



# Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Partnerségi  
egyeztetési  
dokumentáció



„Munkásszálló”

Tervező:

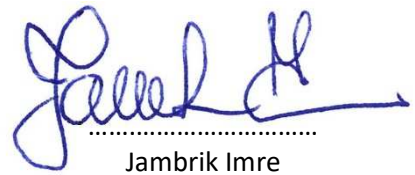
URBAN Linea  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
(C-15 – 1140)

2025.

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek  
- módosítása az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú  
ipari vasút által közre zárt területre -

**Partnerségi egyeztetési dokumentáció**  
*„Munkásszálló”*  
**Aláírólap**

Településrendező tervező:



Jambrik Imre  
okl. építésmérnök  
településrendező  
városépítési-városgazdasági  
szakmérnök  
TT-09 – 0175

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina  
településrendező,  
terület- és településfejlesztési  
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Labbancz András

Víz- és földtani közeg védelem szakértő  
Levegőtisztaság-védelmi szakértő  
Zaj- és rezgésvédelmi szakértő  
Környezetmérnök  
Hulladékgazdálkodási szakértő



Szalai Sándor  
SZKV-1.4

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek  
- módosítása az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú  
ipari vasút által közre zárt területre -

**Partnerségi egyeztetési dokumentáció**

*„Munkásszálló”*

**Tartalomjegyzék**

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Előzmények</b>                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>2. A dokumentáció jogszabályi alapjai, a véleményezési eljárás típusa</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>3. A módosítással érintett terület – hatásterület</b>                                            | <b>8</b>  |
| <b>4. A módosítás várható környezeti hatása</b>                                                     | <b>11</b> |
| <b>5. A településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója</b> | <b>21</b> |
| <b>6. A módosítás lényegi összefoglalása</b>                                                        | <b>31</b> |
| <b>7. Magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang bemutatása</b>                       | <b>32</b> |
| <b>8. Jóváhagyandó munkarészek</b>                                                                  | <b>33</b> |

## 1. Előzmények

### 1.1. A megbízás tárgya

Az ipari park gazdasági területén HÉSZ módosításával lehetővé tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli **munkásszálló** rendeltetésű épületek elhelyezését, mely alapját képezi az ilyen rendeltetésű épület építésiügyi hatósági engedélyezésének.

### 1.2. Előzetes önkormányzati döntések

Mátészalka Város képviselő testülete a 80/2024. (VII.25.) sz. határozatában a hatályos településrendezési eszközeinek 12 beavatkozási pontból álló módosításáról döntött.

Ezt követően a település számára is fontos egyes beruházások gyorsítása érdekében úgy döntött, hogy az idők otthonának megvalósításához szükséges településrendezési eszköz módosítását önálló eljárásban folytatja le, amely 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelettel meg is történt. Jelen módosítás is ilyen önálló eljárás megindítására irányul.

### 1.3. Településrendezési cél

A helyi építési szabályozás olyan módosítása, mely lehetővé teszi az Ipari Park területén belül, önálló telken, de gazdasági funkció nélkül, elsősorban az ott dolgozók részére szálláshelyet lehessen létesíteni. A belső átalakítással/rendeltetés váltással/beruházással érintett ingatlanon elsősorban az Ipari Parkban telephellyel rendelkező cégek munkavállalóinak számára létesítenének és biztosítanának szállás lehetőséget. Ezzel a munkahelytől nagyobb távolságú, napi ingázást már nehezen vállaló dolgozók munkába járása leegyszerűsíthető helyben tartózkodással (még ha az ideiglenes jellegű is). Ez jelentős idő és költségmegtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak. A munkáltatók pedig kedvező munkafeltételeket tudnak a munkavállalók részére biztosítani, mely folyamatos üzembiztosabb működést tesz lehetővé.

### 1.4. Adatszolgáltatások

Az önkormányzat a tervező rendelkezésre bocsátotta hatályos, 1.1. bekezdés szerinti településrendezési és településképi védelmi eszközeit.

Az átadott előzetes képviselőtestületi döntések:

- 80/2024 (VII. 25.) határozat egy a fejlesztést is magába foglaló módosításokról.

## 2. A dokumentáció jogszabályi alapjai, a véleményezési eljárás típusa

### 2.1. A településrendezési eszközök elfogadása szerinti jogszabályi környezet

A településrendezési eszközök a 314/2021. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei, valamint az Országos Településrendezési és Építészeti Követelmények (OTÉK) 2021. július 15.-én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Ez a készítési jogszabályi állapot a módosítás tartalmi és településrendezési követelményeit, az alkalmazandó tartalmakat is meghatározza.

*A Korm. rendelet 78.§. (4) bekezdése szerint:*

*(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály*

*a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,*

*b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,*

*c) **rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot***  
**is érteni kell.**

**A készülő HÉSZ módosítás** ezért tartalmában

- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet I-IV. fejezet és mellékletei tartalmi, valamint
- az OTÉK 2021. július 15.-én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának

figyelembe vételével alapján készül, míg véleményezési eljárása

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet VIII. és IX. fejezete előírását figyelembe véve történik.

### 2.2. A környezeti vizsgálati eljárás

Jelen dokumentáció 1 terület rész vonatkozásában a TSZT és a HÉSZ módosításához készült **az E-TÉR felületén kívül történő**

- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A döntéshez a kidolgozó önkormányzatnak ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően

várható-e jelentős környezeti hatás. Ennek megalapozásához a dokumentáció vonatkozó fejezete teljes körű tájékoztatást ad.

Amennyiben a véleményezési eljárás eredményeként szükséges a környezeti értékelés elkészítése, annak kötelező tartalma a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet szerinti.

### 2.3. A véleményezési eljárás típusa

A módosítás eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

**A véleményezési eljárás típusa** Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárás**, figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában rögzített alábbi feltételek:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése együttesen teljesülnek.

### 2.4. A hatályos településrendezési és településképi védelmi eszközök

- 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,
- 2/2018. (II.14.) ök. rendelet a településképi védelméről,
- ...../2018. (II.14.) határozat a településképi arculati kézikönyv elfogadásáról.

### 2.5.A tervezési terület lehatárolására vonatkozó előírás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet szerint:

**11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.**

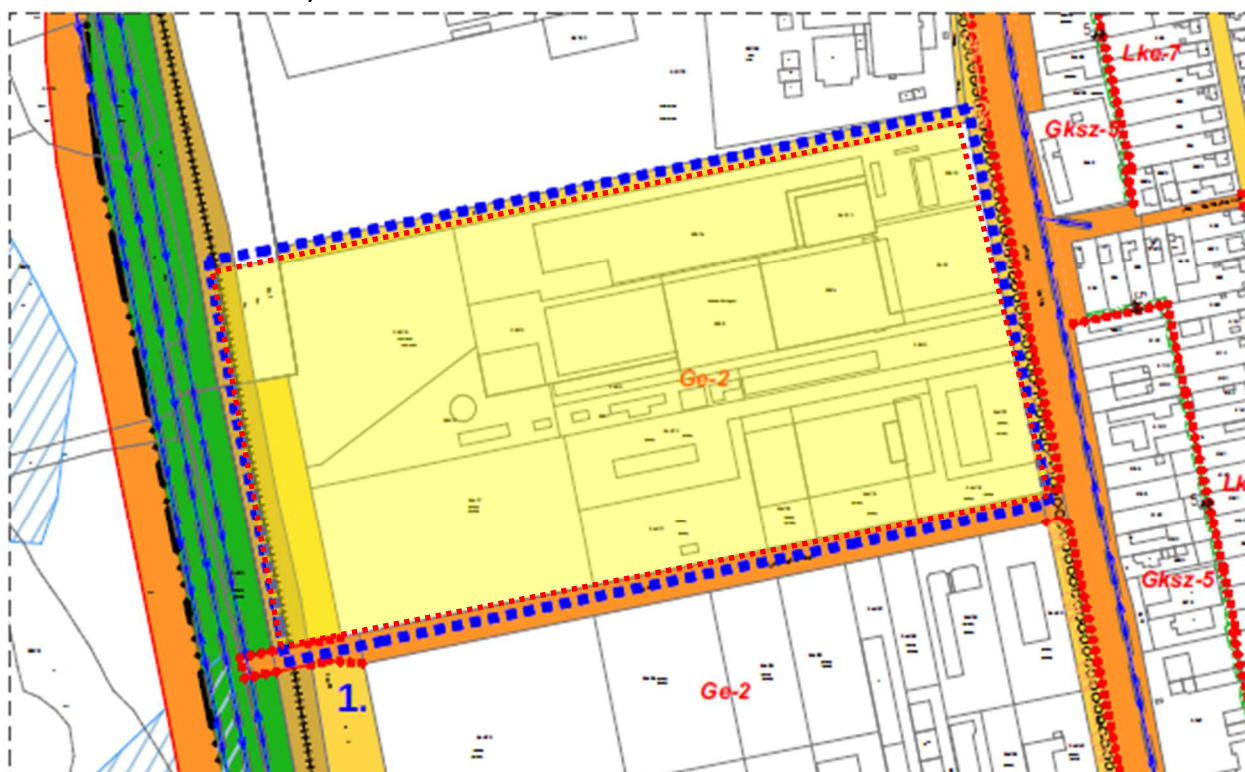
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény előírására:

Méptv. Értelmező rendelkezések 16. § [Fogalommeghatározások]

**122. telektömb:** valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoporthoz, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;

**A módosítás a jogszabályi előírásoknak megfelelően a közterületekkel, illetve beépítésre nem szánt területekkel határolt, ténylegesen az 551/2 hrsz-ú út - 544/33 hrsz-ú út - Oberkochen utca - 082 -549/4 hrsz-ú ipari vasúti terület által határolt telektömbre készül.**

Tervezési terület szabályozási tervi lehatárolása

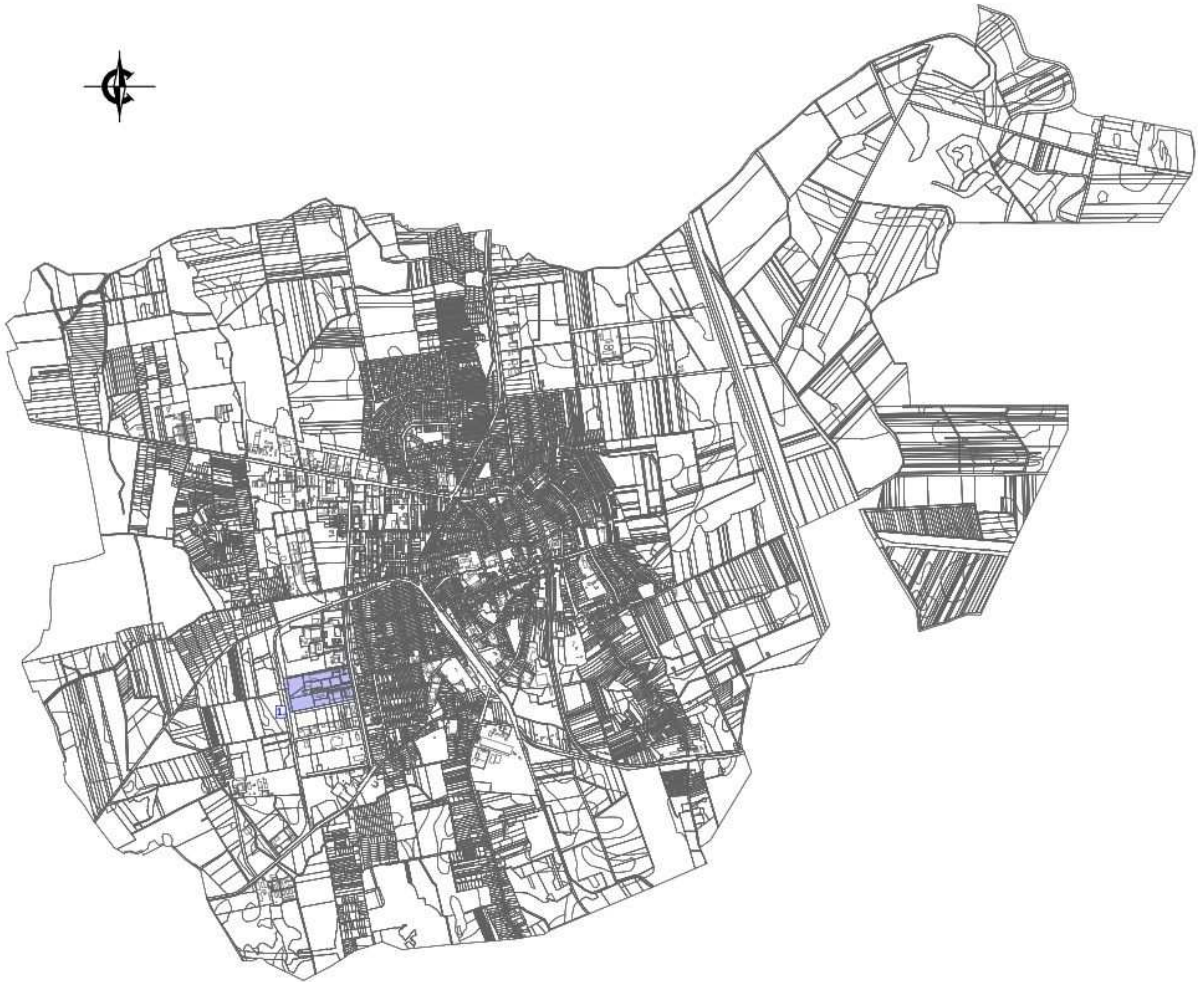


### 3. A módosítással érintett terület – hatásterület

#### 3.1. Helyszíni, környezet bemutatása

##### 1. Beavatkozási pont

##### Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezési terület a belterület nyugati részén, az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasúti terület által közre zárt telektömbben helyezkedik el. Közterületi megközelítése a települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított.

A módosítással érintett ingatlanok mindegyike magántulajdonban van. Az érintett ingatlanok mindegyikén kereskedelmi szolgáltató tevékenység folyik jelenleg is (az 544/22-n kiskereskedelmi, a többin nagykereskedelmi jellegű).

#### 3.2. Hatásterület

A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület alapvetően társadalmi, gazdasági és környezeti (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltakon túl

elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

*Gazdasági, társadalmi hatások* alapvetően az építési övezeti építési szabályokból következők, ezért ezek a módosításból adódó új és vizsgálandó hatásokat nem keletkeztetnek. A *környezeti-gazdasági* szempontú hatásterület a tervezési terület magába foglaló szerinti telektömbbel megegyező.

Településképi szempontjából a hatás szintén a telektömbön belül érvényesül, a beépítetlen telek rendezett fejlesztése elősegíti az ipari park építészeti karakterének előnyös alakítását.



➡ *a tervezett fejlesztés helye: két kereskedelmi szolgáltató épület között, az egyikkel egy tömeget alkotva, régebben iroda fejeépület.*

*Helyszíni fotók*



*(Forrás: saját szerkesztés)*

#### 4. A módosítás várható környezeti hatása

A módosítás céljának elérése érdekében az egyéb ipari gazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület kerül kialakításra. Mivel a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen ipari tevékenység, termelés nem végezhető ezért az ipari jellegű termelő tevékenység nélküli, szolgáltató tevékenységekre alkalmas új építési övezet kerül kijelölésre. Így a munkásszálló funkciójú épület kereskedelmi-szolgáltató terület építési övezetébe – a szó legszorosabb értelmében – jelentősebb külső, ipari környezetterhelési zavaró hatás nélkül valósítható meg a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület használatára nem korlátozó hatású, attól védelmet nem igénylő műszaki kialakítással, üzemeléstechológiával.

