



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Partnerségi
dokumentáció



„Módosítások I. -
2024.”

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 - 1140)

2024

Külzetlap

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi dokumentáció

„Módosítások I. -2024”

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Partnerségi dokumentáció

„Módosítások I. -2024”

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	17
3.	Településszerkezeti módosítások	19
4.	Alátámasztó munkarészek	20
5.	Szabályozási módosítások	25

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 167/2023. (XII. 20.) számú határozat, Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 20/2023. (XII. 20.) rendelet, Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a Szalkay László utca – Nagykárolyi út – Gyár utca – Árpád utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatás/kozmuterkep>)

A tervezési feladat a 2767/1-4, 2770/4 és 2747 hrsz-ú telkeken „Kiskereskedelmi Áruház” kialakításához, fejlesztéséhez szükséges terület biztosításához az építési övezet/övezeti határok módosítása a vegyes és közlekedési terület között. Az építési övezetre érvényben lévő előírások szükség szerinti módosítása az építési hely biztosítására, a fennmaradó telekrészek hasznosításának felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása.

A tervezett módosítás a Szalkay László utca – Nagykárolyi út – Gyár utca – Árpád utca által határolt telektömbre terjed ki közvetlenül. A közvetlen hatás a tömbbelső felhasználására, az ide lenyúló telekvégek használatára irányul elsődlegesen.

A tervezett beruházáshoz kapcsolódó közlekedési fejlesztések – Nagykárolyi-Rákóczi úti körforgalom, lekanyarodó sáv a Szalkay László utcán – a szomszédos telektömböket is érinti.

Szalkay László – Nagykárolyi út csatlakozása



(forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés területe a Szalkay László utcáról – mindkét haladási irányból – közelíthető meg a vásárlói forgalom számára.



(forrás: <https://www.google.com/maps/>)

A Nagykárolyi út – Rákóczi utca csomópontjába ötágú körforgalom tervezett, melynek nyugati ága biztosítja a kiskereskedelmi áruház árufeltöltő és további vásárlói, valamint a visszamaradó ingatlanokon a kialakítható lakóingatlanok közlekedési kapcsolatát. A körforgalmi csomópont nyugati ága a 2767/3 hrsz-ú magánúton keresztül csatlakozik az áruház területéhez.



(forrás: <https://www.google.com/maps/>)

Az áruház területén az árufeltöltő tehergépjárművek elhelyezésén túl 130db személygépjárműnek biztosít parkoló helyet. Ezen felül nagycsaládos és mozgáskorlátozott helyek is betervezésre kerültek szükséges számban.

A parkoló terület és a csatlakozó családiházias építési övezet határán fásítás és műszaki zajvédelem kialakítása válhat szükségessé, ahol egyéb meglévő építmény ezt nem akadályozza. A Szalkay László utca déli oldalán, az érintett szakaszon a párhuzamos parkolás megszűnik.

A 2767/2 hrsz hátsó telekhatárának csatlakozása a fejlesztési terület irányába



(forrás: saját szerkesztés)

Az érintett telektömböt két építési övezet alkotja. Az északkeleti részét „Vt-8” építési övezete, a délnyugat részét „Lke-9” építési övezete alkotja. A településközponti részterület a helyzeti energiával rendelkező határoló I. rendű közlekedési területekhez csatlakoznak. A kertvárosias lakó építési övezet a II. rendű közlekedési terület övezetéhez csatlakozik.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-8	Településközpont vegyes terület építési övezete
Z	Zárt sorú beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10,5 m	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
720	720 m ² – a minimum kialakítható telekméret
KÖu-F	Közúti főhálózat elemei közlekedési terület övezete
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-8	Településközpont vegyes terület építési övezete
Z	Zárt sorú beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10,5 m	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
720	720 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Vt-10	Településközpont vegyes terület építési övezete
Z	Zárt sorú beépítési mód

