



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített
eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások I.-2016”



Tervező:

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


2016.

KÜLZETLAP

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

**Egyszerűsített eljárás - Véleményezési 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 - Véleményezési dokumentáció „Módosítások I. – 2016”

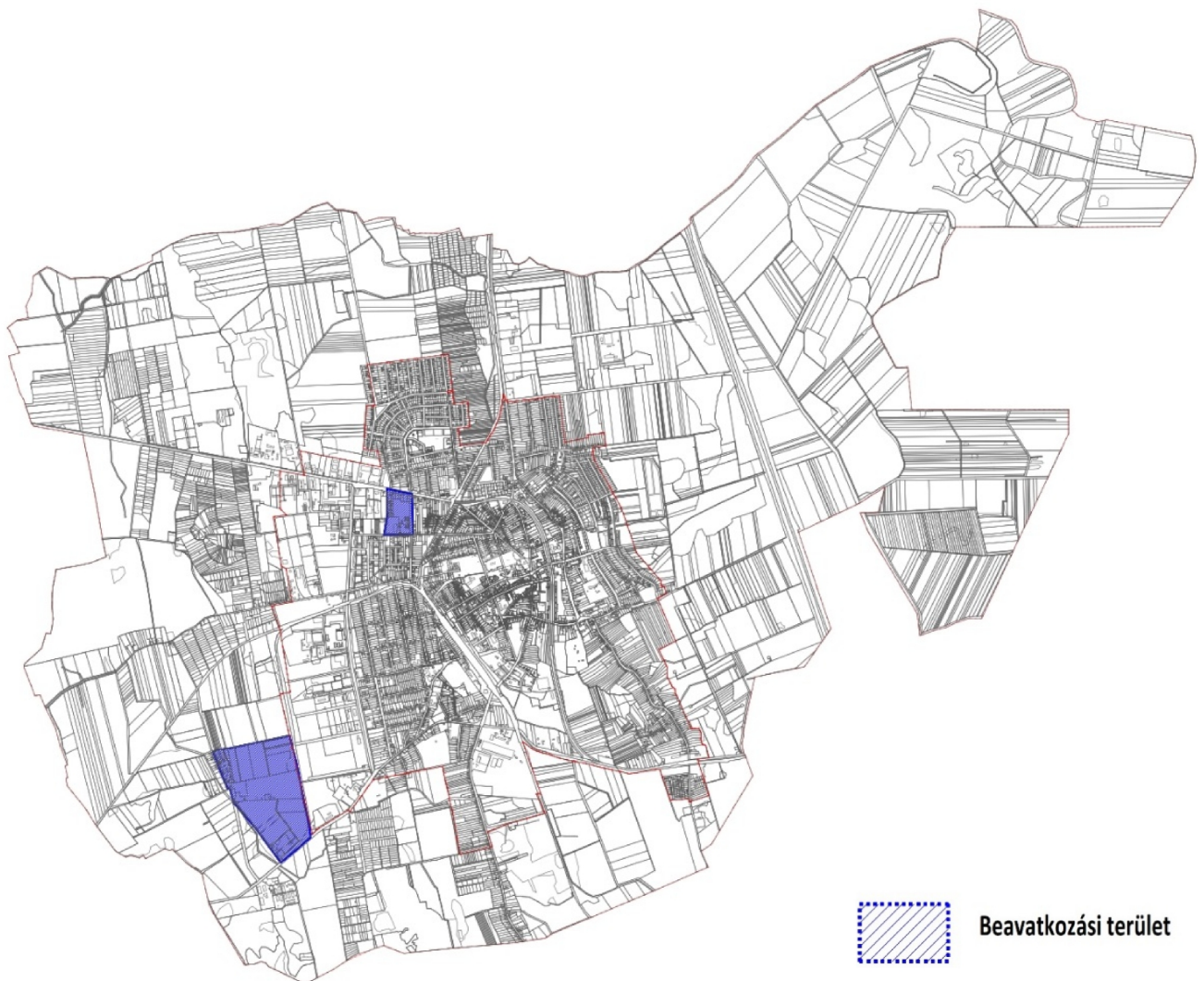
| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Előzmények | 3. |
| 1.1. | A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba | 3. |
| 1.2. | Átnézeti térkép | 3. |
| 1.3. | A beavatkozási területek részletes leírása | 4. |
| 2. | Beavatkozási pontok ismertetése | 11. |
| 3. | Településszerkezeti módosítások | 14. |
| 4. | Alátámasztó munkarészek | 14. |
| 5. | Szabályozási módosítások | 15. |
| 5.1. | Helyi építési szabályzat változó bekezdései | 15. |
| 5.2. | Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete | 19. |
| 5.3. | Szabályozási tervlapok | 23. |
| 6. | A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása | 24. |
| 6.1. | A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat | 24. |
| 6.2. | Övezeti lehatárolás | 25. |
| | Rajzi mellékletek | 29. |

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:

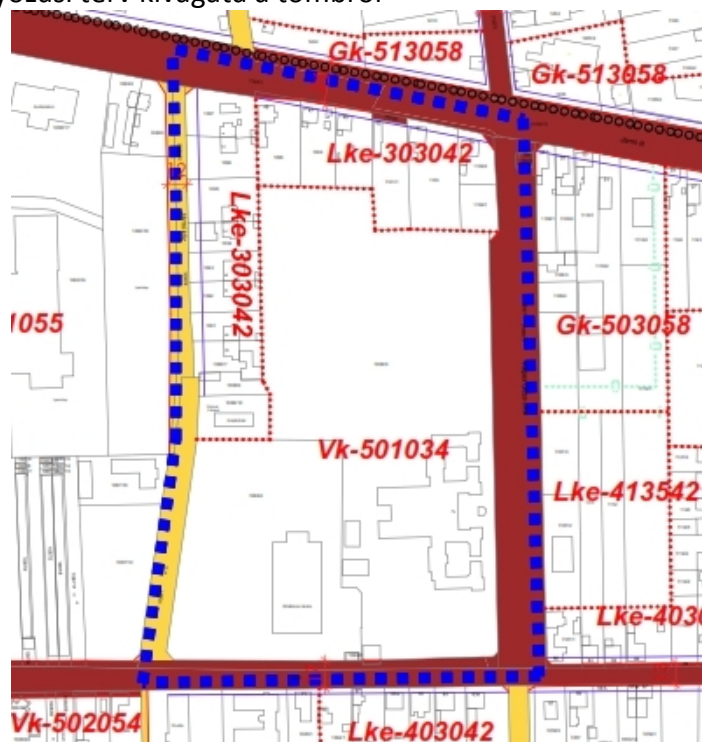
A Jármű út (49-es főút) – Képes Géza utca – Móricz Zsigmond utca – Jármű köz által határolt tömb érintett a tervezés tárgyával. A tömbben a Gyermekvédelmi Központon kívül, a Móricz Zsigmond Kéttannyelvű Általános Iskola, valamint kertes házak és kisebb vállalkozások telephelyei találhatóak. Ez utóbbiak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

Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

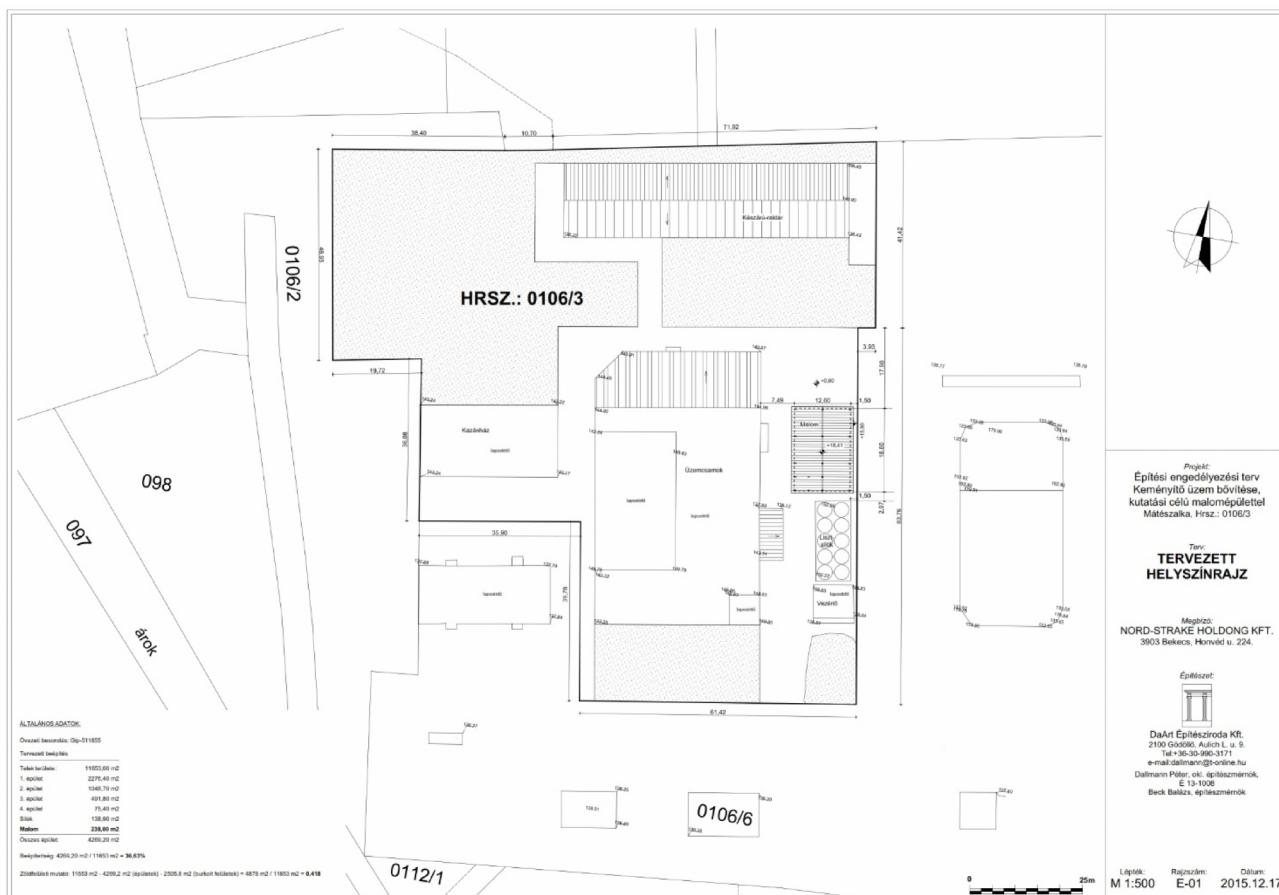
Térképmásolat a 0106/3 hrsz-ú ingatlanról



Forrás: Nord-Strake Holding Kft.