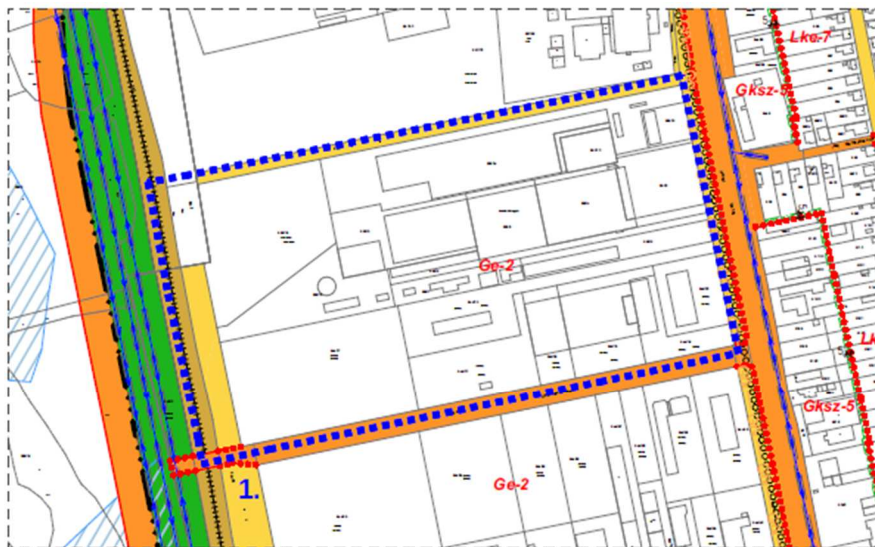
Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő települési gyűjtő és kiszolgáló utakról biztosított. Hálózati szintű elemeket érintő változás nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

**A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változásának számításal történő igazolása nem szükséges.**

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi használatból eredően nem merül fel, de a megközelítést biztosító közterületi rögzítés kapcsán tervezettből eredően kismértékben igen. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az előzőek alapján nem ítéltető jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából. **A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése sem történik. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.** A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. Régészeti örökségi érintettség a közvetlenül érintett területrészen esetében nincs jelen.

4.1. A módosítás és a megvalósításból adódó várható környezeti hatások összefoglaló ismertetése

|                                                                                                                   | A tervezési terület                                                                                                                                                     | A terv célja                                                                                                                                                                                                                                      | Terület (ha) | A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége                                                                                                                                                                                  | Jelenlegi terület-használat, (műv. ág)                                                                                                                                                                                                | Jóváhagyott általános és sajátos-építési használat, (területfelhasználás, építési övezet) HÉSZ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                | Belterület nyugati részén, az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasút területe által közre zárt tömbben helyezkedik el. | Gazdasági területen lehetővé tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli <b>munkásszálló</b> rendeltetésű épületek elhelyezését, mely alapját képezi az ilyen rendeltetésű épület építésügyi hatósági engedélyezésének. | 2,00         | Az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli egyedi - munkásszálló - rendeltetés elhelyezésének biztosítása szabályozási feltételek kialakítása, egyedi eseti megteremtése. Az eredeti tervet érdemben nem befolyásolja. | - kivett, beépített terület                                                                                                                                                                                                           | - egyéb ipari gazdasági terület építési övezete (Ge-2)                                         |
| <br>Hatályos terv részlete!    |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              | A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA                                                                                                                                                                                           | Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:                                                                  |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:                                                                                                              |                                                                                                |
| <br>Módosított terv részlete! |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              | VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK                                                                                                                                                                                                                  | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:                                                                                                                                                        |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:                                                                                                                                         |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:                                                                                                                                              |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Állandósult hatást vált ki.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Az országhatáron áttérjednek:                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              | TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE                                                                                                                                                                                                              | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:                                                                                                                      |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | A program nagyságrendje a település léptékéhez mérten elhanyagolható.                                                                                                                                                                 |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:                                                                                                            |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem.                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevitel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:                                                                           |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | A terület hasznosítása, használata intenzív:                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                                                                                             | Nem változik                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |

## 4.2. A 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 4. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás

### 1. A tervezési feladat, terv címe, típusa:

#### A terv, illetve a program címe:

*Mátészalka Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2023. XII.20.) Kt. számú határozatával elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának, valamint a 20/2023. (XII.20.) ÖKT. számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tervezési területre vonatkozóan.*

#### A terv típusa:

*Településrendezési eszközök módosításával összefüggő 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét eldöntésére vonatkozó dokumentáció.*

#### A terv tartalma:

*A hatályos településrendezési eszközök és azok módosítási javaslatának bemutatása és annak alátámasztása*

#### Tervezési terület:

*A belterület nyugati részén, az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasúti terület által határolt terület*

#### A terv célja:

*Gazdasági területen lehetővé tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli munkásszálló rendeltetésű épületek elhelyezését, mely alapját képezi az ilyen rendeltetésű épület építésügyi hatósági engedélyezésének.*

#### A módosítás lényege, jelentőség az eredeti tervhez képest:

*A helyi építési szabályzat módosítása munkásszállás rendeltetésű épület településen belüli elhelyezésének kijelölése érdekében készül. Az Ipari Park területén belül, önálló telken, de gazdasági funkció nélkül, elsősorban az ott dolgozók részére szálláshelyet lehessen létesíteni.*

*A szabályozott kijelölés arra szolgál, hogy a település, a képviselő testület elő segítse az ipari parkban dolgozók kulturált elhelyezését, csökkentve ezáltal az ingázás szükségességét. Ezzel a tervszerű fejlesztéssel a kényszer elszállásolásokból adódó társadalmi és környezeti konfliktusok előzhetőek meg.*

*Az Önkormányzati beruházással érintett ingatlanon elsősorban az Ipari Parkban telephellyel rendelkező cégek munkavállalóinak számára létesítenének és biztosítanának szállás lehetőséget. Ezzel a munkahelytől nagyobb távolságú, napi ingázást már nehezen vállaló dolgozók munkába járása leegyszerűsíthető helyben tartózkodással (még ha az ideiglenes jellegű is). Ez jelentős idő és költségmegtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak.*

**2. A 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információk:**

*Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, ahol különösen az alábbiakat kell mérlegelni. Jelentős lehet a hatás a terv jellemzői alapján az alábbi esetekben:*

A terv milyen mértékben

- a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrások felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

*A településrendezési eszköz módosítás elsősorban az ipari park területén dolgozók számára munkásszálló rendeltetést tartalmazó épületet elhelyezhetőségét teszi lehetővé. A munkáltatók kedvező munkafeltételeket tudnak a munkavállalók részére biztosítani, mely folyamatos üzembiztosabb működést tesz lehetővé.*

- b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására:

*A tervezett módosítás más tervet, programot nem befolyásol.*

- c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:

*Jelen tervmódosítás a fenntartható fejlődés elősegítése szempontjából közvetetten érvényesül, a jobb és kiszámíthatóbb munkakörülmények megteremtésével így a termelés is gazdaságosabbá, fenntarthatóbbá tehető.*

- d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:

*Nem környezeti, hanem társadalmi konfliktushelyzet megelőzésére vonatkozik.*

- e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából:

*Nincs.*

**3. A várható környezeti hatások**

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:

*Negatív környezeti hatások nem várhatók.*

- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:

*Nem adódhatnak össze és nem erősíthetik fel egymást.*

- c) az országhatáron áttérjednek;

*Az országhatáron (településen) belüliek a módosítások.*

- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.):

*Nem idézhetnek elő ilyen változásokat.*

- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve):

*A módosítás környezeti hatása elhanyagolható, az kizárólag lokálisan, az érintett területrész szintjén jelenik meg.*

- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:

*Az ipari park semmilyen szintű védeltséggel nem érintett*

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5. 2. és 3.6. 2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:

*A felsorolt következményeket előidéző folyamatok nem várhatóak.*

#### 4. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:

*A termódosítás szempontjából nem releváns*

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket /Kvt. 4. § s), t), u) pontjai/ elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:

*A tervezési területen környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nincs.*

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.):

*A település ipari területét szolgálja ki.*

#### Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

| környezeti elemek melyekre a módosítás, mint hatásviselő hatással lehet | A módosítás célja                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                         | új munkásszálló épület elhelyezése |
| Zaj, rezgés                                                             | 0                                  |
| levegő                                                                  | 0                                  |
| víz                                                                     | 0                                  |
| föld                                                                    | 0                                  |
| élővilág                                                                | 0                                  |
| táj                                                                     | 0                                  |
| Ember, társadalom                                                       | +1                                 |
| település                                                               | +1                                 |
| településökológia                                                       | 0                                  |

Jelmagyarázat:

|                                    |
|------------------------------------|
| 0 nincs környezeti hatás, változás |
| +1 kedvező hatás                   |

Csak kedvező hatás állapítható meg, ezért településrendezési intézkedés nem szükséges.