Mátészalka Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

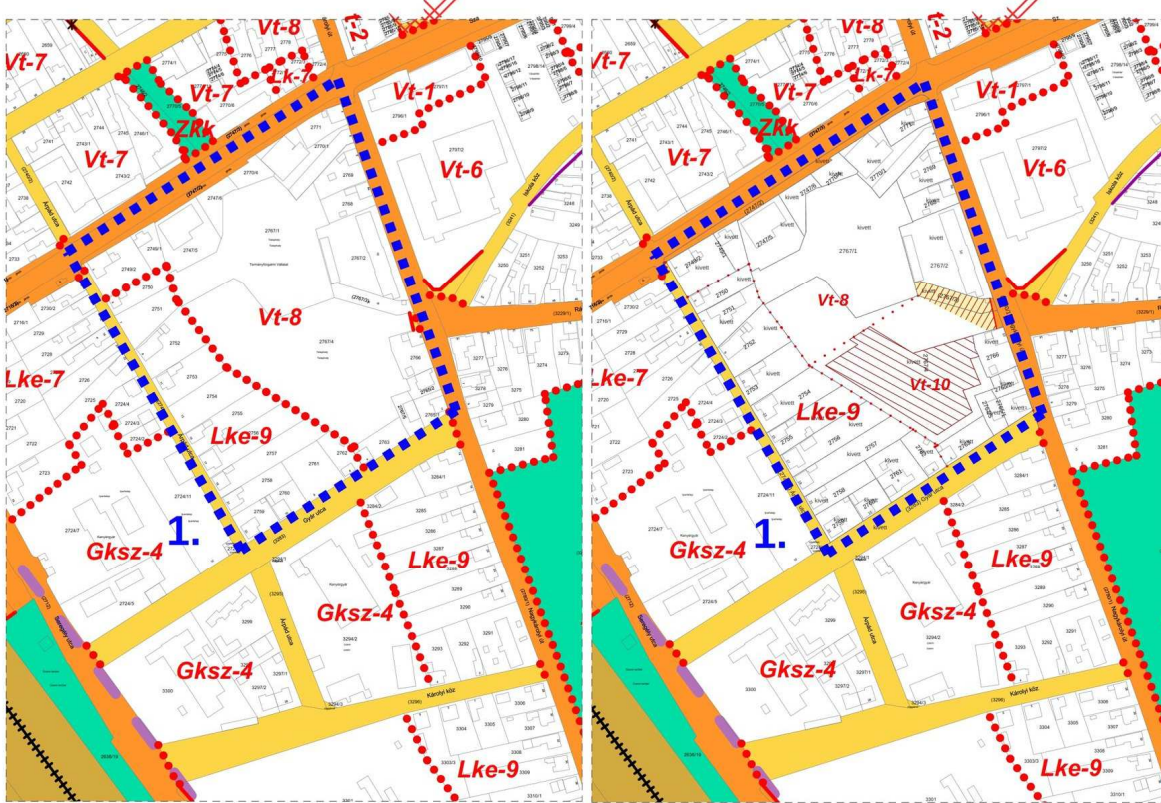
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10,5 m	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
500	500 m ² – a minimum kialakítható telekméret
KÖu-F	Közúti főhálózat elemei közlekedési terület övezete
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete

A tervezett „Vt-10” építési övezetre vonatkozóan egyedi épület elhelyezési szabályok kerülnek kialakításra, melyek a tervezett beépítési koncepció megmaradó elemeinek (az áruház elemei az eredeti koncepciót részben felülírják) megfelelő beépítést tesz lehetővé.



(forrás: Kvadrum Építész Kft.)

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



A hatályos helyi építési szabályzat a településközpont vegyes terület építési övezetére, a közúti főhálózat elemei közlekedési terület övezetére, valamint a közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezetére vonatkozó előírások:

„32. Településközpont területek (Vt)

32. § (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport és
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A Vt építési övezetek területén

- a) legfeljebb 20 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 16 lehet,
- b) az utca irányú fő rendeltetésű épület traktusmélysége legfeljebb 12 m lehet, melyet az építési hely utca irányú határától 30 méter mélységig oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú hátsókert irányú szárny követhet,

- c) az építési helyen belül a hátsókert irányú szárny után a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) helyezhetők el.
- (4) A (2) bekezdés b) pontja szerinti szállás épület legfeljebb 50 vendégszobát tartalmazhat.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.
- (7) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza.”

„43. Közúti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbussz megálló) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

44. Közúti mellékúthálózat terület (Köu-M)

44. § (1) A Köu-M övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infra-struktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu-M övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely) és raktár épület.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

(4) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.”

A tervezett fejlesztés területe a Szalkay László utcáról – mindkét haladási irányból – közelíthető meg a vásárlói forgalom számára.

A Nagykárolyi út – Rákóczi utca csomópontjába ötágú körforgalom tervezett, melynek nyugati ága biztosítja a kiskereskedelmi áruház árufeltöltő és további vásárlói közlekedési kapcsolatát. A körforgalmi csomópont nyugati ága a 2767/3 hrsz-ú magánúton keresztül csatlakozik az áruház területéhez.

Mátészalka Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: Metopa Architecture)

A beépítés térbeli megjelenítése, épített környezetbe illesztése





(Forrás: Metopa Architecture)

A terület határán a szükséges közüzemi hálózati csatlakozások rendelkezésre állnak. A létesítmény kiszolgálására, továbbá a távlati fejlesztés területének ellátására (a 2676/4 hrsz megmaradó telekrészén) kapacitásbővítés nem szükséges, az ellátó hálózat elemeinek kiterjesztése szükséges



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

2. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a Rákóczi utca – Zöldfa utca – Alkotmány út és a Kocsordi út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

A tervezési feladat a „Zöldfa Üzletház” továbbfejlesztéséhez szükséges terület biztosításához az építési övezeti határok módosítása (Gksz-7 és Gksz-8 között) az érvényben lévő előírások szükség szerinti módosítása, a tömbbe benyúló tervezett út területének felülvizsgálata, szükség szerinti módosítása, törlése.