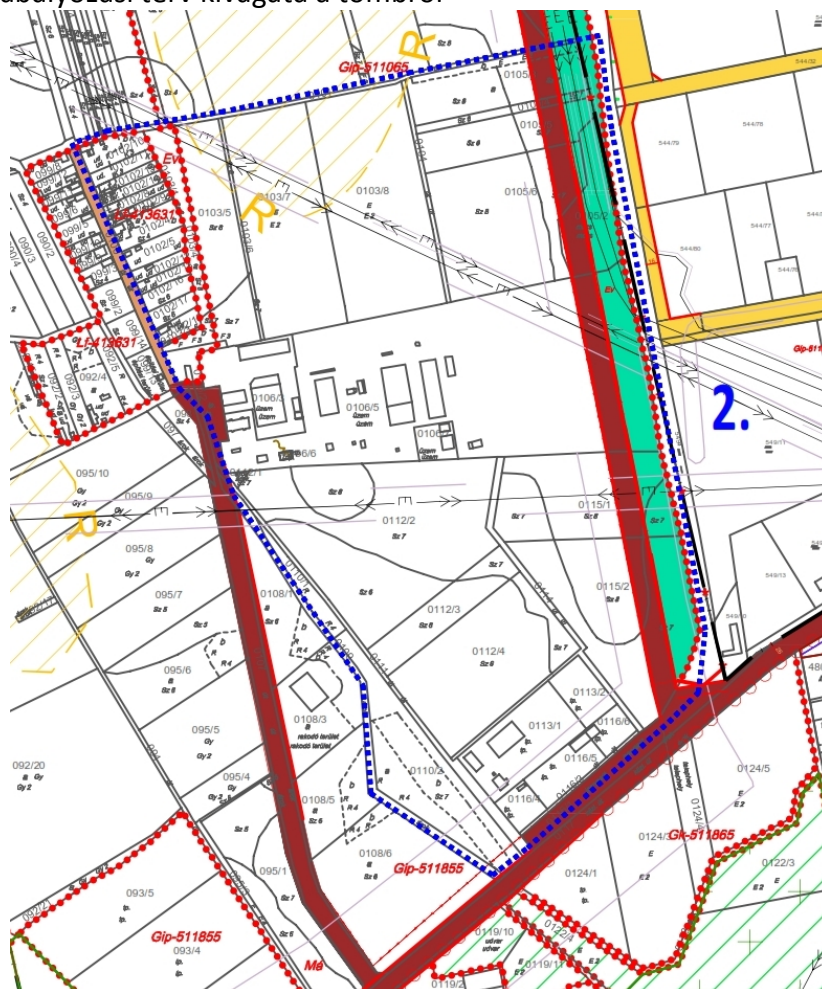
Ezért szükséges a működés és a további fejleszthetőség biztosítására – mint gazdasági érdek - egyedi épület elhelyezési szabályozás, építési hely kijelölése a módosítás folyamán.

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, teleszerű 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



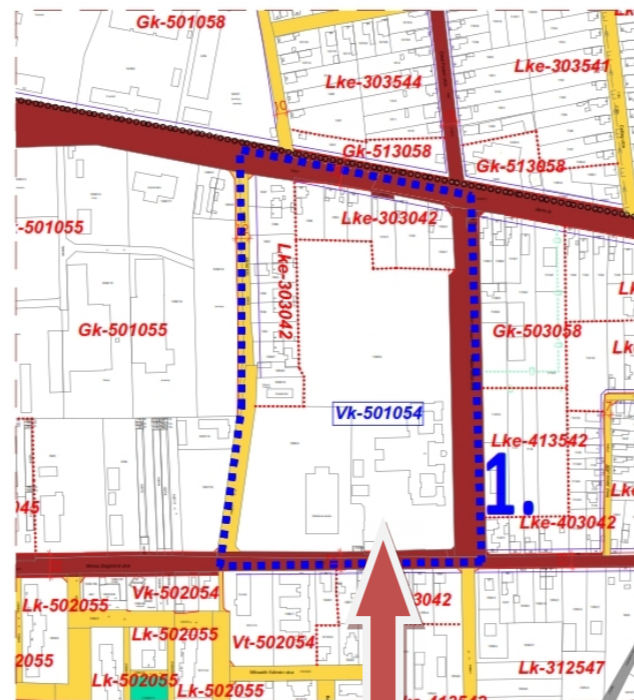
Forrás: saját archívum

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 |



Joghatályos terv részlete!

