



# Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített  
eljárás –  
Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások I.-2016”



**Tervező:**

**Art Vital Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.**

**2016.**

## KÜLZETLAP

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### Egyszerűsített eljárás – Jóváhagyott dokumentáció „Módosítások I. – 2016”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....  
Végh József  
TT-15-0023  
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Pánczél Zsófia

## **TARTALOMJEGYZÉK**

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### **Egyszerűsített eljárás – Jóváhagyott dokumentáció „Módosítások I. – 2016”**

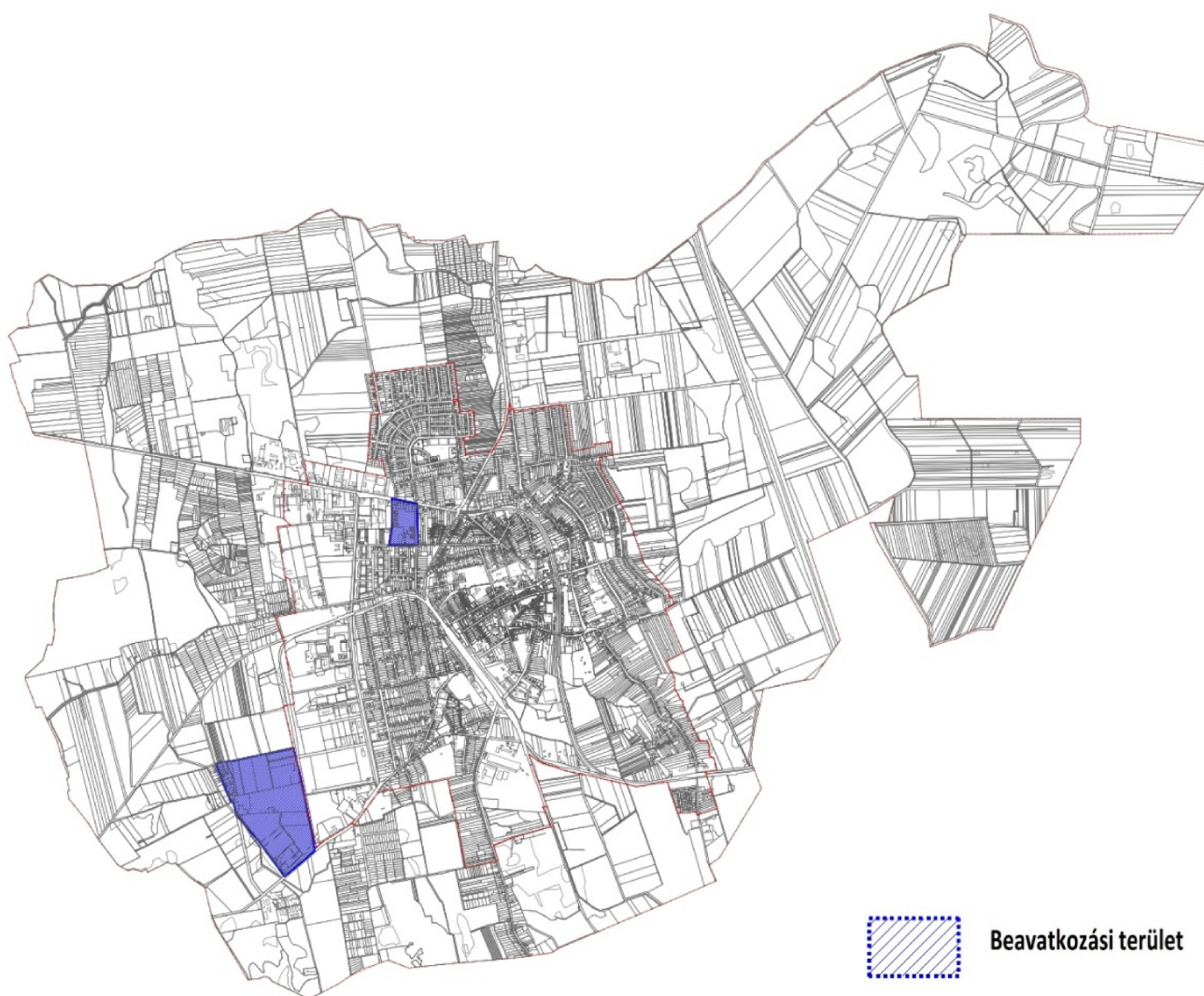
1.	Előzmények	3.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3.
1.2.	Átnézeti térkép	3.
1.3.	A beavatkozási területek részletes leírása	4.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	11.
3.	Településszerkezeti módosítások	14.
4.	Alátámasztó munkarészek	14.
5.	Szabályozási módosítások	15.
5.1.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	15.
5.2.	Szabályozási tervlapok	19.
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	20.
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	20.
6.2.	Övezeti lehatárolás	21.
	Rajzi mellékletek	25.

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 188/2011. (XI.30.) KT. számú határozat, Mátészalka Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 26/2005. (IX. 30.) számú rendelet, Mátészalka Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



### 1.3. A beavatkozási területek részletes leírása:

#### 1. beavatkozás:

A Jármű út (49-es főút) – Képes Géza utca – Móricz Zsigmond utca – Jármű köz által határolt tömb érintett a tervezés tárgyával. A tömbben a Gyermekvédelmi Központon kívül, a Móricz Zsigmond Kéttannyelvű Általános Iskola, valamint kertes házak és kisebb vállalkozások telephelyei találhatóak. Ez utóbbiak csoportja a tömb északi végénél összpontosulnak a Jármű út mentén, valamint a Jármű köz északi végénél.

A két intézmény jelentős kiterjedésű ingatlannal rendelkezik, melyeknek viszonylag alacsony a beépítettsége. A lakóterületek intenzitása megfelel egy átlagos kertvárosi övezet jellemzőinek. Szintszám szempontjából az iskola 3, a gyermekvédelmi központ 2 szint magas. A tömb többi részét kitevő ingatlanok jellemzően földszintesek, némelyik tetőtér beépítéssel rendelkezik. Az intézmények szabadon álló épület elhelyezéssel rendelkeznek, a lakóterületen az oldalhatáron álló és az ikres beépítés keveredik.

