térség másik jelentősebb vízfolyása, a Váli-víz, illetve végül a Duna. A patak medre a kül és belterületi részekben zömmel füvesített medrű, csak néhány rövid szakasza burkolt.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetés a Budai út és a Fehérvári út nyomvonalán megépített zárt csapadékcsonakokon kívül nyílt árkos rendszerrel történik. A nyílt árkok az utcák mentén zömmel egy oldalon, kisebb mértékben mindkét oldalon épültek ki. Azokban az utcákban ahol nem megoldott a csapadékvíz elvezető rendszer, ott gondoskodni kell a rendszer mielőbbi kiépítéséről.

8.3. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.. A település gázellátásának bázisa a Kápolnásnyéki MOL nagynyomású gázátadó és gáznyomáscsökkentő állomás, ahonnan induló nagy-középnomású vezetékek képezik Martonvásár ellátásának gerincét. A Kápolnásnyék-Martonvásár-Gyúró NÁ 90-es KPE nagy-középnomású vezetéken érkeznek a gáz a Bajcsy Zsilinszky utcai és a Zrínyi utcai nagyközép/középnomású gáznyomáscsökkentőkhöz, ahonnan középnomású elosztóhálózat épült ki a település gázfogyasztóinak az ellátására.

A gázelosztás jellemzően középnomáson épült ki, amelyről az egyedi, illetve házi nyomásszabályozókat táplálják. A nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A szolgáltatásba való bekapcsolódás lehetősége minden belterületi ingatlan számára biztosított, a településeken a ténylegesen bekapcsolt ingatlanok száma 83,5%-ra tehető.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E.ON-Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. Az ellátás bázisa a Baracscai 130/22 kV-os állomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózat kiépített bekötésével biztosított. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető. A 120/20 kV-os állomásról induló 20 kV-os szabadvezetékes hálózat táplálja a település körzetének fogyasztói transzformátor állomásait. A középvezetékű, kiefeszített hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, léghébeles vagy szabadvezetékes formában.

A település jelenlegi közvilágítása a kiefeszített hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel történik, közvilágítási kandeláber csak néhány darab található a településen.

A település külterületének keleti szélén, a 7 számú főút déli oldalán üzemel a MAVIR 400/220 kV-os nagyfeszültségű állomása, amely a település ellátásában csak közvetve vesz részt, mert az ellátás alapbázisa a 132 kV-os nagyfeszültségű rendszer.

A megújuló energiahordozók hasznosítása egy-egy szórványos egyedi-házi alkalmazástól eltekintve, nem jellemző. A megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítás lehetőségét kínálja a település természeti adottsága. A település támogatja a megújuló energiahordozók elterjedését.

8.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 17-es körzetszámú Bicske primer központ Martonvásár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpont-hoz tartozó települések 22-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A helyi távközlési hálózat legnagyobb részben légvezetékes kivitelezésű.

A településen igényesebb műsorelosztásra alkalmas kábel TV hálózat kiépítése megkezdődött, amelyet a UPC üzemeltet. A településen a műsorvétel többnyire egyedi antennákkal oldják meg.

A településen a tágabb térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztói szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A T-Mobile a településen belül három antenna segítségével biztosítja a megfelelő lefedettséget, a többi szolgáltató a környező településeken üzemeltetett antennáinak segítségével elégíti ki az igényeket.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Martonvásár tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Környezetvédelmi problémák elsősorban a településen áthaladó közlekedési infrastruktúrák - autópálya, főút, összekötő út, vasút - forgalmából származó környezeti terheléséből, illetve abból adódnak, hogy a településen a mezőgazdasági gyakorlatból származó vegyszerhasználat terheli a talajt és a vizeket.

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Martonvásár jelentős vízfolyása a települést észak-déli irányban átszelő Szent László-patak. A patakhoz kapcsolódik ezen kívül a kastélypark területén található 5,5 ha kiterjedésű természetes tó, továbbá az Orbán-hegy nyugati lejtőjén a Szent László-patak völgyében található két horgásztó is. A Szent László-patakhoz csatlakozik továbbá a városon keresztülhaladó Martoni-vízfolyás, mely a Spanyol-dűlő területén ered, s a közigazgatási határnál torkollik a patakba. A vízminőség általában II. osztályú. A kisvízfolyás mentén Martonvásár területén többnyire erdő és mezőgazdasági területfelhasználási egységbe tartozó természetközeli területek találhatók. Szennyezést a felső szakaszon az Orbánhegyről a talajba kerülő tisztítatlan szennyvíz, a paktól távolabbi szántók műveléséből származó vegyszerek, műtrágyák, középső szakaszon a lakóterületekről esetlegesen bekerülő hulladék, míg az alsó szakaszon az ipari és gazdasági termelésből származó vegyszerek idézik elő.

Martonvásár területe a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) alapján, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint szennyezés-érzékenységi szempontból az „érzékeny” kategóriába tartozik. (A 219/2004. kormányrendelet szerint tilos a

felszín alatti vizekbe bevezetni a rendelet szerinti kockázatos anyagokat, ill. az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása során ilyen anyag keletkezéséhez vezető közvetlen anyagot.)

A felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása érdekében szükséges a településen a közműves szennyvíz-elvezetésre való rákötések számának növelése. Ennek megvalósulásáig a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása. A HÉSZ-ben új épület építése esetén elő kell írni a szennyvíz-csatorna hálózatra történő rákötést, ahol annak műszaki feltételei adóttak.

A városi közműkút körül kijelölésre került a „B” hidrogeológiai védőterület. A védőterületen figyelembe kell venni a 123/1997. Korm. rendelet védőterületre vonatkozó előírásait.

Az intenzív szántóföldi művelés során a talajba, és a vizekbe jutó felszíni és felszín alatti szennyezések csökkentése miatt a felszíni vizek szennyezettségének, valamint a vegyszerhasználatnak a felmérése és racionalizálása szükséges. Az állattartás során keletkezett trágyát a mezőgazdasági majorokban (különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület, ipari terület) és a lakóterületen egyaránt kizárólag 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet alapján lehet elhelyezni, s törekedni kell a helyes mezőgazdasági gyakorlat betartására.

A szélerózió esetleges káros hatásai fasorok, erdősávok telepítésével mérsékelendők.

A vízerózió hatásának mérséklése érdekében komplex módon kell védekezni. A vízelvezető árok karbantartása mellett a racionális tájhasználat kialakítására, s ezzel együtt a megfelelő művelési módszerekre kell a hangsúlyt helyezni. A vízerózióknak kitett völgyekben az erózió elleni védekezés kiemelt feladat. A szabályozásnak ki kell terjedni a felszíni vízelvezetésre, a tereprendezésre és a szennyvíz kezelésére.

A megyei rendezési terv *Vízerózióknak kitett terület övezetébe* tartozó településnek jelöli Martonvásárt. Ténylegesen vízerózióval veszélyeztetett terület a település északnyugati és déli részén található az északnyugat-délkelet irányú lejtőviszonyoknak megfelelően. Az övezetbe tartozik a Gábor-major, a Tükrösi-dűlő és a Nyolcvannyolcas-dűlő középső része, valamint a tordasi határ mente az Orbánhegytől keletre és az Erdőháti-dűlő középső része a vasútig. Az övezet egészen szántóföldi művelést folytatnak nagy kiterjedésű homogén területeken, ahol nem vagy alig jellemző a szántók tagolása (pl. fasorral). Az övezetben olyan területfelhasználást kell előírni, amely a vízerózió mértékét csökkenti. A művelési ág tudatos megválasztásával, művelés és építkezés során helyesen megválasztott talajvédelmi beavatkozással, vízmosások rendezésével kell az eróziós folyamatok hatásait csökkenteni.

A megyei terv *Rendszeresen belvízjárta terület övezetébe* sorolja a Szent László-patak menti területek egy részét. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A településen a légszennyezőanyag-kibocsátást a közlekedés, a lakossági és intézményi fűtés és pontszerű szennyezési forrásként egyes ipari tevékenység (vetőmagelőállító Kismartonban, az aszfaltkeverő telep és az autópálya mérnökség) határozza meg.

Jelentősebb szennyező forrást jelentenek a községen áthaladó fő- és mellékutak, Martonvásár központjában található a 7. sz. főút, a 81108 j. mellékút és a 6204 j. mellékút. A fentiek mellett a település belterületétől északra halad keresztül az M7 autópálya. A közlekedésből származó különböző légszennyező anyagok, illetve porterhelés az utak belterületi szakaszán terheli a lakóterületeket.

A településen áthaladó közúti forgalom az üdülési szezon idején nyáron jelentősen emelkedik. Ilyenkor hétvégéken kiemelkedően magas a légszennyezettség, ami esetenként a közlekedésből származó por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, nitrogén-dioxid vagy ólom egészségügyi határértékének túllépését okozhatja. A városközponton áthaladó gépjármű-forgalom igen jelentős, a főút közelében élő lakosság fokozottan ki van téve káros hatásának.

Öt helyhez kötött légszennyező pontforrás tartozik a Felügyelőséghez bejelentésre kötelezettek között: az Akadémiai Nyomda, az autópályakezelő, az aszfaltkeverő telep, a vetőmag előállító és az MTA kutatóközpont. A település jó levegő minőségét lényegesen nem befolyásolják ezen emisszió források, mivel a lakóterületen kívül, vagy a lakóházaktól távolabb helyezkednek el, illetve

korlátozottan működnek. A telep levegő szennyezése korszerű, kis környezeti terheléssel járó technológiák alkalmazásával, illetve telephely körüli fásítással csökkenthető.

Diffúz légszennyezést jelent továbbá a fűtésből eredő szennyezőanyag kibocsátás, amely a fűtési szezonra, a téli hónapokra összpontosul. A levegőtisztaság védelme érdekében ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A szabadföldi szántóterületek nagy kiterjedésben vannak jelen a településen, így a mezőgazdasági gépek által okozott porterhelés, illetve száraz időben a fedetlen szántóföldekről származó por időnként erős szennyezést okoz defláció révén. A mezőgazdasági termelésből eredő porterhelés megakadályozására a dűlőutak, csatornák mentén fasorok és erdősávok telepítésével, helyes mezőgazdasági gyakorlat folytatásával lehet védekezni.

Bűzproblémát okoz a Béke utcai vágóhíd. Egyéb zavaró szaghatás nincs, nem működik a belterületen vagy annak közelében egyéb kellemetlen szaghatással járó ipari vagy mezőgazdasági tevékenység.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

A kommunális hulladék elszállítását és kezelését a Velencei-tavi Hulladékgazdálkodási Kft. végzi. A településen keletkező szilárd kommunális hulladék gyűjtése és szervezett elszállítása gyakorlatilag a teljes lakóterületen megoldott, beleértve az Orbánhegy volt zártkerti területét is. A települési szelektív hulladékgyűjtés megoldott, a város öt pontján található hulladékgyűjtő sziget, továbbá működik házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés is. A település területén minden lakóingatlan részére adottak a házi komposztálás feltételei.

A település területén működő mezőgazdasági- és ipari üzemek technológiájából eredő veszélyes hulladék kezeléséről illetve elszállításáról az egyes vállalkozások gondoskodnak. Az ipari és mezőgazdasági területek esetében különösen szigorúan be kell tartani a hulladékgazdálkodási jogszabályok előírásait. A trágya- és hulladékkezelést a jogszabályi feltételeknek megfelelően kell megoldani.

Martonvásár területén kommunális hulladéklerakó nem működik. A településen döngút nem üzemel. Illegális hulladéklerakók felszámolása - elsősorban az utak mellett - környezetvédelmi és esztétikai szempontokból elsődleges, megelőzésük folyamatos odafigyelést igényel.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Martonvásár közúti terhelése leginkább a 7. főúton és az M7 autópályán áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterület érintésével, a belvároson vezet keresztül, s a főváros és az M7 autópálya mentén lévő települések között történő ingázás, valamint a számottevő teherforgalom miatt a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés jelentős. A vasúti forgalom szintén átszeli a település belterületét, a lakóterületet azonban védi a pálya melletti zajvédelmi fal és töltés.

Az átmenőforgalom az elkerülő út megépülésével várhatóan mérséklődik, s a zaj- és rezgésterhelés csökken.