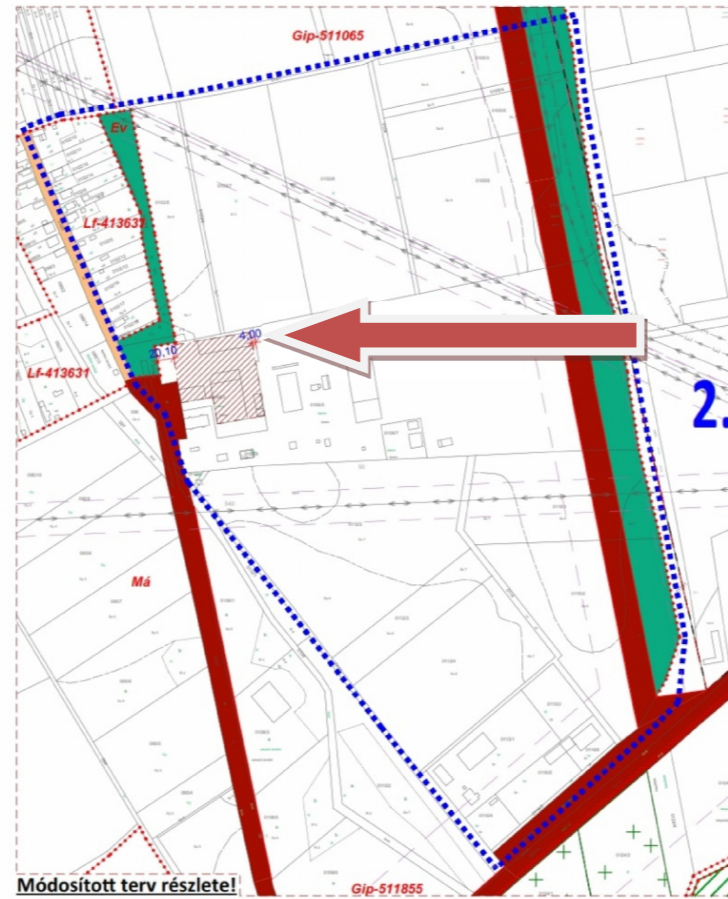
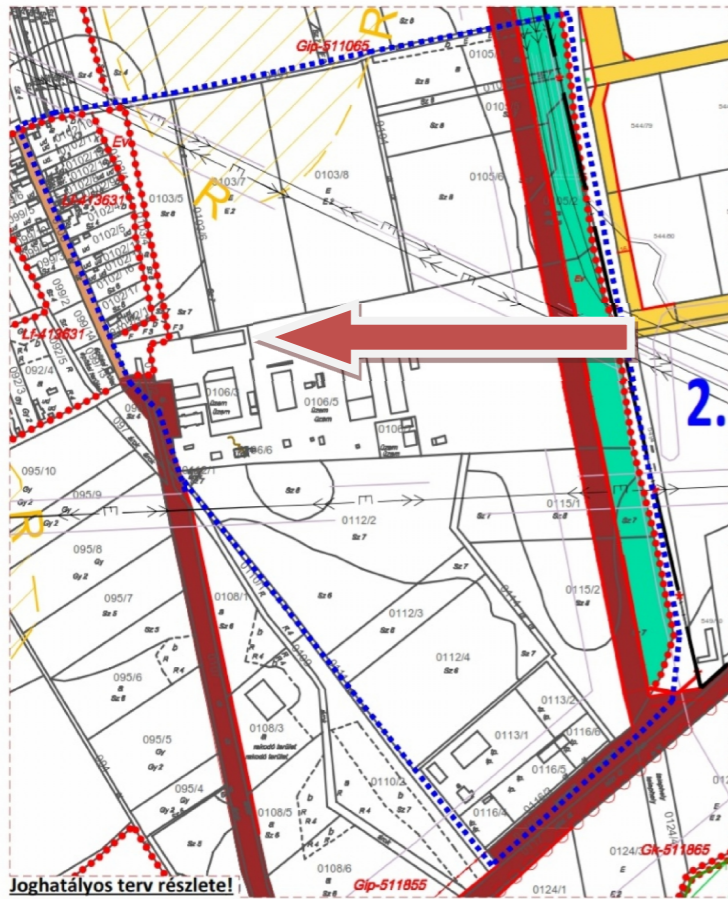