Az iskola és a gyermekvédelmi központ területe Vk, azaz központi vegyes zóna övezetéhez tartozik. Övezeti kódja (Vk 501034) alapján:

5	egyéb építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
1	szabadon álló, telepszerű beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságoktól függő, kialakult
3	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%
4	a megengedett építménymagasság 7,5 – 10,5 m közötti

Joghatályos szabályozási terv kivágata a tömbről



Közlekedési szempontból a terület jól megközelíthető, a 49-es sz. főúttal közvetlenül határos. A Jármű köz, a Jármű út irányából egyirányú forgalmi rendszerű. A Móricz Zsigmond és a Képes Géza utcák szélessége megfelelő. Mindkét intézmény előtt közterületen, valamint saját területükön belül jelentős számú parkolóval rendelkeznek. A Jármű köz igen szűk, a gépjárműforgalom egy sávon, egy irányban haladhat. Megállásra a járda és az út burkolata közötti sávon van csak lehetőség.

#### Móricz Zsigmond – Képes Géza utca sarka



*Forrás: saját szerkesztés*

#### Képes Géza utca, a Móricz Zsigmond utca irányából



*Forrás: saját szerkesztés*

A Gyermekvédelmi Központ fejlesztése, épület állományának bővítése érdekében szükséges az övezeti paraméterek módosítása az alábbiak szerint:

#### Övezeti kód

	Hatályos	Módosított
egyéb építészeti karakter	5	5
az építési övezet kialakult jellegű	0	0
szabadon álló, telepszerű beépítési módú	1	1
a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságoktól függő, kialakult	0	0
a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	20%	3
	40%	5
a megengedett építménymagasság 7,5 – 10,5 m közötti	4	4

#### 2. beavatkozás:

A módosítással érintett terület Mátészalka külterületén, a belterülettől nyugatra, a 471-es sz. főútról északnak leágazó végén található Vágóháza tanyán található. A telephely (0106/3 hrsz-ú) a korábbi „Gabonaforgalmi” telep ingatlanából kialakított – jelentős épület állománnyal – telken működik. A terület közútról jól megközelíthető, a 471-es sz. út irányából, illetve iparvágány is csatlakozik a területhez. A gazdasági célú területen belül jellemzően lapos tetős épületek, tároló és silók helyezkednek el.

#### Vágóháztanya, Keményítő üzem



*Forrás: Nord-Strake Holding Kft.*

A kialakított, leválasztott ingatlan a beépítési módot nem követi, az új ingatlanon az épület állomány jelentős része – az érvényes szabályozás szerint – építési helyen kívülre esik.

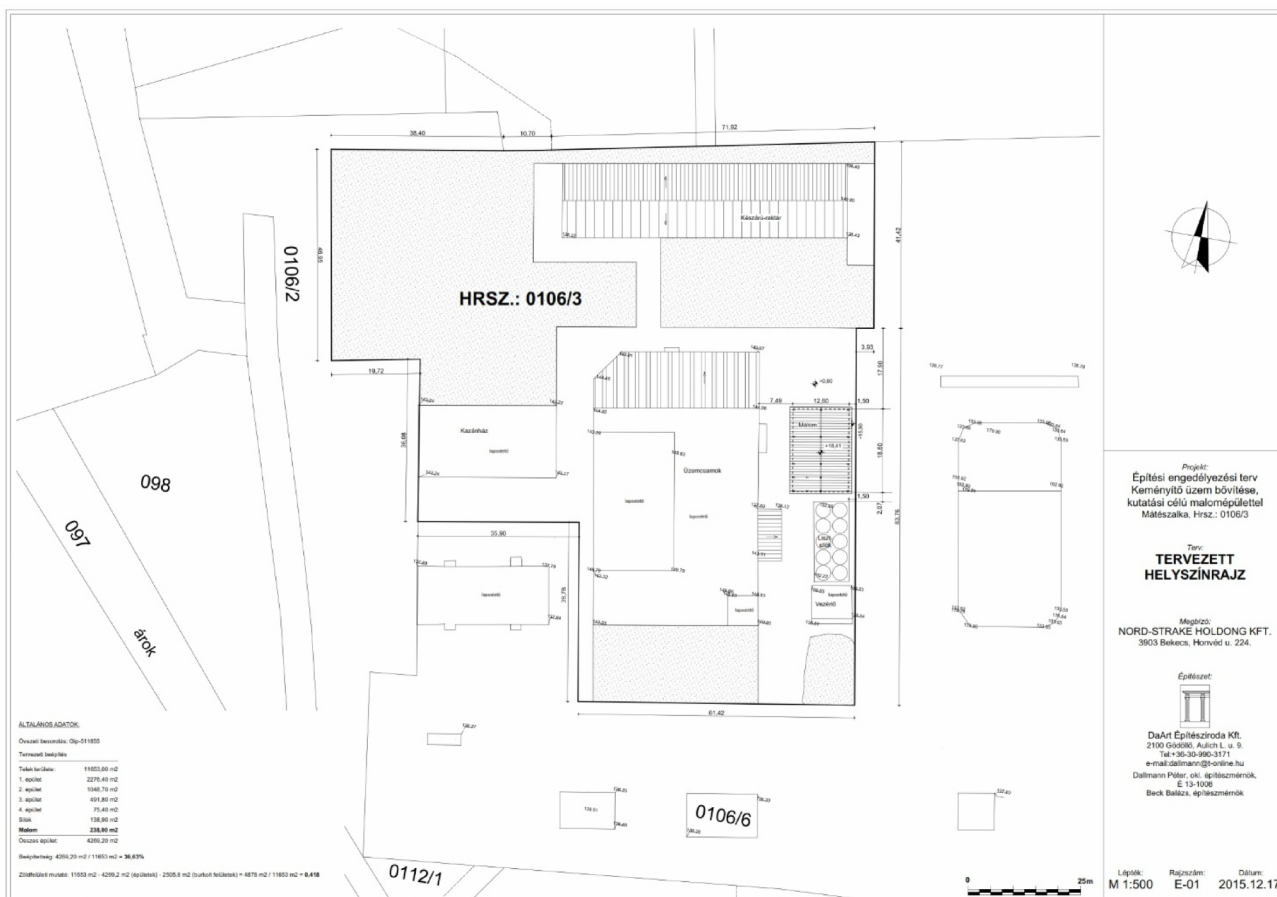
Térképmásolat a 0106/3 hrsz-ú ingatlanról



Forrás: Nord-Strake Holding Kft.

Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek - egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán.

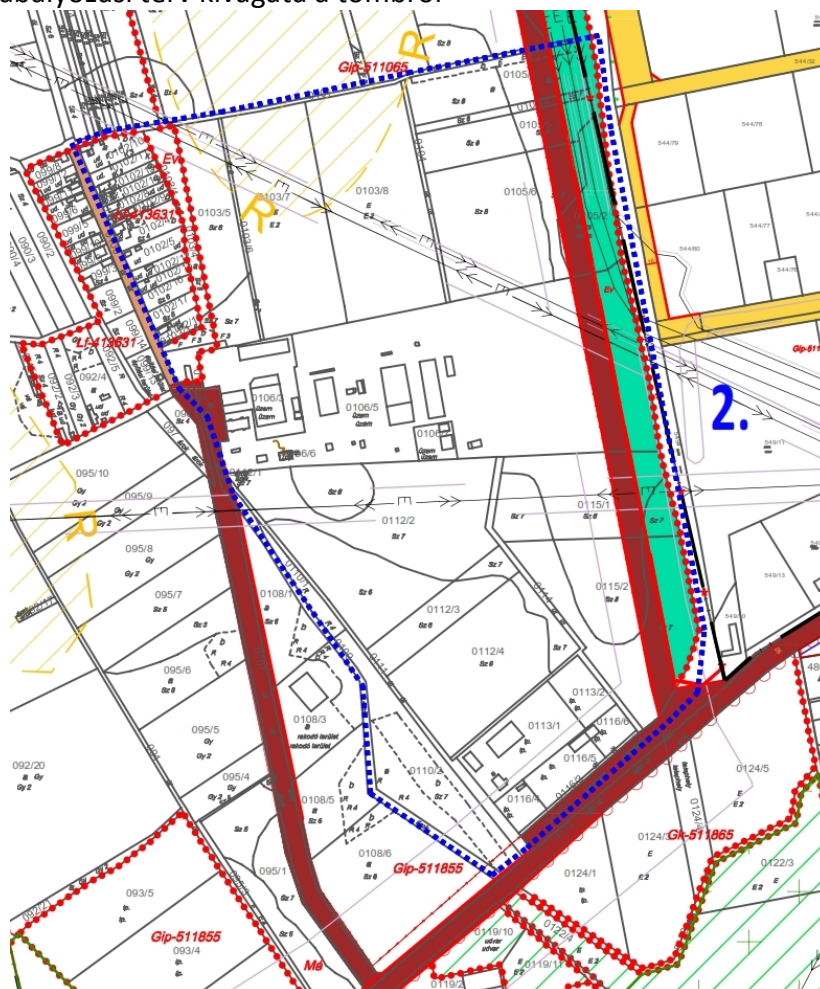
Tervezett helyszínrajz



Forrás: DaArt Építésziroda Kft.



Joghatályos szabályozási terv kivágata a tömbről



Az érintett telephely területe Gip, azaz gazdasági ipari zóna övezetéhez tartozik. Övezeti kódja (Gip 511065) alapján:

5	egyéb építészeti karakter
1	az építési övezet nem kialakult jellegű
1	szabadon álló, telepszerű beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságoktól függő, kialakult
6	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
5	a megengedett építménymagasság 9,5 – 12,5 m közötti

3. beavatkozás:

A módosítás kizárólag az építési szabályzatot érinti.

A rész: A módosítás folyamán a HÉSZ kiegészítésre kerül az építési ingatlanokon végezhető terepalakítási szabályokkal, valamint az ehhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetési, elhelyezési szabályokkal. A terepalakítási szabályok, a szomszédos ingatlanokra való hatásainak kivédése jelenleg nem szabályozott a HÉSZ-ben, ezért a következő kiegészítések kerülnek tervezésre:

*Építési telkek terepalakítási szabályai:*

- a.) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.*
- b.) Eltérő terepszintű szomszédos telkek között, a közös telekhatárok mentén saját telken belül a szükséges mértékig támfal létesíthető, amely nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetészerű használatát, az építmények állékonyságát.*
- c.) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telkekre. A tereprendezés során a szomszédos épületektől számított 1,0 m-es sávban az eredeti terepszint a tulajdonos hozzájárulása nélkül nem változtatható meg, az ott keletkező csapadékvizet a terepalakulatot megváltoztató ingatlantulajdonos köteles elvezetni.*
- d.) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely a biztonságos és elégséges vízrendezésen túl, a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épület kialakítását eredményezheti.*
- e.) Szükséges mértékűnek minősül a telek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telek lejtős felszíne miatti szükséges terepalakítás. A tereprendezést minden esetben úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne alakuljanak ki.”*

B rész: Egyes településszerkezeti védelem alatt álló zónák – pl.: II. zóna – épület elhelyezésre irányuló előírásainak módosítása, kiegészítése a megváltozott lakásépítési igények figyelembe vételével. Az érintett területi védelem határán belül több olyan ingatlan is elhelyezkedik már, amelyek több lakóegységet is magukba foglalnak, így az intenzitás növelése, a lakóegység szám korlátozása feloldása a szerkezetet alapvetően nem változtatja meg. A módosítás jelentősen nem befolyásolja a Kossuth utca felől megjelenő utcaképet.