#### Összefoglalás:

A településrendezési eszköz módosítás az ipari park területen, önálló teleken a munkásszálló rendeltetésű épület elhelyezésének érdekében történik.

Tekintettel arra, hogy a termódosítás a munkásszálló nem ipari területen tervezett, ezért nem várható a környezet állapotának a meglévőhöz képest kedvezőtlenebb változása levegőtisztaság-védelmi, illetve zajvédelmi szempontból sem.

A termódosítás a lakóterületeket negatívan nem érinti, a környezetre sem infrastrukturális, sem környezeti terhelést nem jelent.

A munkásszállás településen belüli, ipari parkban történő elhelyezésével kedvezően társadalmi, gazdasági és környezethasználati konfliktusok előzhetők meg.

#### 4.3. A környezetterhelés várható akusztikai feltételeinek (zaj- és rezgésvédelmi) vizsgálata, szakértői javaslat a fejlesztési terület területfelhasználási módosításához

Az 544/18 hrsz vonatkozásában egy létesítendő munkásszállóhoz építési övezeti átsorolást kezdeményezne egyéb ipari gazdasági építési övezetből kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe más, a munkásszálló rendeltetésnek megfelelőbb terület-felhasználásba és sajátos építési övezetbe.

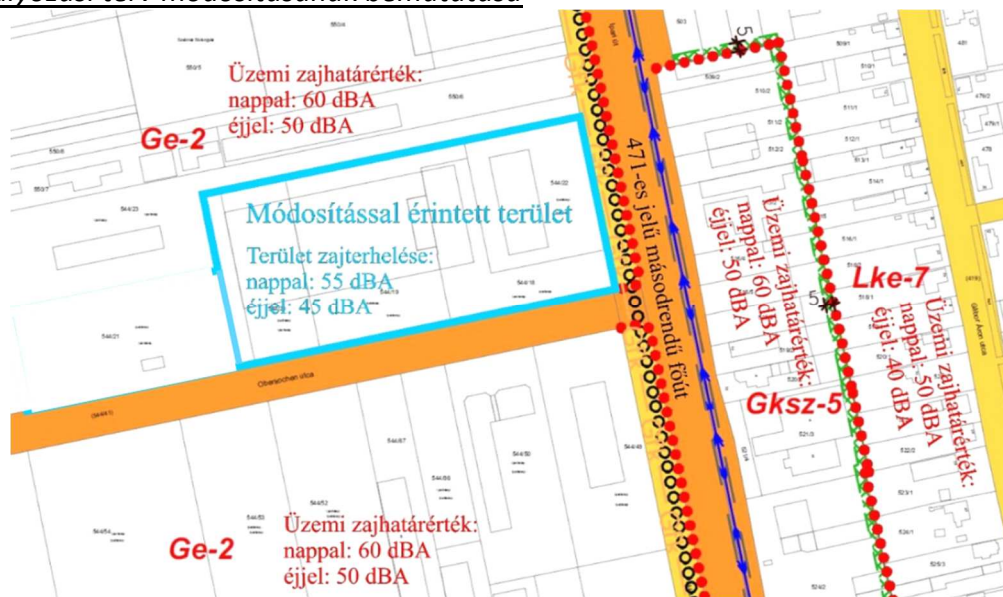
##### Feladat ismertetése

Jelen munkarész feladata a településrendezési eszközök módosításhoz szükséges akusztikai feltételek vizsgálata, szakmai tanácsadás az építési övezeti besorolások megváltoztatásához. Érintett területek: 544/18-22 hrsz.

##### Alkalmazott szabványok, hivatkozások és előírások

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés szabadban.
- IMMI PLUS zajprognózis készítő szoftver.

##### A Szabályozási terv módosításának bemutatása



A településrendezéssel érintett területrészek (544/18-20, /22 hrsz-ek) jelenleg az alábbi építési övezeti besorolás alá esnek: **Ge-2: egyéb ipari gazdasági terület**

##### A környezetre vonatkozó zajterhelési határértékek

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

**Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:**

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                                                                                                                                                                   | Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB) |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                          | nappal<br>6-22 óra                                          | éjjel<br>22-6 óra |
| 3.       | Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület:<br>$L_{ke}$ (kertvárosias lakóterület) | 50                                                          | 40                |
| 5.       | Gazdasági terület:<br>$G_{ksz}$ : (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)<br>$G_e$ : (egyéb ipari gazdasági terület)                                                                               | 60                                                          | 50                |

Az  $L_{AM}$  értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

**A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelési állapot meghatározás módja**

A zajterhelés meghatározása céljából környezeti zajterhelés méréseket végeztünk 2024. október 31-én. A vizsgálat során vizsgáltuk a háttérterhelést és a közlekedési zajterhelést. A méréseket a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklete szerint végeztük.

A méréshez használt műszerek:

| Sorszám | Megnevezés           | Gyártmány | Típus    | Gyári száma | Hitelesítés szám | Érvényessége  |
|---------|----------------------|-----------|----------|-------------|------------------|---------------|
| 1.      | Zajanalizátor        | SVANTEK   | Svan 971 | 103473      | M 657 754        | 2025. 03. 07. |
| 2.      | Akustikai kalibrátor | SVANTEK   | SV30A    | 7448        | K056942 /2013    | -             |

A műszerek megfelelnek az MSZ EN 60651:2003: „Hangszintmérők 1. pontossági osztály előírásának. Meteorológiai tényezők méréséhez TESTO 410-2 digitális hőmérséklet, páratartalom és szélesebbésmérőt használtunk.

1. Mérési pont helye: Az 544/18 hrsz-ú ingatlan DK-i telekhatárán, talajszint felett 1,5 m magasságban.



A mérési eljárás módszere: folyamatos mérés.

A vizsgálati pont környezetében kivitelezési munkálatok nem történtek, forgalomelterelés nem volt. A méréseket 1 perces mentési időintervallumokkal folyamatosan mentettük.

A rendezési tervmódosítással érintett területek zajterhelése. Zajterhelési alapállapot.

Az 544/18-20, /22 hrsz-ú területek zajterhelés mérés eredményei

**Nappali** megítélési időszakban:

| Időtartam (hh:mm:ss) |          | L <sub>Aeq</sub> (dBA) | L <sub>Aeq,átl</sub> (dBA) | L <sub>A,95%</sub> (dBA) |
|----------------------|----------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 15:30:00             | 16:00:00 | 51,9                   | 55,0                       | 44,6                     |
| 16:00:00             | 16:30:00 | 49,9                   |                            |                          |
| 16:30:00             | 17:00:00 | 50,7                   |                            |                          |
| 20:30:00             | 21:00:00 | 57,5                   |                            |                          |
| 21:00:00             | 21:30:00 | 54,0                   |                            |                          |
| 21:30:00             | 22:00:00 | 58,6                   |                            |                          |

**Éjszakai** megítélési időszakban:

| Időtartam (hh:mm:ss) |          | L <sub>Aeq</sub> (dBA) | L <sub>Aeq,átl</sub> (dBA) | L <sub>A,95%</sub> (dBA) |
|----------------------|----------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 22:00:00             | 22:30:00 | 44,7                   | 44,7                       | 41,8                     |

Fellépő közvetlen környezeti hatások



Védett épület elhelyezkedése



*Vizsgált épület Déli irányból az Oberkochen út felől*

Az 544/18-20, /22 hrsz-ú területek környezetében É-i, Ny-i, D-i és K-i irányokban  $G_e$  jelű egyéb ipari gazdasági területek találhatók. K-i irányban halad az Ipari út, mely jelentős gépjárműforgalommal rendelkezik. A vizsgált terület háttérterhelését jól hallhatóan mind üzemi, mind közlekedési zajterhelés jellemzi.