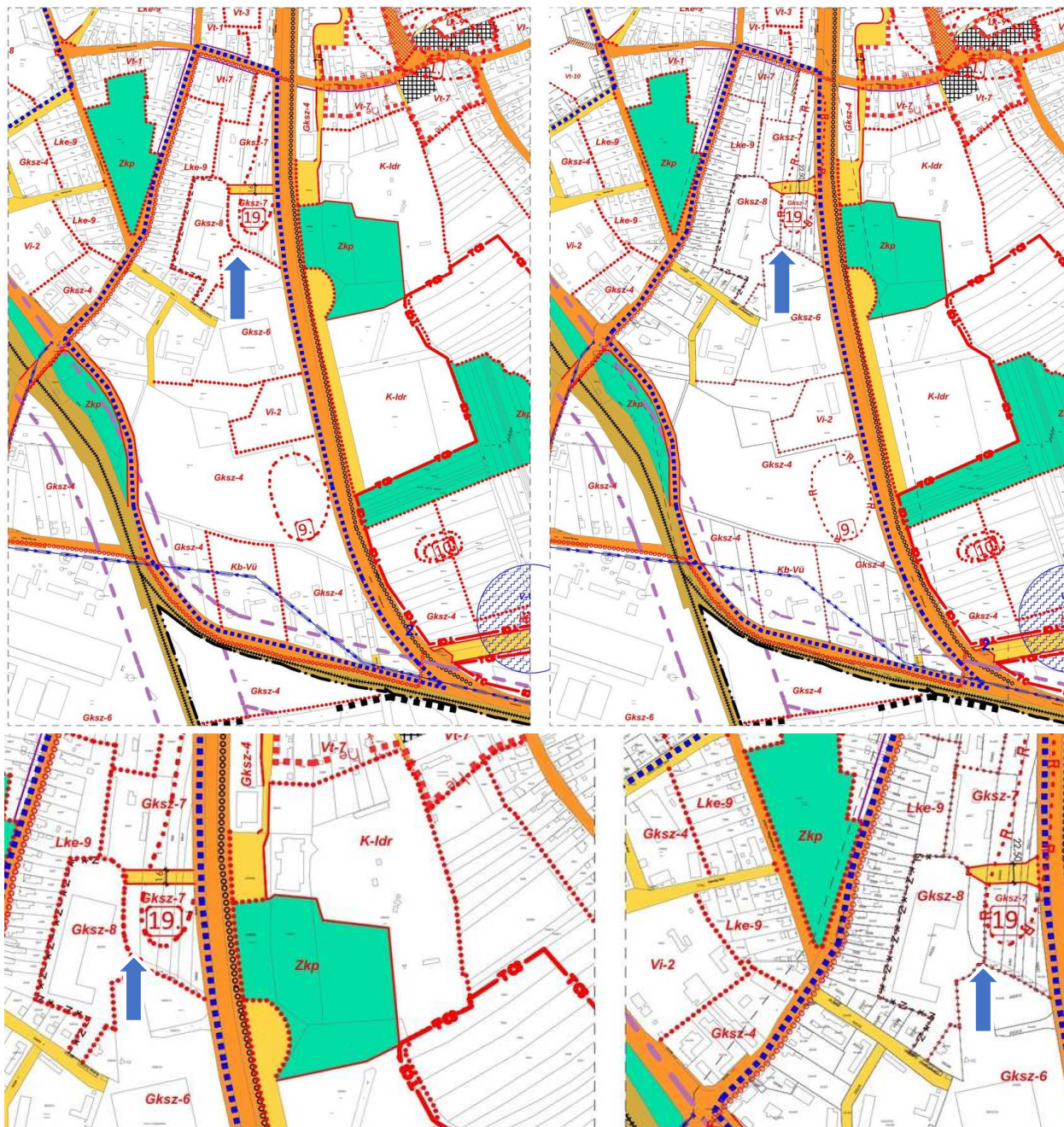
Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz-7	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete
Sz	Szabodon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10,5 m	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
4000	4000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Mátészalka Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

Gksz-8	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
60	60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
4000	4000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat (nagyításokkal)



A hatályos helyi építési szabályzat a kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete építési övezetére, valamint a közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezetére vonatkozó előírások:

„35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

35. § (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Gksz építési övezet területén

a) önálló lakóépület nem helyezhető el,

b) egy telken, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet,

c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m² nettó szintterületű lehet.

(4) A Gksz építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(5) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg

(7) A Gksz építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 7. pontja tartalmazza.”

„44. Közúti mellékúthálózat terület (Köu-M)

44. § (1) A Köu-M övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infra-struktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu-M övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely) és raktár épület.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

(4) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.”

