



# Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
társégi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Módosítások II.–2016.”



**Tervező:**

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

**2016.**

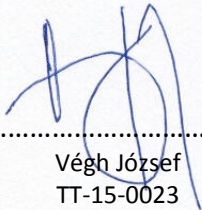
## KÜLZETLAP

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

„Módosítások II. – 2016”


### Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:



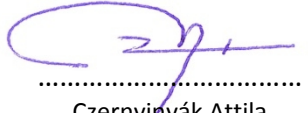
.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Pánczél Zsófia

Településtervezési zöldfelületi és  
tájrendezési szakterületi tervező:



.....  
Czernyinyák Attila  
TK-15-0357

## TARTALOMJEGYZÉK

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

**„Módosítások II. – 2016”**

### **Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

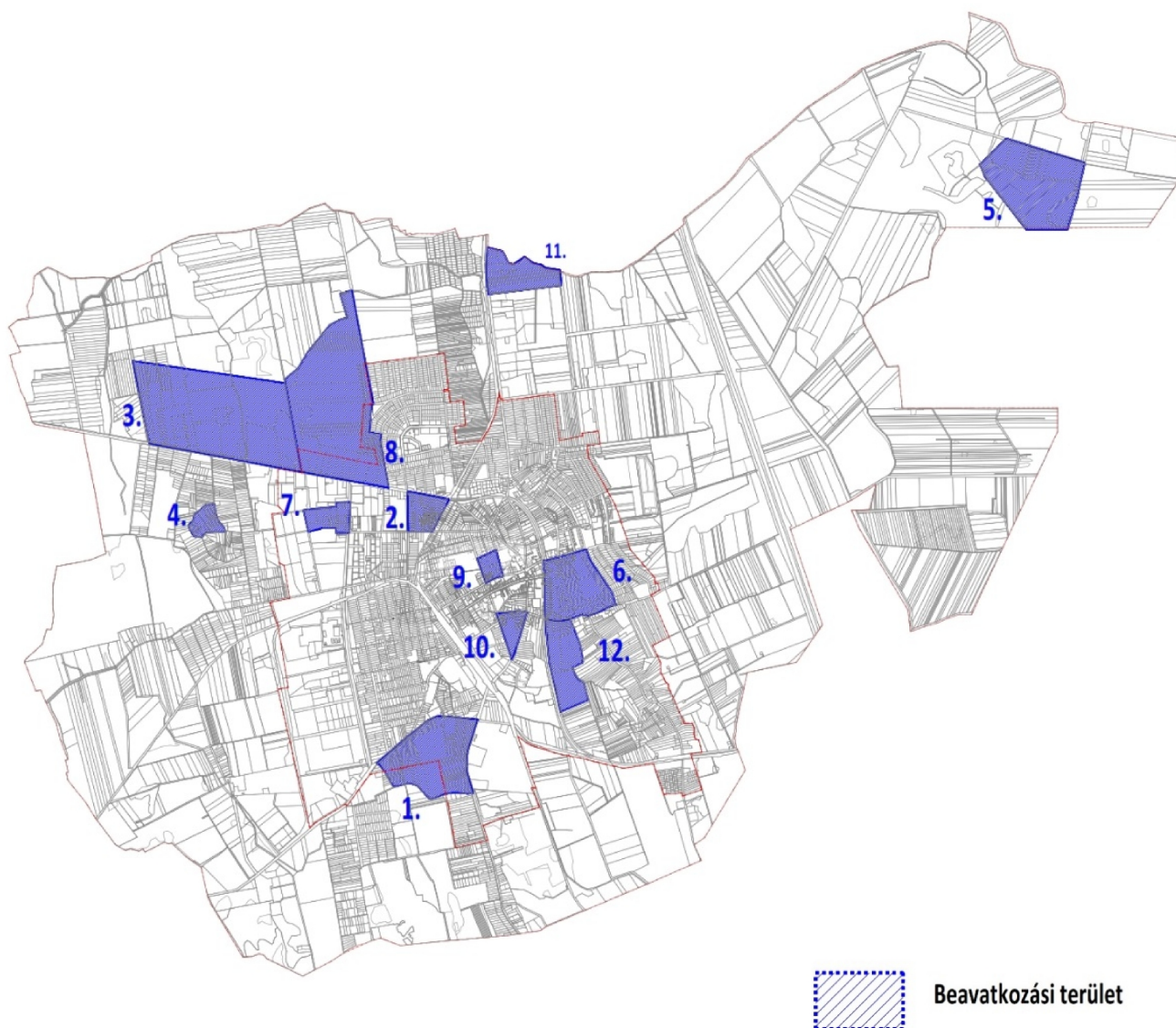
1.	Előzmények	3.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3.
1.2.	Átnézeti térkép	3.
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	4.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	16.
3.	Térségi övezetek lehatárolása	28.