Légifoto a beavatkozási területről



Forrás: Google Earth

Kossuth utca

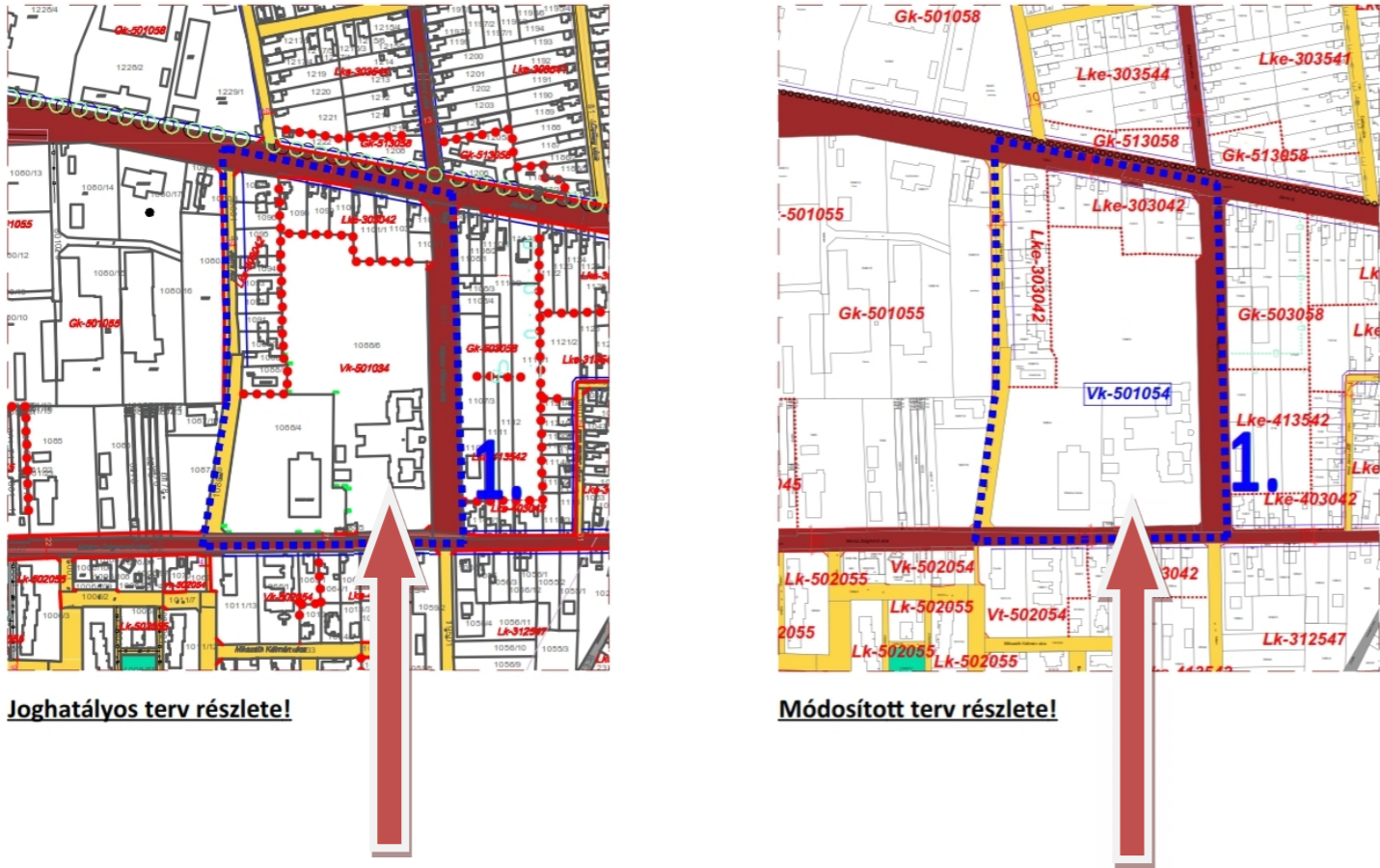


*Forrás: saját archívum*

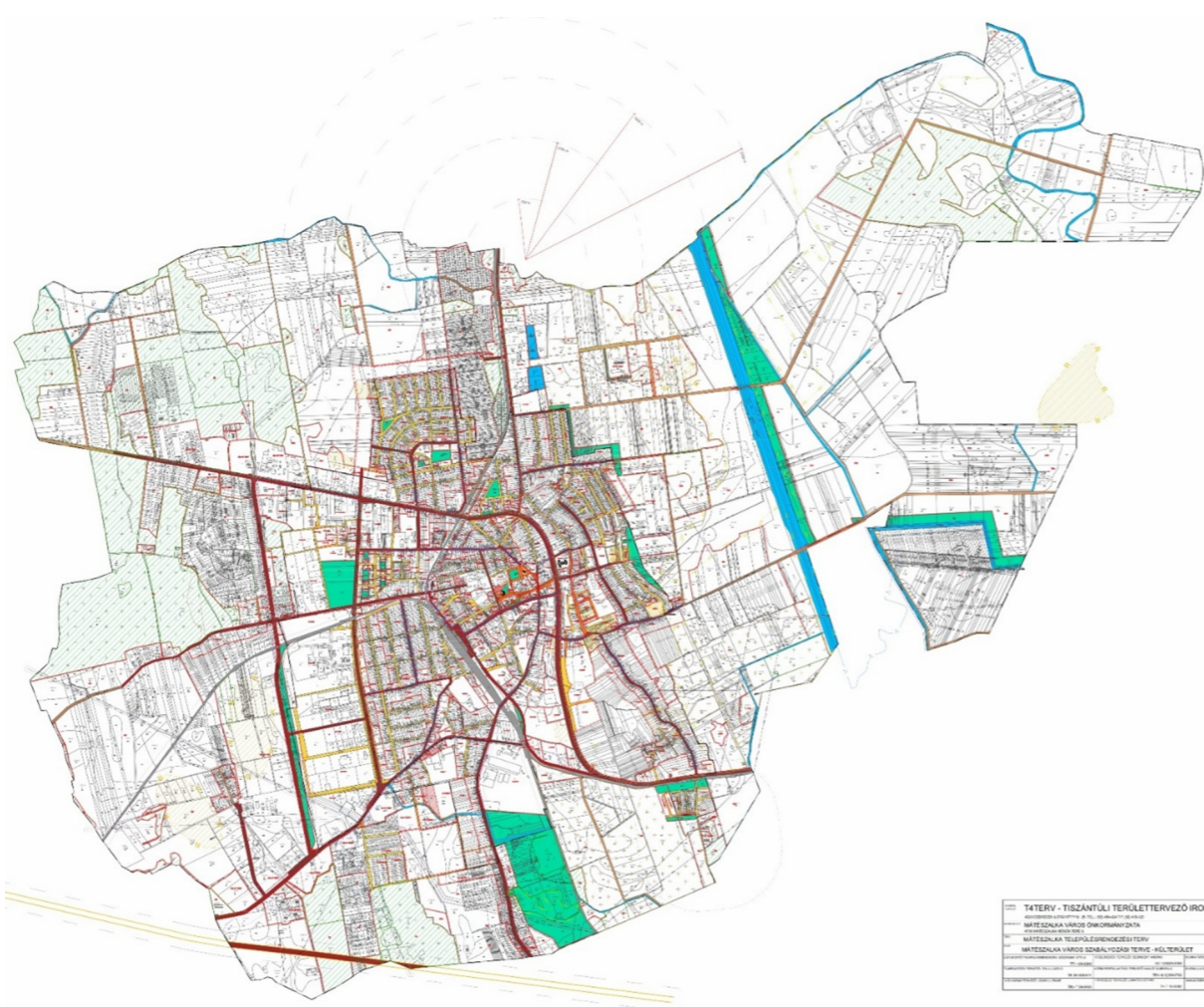


*Forrás: saját archívum*

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	49. sz. főút déli oldalán, belterületen a 49. sz. főút, a Képes Géza utca, Móricz Zsigmond utca és a Jármű köz által határolt telektömb.	A tömbben található un. „Gyerekváros” építési övezeti előírásainak, jellemzőinek felülvizsgálata, módosítása szükség szerint. (pl.: beépítési százalék, építmény magasság, ...stb.)	- beépített terület	- központi vegyes zóna (Vk) - kertvárosias lakó zóna (Lke)	n. a.	n. a.	- központi vegyes zóna (Vk) - kertvárosias lakó zóna (Lke)	n. a.	n. a.	a terület kiterjedése nem változik, csak HÉSZ módosítás történik	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<b>HATÁSOK</b>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Gazdasági terület külterületen, a Meggyesi út északi oldalán, Vágóháza tanyán	A telephely fejlesztését gátló kialakult beépítési mód és telek kialakítás korrigálása építési hely kijelölésével, a gazdasági érdek figyelembe vételével.	- beépített terület	- ipari gazdasági terület (Gip)	n. a.	n. a.	- ipari gazdasági terület (Gip)	n. a.	n. a.	a terület kiterjedése nem változik, csak HÉSZ módosítás történik	
							<p><b>HATÁSOK</b></p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
<b>3.</b>	A település teljes közigazgatási területe	A módosítás folyamán a HÉSZ kiegészítésre kerül az építési ingatlanokon végezhető terepalakítási szabályokkal, valamint az ehhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetési, elhelyezési szabályokkal. Továbbá a II. településszerkezeti védelmi zóna előírásainak felülvizsgálata.	- beépített terület	- beépítésre szánt területek	n. a.	n. a.	- beépítésre szánt területek	n. a.	n. a.	csak HÉSZ módosítás történik
							<b>HATÁSOK</b>		A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:		Nem változik, hatása nincs	
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:		Nem változik, hatása nincs	
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:		Nem változik, hatása nincs	
							A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:		Nem változik, hatása nincs	
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:		Nem változik, hatása nincs	
							Lakó- és munkakörülmények:		Nem változik, hatása nincs	
							Építészeti és régészeti örökség védelme:		Nem változik, hatása nincs	
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:		Nem változik, hatása nincs	