A közlekedésből származó zajterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető. Ahol erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítésével, a forgalom esetleges korlátozásával, illetve alternatív elkerülő útvonal biztosításával csökkenthető a zajterhelés.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület	55	45	60	50	65	55
Vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Martonvásár település közigazgatási területén üzemi tevékenységből eredő zajemisszió miatt a Környezetvédelmi Felügyelőség eljárást indított a kismartoni hulladékgyűjtő és -előkezelő telep, az Állami Autópálya Kezelő ellen. A létesítmények, tevékenységek zajemissziójának csökkentése érdekében be kell tartani a Felügyelőség előírásait, továbbá az elérhető legjobb technológiát kell alkalmazni. A zajterhelést telken belül kell csökkenteni, mivel nem került kijelölésre védőterület. A 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

10.1.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA

A településszerkezeti terv 100-100 m széles védősávot jelöl ki az M7 autópálya út tengelyétől számítva.

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 7. sz. Budapest-Székesfehérvár-Letenye elsőrendű főút, továbbá a főút tervezett elkerülő szakasza - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen,
- M11 (tervezett főút) - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen,
- 6204 j. Ercsi-Martonvásár országos összekötő út- az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 81108 j. Gyúró bekötőút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi vasútvonalak esetében:

- MÁV 30a kétvágányú vasúti fővonal Budapest - Székesfehérvár - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- Budapest - Rijeka nagysebességű vasútvonal - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.1.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

Csatornázás, vízelvezetés

- a települési szennyvízátelők körül 20 illetve 150 m sugarú körben védőterület került kijelölésre.

Gáz- és hőenergia ellátás

- nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel.

Villamosenergia ellátás

- 400 kV-os villamosenergia légvezeték 40-40 m-es biztonsági övezettel;
- 220 kV-os villamosenergia légvezeték 25-25 m-es biztonsági övezettel;
- 132 kV-os villamosenergia légvezeték 19-19 m-es biztonsági övezettel;

10.2. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Tájképvédelmi Terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védett épület, helyi védelemre tervezett épület
- Régészeti területek

Egyéb korlátozások (Fejér megyei Területrendezési Terv): Fejér Megye Közgyűlése 1/2009 (II. 13.) K.R.SZ. rendelete Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;
- A térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

2. MELLÉKLET A 191/2014. (XI.25.) HATÁROZATHOZ

VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti terv leírás 2. és 3. - Igazgatási terület, belterülethatár módosítás, Területfelhasználás - fejezete tartalmazza a legfontosabb változásokat.

A korábbi településszerkezeti tervhez képest történtek jelentősebb változások, amelyeknek legfőbb okai a megváltozott jogszabályi keretek, valamint a megváltozott fejlesztési igények.

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei az alábbi megoszlásban találhatók meg Martonvásárban:

Beépítésre szánt terület: 407,2 ha

Beépítésre nem szánt terület: 2718,1 ha

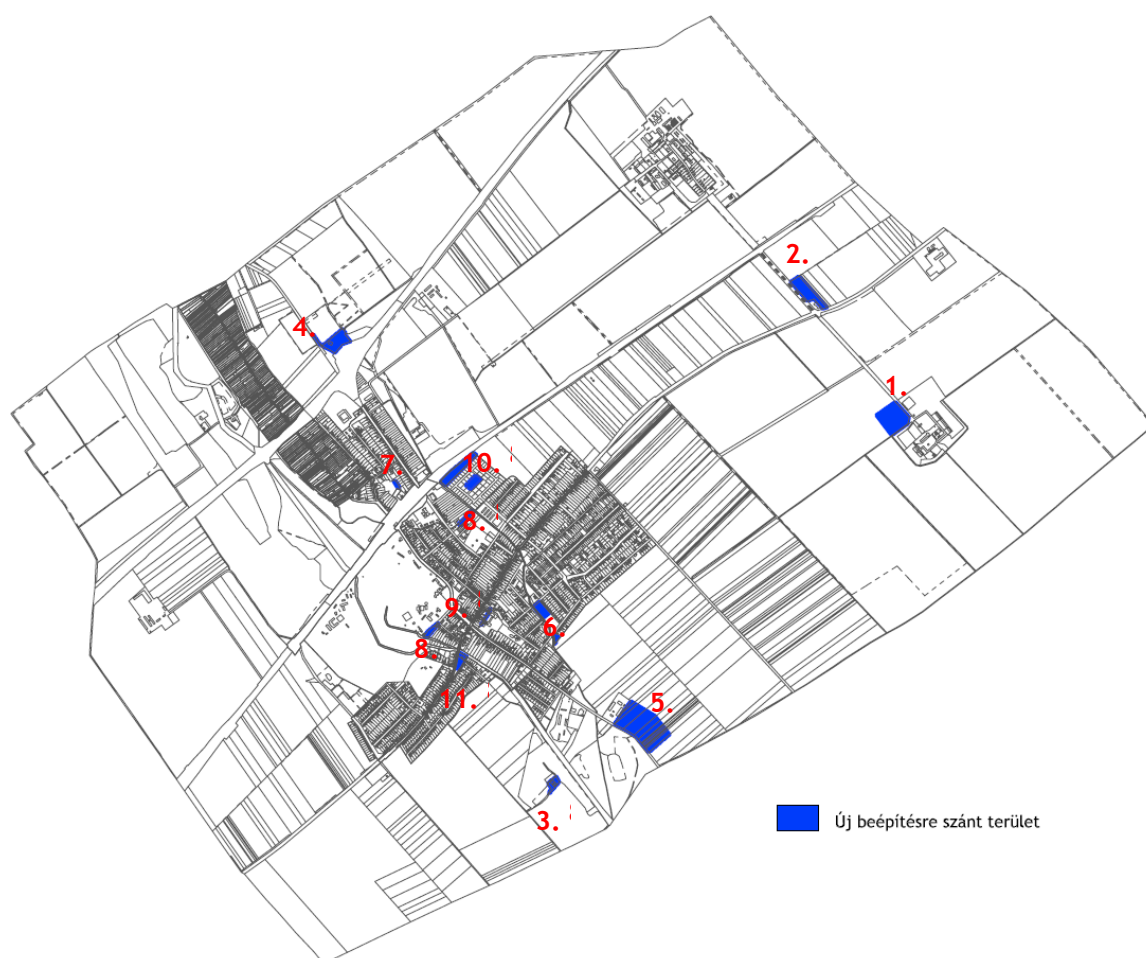


A korábbi településszerkezeti terven nagy számban kerültek kijelölésre új beépítésre szánt területek a Tükrösi-dűlő és a Vásártéri-dűlő területén, valamint kisebb területen a Szőlőhegyi utca déli részén. Ez a nagyfokú belterületbe vonás a népességszám alakulásának stagnálása és a belterületi tartalékterületek tükrében szükségtelennek bizonyult. Jelentős gazdasági fejlesztési területeket tartalmaz továbbá a terv a település északi részén, illetve az M7 autópálya csomópontjában. A település a Spanyol-dűlő DNy-i részén, a vasút és a belterület közötti részen, Ráckeresztúr felé, a jelenlegi folytatásában és a külterületen elszórtan jelölne ki új gazdasági területet.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELOLÉSE

A korábbi településszerkezeti terv a korábbihoz képest visszafogottabban jelöl ki **új beépítésre szánt területet**. Külterületen Kismarton mellett 3,2 ha-os ipari terület (1.), a 7. sz. főút mellett kereskedelmi szolgáltató terület (2.), a Hosszúréti -dűlő déli részén különleges mezőgazdasági üzemi terület került kijelölésre (3.), az autópálya-csomópont mellett ipari terület (4.), Ráckeresztúr felé kereskedelmi szolgáltató terület (5.). Belterületen új beépítésre szánt terület került kijelölésre a Kossuth Lajos tér északi részén és déli részének folytatásában, ahol településközpont terület (6.), a Kinizsi utca és a vasút közötti zöldterület északi részén kertvárosias lakóterület (7), a Bajcsy-Zsilinszky utca 1. sz. mögötti telek helyén, valamint a Malom utca végén falusias lakóterület (8.), a Beethoven Általános Iskola nyugati oldalán településközpont terület (9.). Új kereskedelmi-szolgáltató terület került kijelölésre a benzinkút mögötti erdősáv helyén (10). Változás továbbá a Fehérvári út déli oldalán, a Szent László-patak nyugati partján elhelyezkedő önkéntes tűzoltóság telkének és ennek déli irányú folytatásában a zöldterület egy részének településközpont területként történő kijelölése (11.).

Új beépítésre szánt terület: 18,36 ha



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETTÉ TÖRTÉNŐ ÁTMINŐSÍTÉSE

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek mellett sor került a korábbi fejlesztésre kijelölt területek egy részének „visszaminősítésére” is, **új beépítésre nem szánt területek kijelölésével**. A település külterületén - a település kiváló termőhelyi adottságának köszönhetően - a korábbi jelentős fejlesztési területeket általános mezőgazdasági területbe sorolja a terv: különleges terület - szélérőműpark (1.) a település nyugati és keleti részén; a belterülettől délre fekvő lakóterületek (2.); továbbá az M7 autópályától délre található ipari terület (3.) átsorolásával. A külterületen kisebb általános mezőgazdasági területbe való átsorolás történt a 7-es főút melletti ipari területen (4.), a Gábor-majori erdőtől nyugatra lévő bányaterület helyén (5.), a Búza utca északi részén kertvárosias lakóterületből (6.), a kastélypark déli részén kertés mezőgazdasági terület helyén (7.) Erdőháton a volt kereskedelmi szolgáltató területből erdőterület és zöldterület-közkert került kijelölésre (8.). Új erdőterületbe lett sorolva a korábbi lakóterületi fejlesztési terület a Szőlőhegy utca mentén és a húsfeldolgozó déli részén (9.). Belterületen zöldterület került kijelölésre a Szent László-patak belterületi szakasza mellett (10). Fentiek mellett fontos változás, hogy az alacsony beépítettség következtében a kastély telke - a délkeleti oldal kivételével - különleges beépítésre szánt területből különleges beépítésre nem szánt területbe került átsorolásra. (11.)

Új beépítésre nem szánt terület: 294,25 ha



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA

A településszerkezeti terv a sűrűbb beépítés, illetve az intézményellátottság miatt belterületen **beépítésre szánt területeken belüli változásokat** mond: a településszerkezeti szempontból fontos utcákkal - Szent László utca, Budai út, Fehérvári út - párhuzamosan, az intézményekkel, szolgáltatásokkal biztosított területen, ahol sűrűbb a beépítés, új településközpont területeket jelöl a terv (1). Kertvárosias lakóterületek kijelölését a településmagtól távolabbi területeken az építési telkek intenzitása, a településkarakter, illetve az ott elhelyezett funkciók indokolták (2). A településközpont kiterjedésének újragondolása miatt a Brunszvik utca nagyobb része falusias lakóterületbe került (9.). A településszerkezeti terv a belterületi és belterülettel határos gazdasági területeket ipari területből - környezetre jelentős hatást nem gyakorló - kereskedelmi szolgáltató területbe sorolja (3.). Erdőháton és Kismartonban a meglévő lakóterületeket kertvárosias lakóterületbe sorolja a terv gazdasági terület helyett (4). A Vadex telephely kereskedelmi szolgáltató területbe (5.), míg a Gábor-major, az MTA Agrártudományi Kutatóközpont nyugati része különleges mezőgazdasági üzemi területbe lett átsorolva (6.). Az Ady u. végén korábban kijelölt lakóterület helyére kereskedelmi-szolgáltató terület került (7.). Különleges büntetésvégrehajtási üzemi területbe került a Spanyol-dűlővel szemben fekvő terület (8.).