## 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 pontok bemutatása:

#### 1. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

#### A terület bemutatása:

Mátészalka város belterületi határa mentén – a belterület déli oldalán, a Meggyesi, Zöldmező, Zöldfa utca által határolt tömbben – a meglévő városi temető helykihasználtsága és szabad kapacitása vége felé közeledik. A temető déli oldalán, külterületen – a Zöldmező és Zöldfa utcák által határolva – szabad, fel nem használt, a korábbi településrendezési eszközökben a temető bővítési területként megjelölt telektömb áll rendelkezésre. A Zöldfa utca nyugati oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok aktívan nem használt, jelentős mélységet képviselő telekvégei is jelen módosításban a temető bővítésére tervezésre kerülnek.

A régi és az új temető terület fizikailag kapcsolódnak egymáshoz, azonban a belterületi határvonal elválasztja, felmerülhet a belterületi határvonal módosításának szükségessége. A bővítést mind keleti, mind nyugati oldalról lakóterületek, északról meglévő temető és kisebb részben lakóterületek határolják, déli oldalon mezőgazdasági területek övezik. A területen belül viszonylag nagyok a terepmozgások, helyi szinten is jelentős szintkülönbségek láthatóak a terep geomorfológiájában.

2. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Mátészalka belterületén a 49. sz. főközlekedési út déli oldalán a Képes Géza - Móricz Zs. és a 111. sz. vasúti vonal közötti tömb. A tervezett beavatkozás alapvetően a Képes Géza utca keleti oldalára összpontosul, a Gyermekvédelmi Központ 2 szint+tetőteres épülettömbjével szemben. Az érintett 3-4 teleksáv felhasználásával kialakítandó új lakóterület övezete a már meglévő kertvárosias és gazdasági területek részbeni felhasználásával kerülne kialakításra. A Képes Géza utca nyugati oldalával architekturális egyensúlyt képező (2 szint + tetőtér kialakítására lehetőséget biztosító épülettömeg) keleti oldalára tervezett lakóterület fejlesztés tovább javítja a város, a városrész valamint az érintett utca kisvárosiasabb megjelenését. Az utca keresztmetszében elhelyezkedő kiemelt szegélyű út és járda mellett további 8-9 m szélességű zöldfelületből 6 m kerül leválasztásra és csatolásra a szomszédos lakóövezethez. A visszamaradó cca. 23 m szélességű úrszelvény elégséges az infrastrukturális elemek befogadására.

### 3. beavatkozási pont



(forrás: Google Earth)

#### **A terület bemutatása:**

Mátészalka külterületén a 49. sz. főút északi oldalán meglévő gazdasági övezet helyezkedik el. Az övezetet képező ingatlanok egy része tömbszerű, nagyobbik részét viszonylag kis szélességű, nagy mélységű telkek alkotják. Az ingatlanok jelentős hányada a főút irányából beépített, elsősorban annak kiemelt sávjához kapcsolódóan. A jellemző építészeti megjelenést vázas, szerelt csarnokok képezik, elvértve hagyományos építési technológiával készült épületekkel megszakítva.