A terület határán a szükséges közüzemi hálózati csatlakozások rendelkezésre állnak.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatás/kozmuterkep>)

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Belterületen, a Szalkay László utca – Nagykárolyi út – Gyár utca – Árpád utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.	„Kiskereskedelmi Áruház” kialakításához, fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, övezeti határok módosítása. Az előírások felülvizsgálata, módosítása a visszamaradó területre is.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület építési övezete (Vt-8) - kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-9) - közúti főhálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-F) - közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M)	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület építési övezete (Vt-8, Vt-10) - kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-9) - közúti főhálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-F) - közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M) - magán út	n.a.	n.a.	-
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs		
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs		
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs		
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs		
							Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs		
							Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése nem változik.			
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs		
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.			
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs		
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs		
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Új infrastrukturális kapacitás nem jön létre.									
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs									

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Belterületen, a Rákóczi utca – Zöldfa utca – Alkotmány út és a Kocsordi út által közre zárt tömbben helyezkedik el.	A tervezett közlekedési terület kiterjedésének pontosítása és a 3347 hrsz déli végének „Gksz-8” építési övezetbe történő átsorolása.	- beépített terület	- kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gksz-7, Gksz-8) - közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M)	n.a.	n.a.	- kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gksz-7, Gksz-8) - közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M)	n.a.	n.a.	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése nem változik.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Új infrastrukturális kapacitás nem jön létre.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozások, módosítások településszerkezeti változást nem indukálnak – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kiegészítésre került az 1. beavatkozási pont esetén.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mert terület-felhasználás változás nem jön létre.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Mátészalka Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

4.3 Közlekedési munkarész

1. beavatkozási pont:

Részletek a műszaki leírásból:

Meglévő állapot:

Az akcióterületen 4 ágú csomópont található jelenleg. A terület sűrűn beépített, az utak egymással bezárt csatlakozási szöge heterogén. Az Iskola köz-Rákóczi u. által bezárt szög ~590. A Nagykárolyi u. északi szakaszán mindkét oldalon, a déli szakaszán a nyugati oldalán található meglévő járda. Az Iskola köz észak-nyugati oldalán található meglévő járda, ami a Nagykárolyi u. járdájába csatlakozik. A Rákóczi u.-n csak az északi oldalon van járda.

A Nagykárolyi és Rákóczi utak 6,00 m- szélesek. Az Iskola köz jelenlegi burkolatszélessége 3,40 m. Az Iskola u. szélesítésére korábban készült terv. A körforgalmi ág tervezésénél a korábbi fejlesztési terveket figyelembe vettük.

A Nagykárolyi u. északi oldalán zárt vízvezető rendszer található. A többi út csapadék vize nyílt vízvezető árkok és padkafolyókák segítségével ehhez a zárt rendszerhez csatlakozik. A csapadékvizeket a rendszer a Szalkay L. u. elvezető rendszerébe továbbítja.

A meglévő állapotot a helyszín geodéziai felméréssel rögzítésre került, a geodéziai munkálatokat a generáltervező társaság biztosította. A tervezési alaptérképet a megrendelő biztosította. A tervek EOY koordináta rendszerben készültek, a magasságok EOMA/Balti alapszint felett értendőek.

A tervekészítés során az érintett útkezelőkkel és közmű-üzemeltetőkkel egyeztetünk, a keresztező önkormányzati kezelésű belvízcsatornák alapadatait beszereztük, melyeket a rajzokon feltüntettünk.

A tervezett kialakítás ismertetése:

Az utak forgalom nagyságát, geometriai elhelyezkedésüket, a beépítettséget figyelembe véve egysávos mini körforgalom kiépítésének terveit készítettük el.

A körforgalom tervezett nyomvonalába csatlakozik a 2767/4 hrsz.-u ingatlan kapubejárója, amely 5. ágként csatlakozik a körforgalomhoz. Tekintettel arra, hogy a vonatkozó e-ÚT 03.03.11:2022 „Körforgalmak tervezése” utügyi műszaki előírás csak 4 ágú csomópont kialakítását teszi lehetővé, szabvány alóli felmentést kell kérni az 5 ágú körforgalmi változat megvalósíthatóságához.

Az akcióterületen a meglévő útszakaszokat teljes pályaszerkezetben fel kell bontani a bontási-építési helyszínrajznak megfelelően. Az új burkolatokat az U-1-1 építési helyszínrajznak megfelelően kell kialakítani.

Körgyűrű külső ívhossza (tengely):	72,25 m.
Rákóczi u. beavatkozási hossz:	43,965 m.
Iskola köz beavatkozási hossz:	44,913 m.
Nagykárolyi u. észak beavatkozási hossz:	29,253 m.
2767/4 hrsz. beavatkozási hossz:	8,327 m.
Nagykárolyi u. dél beavatkozási hossz:	23,835 m.

A padka kialakítása a tükörből kikerülő földanyagból tervezett kialakítani.

A meglévő szilárdburkolatú kapubejárókat a tervezett padka vonaláig vissza kell bontani és az új burkolatszélhez visszaépíteni.

Műtárgyak, közművek, vízvezetés.