A háttérterhelés mértéke nappal 55 dBA, éjjel 45 dBA. Az építési övezeti besorolás változtatásánál a meglévő alapállapot zajterhelését tekintetbe kell venni, ezért nappal 55 dBA és éjjel 45 dBA-nál szigorúbb határértékekkel rendelkező építési övezeti besorolásokat zajvédelmi szempontból kerülni javasolt, ugyanis ebben az esetben az építési övezetre megállapított zajterhelési határértékek nem fognak teljesülni.

**Zajvédelmi szempontból választható övezeti besorolások**

| Sorszám | Választható övezeti besorolások                                | Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB) |                   |
|---------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
|         |                                                                | nappal<br>6-22 óra                                          | éjjel<br>22-6 óra |
| 3.      | <b>Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület:</b> | 55                                                          | 45                |
|         | - Településközpont terület (Vt)                                |                                                             |                   |
| 4.      | <b>Gazdasági terület</b>                                       | 60                                                          | 50                |
|         | - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)                     |                                                             |                   |

*A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint.*

**Fellépő közvetett környezeti hatások**

A szabályozási javaslat szerinti javasolt építési övezeti besorolás és építési előírások mellett közvetett hatásokkal nem kell számolni, hiszen a jelenlegi zajterhelési határértékek nem emelkednek, a változtatással a terület zajkibocsátása nem emelkedik.

A tervezett rendezési tervmódosítás által generált zajkonfliktus

A javasolt övezeti besorolás és előírások választása esetén a településrendezési eszközök módosítása zajkonfliktust nem okoz.

Zajvédelmi intézkedési eszközök

Az 544/18 hrsz-ú területen a háttérterhelés mértéke nappal 55 dBA, éjjel 44,7 dBA. A vizsgált terület terület-felhasználási/övezeti besorolása kereskedelmi, szolgáltató területre változtatható. **A fenti változtatással egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.**

Akusztikai szakvélemény

A vizsgált terület terület-felhasználási/övezeti besorolása kereskedelmi, szolgáltató területre változtatható. **A fenti változtatással egyéb zajvédelmi intézkedéseket nem szükséges tenni.**

Várható környezeti hatás mértéke

A tervezett építési előírások, intézkedések zajvédelmi szempontból nincsenek hatással az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotára.

A tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén **akusztikai zavaró hatás nem érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.**

## 5. A településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

### 5.1 Módosítás tartalmi követelményei, elvei és indoklása

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A Helyi Építési Szabályzat ennek megfelelően szabályozta a szállás és szállás jellegű épületek beépítésre szánt területeken történő elhelyezhetőségét az alábbiak szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1 és Gksz-2) esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A szállás jellegű épületek, - ebbe bele értve a munkásszállókat is - elhelyezhetőségét felsorolás szerű megnevezéssel nem teszi lehetővé.

A szállás jellegű rendeltetés meghatározását az OTÉK 104/A §-a tartalmazza. Ennek értelmében a szállás jellegű rendeltetésű az az épület, ami nem életvitelszerű, -tehát nem lakásként- hanem átmeneti tartózkodásra szolgáló funkciókkal épületként valósul meg. A munkásszálló nem életvitelszerű tartózkodásra szolgál, ezért az szállás jellegűnek minősül.

A munkásszálló szolgáltatója alapján is szálláshelynek minősül az alábbi ismérvek szerint:

Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.

Az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottokon kívül helyezhető el.

„OTÉK 10.§

*(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben*

*a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,”*

Az OTÉK ezen előírás biztosította szabályozási tartalom HÉSZ-ben történő érvényesítéséhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. OTÉK 111. § (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulást kell kérni.

## 5.2. Az OTÉK előírásaitól való eltérés

**Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozás elbírálásához szükséges kérelem, a Mátészalka 544/18-20, /22 hrsz-on munkásszálló rendeltetésű épületek elhelyezhetőségének érdekében [tekintettel az OTÉK 111. § (2) előírásaira]**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése arról rendelkezik, hogy **az OTÉK II–III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv megállapíthat, de csak akkor, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek**, azaz az építmények elhelyezésének meg kell felelnie a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, azokat károsan nem befolyásolhatják.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a rendezési terv az OTÉK-tól megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.*

**Mátészalka településrendezési tervének módosítása során az 544/18-20, /22 hrsz-ek (művelési ág: kivett telephely) területének tovább fejlesztése érdekében OTÉK alóli felmentés alkalmazás vált szükségessé. A felmentést különleges településrendezési ok (a munkásszállók településszerkezetben történő szabályozott/irányított elhelyezhetősége) és a kialakult gazdasági helyzet/koncentráció (nagykiterjedésű, több nagylétszámú munkavállalót foglalkoztató gazdasági szereplővel működtetett Ipari Park) indokolja.**

A gazdasági versenyképesség megőrzésének és a munkaerő megtartásának eszköze lehet az gazdasági szereplők közvetlen közelében elhelyezhető, munkásszállás céljára kialakítható rendeltetések elhelyezésnek biztosítása. A munkahely és a munkaerő szálláshelye egy környezetben való biztosítása alapvetően összeegyeztethető, jövőbe mutató elképzelés és indokolt jelen gazdasági környezetben.

Ennek biztosításához állami főépítész hozzájárulás szükséges területi kiterjedés vagy egyedileg meghatározott építési övezeti korlátozással. Ezért kérjük a záró szakmai véleményben a:

*„A „Gksz-9” jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezet területre a HÉSZ rendelet tervezet 2. § rögzített építési övezetben önállóan vagy a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület használatára nem korlátozó hatású, attól védelmet nem igénylő munkásszálló/munkásszállás rendeltetésű épület elhelyezhetőségét is”*

**Nyilatkozunk arról, hogy a „Gksz-9” jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok alkalmazása közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesíthetőek.**

### 5.3. Igazodás a településfejlesztési koncepcióhoz

#### Átfogó célok és részcélok

##### TÁRSADALOM

- Tiszta és egészséges városias környezetet biztosító, minőségi szempontból is élhető város.
- A város népességmegtartó erejének növelésével a családok, fiatalok számára vonzóvá vált város egyrészt biztos megélhetést, és a megfelelően **erősödő gazdasági háttér** megvalósításával (helyi gazdaság nyújtotta munkalehetőségek) másrészt a jó geo földrajzi elhelyezkedése és könnyű elérhetősége (autópálya és autóutak, mind a belföldi, mind a határon túli irányban is) révén egyre többen választják lakóhelyül.
- Kialakult, a város megfelelő oktatási és képzési háttért nyújtó intézmény rendszere.

##### GAZDASÁG

- **A város és vonzáskörzete lakosságának munkát adó gazdasági alközponttá válik.** Első számú gazdasági cél állapot a piacgazdasági értelemben vett teljes foglalkoztatottság elérése.
- **Korszerű, hatékony ipar. Több lábon álló (diverzifikált) gazdaság.**
- **Vonzóak az új betelepülő vállalkozások fogadásának feltételei.**

Az pari park munkavállalói számára biztosítani kívánt munkásszálló épület megvalósítása nem csak jól illeszkedik a fejlesztési koncepció átfogó céljaihoz, de megvalósítását szükségessé is teszi. A munkavállalási feltételek javítása nem csak a jelenlegi, hanem a betelepülő vállalkozások számára is előnyös lehet.

### 5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

#### OTÉK:

az OTÉK 2021. július 15 -én hatályos településrendezési követelményei még nem nevesíti önállóan a munkásszálló rendeltetést. A szállás és szállás jellegű rendeltetéseket tartalmazza, mely utóbbi közé a munkásszálló is bele érthető.