Beépítésre szánt területen belüli változások: 136,38 ha



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA

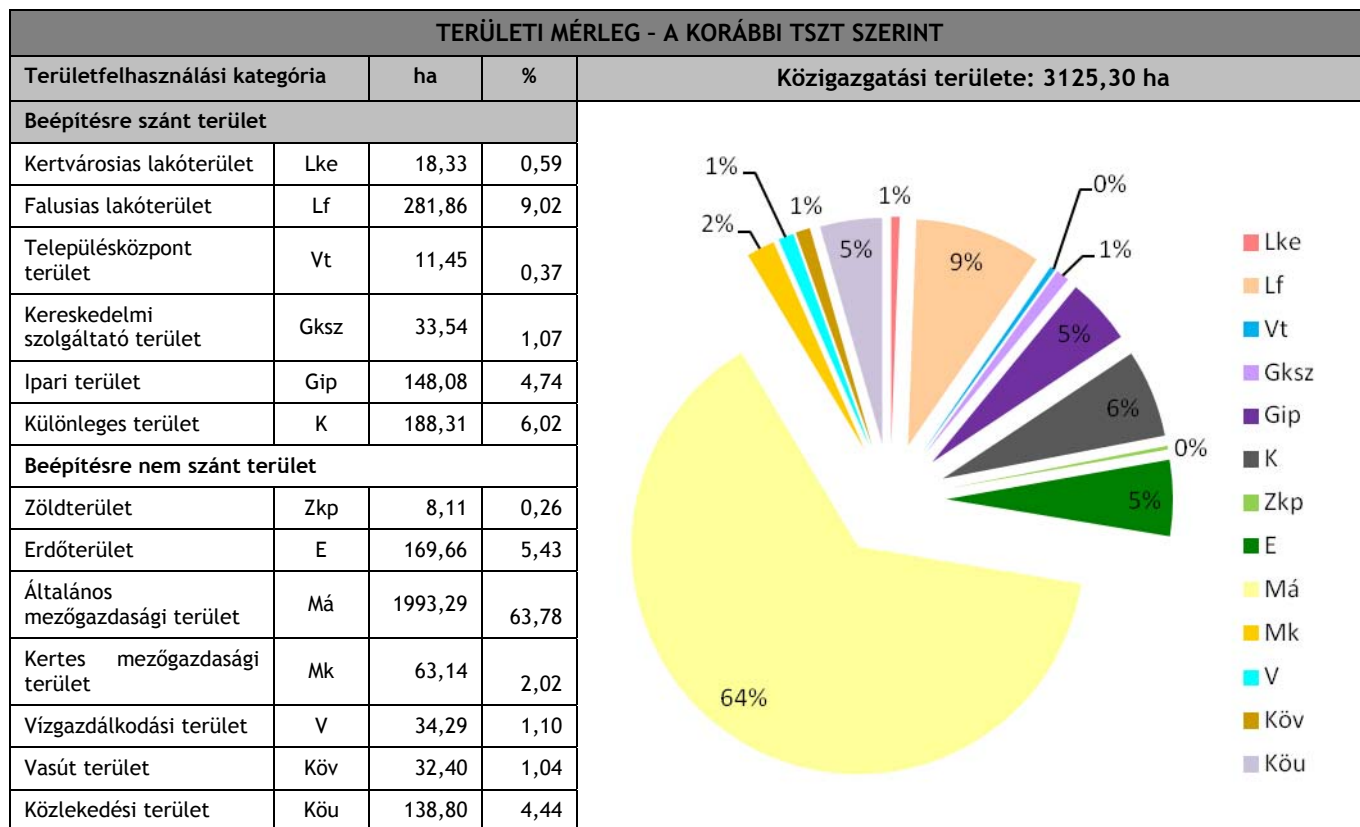
Beépítésre nem szánt területek átsorolása a korábban bemutatott változásokhoz képest kisebb arányban történt. A belterülettől délre, illetve a Szent László-patak mentén az autópálya és a vasút között különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai és rekreációs terület (1.) került kijelölésre. Kisebb jelentőségű változás, hogy a vasút és a belterület között, az MTA nyugati részén szántóterület (2.) jelöl a terv. A települést délről elkerülő út nem szerepel közép- és hosszútávon a tervekben, az csak a településszerkezeti terven kerül ábrázolásra, azonban az azt kísérő tervezett erdőterületet szántóterületbe (3.) soroljuk. A belterületen egy-egy telken közlekedési területből zöldterületbe (Kossuth tér folytatása, Vasút utca - 4.), és zöldterületből közterületbe való átsorolás történt (Széchenyi utca és Vasvári utca kereszteződése- 5.). Általános mezőgazdasági területből erdőterületbe került át összesen 22 ha terület (6.). Parkolóterület kerül kialakításra a horgásztó melletti erdő helyén (7.) és az Emlékezés terének egy részén (8.).

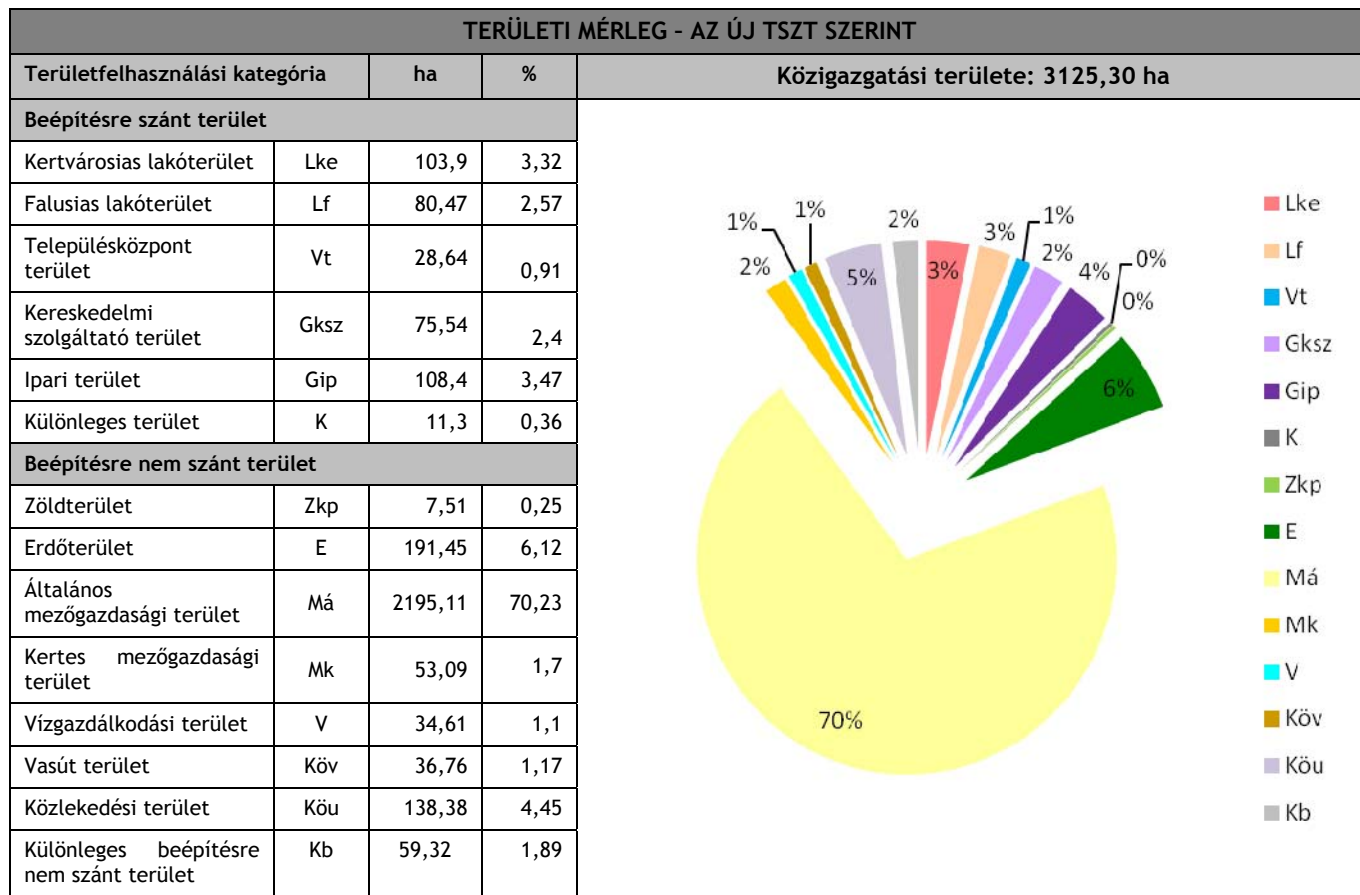
Beépítésre nem szánt területen belüli változások: 74,79 ha



3. MELLÉKLET A 191/2014. (XI.25.) HATÁROZATHOZ

TERÜLETI MÉRLEG





4. MELLÉKLET A 191/2014. (XI.25.) HATÁROZATHOZ

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Martonvásár területén a Fejér Megyei Területrendezési Terv térségi szerkezeti terve települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséget jelöl.

Térségi övezet megnevezése	Fejér Megyei terv (ha)	Településrendezési terv	
		(ha)	%
Erdőgazdálkodási térség	143,31	191,45	133,59
<i>Az erdőgazdálkodási térség szabályainak megfelel a terv, legalább 85%-ban (133,85%) erdőterület települési területfelhasználási egység került kijelölésre.</i>			
Mezőgazdasági térség	2190,16	2245,22	102,51
<i>A mezőgazdasági térség szabályainak megfelel a terv, legalább 85%-ban (102,71%) mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egység került kijelölésre, a fennmaradó részen nem került kijelölésre nagyvárosias lakóterület, csupán erdőterület, különleges beépítésre nem szánt terület, különleges terület.</i> <i>A településszerkezeti terv mezőgazdasági térséget - a kiváló termőhelyi adottság következtében túlnyomó részben általános mezőgazdasági területbe sorolja. A településszerkezeti terv 68,12 ha különleges beépítésre nem szánt területet, illetve mezőgazdasághoz kapcsolódó üzemi területet (mezőgazdasági üzemi vagy kereskedelmi, szolgáltató területet) jelöl ki.</i>			
Városias települési térség	621,93	399,73	64,27
<i>A városias települési térség szabályainak megfelelően bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</i>			
Vízgazdálkodási térség	30,65 ha	34,61	112,92
<i>A vízgazdálkodási térség szabályainak megfelel a terv, legalább 90%-ban (109,65 %) vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egység került kijelölésre.</i> <i>A településszerkezeti terv vízgazdálkodási területbe sorolja a Szent László-patakot, a kastélyparkban található tavat, illetve a jelentősebb árkokat. Nem került vízgazdálkodási területbe a település déli részén, a területrendezési tervben ábrázolt tó - 0,7 ha.</i>			

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint Martonvásár közigazgatási területén 159,92 ha erdőterület helyezkedik el. A településrendezési eszközökben ezen területek közül 151,92 ha erdőterület került kijelölésre, mely fenti terület 95%-a. Fentiek alapján tehát a településrendezési eszközök az OTRT 7.§ (1) bekezdésének megfelelnek.

Fejér Megye Területrendezési Terve által meghatározott térségi övezetek lehatárolását a Területrendezési Terv mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. Martonvásár közigazgatási területét az alábbi térségi övezetek érintik:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Történeti települési terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Vízéróziónak kitett terület övezete