A Rákóczi u. és a Nagykárolyi u. déli ágán nyílt szelvényű vízvezető árok található. Az Iskola köz mindkét oldalán padka folyóka található. A Nagykárolyi u. északi ágán zárt csapadékelvezető rendszer található. Az utóbbi zárt rendszerbe van bekötve az összes érintett út csapadékvize. Az építés során a meglévő nyílt rendszerek és padkafolyókák egy része felbontásra kerül. A csapadékvíz elvezetésére egyrészt a zárt rendszer kiépítését másrészt a nyílt rendszerek módosítását terveztük.

A Cs-1 vezeték szakasz a körgyűrű mentén helyezkedik el. A Cs-2 vezeték szakasz az Iskola köz víztelenítéséről gondoskodik.

A tervezett körgyűrű 0+006 (Cs1/3), 0+032 Cs1/5), 0+060 (Cs1/2) km. sz-ben tervezett 50x50 víznyelő. A 0+020 km. sz.-ben 60/100 (Cs1/4) tisztító akna tervezett. Az aknákat a gyűrűn kívül terveztük elhelyezni.

A Rákóczi u. nyíltárkos csapadékvizét a körgyűrű Cs1/2 aknájába kötjük.

Az Iskola közben kétoldali beton padkafolyóka kezeli a csapadékvizet. A szelvényezés szerinti bal oldalon a folyóka egy szakaszát el kell bontanunk. Az elbontott szakasz kiváltására zárt csapadécsatorna építését terveztünk, amit a körgyűrű hálózatába kötünk a Cs1/4 aknán keresztül.

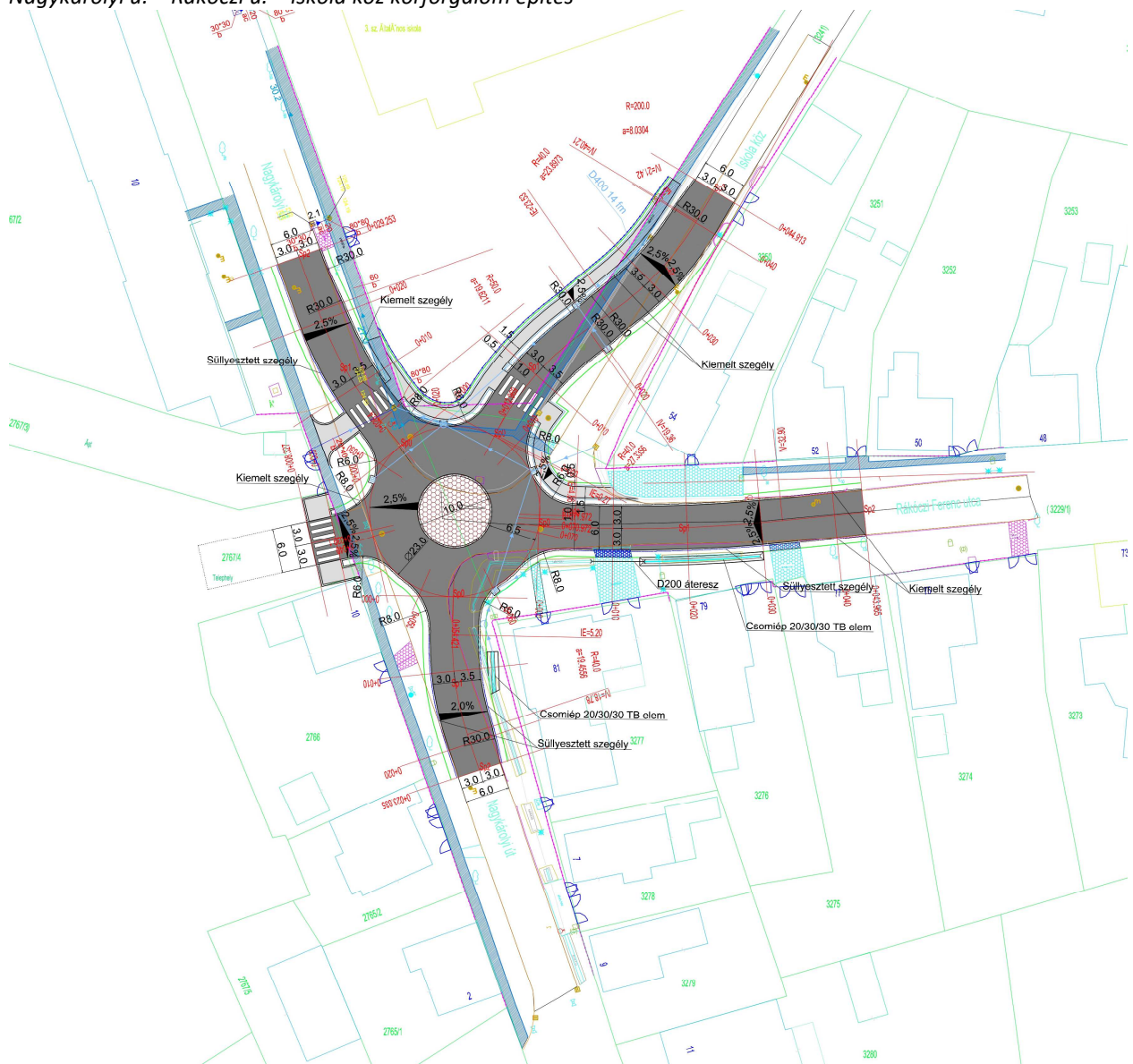
A Nagykárolyi út déli ágának csapadékvize nyíltárkos hálózatban van összegyűjtve. Az itt keletkező csapadékot a Cs-1 hálózatába vezetjük.