Az övezetre vonatkozó építési előírás – szabadon álló beépítés 10,5 m építménymagasság – a viszonylag keskeny ingatlanok beépítését kevésbé támogatja, ezért szükséges olyan köztes rendelkezések beépítése az építési övezet előírásaiba, melyek meghatározott mértékig és formában lehetővé teszik azok beépítését.

Továbbá a terület frekventált elhelyezkedéséből adódóan gazdasági célú bővítést irányoztunk elő északi irányban beépítésre nem szánt terület bevonásával. A módosítás folyamán aktivitásérték pótlása válik szükségessé.

4. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Mátészalka külterületén elhelyezkedő mezőgazdasági zártkertes területeken folytatott, jellemzően mezőgazdasági tevékenységhez kötődő rendelkezésekkel szükséges a jelenleg alulszabályozott övezet előírásainak kiegészítése. A rendelet felülvizsgálata folyamán megvizsgálendő az állattartás, a nagyméretű mezőgazdasági gépek elhelyezésének, továbbá az alkalmazott technológiákhoz kötődő speciális előírások beépíthetősége, alkalmazhatósága. Mindezeket elsősorban minimális telekméret meglétéhez kötve szükséges specifikálni.



5. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Mátészalka külterület, a Kraszna keleti oldalán elhelyezkedő terület, amely a hatályos településrendezési eszközökben mezőgazdasági korlátozott övezet részét képezi. A módosítás folyamán a település egészén végrehajtott beavatkozások által generált biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzációjára tervezett erdő övezet kerül kialakítása. Az övezet kialakításakor a tényleges területfelhasználás az Országos Erdő Adattár nyilvántartása alapján lett meghatározva.

6. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Mátészalka, Kossuth utca két oldalát alkotó telektömbök, az Alkotmány és a Munkácsy utca között. Az utca a régi időkben a város főutcája volt, számos patinás épülettel, igazgatási és kulturális funkcióval, amelyek a központ eltolódásával itt maradtak. A tömbre vonatkozó előírások, melyek a kiemelt értékeket tartalmazó környezetet hivatott szabályozni, felülvizsgálatra szorul számos tervezett projekt és örökségi (főként a helyi identitást erősítő) érték figyelembe vételével, továbbá a terület hasznosításának, fejlesztésének lehetőségeivel. Ennek megfelelően az egyes rendeltetések felmentése tervezett az értékvédelmi zóna előírása alól, például építménymagasság, lakóegységszám. Ezen felül a szabályozási terveken tervezett közterületek szükségességének, dimenziójának, elhelyezkedésének felülvizsgálata is elengedhetetlen.

7. beavatkozási pont:

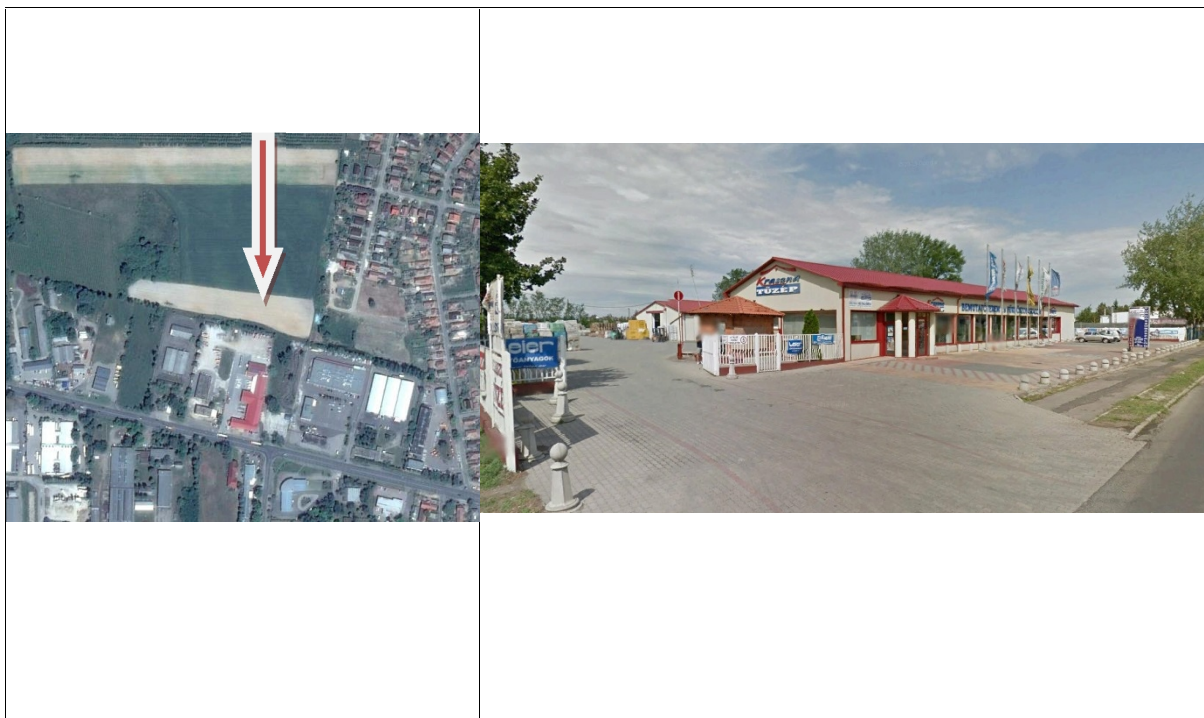


(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Belterületen az Ipari út és a belterületi határvonal között elhelyezkedő gazdasági célú területek adnak otthont a település egyik meghatározó vállalkozásának. Az érintett ingatlanok több, egymástól eltérő építési övezetbe vannak besorolva a hatályos településrendezési eszközökben. A dinamikusan fejlődő vállalkozás számára elengedhetetlen egy egységes övezeti kialakítás, amelyet várostervezési, térszerkezeti igény is alátámaszt. A módosítás folyamán az eltérő gazdasági területek, továbbá az ahhoz kötődő infrastrukturális elemeknek helyt adó ingatlanok azonos típusú építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Az egységesített ipari gazdasági területek jelenleg is meghatározói a tervezési területnek.

8. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

A Jármű út északi oldalán az Ipari út csomópontjánál nagy kiterjedésű, szinte teljes egészében felhasznált aktív gazdasági terület helyezkedik el. A terület építészeti megjelenését meghatározzák a jellemzően vázas szerkezetű csarnok jellegű gazdasági épületek. A további bővíthetőséget erőteljesen korlátozza a terület előtt elhaladó főút, keleti és nyugati oldalon elhelyezkedő már beépített területek (ipari gazdasági és lakóterületek) ezért egyetlen lehetséges bővítési irányként az északi oldal bevonásával valósítható meg.

A módosítás folyamán a jelenlegi gazdasági célú ingatlanokkal közvetlenül határos ingatlan bevonását tervezzük, amely a már meglévő ingatlanokkal összevonva tudják biztosítani a kialakításához szükséges feltételeket.

A tervezett módosítás végrehajtásához mindenképpen szükséges a belterületi határvonal módosítása.

9. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

A város központjában a Kazinczy F. u., Kazinczy F. köz, a Kölcsey u. és az Eötvös J. utcák által határolt tömbben több, a várost és térségét kiszolgáló intézmény és rendeltetés is helyezkedik el. Az épületek nagy része úszótelkes kialakítású. A közöttük elhelyezkedő közterületek kevésbé rendezettek, részben alulhasznosítottak, aktív területként rosszul hasznosulnak. A módosítás folyamán a közterületek új közösségi célú rendeltetésének a megfelelést szükséges biztosítani, valamint a határoló szabályozott területek szélességének felülvizsgálatával egyetemben. A módosítás során létrejövő rendezvénytér a város rendezvényeinek központi színterévé válhat.