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:		Nem változik, hatása nincs	
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:		Nem változik, hatása nincs	
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:		Nem változik, hatása nincs	
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:		Nem változik, hatása nincs	
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:		Nem változik, hatása nincs	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:		Nem változik, hatása nincs	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:		Nem változik, hatása nincs								

### 3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítása településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fenn maradnak.

### 4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások terület-felhasználási változtatással nem járnak.
8.	Örökségvédelmi hatástanulmány	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

## **5. Szabályozási módosítások:**

### **5.1. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet**

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
18/2016. (VII. 28.)  
Önkormányzati rendelete**

**Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában*

*Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Magyar Nemzeti Örökségvédelmi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Ingtalanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában*



*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Magyar Rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben*

valamint Mátészalka Város Képviselő Testületének 79/2014. (VII. 03.) számú határozatának, 1. számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **1.§**

**A Mátészalka Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 8. §. (4) bekezdés kiegészül a b.) ponttal:**

#### **„8. §**

##### **Gazdasági zóna**

(4) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:

(....)

b., Gazdasági területek azon építési telkein, ahol a szabályozási terveken építési hely van jelölve, ott a közterületi határ és az építési hely határvonala között az alábbi építmények helyezhetők el kivételesen, 5,0 méter megengedett építménymagassággal, az építési helyen belül elhelyezett épületekkel össze nem építve:

- 1., az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m<sup>2</sup> alapterületig
- 2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig”

### **2. §**

**A R. II. fejezetének 24.§-a kiegészül a következő (23) bekezdéssel:**

#### **„24.§**

##### **Az építési zónák általános előírásai**

(....)