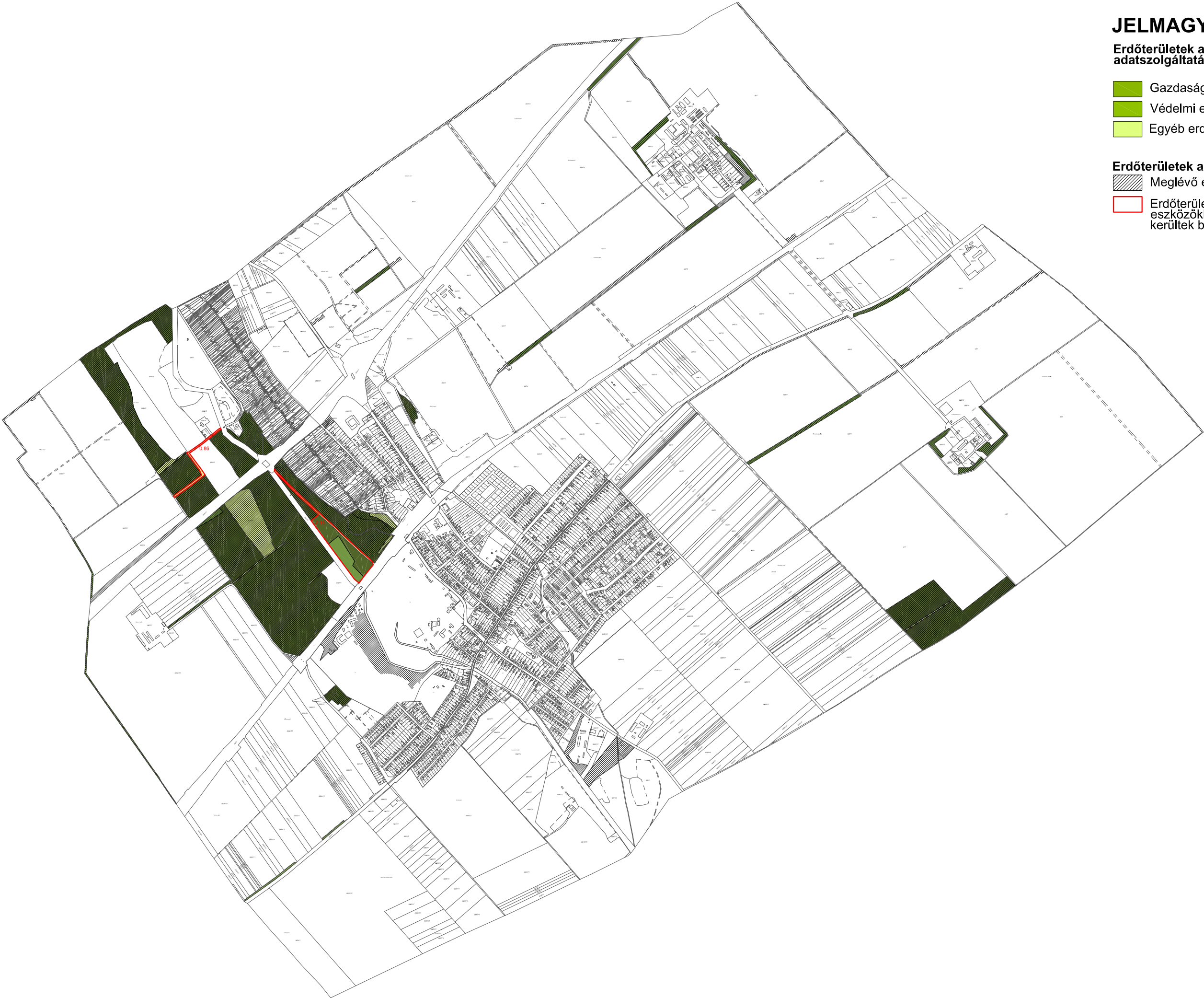
JELMAGYARÁZAT

Erdőterületek az illetékes Erdészet adatszolgáltatása alapján

- Gazdasági erdő
- Védelmi erdő
- Egyéb erdő

Erdőterületek a rendezési eszközökben

- Meglévő és tervezett erdőterületek
- Erdőterületek, melyek a rendezési eszközökben nem erdőterületként kerültek besorolásra (8,01 ha)



Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) 12/A.§ (4) lehetőséget ad a térségi övezet határának pontosítására, mivel a megyei területrendezési terv és a településrendezési terv léptékéből fakadóan eltérések lehetnek.

Kiemelt térségi övezet megnevezése	Fejér Megyei terv (ha)	Településrendezési terv	
		(ha)	%
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	2329,75	2235,47	95,95
A település szántóterületei jellemzően kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe tartoznak. <i>Az OTvT előírásainak megfelelően szükséges volt az övezet területének lehatárolása, mivel a településszerkezeti jelen felülvizsgálata nem erősíti meg a belterülettől délre található lakóterületeket. E terület rész is a földhivatali adatok alapján az átlagosnál jobb, kiváló szántóterület. (A megyei területrendezési tervben kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének egy részét (belterület északi és délkeleti határában elhelyezkedő, valamint a település nyugati határsávjában elhelyezkedő területek) az OTvT jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe sorolja. Mivel azonban a településszerkezeti terv készítéséig a Fejér megyei területrendezési terv felülvizsgálata nem történt meg, így jelen táblázatban a területet együttesen, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetként kezeljük.)</i>			
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	102,69	106,57	103,78
Martonvásár közigazgatási területén kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetbe tartozik jellemzően az összes erdőként hasznosított terület, így a Gábor-major erdő, a Szent László-patak völgyében található erdők, illetve a Ráckeresztúr határában fekvő erdőterület. <i>A településszerkezeti terv erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolja az övezet területét.</i>			
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	380,26	380,59	100,09
Ebbe az övezetbe tartoznak a Szent László-patak menti területek, illetve a belterület középső magja. <i>A helyi építési szabályzat előírásaiban kell érvényesíteni a magasabb rendű jogszabály vonatkozó rendelkezéseit.</i>			
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezet	3,50	3,59	102,57
Martonvásár közigazgatási területén ebbe az övezetbe tartozik a település déli részén található kis terület. <i>Az övezetben nem jelöl ki a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet, ott új erdőterületet, illetve mezőgazdasági területet jelöl.</i>			
Magterület övezete	215,82	209,12	96,90
Az Országos Ökológiai Hálózat Magterületéhez a Szent László-patak települési szakasza déli részének nagy része, valamint a Martonvásári-park Természetvédelmi Terület egy része. <i>A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezet területén. Új távvezetékek létesítése, illetve vonalas létesítmények felújításakor a felszín alatti nyomvonalvezetés támogatott. Az övezet területén található erdőterületeken őshonos fajok telepíthetők.</i>			
Ökológiai folyosó övezete	44,04	44,87	101,88
A Pufferterülethez tartoznak a Szent László-patak északi szakasza menti területek és a déli szakasz menti területek egy része. <i>A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezet területén. A területen hosszú távon biztosítja a terv a kialakult tájhasználatok fenntartását. Új távvezetékek létesítése, illetve vonalas létesítmények felújításakor a felszín alatti nyomvonalvezetés támogatott.</i>			

Kiemelt térségi övezet megnevezése	Fejér Megyei terv (ha)	Településrendezési terv	
		(ha)	%
Történeti települési terület övezete	Település teljes területe	44,81	-
Az OTTrT 31/B.§ e) pont alapjá az övezetet a településszerkezeti terv felülvizsgálatánál nem kell figyelembe venni.			
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	55,82	53,12	95,16
Martonvásár közigazgatási területén rendszeresen belvízjárta terület övezetbe tartoznak a Szent László-patak mellett található mélyebb fekvésű területek. <i>Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatósági szerv hozzájárul. A településszerkezeti terv az övezet területén új beépítésre szánt területként ábrázolja a belterülettől délre, a Szent László-patak nyugati oldalán elhelyezkedő szántóterület közepén kijelölt különleges terület - mezőgazdasági üzemet, emellett jellemzően beépítésre nem szánt területfelhasználásokat - erdőterületet, mezőgazdasági területet, különleges beépítésre nem szánt területet - jelöl. A hatályos terv gazdasági területeit megerősíti a településszerkezeti terv a 6204. j. mellékút keleti oldalán.</i>			
Vízerózióknak kitett terület övezete	475,4	475,4	100
Az OTTrT 31/B.§ e) pont alapjá az övezetet a településszerkezeti terv felülvizsgálatánál nem kell figyelembe venni.			

5. MELLÉKLET A 191/2014. (XI.25.) HATÁROZATHOZ

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása.

A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nagy mértékben nőtt. A táblázat nem mutatja be az azonos értékmutatóval rendelkező területek változását.

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás ¹
Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték ²	Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,20	Zöldterület	6	3,06	0,51	2,86

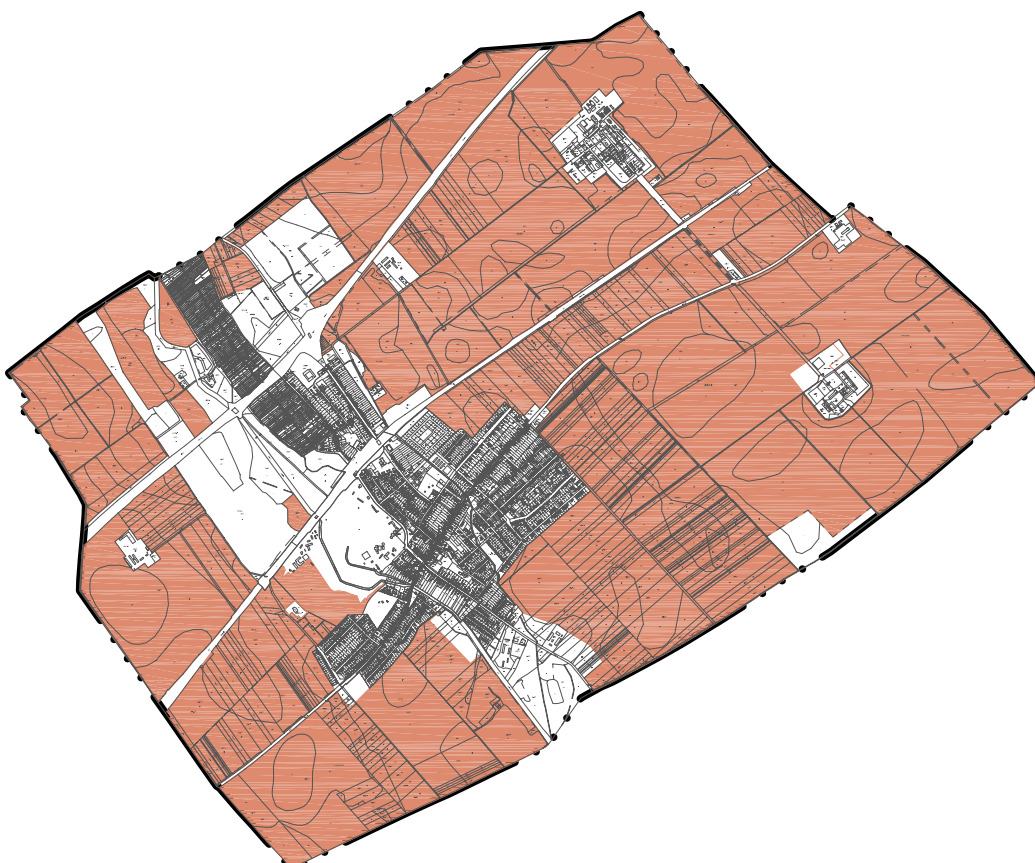
¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

² Biológiai aktivitásérték a területhasználati értékmutató és a terület szorzata.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe



Településrendezési eszközökben pontosított területe



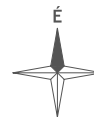
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe



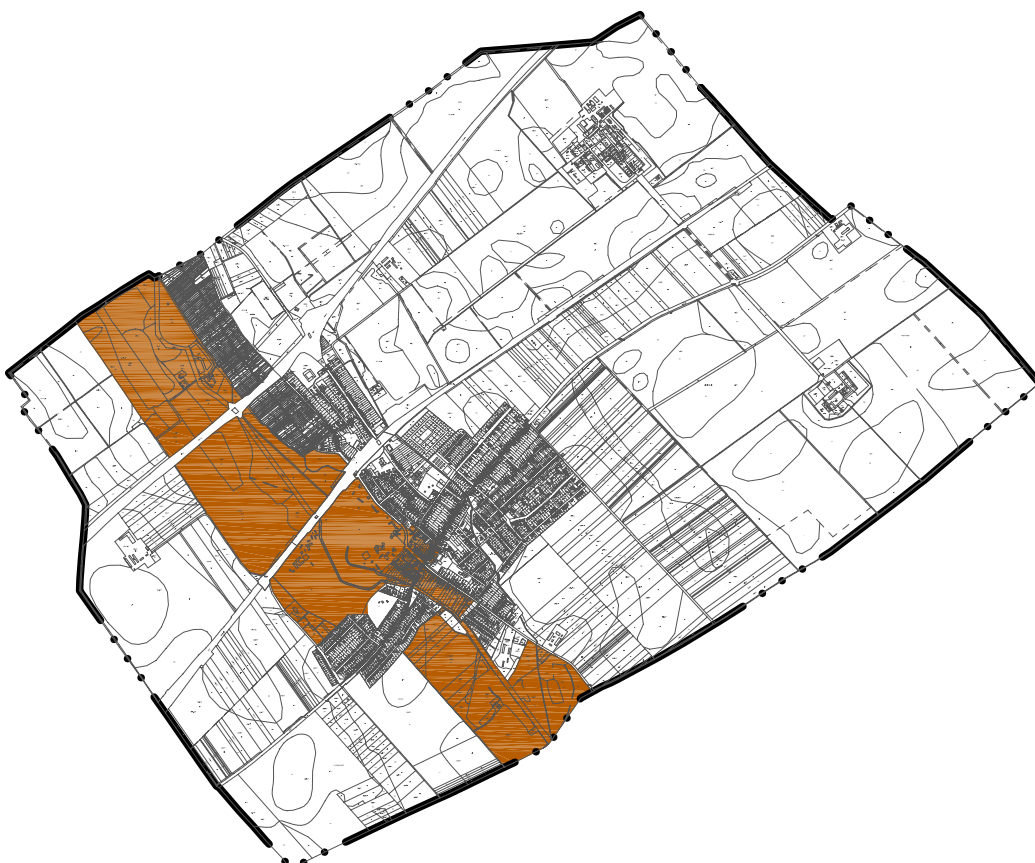
Településrendezési eszközökben pontosított területe