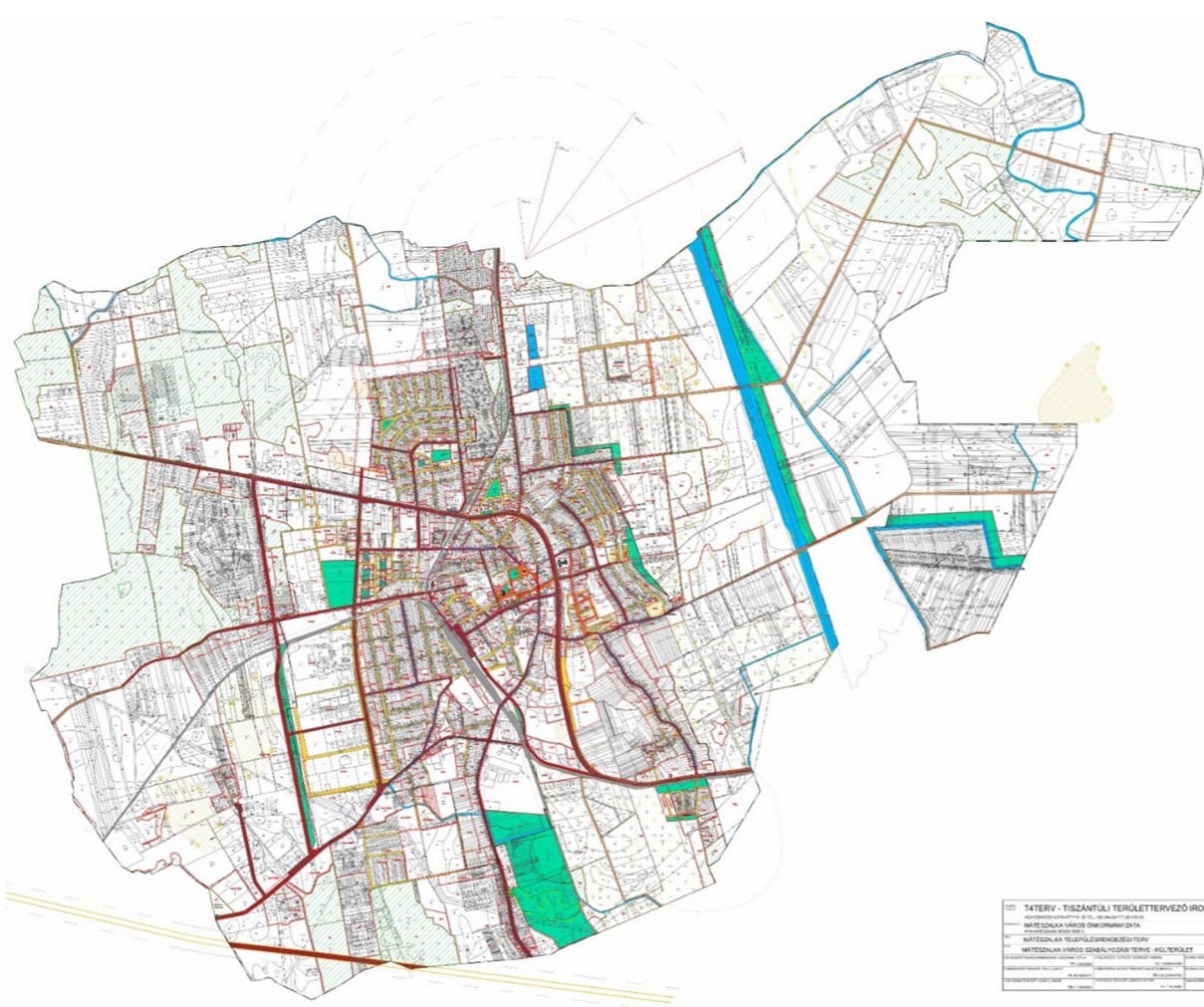
Módosított terv részlete!

HATÁSOK

| | |
|---|-----------------------------|
| 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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. | |
| 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. |

| | 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 | |
| | | | | | | | HATÁSOK | 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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. | | | |
| | | | | | | | | 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 természetkimélő fejlesztések támogatása: | | | Nem változik, hatása nincs | |



| | Módosításra kijelölt területek | Rendezés célja és oka | Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ | Terület (ha) | Aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés |
|---|---|--|---|--|--------------|------------------|---|--------------|---|--|
| 3. | 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 |
|  | | | | | | | HATÁSOK | | 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 változó bekezdései

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

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető

- 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) Gazdasági ipari zóna (Gip)¹

a., A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági építmények (irodák, géptárolók, műhelyek) kiszolgálásához szükséges építményei helyezhetőek el.

b., A zóna területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhetőek el.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhetőek:

- 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékéig,
- 2., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- 3., az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.

(3)²

³(4) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:

a., A Gk és Gip jelű gazdasági zónák területén, a közterületi határvonalon, valamint az övezeti határvonalon (más rendeltetésű övezettel közös telekhatár mentén) legalább 5,0 m szélességben 3 szintes növényállomány telepítendő, kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.

¹ Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

² Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

³ Módosította a 6/2016.(III.31.) rendelet. Hatályba lépett 2016. április 30. napján.

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 80m² alapterületig
- 2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m² alapterületig”

2. §

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

„24.§

Az építési zónák általános előírásai

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a 17. §. 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja azokat.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
 - a., épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével
 - a.) 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
 - b.) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 30 cm,
 - c.) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 60 cm lehet,és a homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának $\frac{1}{4}$ részét.
 - b., épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 120 cm lehet. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.
- (5) Az épületeken elhelyezett reklám-, információs táblák felülete legfeljebb 2 m² lehet, összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat felületének a 2 %-át. Tetőn reklám nem lehet.
- (6) Az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakter-zónába sorolt területeket, valamint ha a telek, így nem volna beépíthető. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának $\frac{1}{3}$ hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (7)⁴
- (8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (9) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:

⁴ A 24.§ (7) bekezdését a 7/2007.(III.30.) rendelet hatályon kívül helyezte. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

- a., 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m²-nél, illetve az át nem alakítható meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb,
- b., 2,0 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat tűzfal, és a másik homlokzaton nincs nyílás, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi.
- (10) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelület és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-fedettséggel fásított területeket 20%-ban a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.
- (11) Az országos előírás szerint fásított parkolók területének 10%-át a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.
- (12) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (13) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (14) Ha az építési hely szélessége 4 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.⁵
- (15) Melléképület és rámpa az előkertben és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (17) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.
- (18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.
- (19) Szabálytalanul beépített építési telken új építési engedély csak úgy adható, ha az érvényes rendezési tervnek megfelelő építési területen az épület fenntartása mellett az új épület a jogszabályoknak megfelelően megépíthető.
- ⁶(20) Az építési helyen kívül álló vagy azon túlnyúló épület illetőleg épületrész rendeltetése csak abban az esetben módosítható, ha a módosításhoz nem szükséges építési engedélyhez kötött építési munka végzése. Az ilyen épületen az életveszély elhárítását és folyamatos karbantartásához szükséges munka végezhető el. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön méretükben és megjelenésükben újra építhetők, rendeltetésük módosítható.
- ⁷(21) A város bármely építési zónájában az utcafrontra tervezett gépészeti berendezéseket (pl. klíma kültéri egység, napkollektor, stb) csak építészet elemmel takart módon szabad megvalósítani. Kondenzvíz közterületre nem vezethető.
- ⁸(22) Társasházak homlokzat felújítását az épület egységes homlokzati megjelenésének figyelembevételével, az eredeti homlokzati struktúra meghagyásával, vagy azzal egyenértékű módon lehet végezni.
- (23) Építési telkek terepalakítási szabályai:**
- a.) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.