10. beavatkozási pont:

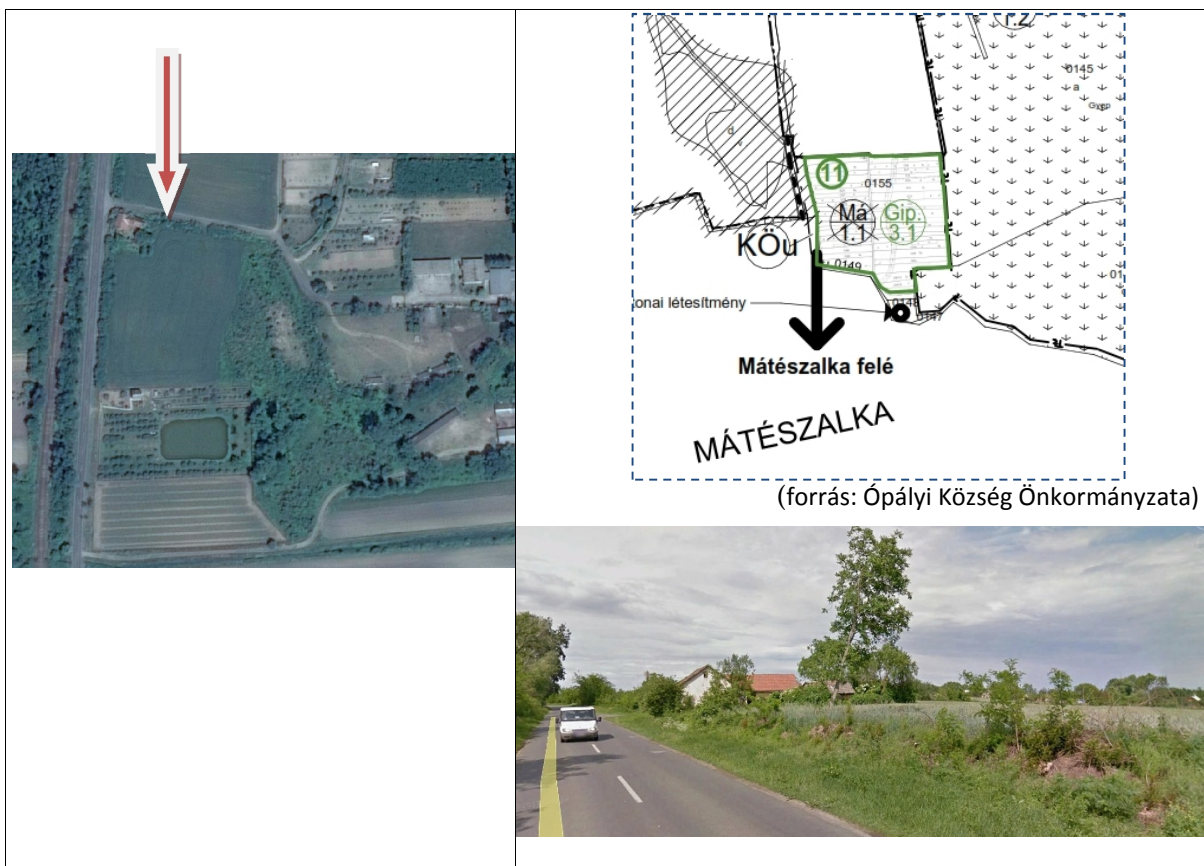


(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

A Rákóczi u., a Nagykárolyi u. és a Zöldfa utcák által határolt tömb déli részén elhelyezkedő kegyeleti park jelentős, nem aktív felhasználású zöldfelülettel rendelkező terület. A kegyeleti idő lejártával a terület más célú hasznosítása vált lehetővé. A tervezett aktív zöldterület jelentősen javítja a szomszédos lakókörnyezetek minőségét, mind élıhetőség, mind esztétikai megjelenés illetve mikroklimatikai szempontok szerint is. A tervezett övezetben elhelyezendő rendeltetések, építmények, műtárgyak szabályozása rendeleti szinten mindenképpen szükséges az aktív zöldfelület fenntartásához és biztosításához.