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe



Településrendezési eszközökben pontosított területe



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe

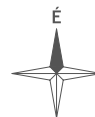


Településrendezési eszközökben pontosított területe



Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete

Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe



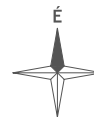
-  magterület
-  ökológiai folyosó



Településrendezési eszközökben pontosított területe



Rendszeresen belvízjárta terület övezete
Fejér megye területrendezési tervében kijelölt területe



Településrendezési eszközökben pontosított területe



Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás ¹
Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték ²	Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,47	Falusias lakóterület	2,4	8,85	3,69	7,38
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,49	Erdőterület	9	11,07	1,23	10,58
Ipari terület	0,4	0,17	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,17	0,42	0,00
Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,59	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,71	1,78	-5,87
Különleges terület	1,5	49,86	Általános mezőgazdasági terület	3,7	122,99	33,24	73,13
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,45	Falusias lakóterület	2,4	8,71	3,63	8,35
Ipari terület	0,4	6,59	Általános mezőgazdasági terület	3,7	61,01	16,49	54,42
Falusias lakóterület	2,4	6,70	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,32	2,79	3,63
Ipari terület	0,4	2,20	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	2,20	5,49	0,00
Ipari terület	0,4	2,19	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	2,19	5,48	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	5	0,05	Erdőterület	9	0,09	0,01	0,04
Falusias lakóterület	2,4	14,21	Kertvárosias lakóterület	2,7	15,98	5,92	1,93
Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,12	Zöldterület	6	1,44	0,24	1,32
Közlekedési terület - vasút	0,5	0,20	Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,20	0,39	0,00
Falusias lakóterület	2,4	3,94	Erdőterület	9	14,76	1,64	10,82
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,07	Erdőterület	9	2,61	0,29	1,54
Falusias lakóterület	2,4	0,53	Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,11	0,22	-0,42
Különleges terület	3	1,14	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,15	0,38	-0,99
Különleges terület	3	4,20	Településközpont terület	0,5	0,70	1,4	-3,50
Kertvárosias lakóterület	2,7	0,68	Településközpont terület	0,5	0,13	0,25	-0,55
Falusias lakóterület	2,4	2,66	Településközpont terület	0,5	0,55	1,11	-2,11
Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,06	Településközpont terület	0,5	0,06	0,12	0,00
Zöldterület	6	1,08	Közlekedési terület -	0,5	0,09	0,18	-0,99

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás ¹
Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték ²	Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték		
			lakóutca				
Falusias lakóterület	2,4	3,50	Településközpont terület	0,5	0,73	1,46	-2,77
Falusias lakóterület	2,4	18,24	Kertvárosias lakóterület	2,7	20,52	7,6	2,28
Falusias lakóterület	2,4	12,79	Településközpont terület	0,5	2,67	5,33	-10,13
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,1	Településközpont terület	0,5	0,12	0,24	0,02
Zöldterület	6	4,08	Településközpont terület	0,5	0,34	0,68	-3,74
Falusias lakóterület	2,4	90,24	Kertvárosias lakóterület	2,7	101,52	37,6	11,28
Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,09	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,46	0,17	0,37
Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,07	Zöldterület	6	0,78	0,13	0,72
Falusias lakóterület	2,4	7,87	Településközpont terület	0,5	1,64	3,28	-6,23
Falusias lakóterület	2,4	11,98	Településközpont terület	0,5	2,50	4,99	-9,48
Falusias lakóterület	2,4	2,16	Zöldterület	6	5,40	0,9	3,24
Falusias lakóterület	2,4	1,32	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,49	0,55	0,17
Zöldterület	6	1,08	Településközpont terület	0,5	0,09	0,18	-0,99
Falusias lakóterület	2,4	32,83	Kertvárosias lakóterület	2,7	36,94	13,68	4,10
Falusias lakóterület	2,4	50,54	Kertvárosias lakóterület	2,7	56,86	21,06	6,32
Ipari terület	0,4	3,38	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,38	8,45	0,00
Ipari terület	0,4	0,24	Erdőterület	9	5,31	0,59	5,07
Általános mezőgazdasági terület	3,7	11,10	Erdőterület	9	27,00	3	15,90
Általános mezőgazdasági terület	3,7	81,99	Különleges beépítésre nem szánt terület	3,2	70,91	22,16	-11,08
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,70	Különleges terület	1,5	0,69	0,46	-1,01
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,21	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,92	0,52	1,72
Falusias lakóterület	2,4	2,33	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,39	0,97	-1,94
Falusias lakóterület	2,4	129,50	Általános	3,7	199,65	53,96	70,15

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás ¹
Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték ²	Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték		
			mezőgazdasági terület				
Falusias lakóterület	2,4	100,22	Általános mezőgazdasági terület	3,7	154,5	41,76	60,08
Erdőterület	9	82,44	Általános mezőgazdasági terület	3,7	33,89	9,16	-48,55
Különleges terület	1,5	19,88	Általános mezőgazdasági terület	3,7	49,03	13,25	29,15
Különleges terület	1,5	3,84	Különleges terület	1,5	3,84	2,56	0
Kertes mezőgazdasági terület	5	33,10	Általános mezőgazdasági terület	3,7	24,49	6,62	-8,61
Különleges terület	1,5	144,60	Általános mezőgazdasági terület	3,7	356,68	96,4	212,08
Ipari terület	0,4	2,39	Különleges terület	1,5	8,96	5,97	6,57
Ipari terület	0,4	0,36	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,36	0,89	0,00
Vízgazdálkodási terület	6	4,08	Különleges beépítésre nem szánt terület	3,2	2,18	0,68	-1,90
Különleges terület	0,1	0,03	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,18	0,32	1,15
Ipari terület	0,4	0,28	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,66	0,72	2,38
Általános mezőgazdasági terület	3,7	22,97	Különleges beépítésre nem szánt terület turisztikai terület	3,2	19,87	6,21	-3,09
Általános mezőgazdasági terület	3,7	17,87	Ipari terület	0,4	1,93	4,83	-15,93
Általános mezőgazdasági terület	3,7	26,23	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	2,83	7,09	-23,39
Zöldterület	6	0,6	Falusias lakóterület	2,4	0,24	0,1	-0,36
Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,17	Falusias lakóterület	2,4	0,81	0,34	0,64
Különleges terület - temető	3	2,04	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,27	0,68	-1,76
Zöldterület	6	1,26	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,56	0,21	-0,7
Kertvárosias lakóterület	2,7	1,16	Településközpont terület	0,5	0,21	0,43	-0,95
Zöldterület	6	0,54	Közlekedési terület - lakóutca	0,5	0,045	0,09	-0,495
Falusias lakóterület	2,4	0,55	Településközpont terület	0,5	0,11	0,23	-0,43
Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,66	Erdőterület	9	8,91	0,99	5,25
Különleges terület -	3	90,84	Különleges beépítésre	6,4	193,79	30,28	102,95

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás ¹
Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték ²	Területhasználat	Érték - mutató	Számított érték		
növénykert			nem szánt terület - arborétum				
Kertvárosias lakóterület	2,7	23,33	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,45	8,64	-19,88
Erdőterület	9	12,87	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,57	1,43	-12,3
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,43	Különleges terület - Egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	5,37	3,58	3,93
Általános mezőgazdasági terület	3,7	92,53	Erdőterület	9	225,1	25,01	132,56
Erdőterület	9	3,33	Közlekedési terület - parkoló	0,5	0,18	0,37	-3,15
Zöldterület	6	0,52	Közlekedési terület - parkoló	0,5	0,043	0,086	-0,47
Falusias lakóterület	2,4	1,84	Településközpont terület	0,5	0,385	0,77	-1,45
Zöldterület	6	2,1	Településközpont terület	0,5	0,175	0,35	-1,92
Településközpont terület	0,5	0,49	Falusias lakóterület	2,4	2,37	0,99	1,88
Falusias lakóterület	2,4	9,29	Kertvárosias lakóterület	2,7	10,45	3,87	1,16
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,15	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,03	0,38	0,87
Biológiai aktivitás érték változás összesen							+653,07

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2014 (XI.26.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Martonvásár város közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. sz. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1A, SZT-1B, SZT-2, SZT-3 jelű tervlapok)
2. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. sz. függelék: Művi értékvédelem
2. sz. függelék: Régészeti területek
3. sz. függelék: Természetvédelem
4. sz. függelék: Mintakeresztszelvények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
a) Erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
b) Épületpótló műtárgy: életvitelszerű tartózkodásra alkalmas, épületnek nem minősülő műtárgy
c) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
d) Fedett hely: legalább 1 m² alapterületű, épületszerkezettel fedett terület, melynek egyik vízszintes irányú mérete legalább:
a) a 3 méter belmagasságnál alacsonyabban levő, fedést biztosító épületszerkezet esetén 0,6 m
b) egyéb esetben 1 m.
e) Kertépítészeti terv: jogosultsággal rendelkező kertépítész tervező által készítendő terv, amelynek munkarészei legalább:
2. földmérő által készített geodéziai helyszínrajz
3. tereprendezési terv - 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén
4. kertépítészeti terv, amelynek tartalma
a) a kertkialakítás koncepciója
b) megvédendő és új növényzet bemutatása
c) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti építmények - pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó - tervezett helye, javasolt anyaga
5. fавédelmi, fakivágási munkarész, amelynek tartalma
a) a kivágandó fák: fás szárú növények darabszáma, faja, fa esetében annak 1 m magaságban mért törzsátmérője
b) a kivágás oka
c) a pótlás módja
6. műszaki leírás

- f) Kialakítható legkisebb telekszélesség: előkertí építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjában az oldalhatárra állított merőleges vonalában mért telekszélesség
- g) Kialakult telek: Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
- h) Kialakult beépítettség: A település már beépült részén „történelmileg” kialakult beépítettség, mely beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, annak alapterületével megegyező mértékig történhet.
- i) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- j) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény.
- k) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
- l) Telek be nem építhető része: a telek azon része, mely nem építési hely, s ahol épület nem helyezhető el.
- m) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- n) Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA

- 3.5** (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határa, mely egyben övezethatár is;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) telek be nem építhető része;
 - e) a kötelező erejű megszüntető jel;
 - f) közműsáv.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) védőtávolságok;
 - b) műemlék;
 - c) műemléki környezet;
 - d) régészeti terület;
 - e) helyi védett épület, műtárgy;
 - f) Országos ökológiai hálózat magterület;
 - g) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
 - h) Természetvédelmi terület határa;
 - i) Tájképvédelmi terület;
 - j) elkerülő út számára fenntartott terület;
 - k) kerékpárút.
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- a) közigazgatási határ;
 - b) helyi védelemre javasolt épületek;
 - c) parkoló;
 - d) javasolt megszüntetés;
 - e) javasolt telekhatár;
 - f) meglévő-megtartandó és tervezett fasor;
 - g) gyalogút;
 - h) híd, átkelő;
 - i) vasúti csomópont.
- (4) Sajátos jogintézmények:
- a) elővásárlási jog;

- b) beültetési kötelezettség.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

- 4.§** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.
(3) A belterületbevonás telekcsoportonként ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoport újraosztása.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 5.§** Közterületalakítási terv készíthető a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- 6.§** Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

6. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- 7.§** A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

7. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

- 8.§** (1) A településen a Szabályozási terven jelölt épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.
(3) A védelemre tervezett építmények védelmének kimondását követően azokra a védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- 9.§** (1) Helyi egyedi védelem épületre, illetve műtárgyra terjedhet ki.
(2) A 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.
(3) 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 megőrzendők.
- (4) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
- (5) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 10.5** (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek, védett területek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galéria növényzet megőrzendő;
 - c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők.
- 11.5** (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Védett területen
- a) tájba illő épület helyezhető el;
 - b) szélerőmű park, szélerőmű torony nem helyezhető el.
- (3) Védett területen 800 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.
- 12.5** Tájképvédelmi területen csak tájba illeszkedő épület helyezhető el, melynek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 13.5** (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél tovább kell elhelyezni.
 - b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszer-tár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - c) Állattartó épület a felszíni vizek partjától számított 50 méteren belül nem létesíthető.

10. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 14.§** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
(2) A település a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján az „érzékeny” kategóriába tartozik.
(3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a 24855/06 (ikt.sz.: 20329/2008.) ügyszámú kijelölő határozatban foglaltak figyelembe vételével, és a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

11. A LEVEGŐ VÉDELME

- 15.§** A település területén telken kívüli védelmet igénylő tevékenység csak a Szabályozási terven védőtávolsággal rendelkező területek esetén folytatható.

12. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 16.§** (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
(3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
(4) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

13. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 17.§** (1) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a településen kijelölt pontokon helyezhető el, a műemléki környezet kivételével.
(2) Hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem létesíthető.

14. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 18.§** Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

15. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 19.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) szennyvízátemelő
d) természetközeli folyó és állóvizek
(2) A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 28.§ előírásai az irányadók.

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

16. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 20. §** A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

17. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 21.§** A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

18. TELEKALAKÍTÁS

- 22.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek alakja egyszerű kontúrral rendelkezik, s alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
 - (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
 - (4) Új közforgalom elől elzárt magánút - beépítésre szánt terület esetében - csak legalább 3 új építési telek feltárása esetén alakítható.
 - (5) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

19. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 23. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- vízellátás,
 - vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek egyidejű megépítését,
 - a meglévő közművek szükséges felújítását,
 - a csapadékvizek elvezetését,
 - belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítését
- meg kell oldani.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

20. VÍZELLÁTÁS

- 24. §** (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - csak műanyag (esetleg GÖV) alapanyagú csővezetéket szabad alkalmazni,
 - a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
 - az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
 - fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózat üzembe helyezését megelőzően.

21. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 25. §** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
- nyílt árokba,

- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
 - c) felhagyott kutakba
- szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

- 26. §** (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
 - b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m^3 -t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ad) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

22. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENYVÍZELHELYEZÉS

- 27. §** (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20 m, kizárólag búzázóan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

23. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 28. §** (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)
- (2) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- 29. §** (1) A parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni.
- (2) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (3) A kocsibehajtó
- a) a szélessége ne legyen 3,5 m-nél nagyobb,
 - b) a szegély magassága legfeljebb 10 cm-es lehet,
 - c) közbelső telkenként legfeljebb 1, saroktelkenként legfeljebb 2 behajtó létesíthető.

24. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 30. §** (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.
- (3) Külterület beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 31. §** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

26. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 32. §** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein új elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, de azok hálózati rekonstrukciója a 32.§ (1) bekezdése alapján csak földalatti elhelyezéssel építhető, ott új elektronikus hírközlési hálózatokat, vagy meglévő rekonstrukcióját is csak földalatti hálózatfektetéssel szabad kivitelezni.
- (3) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterület beépítésre nem szánt területein új elektronikus hírközlési hálózatokat a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

27. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 33. §** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) bekezdés figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon azokhoz illeszkedő formai kialakításban, továbbá egyéb, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna - az építmény magasságától függetlenül.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak országos vagy helyi védelem alatt álló területen történő telepítése tilos.
- (3) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (4) Beépítésre nem szánt és a (1) bekezdésben nem szereplő területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.
- (5) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

28. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 34.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése csak építési helyen belül lehetséges, amennyiben megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (3) Két építési övezetbe ill. övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső részének arányában.
- 35.§** (1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop
- a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres körzetben, kertes mezőgazdasági területen, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,
- b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó.
- (2) A település területén 10 méternél magasabb antenna nem építhető.

29. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 36.§** (1) 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.
- (2) Az épület bruttó alapterületének 30%-át - településközpont terület építési övezeteiben 50%-át - meg nem haladó mértékben, ami a tető vízszintes vetületén értendő, az (1) bekezdésben meghatározottnál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
- (3) Zárt sorú beépítésű új épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögéhez igazodó - azzal megegyező, vagy a kettő közé eső hajlásszöggel - alakítható ki.
- (4) A település területén - gazdasági területek kivételével -
- a) műanyag hullámlemez;
- b) fém trapézlemez;
- c) bitumenes zsindély;
- tetőhéjalás nem alkalmazható.
- (5) Tetőhéjalás színe natúr égetett agyagszín, antracit szürke, réz, egyéb anyagok természetes színe lehet. Foltos cserépszín nem alkalmazható.
- (6) 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.
Természetes anyaghasználat esetén a homlokzati felületeken csak fa-, natúr színű klinker-, bontott- és burkoló téglá, téglány formájúra vágott kőburkolat ill. ciklopfal alkalmazható.
- (7) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek az érintett épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- 37.§** (1) Az 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.
- (2) 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 belülre essen.
- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
 - a) a telkek előkertjében,
 - b) a telkek udvarán,
 - c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

30. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 38.§** (1) Tereprendekezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben - igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (2) Tereprendekezés építési helyen kívül - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítése céljából lehetséges.
- (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
 - a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel
 de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtathatja meg.
- (4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pincésinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
- 39.§** (1) 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.
- (2) Kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,70 m-t - K-bü, K-sp és K-t építési övezetek kivételével.
- (3) Sportpályák mellett elhelyezett labdafogó háló, labdafogó kerítés 6,0 m magasságig valamennyi építési övezetben illetve övezetben elhelyezhető.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen - különleges beépítésre nem szánt terület, kertes mezőgazdasági terület és birtokközpont kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Gazdasági és védelmi erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

31. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 40.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (3) Saroktelek esetében az előkert építési határvonalat, amely egyben építési vonal is - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (4) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
 - a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - b) ipari övezetek esetében: 10m;
 - c) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 m, .
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.
- (8) Az építési telkek hátsókertje minimum 6,0 m.
- (9) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

32. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

41.5 A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

a) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
b) Falusias lakóterület	(Lf)
c) Településközpont terület	(Vt)
d) Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
e) Ipari terület	(Gip)
f) Ipari terület - energiaszolgáltatási terület	(Gip-e)
g) Különleges területek	
ga) temető	(K-t)
gb) sportterület	(K-sp)
gc) mezőgazdasági üzem	(K-mü)
gd) büntetésvégrehajtási üzem	(K-bü)
ge) kastély	(K-k)

33. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

42.5 (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület főbejáratát fedett helyről kell nyitni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) állatól;
- b) mosókonyha;
- c) nyárikonyha;
- d) zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.

- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 vagy több lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.
- (11) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lke1, Lke1*	O	800	16	30	5,0	50	30
4	Lke2	O	1000	14	30	5,0	50	30
5	Lke3	SZ	800	18	30	5,0	50	30
6	Lke4	SZ	3000	30	20	6,0	60	20
7	Lke5	Z	250	24	30	5,5	50	30

O - oldalhatáron álló beépítés
SZ - szabadonálló beépítés
Z - zárt sorú beépítés

- (12) Lke1, Lke1* építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (13) Lke1, Lke1* építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (14) Lke1, Lke1* építési övezetek építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (15) Lke1 építési övezet építési telkein a telek be nem építhető részét - a Szabályozási terven jelöltek szerint - figyelembe kell venni.
- (16) Lke1 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (17) Lke1* építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (18) Lke2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (19) Lke2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (20) Lke2 építési övezetben kizárólag a 13 m minimális telekszélességet meghaladó építési telkek építhetők be.
- (21) Lke2 építési övezet építési telkein az előkert építési határvonal 5 m, az utcaszakasz kialakult építési vonalától függetlenül.
- (22) Lke2 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (23) Lke3 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (24) Lke3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (25) Lke3 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (26) Lke4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (27) Lke4 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (28) Lke5 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (29) Lke5 építési övezet építési telkein a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.
- (30) Lke5 építési övezet építési telkein az épüleategységek között kialakult épülethézag megtartása kötelező.
- (31) Lke5 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.

- (32) Lke5 építési övezet építési telkei kizárólag a meglévő rendeltetési egységek leválasztása céljából oszthatók meg.

34. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 43.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein újonnan legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület főbejáratát fedett helyről kell nyitni.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (11) Falusias lakóterület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (12) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.
- (13) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H

2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lf1, Lf1*	O	800	16	30	5,0	50	30
4	Lf2	O	1200	18	25	5,0	60	25
5	Lf3	SZ	1200	24	30	5,0	60	30

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadon álló beépítés

- (14) Lf1, Lf1* építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (15) Lf1, Lf1* építési övezetek építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (16) Lf1 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (17) Lf1* építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (18) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (19) Lf2 építési övezet építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (20) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (21) Lf3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (22) Lf3 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

35. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 44.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.

- (8) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Vt1	O	800	16	40	6,0	30	40
6	Vt2	SZ	2000	30	40	6,0	30	40
4	Vt3	SZ	1000	20	30	9,0	40	30
5	Vt4	SZ	5000	50	25	10,5	40	25
7	Vt5	Z	800	14	50	7,5	20	50
8	Vt6	Z	2000	30	60	7,5	25	60

K - kialakult állapot
O - oldalhatáron álló beépítés
SZ - szabadonálló beépítés
Z - zárt sorú beépítés

- (9) Vt1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 m lehet.
- (10) Vt1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (11) Vt1 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (12) Vt2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (13) Vt2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (15) Vt4 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok építése esetén 3,0 méterrel túlléphető.
- (16) Vt4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (17) Vt5 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (18) Vt5 építési övezet építési telkein új épület kizárólag 35-45° közötti utcafronti tetőhajlásszöggel helyezhető el.
- (19) Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.
- (20) Vt5 építési övezet építési telkein 24,0 m-t meghaladó szélességű telek, vagy közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén az utcavonalas beépítés nem kötelező.
- (21) Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

36. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 45.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
 - gazdasági épületen belül lakó;
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása

és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik. Amennyiben a területen a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem került kiépítésre, úgy az építési övezetek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is beépíthetők.

- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gksz1	SZ	1000	25	50	6,0	20	50
4	Gksz2, Gksz2*	SZ	3000	30	40	7,5	20	40
6	Gksz3	SZ	5000	50	30	7,5	30	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) Gksz2 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (7) Gksz2* építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (8) Gksz2* építési övezetben a Szabályozási terven jelölt építési telkeket beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt mértékig, melyen belül többszintű növényzet telepítése kötelező.
- (9) Gksz3 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

37. IPARI TERÜLET

46.§ (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
 - ipari;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (6) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő építési övezeti, övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (7) Az ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
---	------------------	--	--	--	--	--	--	--

	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip	SZ	5000	80	40	9,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) Gip építési övezet II. ütembe sorolt építési telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be.

38. EGYÉB IPARI TERÜLET - ENERGIASZOLGÁLTATÁSI TERÜLET

- 47.§** (1) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteiben elhelyezhető épület elhelyezhető:
- a) energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) gazdasági épületen belül lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip-e	SZ	5000	50	10	6,0	60	10

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) Gip-e építési övezetben létesítésre kerülő műtárgy legmagasabb pontja max. 9,0 m lehet.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 48.§** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) temető (K-t)
 - b) sportterület (K-sp)
 - c) mezőgazdasági üzem (K-mü)
 - d) büntetésvégrehajtási üzem (K-bü)
 - e) kastély (K-k)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

40. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ

- 49.§** (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-t jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-t	SZ	K	K	10	5,0	40	10

K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-t építési övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 50.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-sp	SZ	3000	30	10	7,5	40	10

SZ - szabadonálló beépítés

- (5) K-sp építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (6) K-sp építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok építése esetén 6,0 méterrel túlléphető.