A 10.§ (2) a) pontja lehetőséget ad a települések önkormányzatai számára, hogy meghatározzák azon rendeltetéseket, amelyek az OTÉK szerint az adott építési övezetre megállapítottakon kívül helyezhető el. Ezért a munkásszálló rendeltetésű épületek kereskedelmi-szolgáltató területen történő elhelyezési lehetősége jogszerűen vezethető be. A létesítést azonban feltételhez kell kötni, miszerint a munkásszálló rendeltetés üzemeltetése, használata során az ipari terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozhatja, vagy attól nem igényelhet védelmet,

#### OTÉK 10.§

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,

**2023. évi C. tv:**

3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

***A településrendezésben érvényesítendő Építészeti alapelvek és a megfelelés igazolása***

| <b><i>Építészeti alapelvek</i></b>                               | <b><i>a megfelelés igazolása</i></b>                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,                | meglévő helyi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás |
| a szükséges minimum elve,                                        | valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció                                                        |
| a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,  | A településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését                                  |
| a természeti rendszerek megőrzésének elve,                       | természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik                                                       |
| Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények          | Nem releváns                                                                                                                |
| a barnamezős területek elsődlegességének elve,                   | Nem releváns                                                                                                                |
| az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve, | Nem releváns                                                                                                                |
| az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,             | A módosítás a védi a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat                |
| Akadálymentességre vonatkozó követelmények                       | Nem releváns                                                                                                                |
| a hazai ellátásbiztonság elve,                                   | Nem releváns                                                                                                                |
| a digitalizáció elve,                                            | A módosítás során a nyilvánosság biztosított                                                                                |
| a szabályozó felelősségének elve.                                | A módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik                                                                |

**74. §**

***a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:***

A településfejlesztés és **a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás,

városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

| <b>A 74.§ (2) követelmények</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Módosítás érintettsége</b> | <b>Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése</b>                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni</b>                                                                                                                                                                                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,</i> | <b>0</b>                      | A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.                                                                                                                                                                                                          |
| <i>b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,</i>                                                                                                                                                                                                                              | <b>0</b>                      | A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.                                                                                                                                                                                                          |
| <i>c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,</i>                                                                                                                                                                                                             | <b>0</b>                      | A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit. |
| <i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,</i>                                                                                                                                             | <b>1</b>                      | A módosítással a meglévő munkahelyek megőrzése biztosított. Munkásszálló építése ezt elősegíti, ezért az gazdasági érdek is.                                                                                                                             |
| <i>e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,</i>                                                                                                                                 | <b>0</b>                      | A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.                                                                                                                                                                                                             |
| <i>f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és</i>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>0</b>                      | A módosításnak a környezet és a természetvédelemre, a nincs hatása.                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,</i>                                                                                                                                                                                     |          |                                                                                                                                                             |
| <i>g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,</i> | <b>0</b> | A módosításnak ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell. |
| <i>h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>                                                                                                                                                                     | <b>0</b> | A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.                                                             |

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

## 5.5 Javaslat a településszerkezeti terv módosítására (területfelhasználási koncepció)

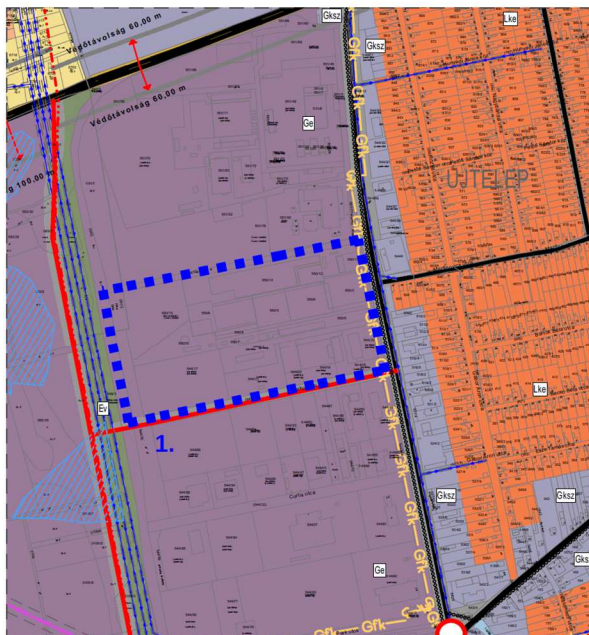
### A településszerkezeti terv módosítása a területfelhasználás változása miatt szükséges.

A hatályos TSZT leírásának 2.1.4 pontja tartalmazza a Beépítésre szánt területek területfelhasználás szerinti besorolását:

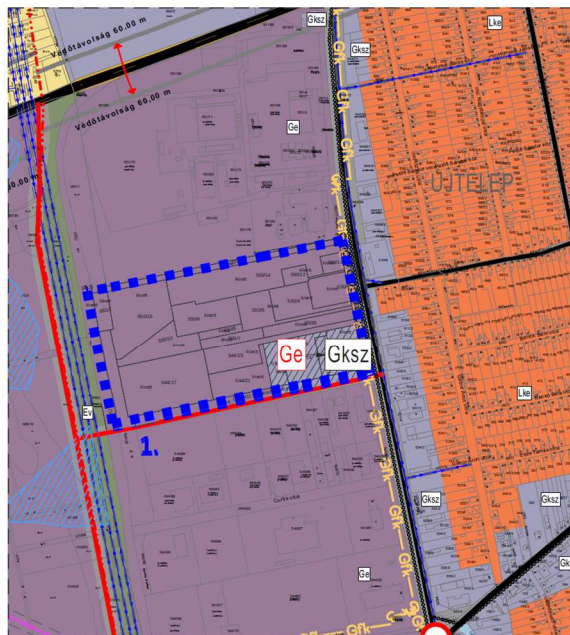
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményterület
- **Kereskedelmi, szolgáltató terület**
- **Ipari, gazdasági terület**
- Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- Különleges sport és rekreációs terület
- Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- Különleges hulladékkezelő terület
- Különleges temető terület
- Különleges lovas turisztikai terület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges nagy kiterjedésű közmű terület

Jelen módosítás során a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület nagysága változik, kismértékben nő, míg az egyéb ipari gazdasági terület ugyanennyivel csökken. A módosítás esetén a területfelhasználás rendszerének kiegészítése nem indokolt.

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek módosításához  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

## 5.6. Javaslat a HÉSZ és a szabályozási terv módosítására (szabályozási koncepció)

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett építési övezetekre:

### *„34. Egyéb ipari gazdasági területek (Ge)*

*34. § (1) A Ge építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari - gazdasági és raktározási tevékenységi célú és rendeltetést tartalmazó épületek, valamint az energiaszolgáltatási, településgazdálkodás építményeinek, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.*

*(2) A Ge 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 m<sup>2</sup>, a tulajdonosi legfeljebb 150 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lehet,*

*c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m<sup>2</sup>, míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületű lehet.*

*(3) A Ge 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.*

*(4) A Ge építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.*

*(5) A Ge építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.*

*(6) A Ge építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.*

*(7) A Ge építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 6. pontja tartalmazza.*

### *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 m<sup>2</sup>, a tulajdonosi legfeljebb 150 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lehet,*

*c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m<sup>2</sup>, míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m<sup>2</sup> 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.

#### 15. Közművesítési követelmények

(7) Új, legalább 15 személygépkocsi elhelyezését szolgáló parkoló felületen a csapadékvizet terepszint alatti műtárgyba össze kell gyűjteni és előtisztítás után újra hasznosítani, vagy befogadóba vezetni.”

A Ge építési övezetek építési előírásai nem változnak, nem is erre irányul a módosítás. A csapadékvíz összegyűjtésére vonatkozó előírás változatlan tartalommal alkalmazandó.

**Nincs olyan Gksz építési övezet,** mely változatlan szabályozási előírásai tartalommal megfelelő lenne a fejlesztési cél településrendezési rögzítéséhez. **Ezért új – Gksz-9 jelű – építési övezet bevezetése szükséges.** Javasolt kiegészítő előírások, építési övezeti mutatók:

Az építési övezet jelenlegi besorolása, az építési övezeti mutatóinak összefoglaló táblázata:

| <b>Módosítással érintett építési övezet besorolás</b> |                                                         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ge-2                                                  | Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete           |
| Sz                                                    | Szabadonálló beépítési mód                              |
| 50                                                    | 50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke                |
| 15 m                                                  | 15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság        |
| 2000                                                  | 2000 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret |

Az építési övezet módosítási javaslat szerinti besorolása, a javasolt építési övezeti mutatóinak összefoglaló táblázata:

| <b>Módosítással érintett építési övezet besorolás</b> |                                                               |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Gksz-9                                                | Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezete |
| Sz                                                    | Szabadonálló beépítési mód                                    |
| 60                                                    | 60 % - a beépítettség legnagyobb mértéke                      |
| 15 m                                                  | 15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság              |
| 2000                                                  | 2000 m <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret       |

„35.§ (8) A Gksz-9 jelű építési övezetben a (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett elhelyezhető önállóan vagy a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület használatára nem korlátozó hatású, attól védelmet nem igénylő munkásszálló/munkásszállás rendeltetésű épület is (A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének SZ/....-/.....-..../2025 ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott hozzájárulása alapján).”