Az utak fentiek szerint összegyűjtött csapadékvizét a Nagykárolyi u. északi ágán már meglévő zárt hálózatába vezetjük.

A nyíltárkos rendszerek kiegészítését, ill. nyomvonal áthelyezését (Nagykárolyi út déli ág, Rákóczi u.) Csomiép 20/30/30 TB elemmel kell kiépíteni.

A vízhozam meghatározásához a tízperces időtartamú és két éves gyakoriságú záporintenzitás értékét vettük figyelembe. Az elvezető rendszer csak az út területén összegyűlő csapadékot vezeti el.

Nagykárolyi u. – Rákóczi u. – Iskola köz körforgalom építés



(Forrás: VIASYS-PLAN Szolgáltató KFT.)

2. beavatkozási pont:

49. sz. II. rendű összekötő út (Alkotmány út) 18+525 km szelvényében létesülő új közúti csomópont és feltárási út kialakítása

Mátészalka városban, az Alkotmány úton, a 49. sz. II. rendű főút belterületi szakaszának 18+525 km szelvényében szükségessé vált egy új jelzőlámpás közúti csomópont kialakítása, amely biztosítja a főút szelvényezés szerinti jobb oldalán található területekből telekalakítást, telekösszevonást követően létesítendő építési ingatlanok megközelíthetőségét, valamint azok közúti feltárást ellátó közforgalom számára megnyitott magánút kialakítását, földterületekből történő kivonását, saját helyrajzi számon való földhivatali lejegyzését. Az érintett ingatlanok helyrajziszáma a települési szakági tervben kerülnek megadásra.

A rendezési tervnek ezen területre vonatkozó módosítását az ingatlan tulajdonosok kezdeményezték, annak érdekében, hogy megvalósíthassák fejlesztési elképzeléseiket.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 33. §. 1) alapján „*Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított...*”.

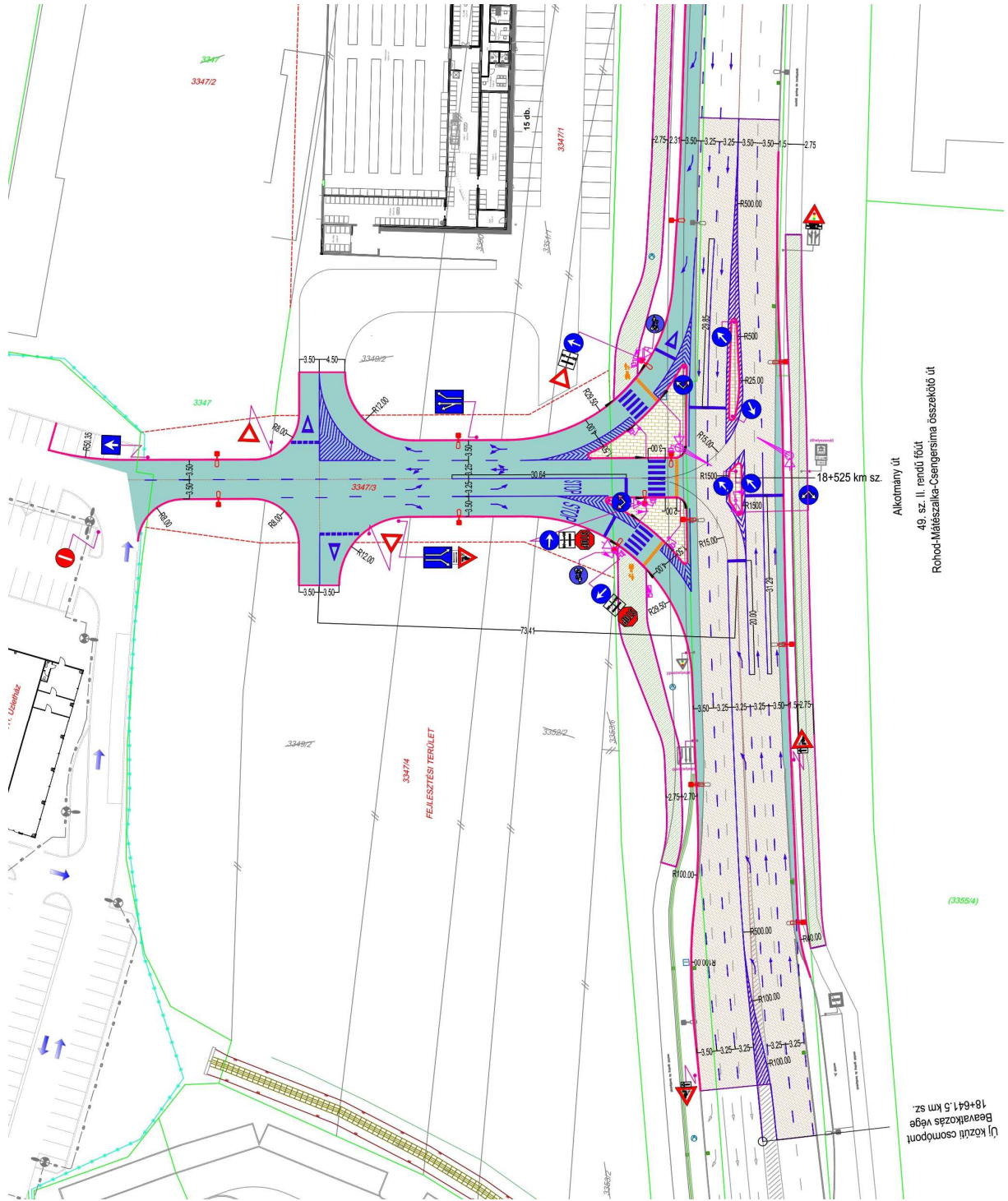
Ebből adódóan a későbbi beépíthetőségre való tekintettel, válik szükségessé az útterület önálló helyrajzi számon való lejegyzése.