42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 51.§** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást

illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- nagyüzemi állattartó és ehhez kapcsolódó;
- növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
- egyéb mezőgazdasági;
- igazgatási, iroda;
- lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.
- (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzem építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges terület - mezőgazdasági üzem építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-mű	SZ	10 000	80	40	6,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (7) K-mű építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

43. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BÜNTETÉSVÉGREHAJTÁSI TERÜLET

52.§ (1) Különleges terület - büntetésvégrehajtási terület a Szabályozási terven K-bü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a büntetésvégrehajtás építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület -büntetésvégrehajtási terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- büntetésvégrehajtáshoz kapcsolódó szállás;
- büntetésvégrehajtáshoz kapcsolódó gazdasági;
- igazgatási, iroda;
- lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - büntetésvégrehajtási terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - büntetésvégrehajtási terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.
- (5) Különleges terület - büntetésvégrehajtási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges terület - büntetésvégrehajtási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H

2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-bü	SZ	10 000	80	30	6,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) K-bü építési övezet építési telkein a 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.

44. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KASTÉLY

53.5 (1) Különleges terület - kastély terület a Szabályozási terven K-k jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kutatás-fejlesztés, oktatás és idegenforgalom építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület - kastély terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- idegenforgalmi;
- kutatás-fejlesztési;
- oktatási;
- közösségi szórakoztató, kulturális;
- igazgatási, iroda;
- szállás jellegű;

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - kastély terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - kastély terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A különleges terület - kastély terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-k	SZ	K	K	20	7,5	60	20

K - kialakult állapot

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-k építési övezet építési telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.
- (7) K-k építési övezet építési telkein új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvvel igazolandó.
- (8) K-k építési övezetben az építési telek zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

45. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

54.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- | | | |
|-----|---|----------|
| a) | Zöldterület (Közkert) | (Zkk) |
| b) | Erdőterületek | |
| ba) | Védelmi | (Ev) |
| bb) | Gazdasági | (Eg) |
| bc) | Közjóléti | (Ek) |
| c) | Mezőgazdasági területek | |
| ca) | Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| cb) | Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) | Vízgazdálkodási terület: | |
| da) | Vízfelszín | (V) |
| db) | Vízbázis | (Vb) |
| dc) | Horgászto céljára hasznosítható terület | (Vh) |
| e) | Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) | Turisztikai terület | (Kb-tur) |
| eb) | Kastély | (Kb-k) |
| f) | Közlekedési terület | |
| fa) | Közúti | (Köu) |
| fb) | Kötőtpályás | (Kök) |

46. ZÖLDTERÜLET

- 55.§** (1) Zöldterület - közkert a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteinek telkein föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, és annak műtárgyai - közvilágítás kivételével - nem helyezhetők el.
- (3) Zkk1 övezetben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (4) Zkk1 övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.
- (5) Zkk2 övezetben a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű műtárgyai, s az ahhoz kapcsolódó épületek elhelyezhetők, egyéb épület nem helyezhető el.

47. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ

- 56.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

48. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐ

- 57.§** (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.
- (3) Eg övezet telkein az építés feltételei:
- a) a beépíthető telek területe legalább 200.000 m² (20 ha),

- b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5 %,
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
 - e) közművesíttség mértéke: legalább részleges.
- (4) Eg övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (5) Eg övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

49. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ

- 59.§** (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt övezet, mely egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgál.
- (2) Ek övezetben elhelyezhető:
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó;
 - b) vendéglátó;
 - c) oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kutatási;
 - e) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - f) hitéleti;
 - g) sportoláshoz kapcsolódó építmény.
- (3) Ek övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:
- a) a beépíthető telek területe legalább 30.000 m² (3 ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m.
 - e) közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.

50. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 59.§** (1) A Szabályozási terven Má1, Má2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetők, szél erőmű azonban csak a központi belterület határától legalább 1000 méterre helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (4) Má1 övezetben elhelyezhető:
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
 - d) lakó építmény.
- (5) Má1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

	A	B	C
1		Szántó	Szőlő, gyümölcs
2	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	2 ha
3	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség	80 m	50 m
4	Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
5	Legnagyobb beépíthetőség	1,5% (max. 1500 m ²)	3% (max. 1000 m ²)

6	Legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m
7	Közművesítettség mértéke	részleges	részleges

- (6) Má1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 100 m² alapterületű lehet.
- (7) Má1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető.
- (8) Má1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (9) Má1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- (10) Má1 övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (11) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15 %.
- (12) Má1 övezetben létesített birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (13) Má1 övezetben létesített birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takarófásítás létesítendő.
- (14) Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

51. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 60.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosítását szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) kertészeti termelés építményei;
 - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
 - (3) Mk övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepítő műtárgy nem helyezhető el.
 - (4) Mk övezetben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető.
 - (5) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 3% (max. 40 m²)
 - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - (6) Mk övezet telkein lakóépület nem építhető.
 - (7) Ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű - a környezetet nem terhelő - megoldása esetén létesíthető.

52. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 61.§** (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V, Vb illetve Vh jellel jelölt övezet.
- (2) V övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
 - (3) Vb övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
 - (4) Vh övezetbe a település területén horgászto céljára hasznosítható vízfelület tartozik.
 - (5) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel - a vonatkozó jogszabályok szerint.

- (6) Vh övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények - a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

62.§ Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| a) turisztikai, rekreációs terület | (Kb-tur) |
| b) kastély | (Kb-k) |

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI, REKREÁCIÓS TERÜLET

63.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs területen elhelyezhető építmény:

- turisztikai;
- szállás jellegű;
- közösségi szórakoztató, kulturális;
- oktatási, egészségügyi;
- hitéleti
- lakó;
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület övezeteiben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzem ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzem villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- Kb-tur1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret	10.000 m ² ;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség	50 m;
c) a beépítés módja	szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke	5%;
e) legnagyobb megengedhető épületmagasság	7,5 m;
f) minimális zöldfelület arány	70%
- Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret	10.000 m ² ;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség	50 m;
c) a beépítés módja	szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke	2%;
e) legnagyobb megengedhető épületmagasság	4,5 m;
f) minimális zöldfelület arány	70%

55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KASTÉLY

64.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott övezet, mely a védett kastélypark területe.

- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély területen elhelyezhető építmény:
- idegenforgalmi;
 - kutatás-fejlesztés;
 - oktatási;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - szállás jellegű;
 - lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kb-k övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-k övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- a kialakítható legkisebb telekméret kialakult;
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult;
 - a beépítés módja szabadonálló;
 - a beépítettség mértéke kialakult;
 - legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;
 - minimális zöldfelület arány 80%
- (5) Kb-k övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (6) Kb-k övezet telkein a 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.
- (7) Kb-k övezet telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.
- (8) Kb-k övezet telkein új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvvel igazolandó.

56. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 65.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kók (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság (külterület)
M7 autópálya	Autópálya	Meglévő (60-100 m)	100 m - 100 m
7.sz. főút	Országos főút	Meglévő	100 m - 100 m
6204 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	50 m - 50 m
81108 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő	50 m - 50 m
7.sz. főút belterületi szakasza (Budai út, Fehérvári út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
6204 j. összekötő út belterületi szakasza (Hunyadi út, Brunszvik út, Dózsa Gy. út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
81108 j. bekötő út belterületi szakasza (Szent László út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
Lakó és kiszolgáló utak		Meglévő	-
Tervezett lakó- és		12 m	

kiszolgáló utak			
MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal	-	Meglévő (35-100 m)	50 m-50 m

- (4) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben intézményi rendeltetés esetén, az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a, nem lakó rendeltetés esetén a várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján. Vt6 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a biztosítható a közterületen, rendeltetéstől függetlenül.
- (7) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (8) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 66.§** (1) E rendelet 2015. január 1. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
- a) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22)
- b) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2010. (II.2.)
- c) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2011. (XI.10.) önkormányzati rendelete.

dr. Szabó Tibor
Polgármester

dr. Szabó-Schmidt Katalin
Jegyző

Kihirdetve:
Martonvásár, 2014. november 26.

dr. Szabó-Schmidt Katalin
Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 21/2014. (XI.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 21/2014. (XI.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

2.1. Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	189/1	Fehérvári út 1.	Városüzemeltetés
2.	470	Szent László út 1.	Városüzemeltetés
3.	552/1	Széchenyi István u.	Közlekedési terület - parkoló kialakítása
4.	685	Deák F. u. 8.	Közlekedési terület kialakítása
5.	994, 1034	Budai út 40., Orgona u. 21.	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
6.	1016, 1017, 1018	Rákóczi u. 17	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
7.	1063	Budai út 2.	Városüzemeltetés
8.	1070/2, 1071, 1072	Emlékezés tere K-i oldal	Városközponti funkció erősítése
9.	1077/2-3, 1077/7-8,	Rákóczi u.	Településközpont kialakítása
10.	1240/2, 1240/3	Temetőtől északra	Városüzemeltetés
11.	1243, 1244, 1246	Orgona utca	Temetőbővítés
12.	1251	Ady E. u. 24.	Városüzemeltetés
13.	1298/3-7	Orgona u.	Szociális lakásépítés
14.	0152/1	Autópálya-csomópont északi oldala	Helyi gazdaság bővítése
15.	0172/2, 0212, 0216/4	Szőlőhegyi u. (külterület)	Közjóléti erdő kialakítása
16.	0180/5, 0181/3-4	Szent László-patak északi szakasza	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása
17.	0210	Orbánhegy utcától délre	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása

2.2. Beültetési kötelezettség

1721-1730 hrsz-ú ingatlanokon (Ady E. u.) - 20 m széles sávban (Gksz3 építési övezet)

FÜGGELÉKEK

1. FÜGGELÉK

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Martonvásár országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Műemlék törzsszáma	Műemléki környezet (hrsz)
1.	Dózsa Gy. út 103.	1070/1	Gyermekkert	10322	1069, 1072, 1074, 1075, 1076
2.	Emlékezés tere	1076	Róm. kat. templom	1718	ld. 4. pont (Brunsztvik-kastély)
3.	Brunsztvik út, Templomkert	1076	Nepomuki Szent János-szobor	1720	ld. 4. pont (Brunsztvik-kastély)
4.	Brunsztvik út 2.	174, 175, 176, 211, 274	Brunsztvik-Habsburg-Dreher-kastély (múzeum) és parkja	1719	177,178,179,180,181,196,197,218,220,1057,1058,1059,1060,1061,1062,1063,1064,1065,1066,1067/1,1067/2,1068,1069,1070/1,1070/2,1071,1072,1073,1074,1075,1076,1077/2,1077/4,1077/6,1077/7,1077/8,1078,1081,1082,1083/2,1084,1085,1086/1,1087/1,1088,1090,1091,1167/2,1170,1171,1174,1175/1,1176/1,1177,1180,1181,1183/1,1184/1,1185/4,1185/5
5.	Kolozsvári u.	1218	Magtár	11163	1183/3, 1184/2, 1185/2, 1185/3, 1186, 1187, 1217, 1220/1, 1220/3, 1220/4
6.	Szent László út	500	Mária Immaculata-szobor	1717	0251, 498/10, 498/11, 519/2, 520/2
7.	Szent László út 7.	473	Lakóház	10323	450/1, 451, 464, 472/6, 472/7, 473, 474, 673/3, 673/4,

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi egyedi védelem

Helyi védelem alatt álló építmények (8/2004. (IV.15.) Képviselő-testületi rendelet alapján)

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Temető -Orgona utca	1241	Dreher-kripta
2.	Temető -Orgona utca	1242	Brunsztvik-mauzóleum

0			
Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Budai út 3.	674	Lakóház
2.	Szent László út 16.	668	Lakóház
3.	Szent László út 31.	488	Lakóház

0			
Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
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

2. FÜGGELÉK

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

3. FÜGGELÉK

Természetvédelem

Országos jelentőségű védett természeti terület

Martonvásári-park országos jelentőségű természetvédelmi terület

174, 176, 211, 218 hrsz.