---

30

## 6. A módosítás lényegi összefoglalása

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>A módosítás helyszíne légifelvételen</b><br/>(Forrás: google)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | <p><b>A módosítás kezdeményezője:</b></p> <p>Mátészalka Város Önkormányzata</p>                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <p><b>A módosítás tárgya:</b></p> <p>az OTÉK szerint a gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli egyedi -munkásszálló - rendeltetés elhelyezésének biztosítása</p>                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <p><b>Módosítással érintett tervezési terület</b></p> <p>Belterület nyugati részén, az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasút terület által határolt területet</p>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <p><b>Új beépítésre szánt terület kijelölése:</b></p> <p>A módosítással <b>új beépítésre szánt terület nem jön létre.</b> Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén indokolt igazolás jelen esetben nem indokolt.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <p><b>Biológiai aktivitásérték pótlás:</b></p> <p><b>Nem merül fel pótlási kötelezettség.</b></p>                                                                                                                              |
| <p><b>A módosítás lényegi elemeinek rövid tervezői ismertetése:</b></p> <p>Gazdasági terület egy részén, annak kereskedelmi, szolgáltató területbe történő átsorolásával lehetővé tenni az OTÉK szerint e területen elhelyezhető rendeltetéseken kívüli munkásszálló rendeltetésű épületek elhelyezését, mely alapját képezi az önkormányzat beruházásában az ilyen rendeltetésű épület építésszügyi hatósági engedélyezésének. Ezzel a helyi gazdaság fejlődését segíti elő, mivel a munkahelytől nagyobb távolságú, napi ingázást már nehezen vállaló dolgozók munkába járása leegyszerűsíthető helyben tartózkodással. Ez jelentős idő és költségmegtakarítást eredményezhet a munkavállalóknak. A munkáltatók kedvező munkafeltételeket tudnak a munkavállalók részére biztosítani, mely folyamatos üzembiztosabb működést tesz lehetővé.</p> |                   |                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>TSZT, HÉSZ érintettség/ a módosítás lényegi eleme</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                |
| Rendelet szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | A HÉSZ kiegészítésre kerül a rendelettervezet szerint.                                                                                                                                                                         |
| A HÉSZ települési térség szabályozási S-1 tervlapja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   | szabályozási tervlapja S-1.1. számú melléklet szerint                                                                                                                                                                          |
| Településszerkezeti terv - TSZT- módosítás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   | A tervezési terület szerinti kereskedelmi szolgáltató terület kerül kijelölésre.                                                                                                                                               |
| <p><b>ALÁTÁMASZTÓ (SZAKÁGI) MUNKARÉSZ</b></p> <p>A szakági alátámasztó munkarészek a hatályos tervhez elkészültek, azok megállapításai továbbra is érvényesek, így azok aktualizálása kiegészítése nem indokolt, figyelemmel a főépítész feljegyzésében foglaltakra is, valamint arra, hogy a meglévő terület infrastruktúra ellátása a szükséges mértékben jelenleg is biztosított, <b>a közlekedési kapcsolat jelen módosítással kerül rögzítésre.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                |
| Örökségvédelem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Régészet          | Régészeti lelőhely a módosítás alá vont területet közvetlenül <b>nem érinti.</b>                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Épített környezet | A módosítás <b>nem érint</b> helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Új épület nem létesül, intenzitás növelés nem történik.                                                                                     |
| Településképi védelem/ meghatározó területi érintettség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   | A tervezett módosítás és a településképi védelméről szóló rendelet összhangja biztosított. A terület a településképvédelmi rendelet szerint meghatározó területként kezelendő.                                                 |

## **7. Magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang bemutatása**

### **7.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

### **7.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat**

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

## 8. Jóváhagyandó munkarészek

### 8.1. Határozat tervezet

**Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2025. (..... ..) KT. számú határozata**  
Mátészalka Város településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló  
a 22/2009. (III.04.) Kt. számú határozat módosításáról

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

**2025. .... napjával módosítja** Mátészalka Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **167/2023. (XII.20.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a Belterület nyugati részén, az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasút terület által határolt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

**A terv leírása szerinti mértékben az egyéb ipari terület módosul kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználása.**

*1. számú melléklet:* T-1 rajzszámú, T-03/2025 munkaszámú tervlap

*2. számú melléklet:* Településszerkezeti terv módosításának leírása

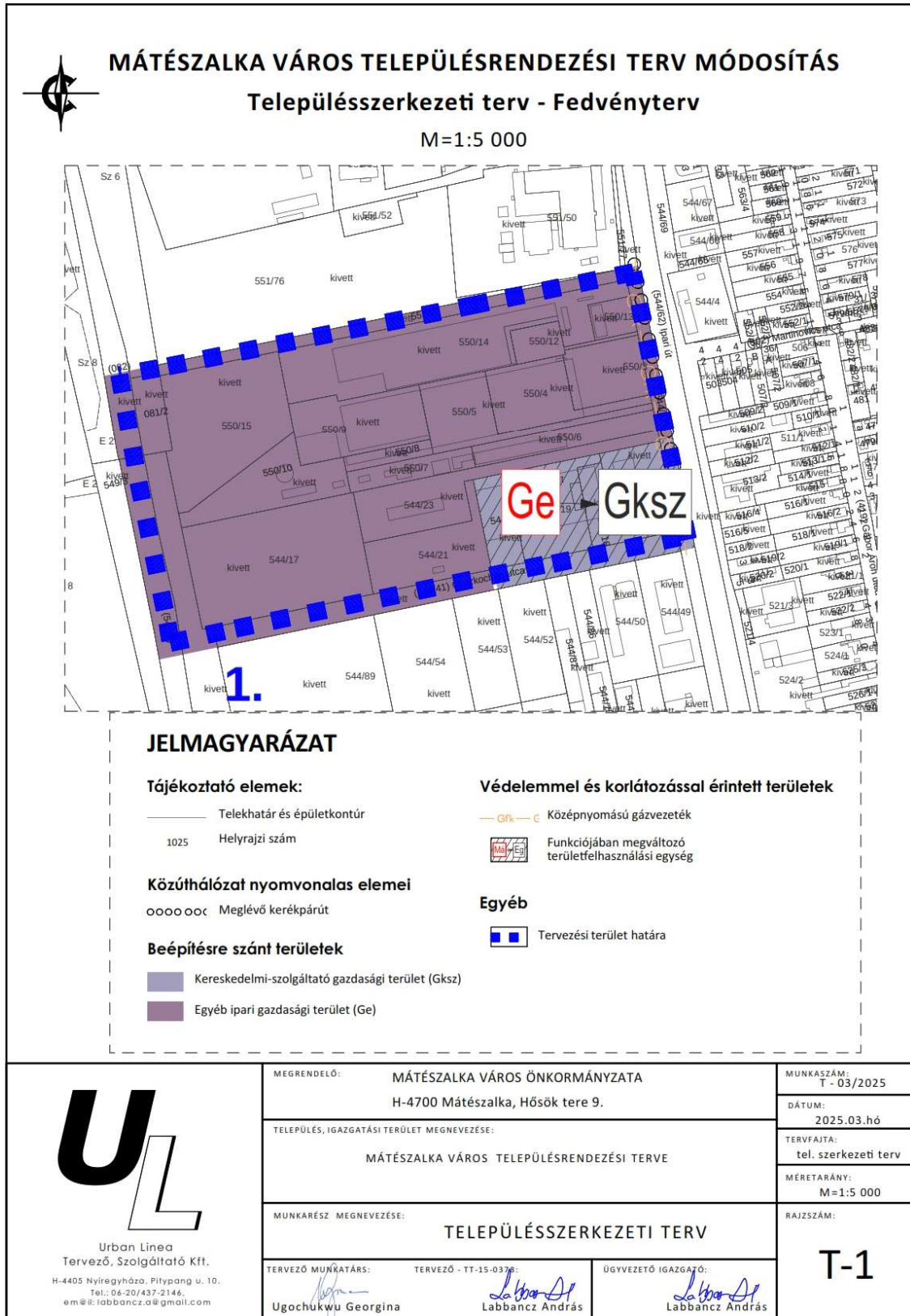
A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Mátészalka, 2025 .....hó ....nap

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

Dr. Takács Péter  
jegyző

1.számú melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati határozathoz



2.számú melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati határozathoz.