(23) Építési telkek terepalakítási szabályai:

- a.) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.
- b.) eltérő terepszintű szomszédos telkek között, a közös telekhatárok mentén saját telken belül a szükséges mértékig támfal létesíthető, amely nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát, az építmények állékonyságát.

- c.) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre. A tereprendezés során a szomszédos épületektől számított 1,0 m-es sávban az eredeti terepszint a tulajdonos hozzájárulása nélkül nem változtatható meg, az ott keletkező csapadékvizet a terepalakulatot megváltoztató ingatlan tulajdonos köteles elvezetni.
- d.) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely a biztonságos és elégséges vízrendezésen túl, a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épület kialakítását eredményezheti.
- e.) Szükséges mértékűnek minősül a telek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telek lejtős felszíne miatti szükséges terepalakítás. A tereprendezést minden esetben úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne alakuljanak ki.”

### 3. §

**A R. II. fejezetének 27.§ (4) bekezdés b.) pontja helyére a következő pont lép:**

„27. §.

A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái

(4) **A településszerkezeti védelem II.** zóna területe: Kossuth utca páros oldala 2-60 házszámig, páratlan oldala 1-25-ig, továbbá Kossuth tér teljes területe, Rákóczi utca páros oldalon 2-től 8-ig, páratlan oldalon 1-15 ig.

(...)

- b.) A telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, melyet a telek az utcai telekhatártól mért 60 % mélységig lenyúló, folyamatos beépítésnél oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m, egyéb esetekben 7,5 m tényleges homlokzatmagasságú szárny követhet. A melléképület maximum 4,5 - 7,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.”

### 4. §

Hatályát veszti a Rendelet 34 § (3), (6), (7), (8), (9) bekezdése.

### 5. §

A szabályozási terv érintett területeit az 1. mellékletben szereplő S-1/A, S-1/b, S-1/A-B számú tervlapok módosítják.

**6.§**  
**Záró rendelkezés**

Ez a rendelet 2016. augusztus 15-én lép hatályba.

P.H.

.....  
dr. Hanusi Péter  
polgármester

.....  
dr. Takács Csaba  
jegyző

Záradék:

A rendelet 2016. július 28. napján kihirdetve.

.....  
dr. Takács Csaba  
jegyző

## **5.2. Szabályozási tervlapok**

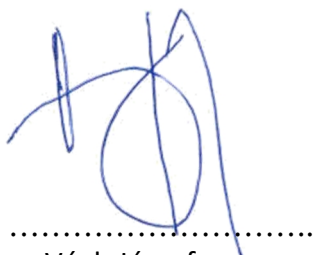
*A T-01/2016 munkaszámú, S-1(A;B) jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.*

## **6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása**

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

A 282/2009 (XII.11) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2016. március 30.



.....  
Végh József  
településtervező



.....  
Labbancz András  
településtervező

## 6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, és a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha
				ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	288,36	160,18	100%	0	0	0	0%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	1601,03	1391,31	100%	0	0	0	0%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	1002,78	814,07	100%	0	0 %	0	0 %
4.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	érinti	érinti	1247,67	1247,67	100%	0	0	0	0%
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	70,1	70,1	100%	0	0	0	0%
6.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	50,2 (km)	50,2	100%	0	0 %	0	0 %
7.	A magterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0%
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	257,55	257,55	100%	0	0	0	0%
9.	A pufferterület övezet	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0%
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	360,70	363,83	100%	0	0 %	0	0 %
11.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	érinti	nem érinti	55,25	55,25	100%	0	0	0	0%
12.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	érinti	nem érinti	270,80	348,48	100%	0	0 %	0	0 %
13.	Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	13,29	0	0	0	0	0	0%
14.	Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
15.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
16.	Országos vízminőség-védelmi terület	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
17.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	érinti	nem érinti	1202,85	0	0	0	0	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	703,45	0	0	0	0	0	0%
20.	A földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
22.	A honvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

<b>4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 6.§ (2) bekezdés:</b> <i>A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i>  <b>d) pont:</b> <i>a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;</i>
<b>a lehetőség kihasználása:</b> (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<b>A városias települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe került besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Településközponti vegyes terület</li><li>- Központi vegyes terület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul>