⁵ Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

⁶ Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

⁷ Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

⁸ Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

- 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 telkek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telkek 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) **⁹A 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.
- a. az épületek a hátsókert, vagy a tetőtér irányába bővíthetők. Utóbbi esetben az építménymagasság nem növelhető, a tetőforma nem változtatható meg. A tetőtérben önálló rendeltetési egység csak egy hasznos szinten alakítható ki. A tetőablakokat az eredeti tetőablak formájával, vagy azzal összhangban kell kialakítani.
 - b. ~~A telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el.~~ Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, melyet a telkek 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 4,57,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.
 - c. ¹⁰a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %, kivéve igazgatási, egyházi, szolgáltató rendeltetésű épületek esetén. Ezekben az esetekben a szabályozási terveken feltüntetett, az adott övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a betartandó.
 - d. a telken terepszint alatti építmény (a közmű műtárgyakat kivéve) nem helyezhető el,
 - e. az épületek homlokzat felújítása építési engedély alapján végezhető.
 - f. Az övezetben utcafronton megjelenően csak természetes anyagú és hagyományos szerkezetű kapuk létesíthetők, ipari jellegű szekcionált, vagy felnyíló kapu nem tervezhető.”

⁹ Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

¹⁰ A 27.§.(4) bekezdés c, pontját módosította a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2016. április 30. napján.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016 (.....)

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

Megyei 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

Megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Ingatlanügyi 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

Megyei 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 helyezhetőek 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 80m² alapterületig
- 2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m² 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 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.”

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 házáig, 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 4,57,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.”

4.§
Záró rendelkezés

Ez a rendelet lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Kelt: Mátészalka, 2016. évhó napján

P.H.

.....
Hanusi Péter
polgármester

.....
dr. Takács Csaba
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Kelt: Mátészalka, 2016. évhó napján

.....
dr. Takács Csaba
jegyző

5.3. Szabályozási tervlapok

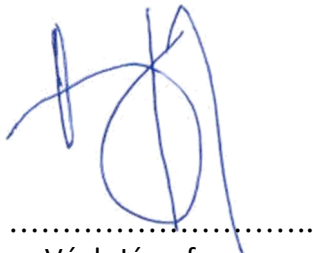
A T-01/2016 munkaszámú, S-1(A;B) jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

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 | - | - | - | - | - | - | - |