### A településszerkezeti terv módosításának leírása

A módosítás Mátészalka Város településszerkezeti tervének az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca és a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasút terület által határolt területén belül.

#### A tervmódosítás célja:

A településszerkezet területfelhasználási rendszerének ipari park tervezési területén belüli olyan módosítása, mely lehetővé teszi kereskedelmi szolgáltató terület kijelölésével a fejlesztéssel érintett építési övezetben, a munkásszálló/ munkásszállás rendeltetésű épület elhelyezését. Ennek megvalósításához szükséges a jelenlegi egyéb ipari terület terv szerinti helyen és mértékben kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásra történő módosítása.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, csak a sajátos használat szerinti változás következik be, ahol az egyéb ipari területfelhasználás egy része helyett kereskedelmi szolgáltató terület kerül rögzítésre cca. 2,0 ha nagyságban. Az egyéb ipari területfelhasználás szerinti terület nagysága ugyanennyivel csökken.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett területegységen belül.

A módosítás az önkormányzat fejlesztési elképzelésének megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén a gazdasági tevékenységek munkavállalói számára munkásszálló elhelyezhetőségét biztosító beruházás valósulhat meg.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

| Sajátos használat megnevezése           | Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság |                                  |          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|
|                                         | érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)          | módosítási javaslat szerint (ha) | változás |
| egyéb ipari terület (Ge)                | 2,0                                                  | 0                                | +2,0     |
| Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) | 0                                                    | 2,0                              | -2,0     |
| Összesen:                               | +2,0                                                 | -2,0                             | 0        |

## 8.2. Rendelettervezet

### **Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

#### **..../2025. (.....) önkormányzati rendelete**

Mátészalka Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
a 20/2023.(XII.20.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete,  
a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,  
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,  
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,  
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság  
Nemzeti földügyi Központ,  
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,  
honvédelmért felelős miniszter  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,  
véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének d.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye és az OTÉK 111.§ (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz történt hozzájárulása alapján, annak figyelembevételével a következőket rendeli el:

**1.§ Mátészalka Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2022.(XII.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a alábbiak szerint kiegészül:**

*„13. Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10*

*férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.”*

**2.§ A R. 34.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:**

*„(8) A Gksz-9 jelű építési övezetben a (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett elhelyezhető önállóan vagy a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület használatára nem korlátozó hatású, attól védelmet nem igénylő munkásszálló/munkásszállás rendeltetésű épület is (A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének SZ/....-/.....-..../2025 ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott hozzájárulása alapján).”*

**3.§ A R 1. melléklet S-1 települési térségen belüli szabályozási terv az 1. melléklet szerinti, S-1 rajzszámú, T-03/2025 munkaszámú, tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.**

**4.§ A R 3. melléklete 4 táblázata [kereskedelmi szolgáltató terület] kiegészül a 2.sz melléklet szerinti 10. sorszámú, a Gksz-9 építési övezet előírásaival.**

**5.§ Ez a rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.**

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

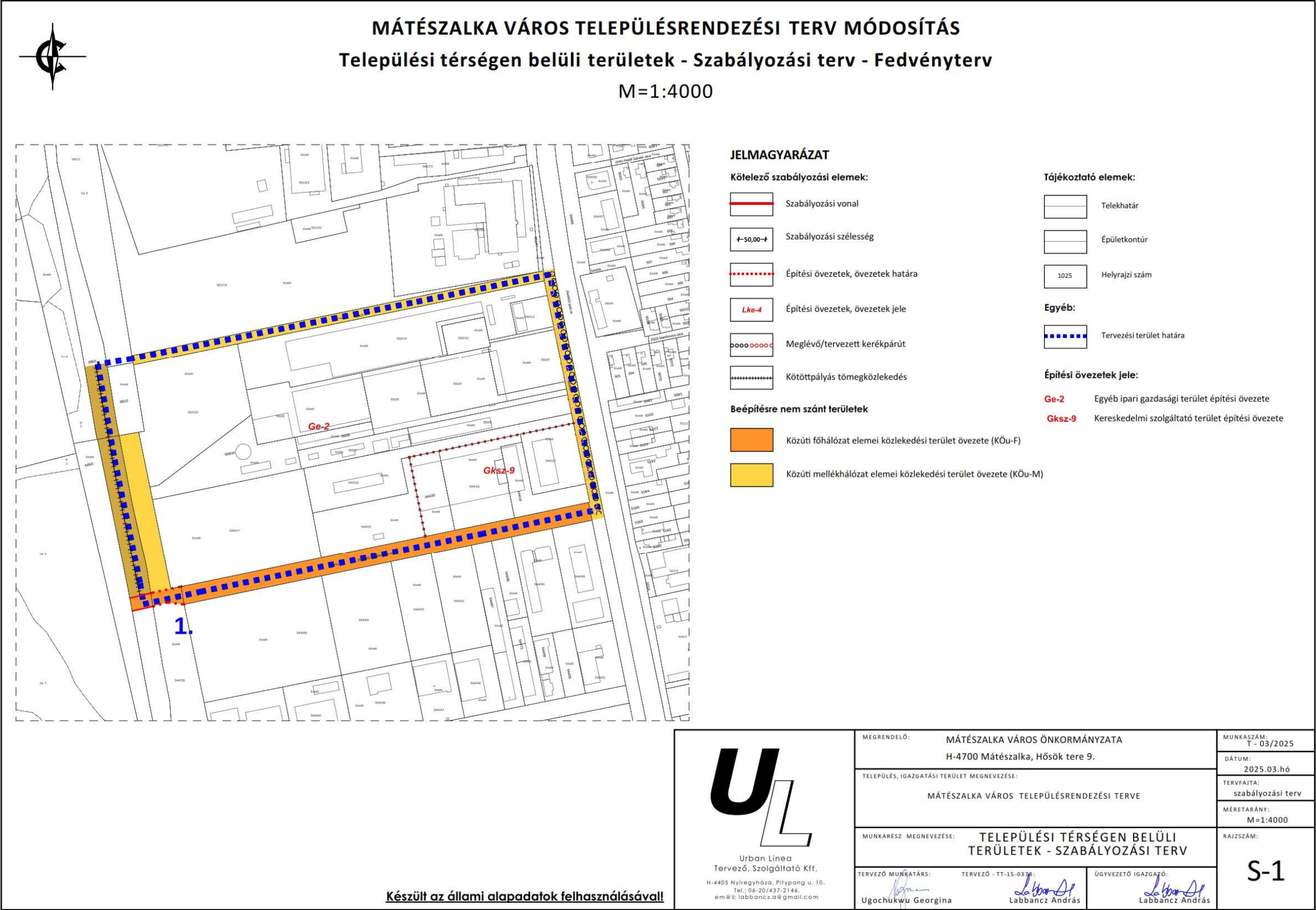
Dr. Takács Péter  
jegyző

Záradék:

A rendelet 2025. .... hó .... napján kihirdetve.

Dr. Takács Csaba  
jegyző

1. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez



**2. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez**

*A R 3. melléklet 4. táblázata /kereskedelmi szolgáltató terület/*

| 1  | Építési<br>övezet<br>jele | Beépítés<br>módja | Épületmagasság<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (m) | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | Az újonnan<br>kialakítható telek legkisebb |                             | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%) |
|----|---------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
|    |                           |                   |                                                            |                                                          | területe (m²)                              | szélessége/<br>mélysége (m) |                                         |
| 10 | Gksz-9                    | szabadon álló     | 15                                                         | 60                                                       | 2000                                       | -/-                         | 25                                      |