A területet érintő szabványos szabályozási szélességgel 22,0 m-rel, újonnan kialakított közforgalom számára megnyitott magánút (kiszolgáló út) fogja biztosítani a telekalakítás során létrejövő szomszédos ingatlanok szabványos útcsatlakozásokon keresztüli, közútról történő megközelítését.

Az új útterületen kiépítendő 2x2 sávú kiszolgáló út szabványos kialakítása garantálni tudja a várható átlagos személy- és tehergépjármű forgalom lebonyolítását, elvezetését, továbbá lehetőséget ad a gyalogosközlekedés számára szükséges szabványos méretű gyalogjárda kialakítására és a jogszabályi előírásokban meghatározott, szükséges zöldterületek biztosítására.

Az új csomópont kialakíthatósága szükségessé teszi Mátészalka város jelenleg hatályos érvényben lévő településrendezési tervének módosítását, az új szabályozási vonalak kijelölését és a szükséges kiszabályozott terület földhivatali nyilvántartásba vételét.

Mátészalka Város Településrendezési Terv Módosításához
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: AD-TI Terv Út és Közműtervező Kft.)

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14.§ (3) bekezdés helyébe a következő lép:

14. § (1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Ge, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki úgy, hogy csak kiszolgálóút hálózati szerepet tölthet be.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) útügyi méretezéssel kell megállapítani, mely méretezéstől függetlenül

a) kiszolgáló út esetén

aa) 50,0 méter hosszúságig legalább 8,0 méter

ab) 50-100,0 méter hosszúság között legalább 12,0 méter, míg

ac) 100,0 méter hosszúság felett legalább 14,0 méter.

b) A gazdasági területet kiszolgáló út esetében az a) ponttól eltérően legalább 16,0 méter.

(3) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút ~~50,0~~ **75,0** méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200,0 méter lehet.

(4) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.

(5) Külterületi beépítésre nem szánt területeken magánút mezőgazdasági kiszolgáló útként alakítható ki.

2.§. A Rendelet 17.§-a kiegészül a (3) bekezdés d) pontjának előírásaival:

17. Elő-, oldal- és hátsókertek szabályozása

17. § (1) Elő-, oldalkert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény.

(2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - a szükséges védőtávolságok megtartásával elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény, továbbá nyári konyha és a főépítményt kiszolgáló tároló épület.

(3) Előkertek legkisebb mélységének mérete:

a) beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása, a településképi illeszkedés elősegítése érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,

b) az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése hiányában 5,0 méter,

c) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület a szabályozotthoz képest olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol legalább 7,0 m szélességű épület megépíthető.

d) a „Vt-10” jelű építési övezet építési telkein az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.

(4) Oldalkertek legkisebb szélességi mérete:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott lakó építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében oldalkert méret 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás legfeljebb 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal szabályozott építési övezetekben alkalmazható,

b) szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve, ha az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság ennél nagyobb, akkor tényleges homlokzat- magasság fele, de legalább 3,00 m.

(5) Hátsókertek legkisebb mélységének mérete

a) nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél,

b) a kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 24. §- szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

3.§. A Rendelet 19.§-a kiegészül a (6) bekezdés előírásaival:

19. Az építési telkek zárt sorú beépítésének szabályai

19.§ (1) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással és az alábbi követelmények betartásával:

a) új épületben létesített földszinti üzlet esetén annak padlómagassága legfeljebb 30 cm,

b) utcavonali földszinti lakás földszinti padlómagassága legalább 1,0 méter legyen.