11. beavatkozási pont:



(forrás: Ópályi Község Önkormányzata)

(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

Gazdasági célú hasznosítású terület az Ópályi felé vezető út keleti oldalán, közvetlenül az Ópályi - Mátészalka közigazgatási határ mellett. Területtől délre néhány, a város léptékében is jelentős méretűnek számító telephely helyezkedik el és működik. Ennek a gazdasági sávnak a legészakibb területe a tervezési terület. A hatályos szabályozási terven az építési övezet északi határára zöldsáv került tervezésre a szomszédos – már Ópályi területén elhelyezkedő – területek védelme érdekében.

Ópályi képviselő-testülete által kezdeményezett és jelenleg is folyamatban lévő módosítás – melynek célja ipari gazdasági terület kialakítása – területileg kapcsolódik a mátészalkai oldalon elhelyezkedő gazdasági területekhez. A két gazdasági terület közé tervezett védelmi rendeltetésű zöldfelület fenntartása, az Ópályi területén létrejövő fejlesztéssel együtt már nem szükséges. A továbbiakban az elhatároló, védelmi rendeltetését betölteni a zöldfelületi sáv nem tudja, így annak fenntartása okafogyottá vált.

12. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

**A terület bemutatása:**

A 49. sz. főút kocsordi kivezetésének keleti oldalán, a település idegenforgalmi potenciálját jelentősen befolyásoló fürdő és hozzá tervezett egyéb projektek helyszínei találhatóak. A hatályos településrendezési eszközökben, ennek szomszédságában gazdasági övezet került tervezésre. A város egyéb gazdasági szempontból frekvenciáltabb területeinek ilyen irányú fejlesztése miatt a gazdasági területre inkább szomszédos különleges területfelhasználás bővítéseként lehet szükség a későbbiekben, ezért jelen módosítás keretében a gazdasági célú építési övezet a szomszédos különleges építési övezet területébe kerül átsorolásra, valamint az elválasztó út törlésre kerül.



**2. Beavatkozási pontok ismertetése** (a módosított tervezetek csak tájékoztató jellegűek, a véleményezési dokumentáció elkészültéig megváltozhat!)

1.	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
	Meggyesi út - Zöldfa utca közötti tömb területe, belterületen és külterületen egyaránt.	A temető további működéséhez szükséges területek kialakítása, a bővíthetőség elősegítése.	- beépítésre szánt terület	- falusias lakóterület	3,65	8,76	- különleges terület (temető)	3,65	10,95	Az építési övezeten belüli védőtávolság biztosítandó.