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

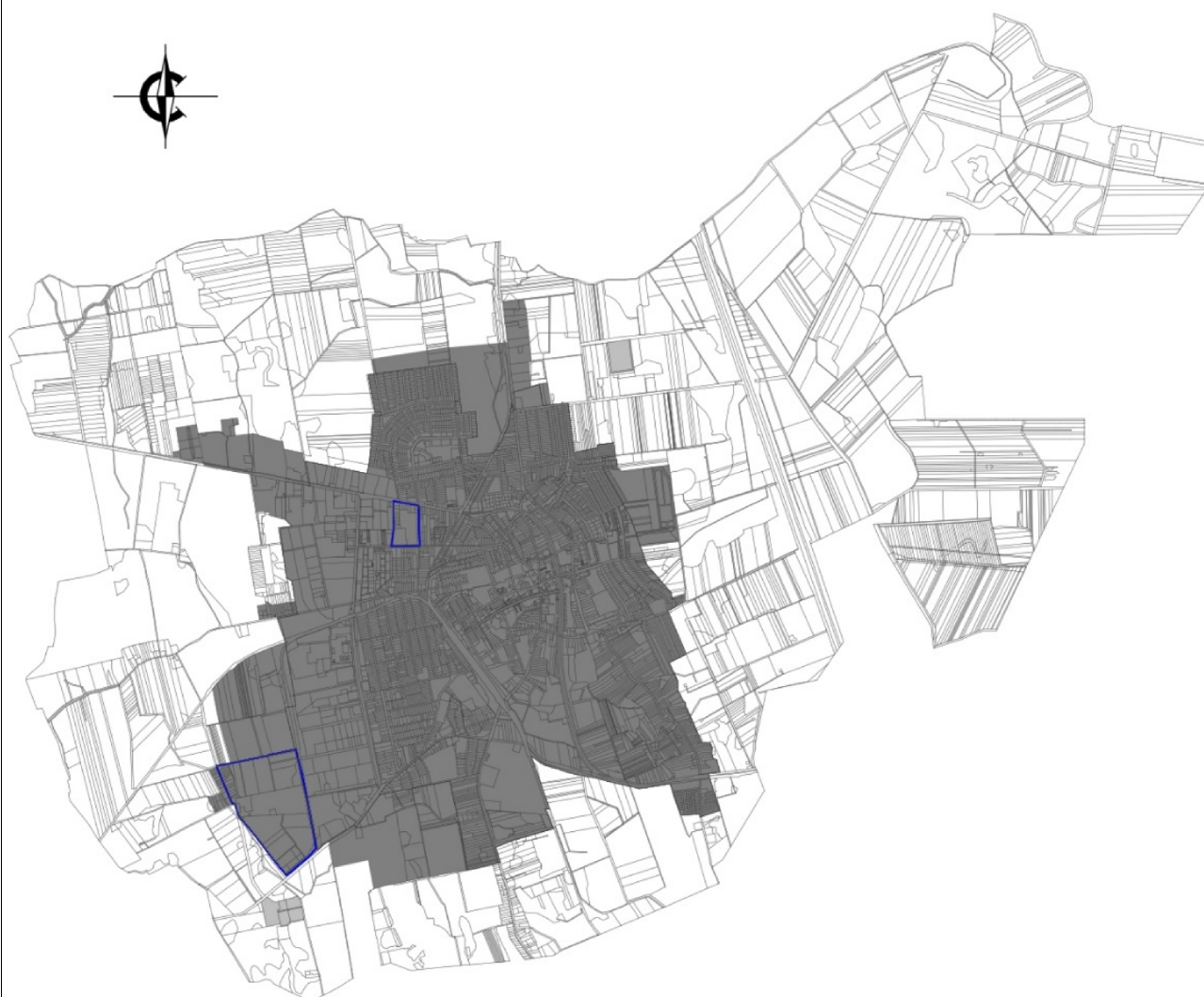
RAJZI MELLÉKLETEK

Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

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

| Ssz. | Övezetek megnevezése |
|--------------|--|
| 4. melléklet | A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség |

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



- Beavatkozási terület határa
- MTRT szerinti városias települési térség övezete
- MTRT 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 |
| Kkő | 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, teletszzerű
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 m²
- 2 300 m²
- 3 450 m²
- 4 600 m²
- 5 720 m²
- 6 900 m²
- 7 1100 m²
- 8 2000 m²
- 9 4000 m²
- 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

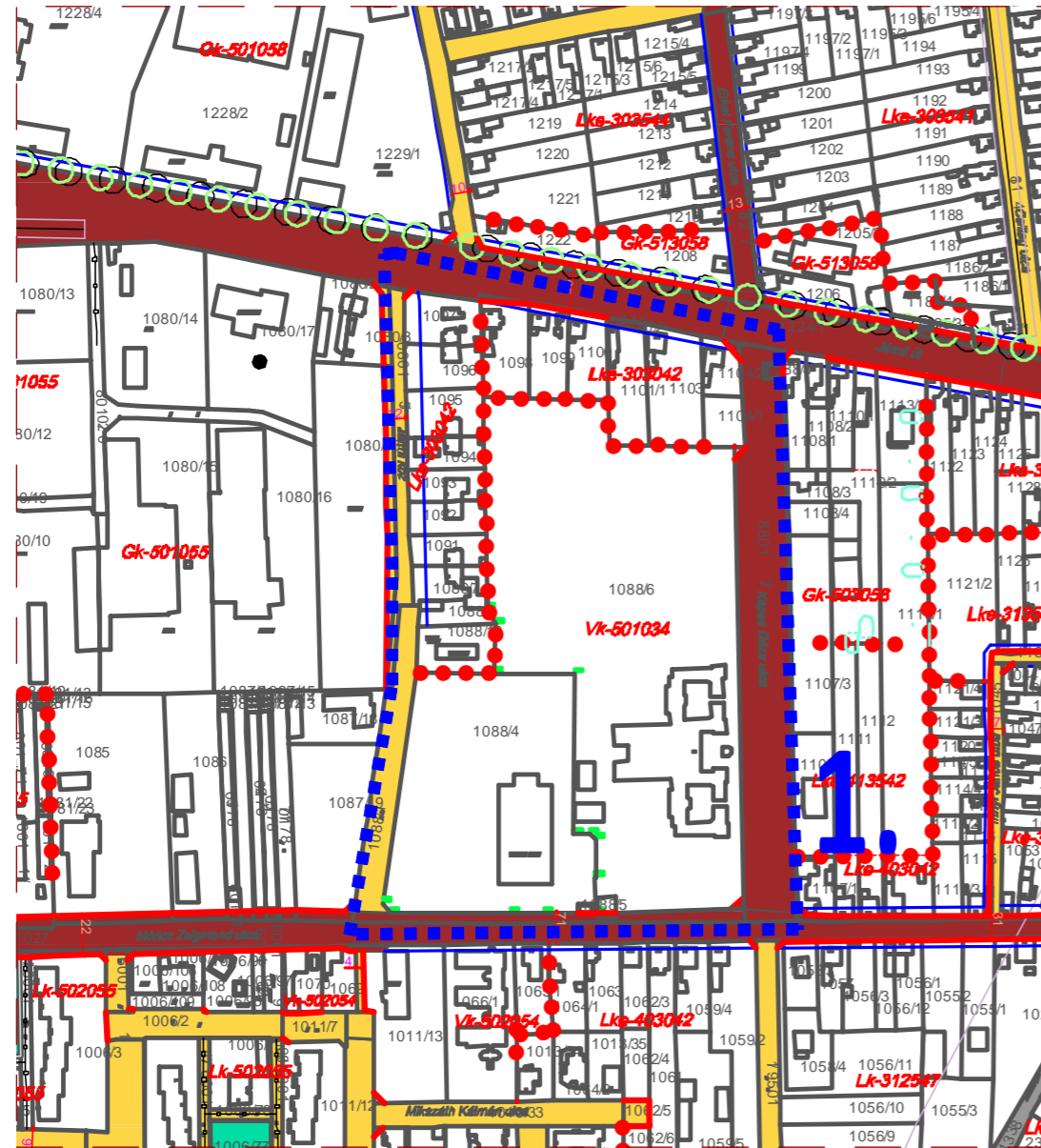
- 1 3.5-4.5 m
- 2 4.5-6.0 m
- 3 4.5-7.5 m
- 4 7.5-10.5 m
- 5 9.5-12.5 m
- 6 12.5-15.0 m
- 7 a szomszédos építmény utcai homlokzatmagasságának átlagmagassága +/- 1.5 m
- 8 legfeljebb a telken meglévő építmények legnagyobb építménymagassága + 3.0 m
- 9 0.0-3.0 m
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y,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

| | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677 | MEGRENDELŐ: | MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9. | MUNKASZÁM: T-01/2016 |
| | TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | MÁTÉSZALKA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | DÁTUM: 2016. április |
| | MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: | SZABÁLYOZÁSI TERV | TERVFAJTA: szabályozási terv |
| TERVEZŐ MUNKATÁRS: Pánczél Zsófia | TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 | Labancz András településtervező TT-15-0378 | MÉRÉ TARÁNY: M = 1:4000 |
| | | ÜGYVEZETI IG.: Végh József | RAJZSZÁM: S-1/A;B |

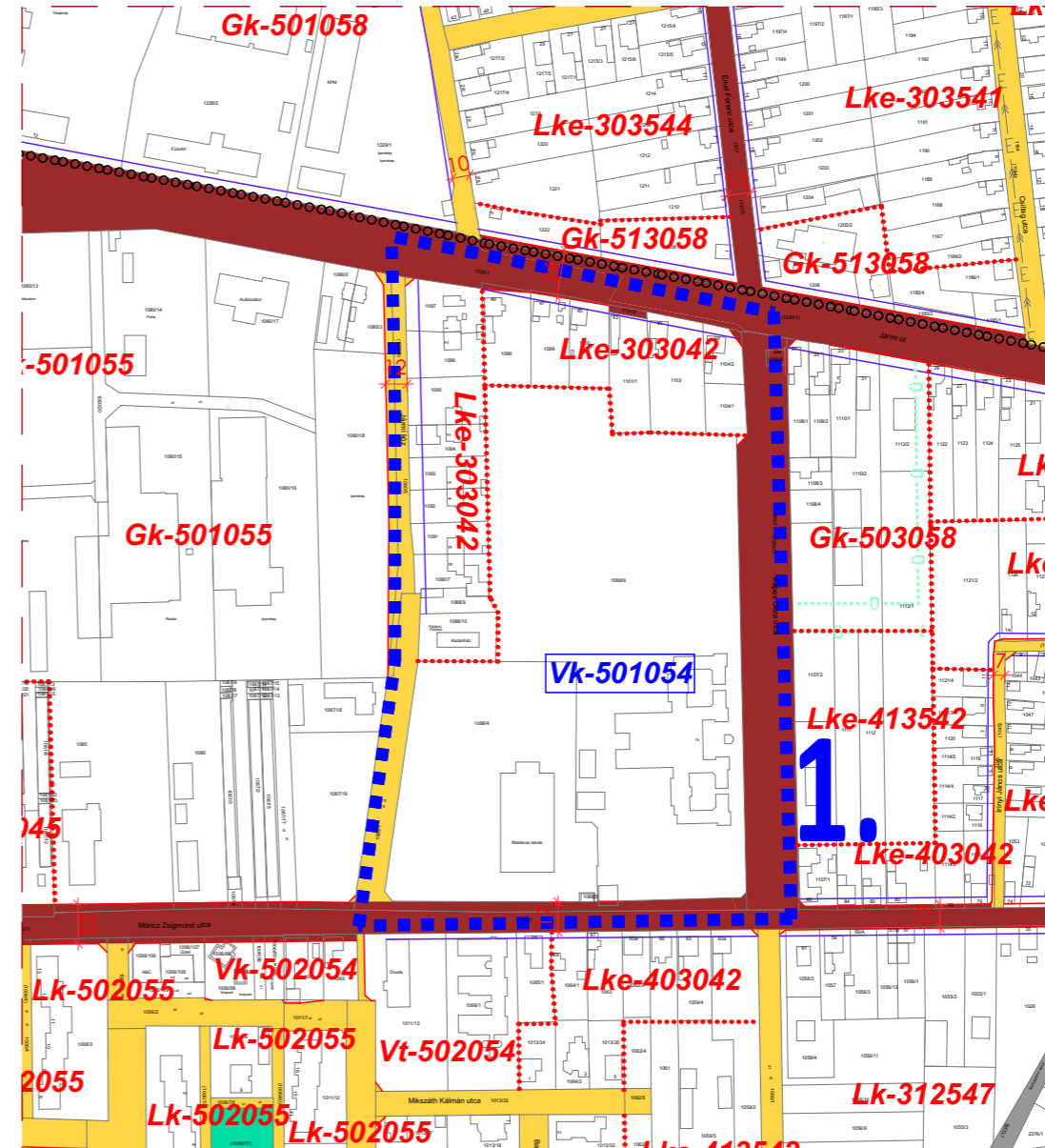
MÁTÉSZALKA VÁROS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV - RÉSZLET

M=1:4000

1. beavatkozási pont



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