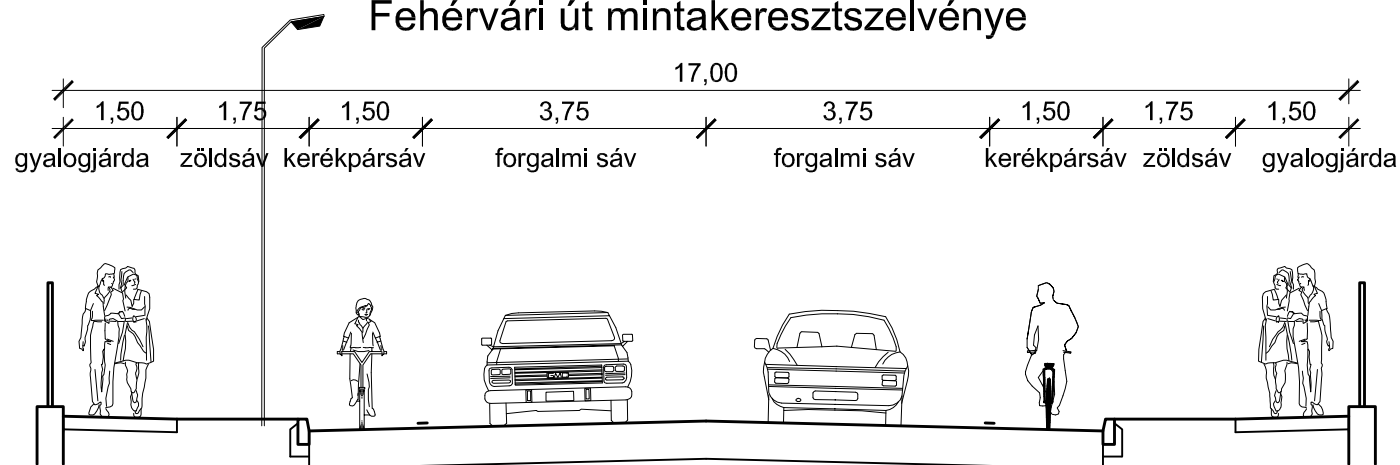
4. FÜGGELÉK

Mintakeresztaszelvények

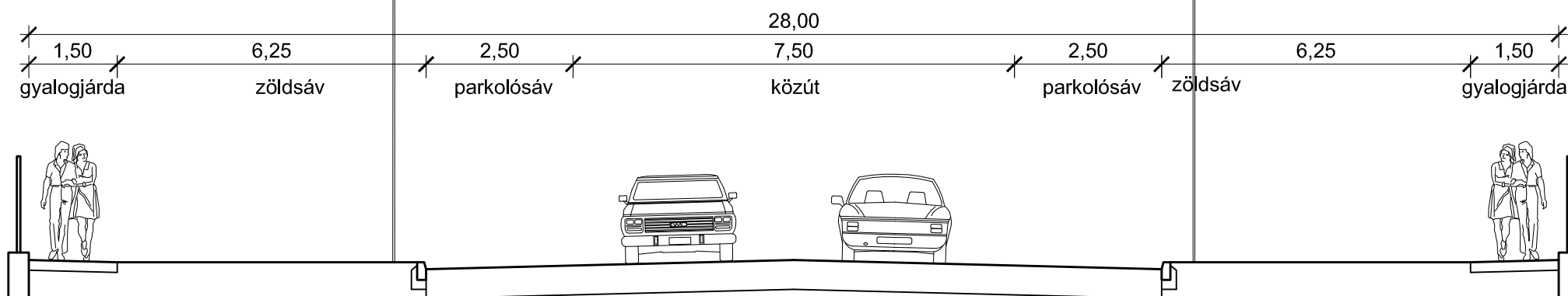
M=1:200



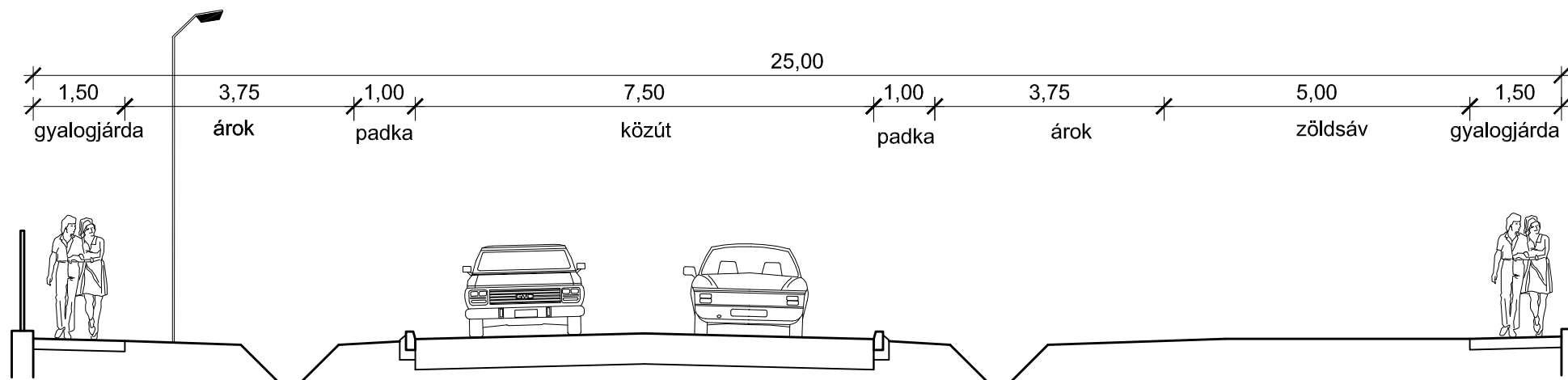
3. Fehérvári út mintakeresztszelvénye



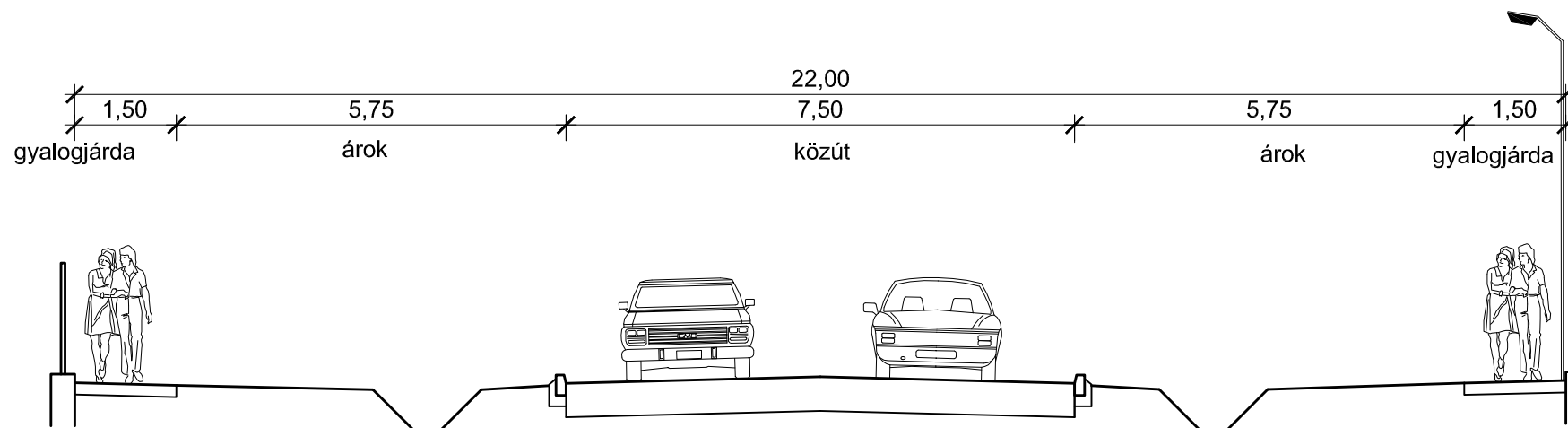
4. Dózsa Gy. út mintakeresztszelvénye



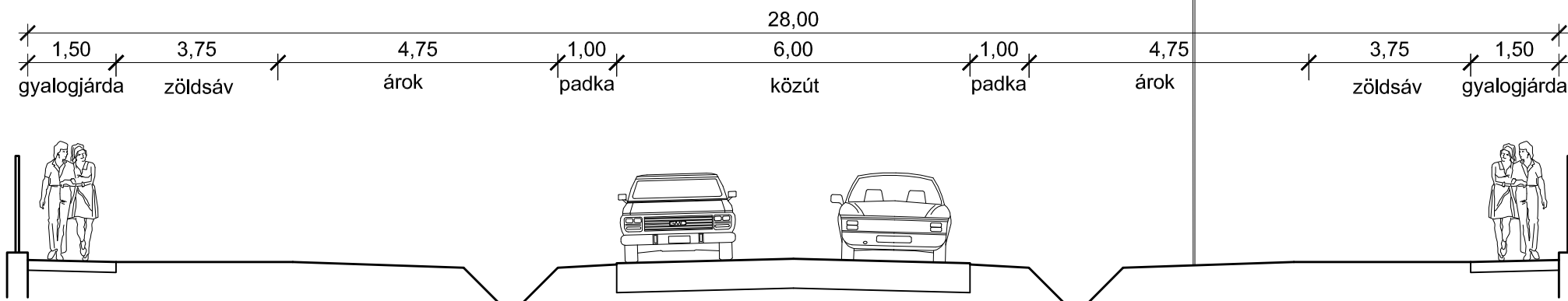
5.
Szent László út mintakeresztszelvénye



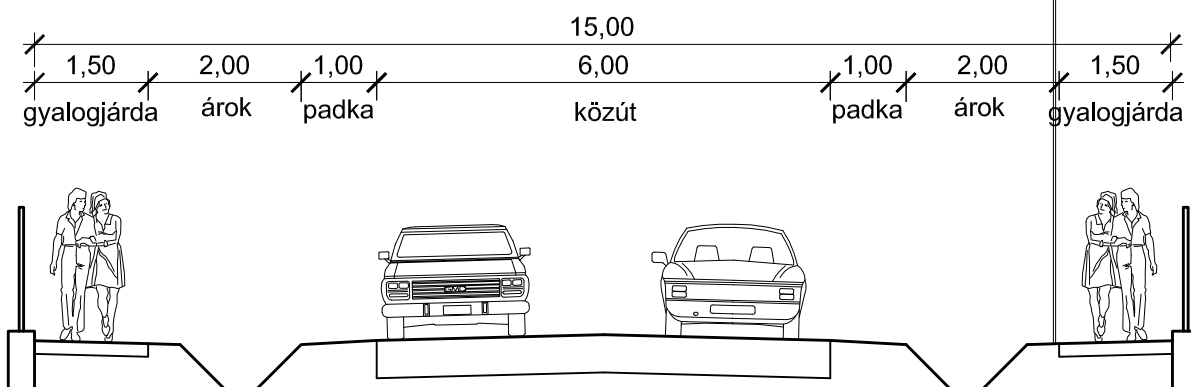
6.
Hunyadi út mintakeresztszelvénye



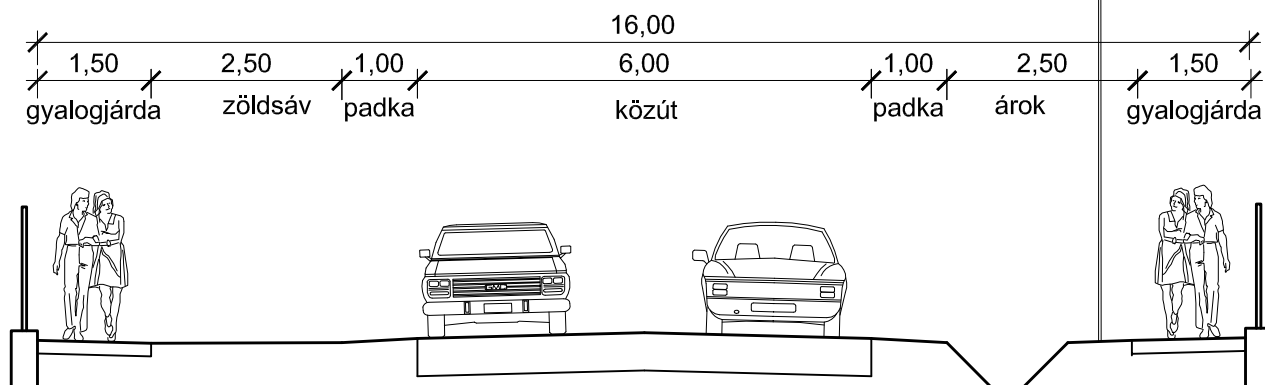
7.
Orgona utca mintakeresztszelvénye



8.
Tükrösi utca mintakeresztszelvénye



9.
Jókai Mór utca mintakeresztszelvénye



10.
Boglárka utca mintakeresztszelvénye