### RAJZI MELLÉKLETEK

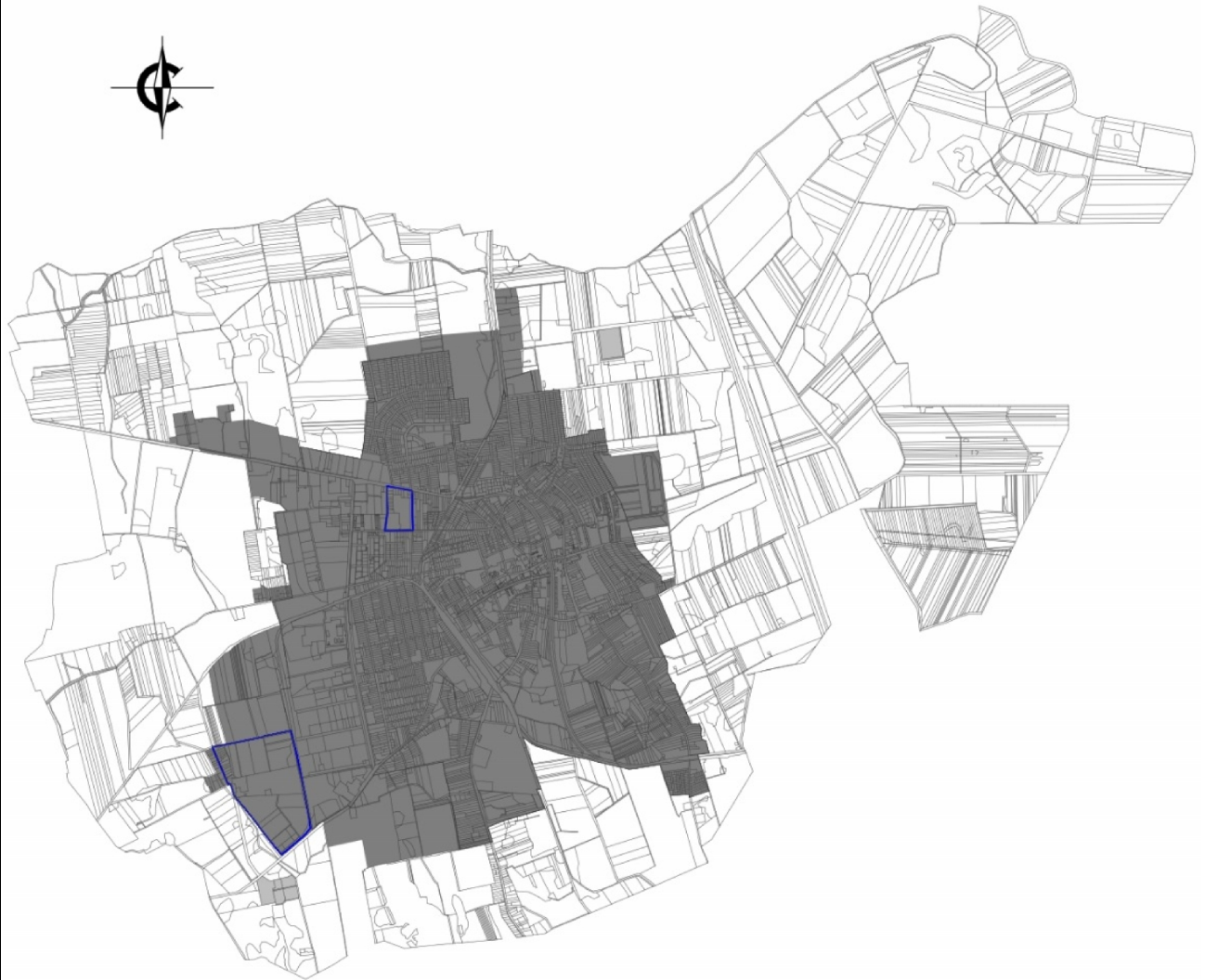
*Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet*

- *MTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének térképi bemutatása.*

<b>Ssz.</b>	<b>Övezetek megnevezése</b>
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



#### 4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



- ..... Beavatkozási terület határa
- MRTT szerinti városias települési térség övezete
- MRTT szerinti hagyományosan vidéki települési térség övezete
- Területének csökkenése/növekedése a tervezett módosításokkal

## **Rajzi mellékletek**

# MÁTÉSZALKA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT















## RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint

### FELÜLETEK







-  I. rendű közlekedési célú közterület
-  II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
-  Jelentősebb külterületi mezőgazdasági és összekötő út
-  I. rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark, zöldterület és védőerdő)
-  I. rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfűllet
-  Műemléki épület telke
-  Műemléki környezet határa
-  Gyalogos tér díszburkolattal
-  Vasúterület
-  Gazdasági - egészségügyi, turisztikai, szociális rendeltetésű erdő
-  Közterületi célra kötelezően fenntartott magánterület
-  Védőterület
-  Építési hely
-  A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

### HATÁRVONALAK



-  Tervezett belterületi határ
-  Beépítésre szánt terület határa külterületen
-  Változtatási tilalommal érintett terület - Szabályozási terv készítendő
-  Összevont védőterületek határa
-  Építési övezetek, övezetek határa és jele
-  Műemléki környezet határa
-  Régészeti terület határa (védett ill. védelemre javasolt)
-  Helyi védettségű településszerkezet
-  Helyi védettségű településszerkezet
-  Országos ökológiai hálózat határa
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
-  Beavatkozási terület határa
-  Terv érvényességi határa

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint




### VONALAK

-  Tervezett szabályozási vonal
-  Telken belüli beültetési kötelezettség
-  Építési vonal
-  Tervezett önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
-  Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
-  Szabályozási szélesség





### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK

-  Tervezett híd (a döntési szint nem települési ha a híd számozott útvonalon van)
-  Megszüntető jel

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMÉK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

-  Tervezett telekhatár
-  Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
-  Tervezett gát területének határa

### FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Meglévő közigazgatási határ
-  Meglévő belterületi határ
-  Telekhatár
-  Épületkontúr

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Lk 111211 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)  
Lk A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

- Lk Kisvárosias lakózóna
  - Lke Kertvárosias lakózóna
  - Lf Falusias lakózóna
  - Vt Településközponti vegyes zóna
  - Vk Központi vegyes zóna
  - Gk Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
  - Gip Ipari gazdasági zóna
  - Gm Mezőgazdasági gazdasági zóna
  - Ge Egyéb ipari
  - Ki Különleges intézményi zóna
  - Kh Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
  - Kk Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló zóna
  - Kkö Különleges közlekedési zóna
  - Kg Különleges garázs zóna
  - Kmü Különleges mezőgazdasági üzemi zóna
  - Ká Különleges állattenhely zóna
- Beépítésre nem szánt területen belül:
- Kőá Általános (közúti) közlekedési zóna
  - Kök Kötőpályás (vasúti) közlekedési zóna
  - Zkp Közpark zóna
  - Z Köztér zóna
  - Ev Védelmi rendeltetésű erdőzóna
  - Ee Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
  - Eg Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
  - Mk Mezőgazdasági kertés zóna
  - Má Mezőgazdasági általános zóna
  - Mko Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
  - V Vízgazdálkodási zóna
  - Kb Különleges beépítésre nem szánt zóna

Lk 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik

1. városias
2. polgárvárosias
3. kertvárosias
4. külsőségi
5. egyéb

Lk 1..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Lk 1..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló, telepszerű
2. szabadonálló, általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú, általános
6. zártsorú, kertes
0. adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb építési telek nagysága

- 1 200 m<sup>2</sup>
- 2 300 m<sup>2</sup>
- 3 450 m<sup>2</sup>
- 4 600 m<sup>2</sup>
- 5 720 m<sup>2</sup>
- 6 900 m<sup>2</sup>
- 7 1100 m<sup>2</sup>
- 8 2000 m<sup>2</sup>
- 9 4000 m<sup>2</sup>
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