(2) Ha a telek utcavonala végig nem kerül beépítésre, akkora szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

(3) Saroktelek és az átmenő telek beépítettsége a településközpont vegyes Vt-7 és Vt-8 jelű építési övezeteiben a 3. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, de legfeljebb a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség 10 százalékponttal történő csökkentése mellett.

(4) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes telepítésű épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre. A visszalépés helyén kerítés nem építhető.

(5) A 4,0 méter vagy annál nagyobb épületközt megléte, biztosítása esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

(6) A Szalkay László utca – Nagykárolyi út – Gyár utca – Árpád utca által közre zárt tömb „Vt-8” jelű építési övezetében:

- a) az építési helyen belül a magasabb rendű utcafrontra néző homlokzattól 15 méteren túl és az oldalsó telekhatárától mért 10,0 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével – elhelyezni nem lehet;
- b) ha az építési telek legalább 30,0 méter széles, a 10,0 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítania.

4.§. A Rendelet 32.§-a kiegészül a (8) bekezdés előírásaival:

32. Településközpont területek (Vt)

32. § (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport és

f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A Vt építési övezetek területén

a) legfeljebb 20 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 16 lehet,

b) az utca irányú fő rendeltetésű épület traktusmélysége legfeljebb 12 m lehet, melyet az építési hely utca irányú határától 30 méter mélységig oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú hátsókert irányú szárny követhet,

c) az építési helyen belül a hátsókert irányú szárny után a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) helyezhetők el.

(4) A (2) bekezdés b) pontja szerinti szállás épület legfeljebb 50 vendégszobát tartalmazhat.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.

(7) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(8) a Vt-10 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

- a) a lakó épületek utcafronti szárnyain belül maximum három lakószint létesíthető, a hátsókert irányában lenyúló épületszárnyakon belül maximum két lakószint létesíthető;
- b) az előkert mélysége megegyezik a szabályozási tervlapon rögzített építési hely utcafronti határa és az előtte húzódó út közötti távolsággal;
- c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.
- d) a szabályozási tervlapon rögzített építési hely határvonala nem építési vonal;

5 § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§ A Rendelet 3. melléklete 7 pontja kiegészül a 11. sor előírásaival:

7. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/mélysége (m)	
2.	Vt-1	oldalhatáron álló	7,5	40	500	14/30	25
3	Vt-2	KÉ	KÉ	40	KÉ	-/-	25
4	Vt-3	KÉ	7,5*	50	600	14/35	20
5	Vt-4	szabadon álló	10,5*	40	720	16/-	25
6	Vt-5	szabadon álló telepszerű	7,5	50	KÉ	-/-	20
7	Vt-6	szabadon álló telepszerű	12,5	40	KÉ	-/-	25
8	Vt-7	zárt sorú	7,5	40	900	-/-	25
9	Vt-8	zárt sorú	10,5	50	720	-/-	20
10	Vt-9	zárt sorú	15	80	1100	-/-	10
11	Vt-10	zárt sorú	10,5	60	500	-/-	20

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára

Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára

Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára

Ingtatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára

Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára

Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva, valamint Mátészalka Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 16/2017 (V.25.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14.§ (3) bekezdés helyébe a következő lép:

„14. § (3) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 75,0 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200,0 méter lehet.”

2.§. A Rendelet 17.§-a kiegészül a (3) bekezdés d) pontjának előírásaival:

„17. § (3) d) a „Vt-10” jelű építési övezet építési telkein az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.”

3.§. A Rendelet 19.§-a kiegészül a (6) bekezdés előírásaival:

„19.§ (6) A Szalkay László utca – Nagykárolyi út – Gyár utca – Árpád utca által közre zárt tömb „Vt-8” jelű építési övezetében:

a) az építési helyen belül a magasabb rendű utcafrontra néző homlokzattól 15 méteren túl és az oldalsó telekhatárától mért 10,0 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet;

b) ha az építési telek legalább 30,0 méter széles, a 10,0 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítania.”

4.§. A Rendelet 32.§-a kiegészül a (8) bekezdés előírásaival:

„32.§ (8) a Vt-10 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

a) a lakó épületek utcafronti szárnyain belül maximum három lakószint létesíthető, a hátsókert irányában lenyúló épületszárnyakon belül maximum két lakószint létesíthető;

b) az előkert mélysége megegyezik a szabályozási tervlapon rögzített építési hely utcafronti határa és az előtte húzódó út közötti távolsággal;

c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.

d) a szabályozási tervlapon rögzített építési hely határvonala nem építési vonal.”

5 § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§ A Rendelet 3. melléklete 7 pontja kiegészül a 11. sor előírásaival:

11	Vt-10	zárt sorú	10,5	60	500	-/-	20
----	-------	-----------	------	----	-----	-----	----

A módosított szabályozási tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítő nagyítva az eredeti tervlapból) – nem része a rendeletnek