**Joghatályos terv részlete**



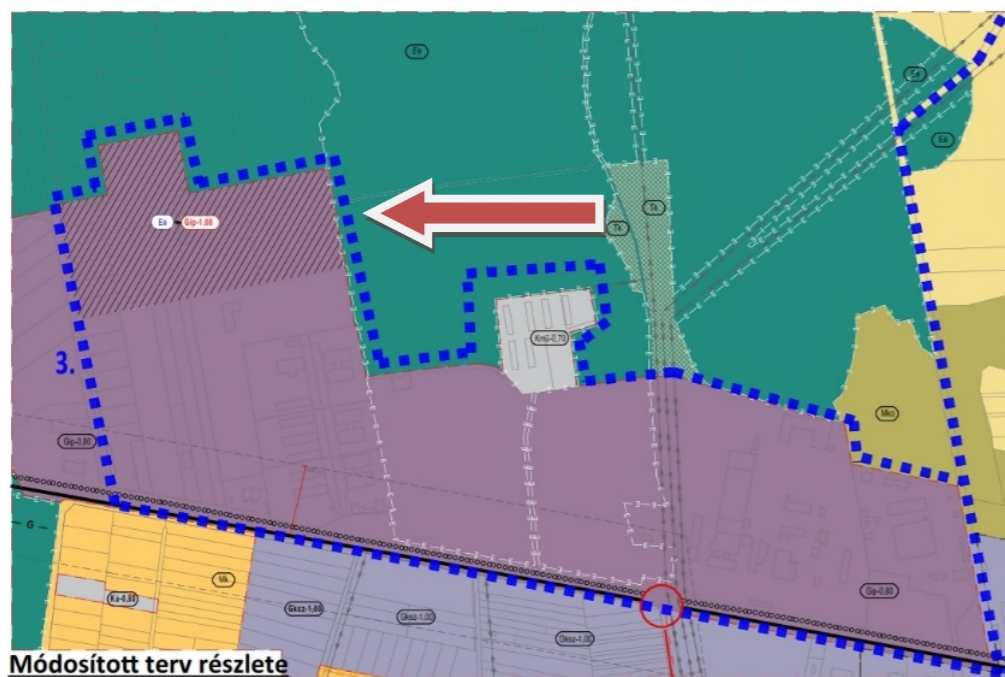
**Módosított terv részlete**


**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: A tervezett bővítés lakóterület felhasználásával kerül végrehajtásra, beépítésre szánt terület átminősítésével.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beépítésre szánt terület felhasználásával a települési térség határon belül létrejövő módosítás, így hatása nincs.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs.

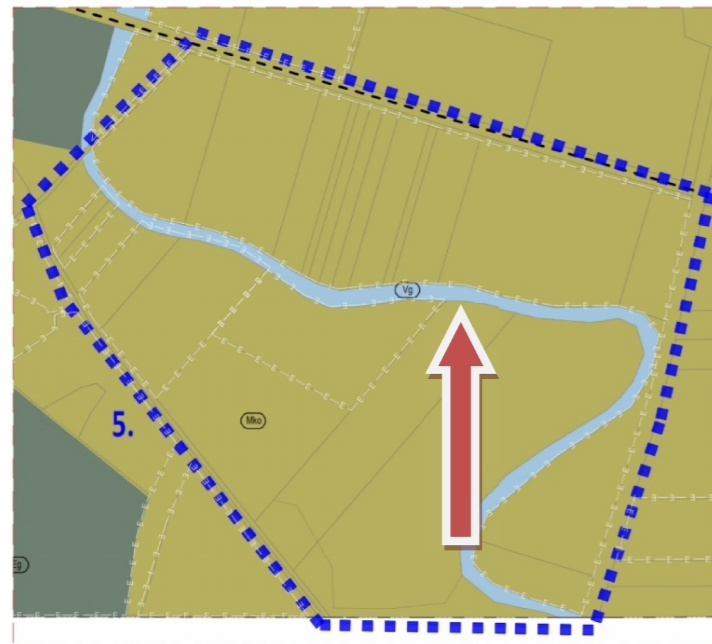
2.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Jármi út, Jármi köz, Móricz Zs. utca és a Képes Géza utca közötti tömb területe	Lakóterületek fejlesztése Képes Géza utca keleti oldalán, többszintes beépíthetőség biztosításával.	- beépítésre szánt terület	- kertvárosias lakóterület - kereskedelmi szolgáltató terület	1,17 0,06	3,15 0,02	- kisvárosias lakóterület	1,23	1,47		
 <p data-bbox="575 1329 881 1367"><b>Joghatályos terv részlete</b></p> <p data-bbox="1314 1329 1620 1367"><b>Módosított terv részlete</b></p>							<p data-bbox="1700 1125 1733 1251"><b>HATÁSOK</b></p> <p data-bbox="1804 558 2929 642">A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A megváltozott gazdasági, pénzügyi, törvényi keretek által generált lakásszükséglet kielégítésére létrejövő tervezet.</p> <p data-bbox="1804 646 2929 716">A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 720 2929 789">A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 793 2929 863">A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 867 2929 936">A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 940 2929 1010">Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 1014 2929 1083">Lakó- és munkakörülmények: A kisvárosias jellegű lakókörnyezet kialakításával a település ezen típusú jellegének erősödése várható.</p> <p data-bbox="1804 1087 2929 1157">Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p data-bbox="1804 1161 2929 1230">Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség van a határoló zöldfelületek kialakítására és azok állandósult fenntartására.</p> <p data-bbox="1804 1234 2929 1304">Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Települési térségen belüli, építési övezetek közötti átminősítés miatt hatást nem vált ki.</p> <p data-bbox="1804 1308 2929 1377">Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p data-bbox="1804 1381 2929 1451">Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 1455 2929 1524">Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 1528 2929 1598">Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1804 1602 2929 1671">Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p data-bbox="1804 1675 2929 1745">Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>				