- 1 < 5%
- 2 < 15%
- 3 < 20%
- 4 < 30%
- 5 < 40%
- 6 < 50%
- 7 < 60%
- 8 < 80%
- 9 < 100%
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

- 1 3.5-4.5 m
- 2 4.5-6.0 m
- 3 4.5-7.5 m
- 4 7.5-10.5 m
- 5 9.5-12.5 m
- 6 12.5-15.0 m
- 7 a szomszédos építmény utcai homlokzatmagasságának átlagmagassága +/- 1.5 m
- 8 legfeljebb a telken meglévő építmények legnagyobb építménymagassága + 3.0 m
- 9 0.0-3.0 m
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
18/2016. (VII. 28.) SZÁMÚ RENDELETE

P.H.

polgármester

jegyző



Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.  
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.  
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS:  
  
Pánczél Zsófia

TERVEZŐK:  
Végh József  
településtervező  
építész vezető tervező  
TT-15-0023

MEGRENDELŐ:  
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  
MÁTÉSZALKA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  
SZABÁLYOZÁSI TERV

LABBANCZ ANDRÁS  
településtervező  
TT-15-0378

ÜGYVEZETI IG.:  
Végh József

ÜGYVEZETI IG.:  
Végh József

MUNKASZÁM:  
T-01/2016

DÁTUM:  
2016. július

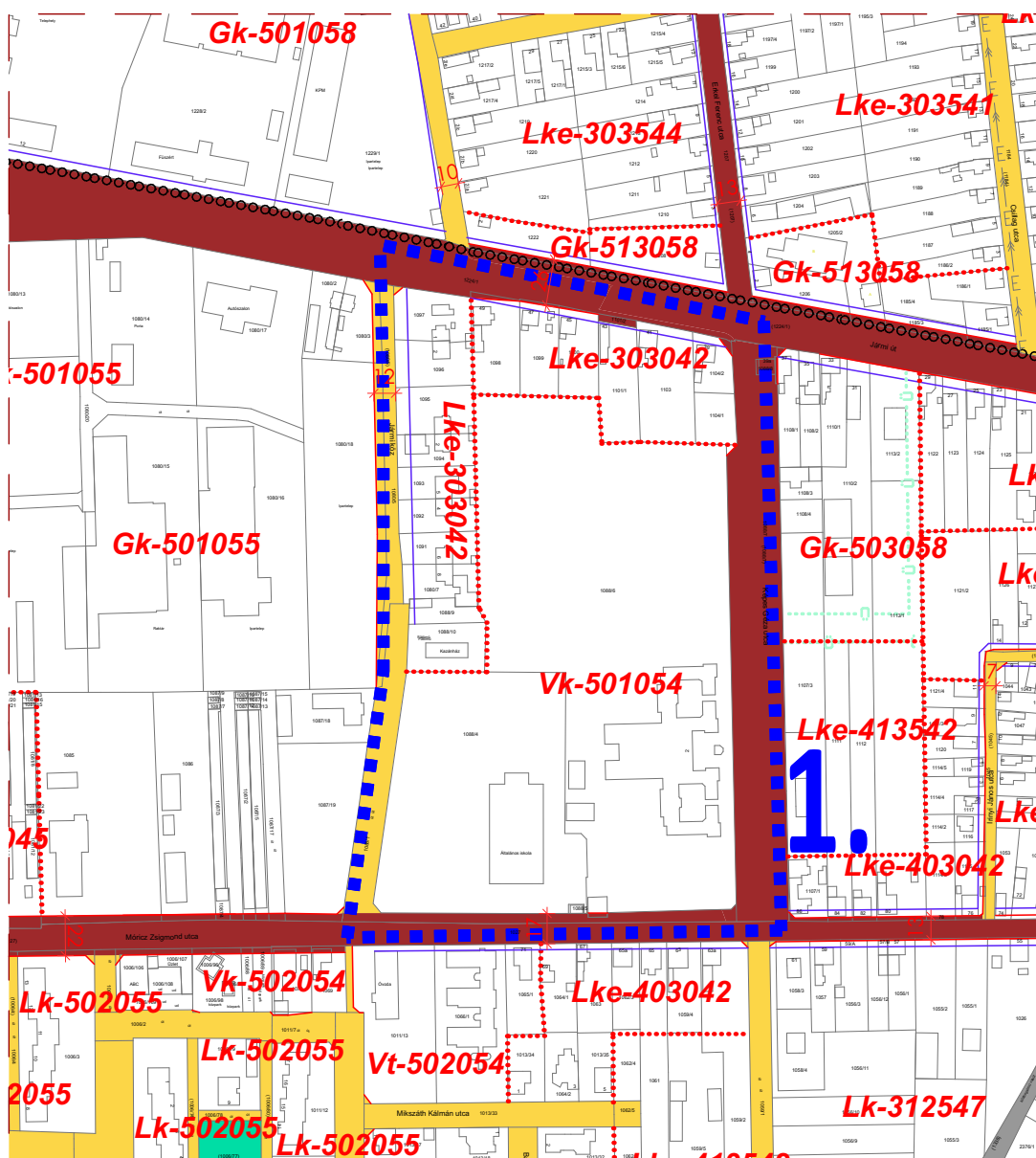
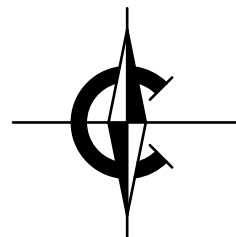
TERVFAJTA:  
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:  
M = 1:4000

RAJZSZÁM:

S-1/A;B

# MÁTÉSZALKA VÁROS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV - RÉSZLET M=1:4000 1. beavatkozási pont



# MÁTÉSZALKA VÁROS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

- RÉSZLET

M=1:4000

2. beavatkozási pont