3.	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	
	Mátészalka külterületén a 49. sz. főút északi oldalán meglévő gazdasági övezet	Új gazdasági területek kialakítása, a meglévő telekstruktúrával történő intenzívebb területhasználat biztosítása.	- szántó - gyümölcsös	- egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna	6,55	58,95	- ipari gazdasági terület	6,55	2,62	A kisméretű ingatlanok gazdasági célú használatát biztosító előírások kialakítása.	
							<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: A kisléptékű helyi gazdasági szereplők által generált fejlesztések támogatásával további, a KKV-k területén létrejövő munkahelyek létesülhetnek.			
								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 terület.			
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: A negatív hatások kivédésére határoló zöldfelületi elemek biztosítása válhat szükségessé.			
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A terület használatának intenzitása jelentősen megnő a tájkép negatív változáson mehet át megvalósulás esetén.			
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik meg a már meglévő gazdasági célú terület bővítése által.			
								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: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.				
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beavatkozás során létrejövő fejlesztésekkel a terület beépítési intenzitása növekedhet, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki a terület irányába. A zaj és a por, mint negatív környezeti hatás szintje emelkedhet.				

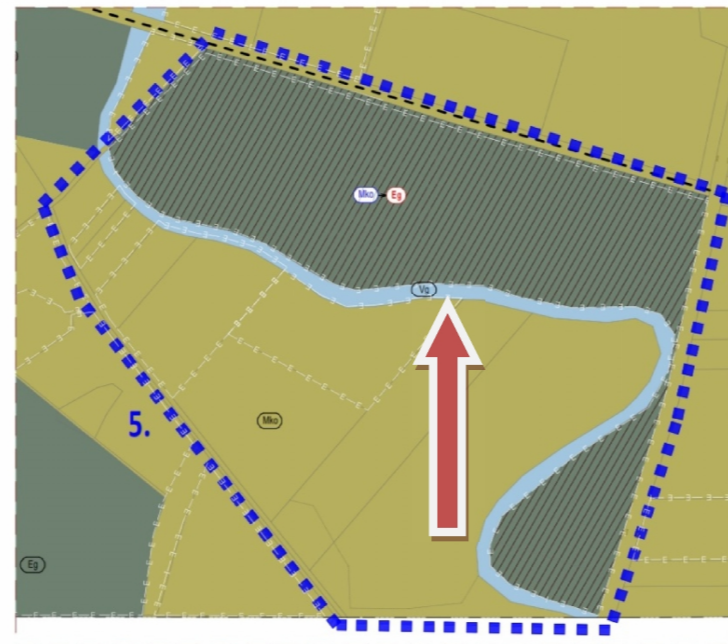


4.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Mátészalka külterületi zártkert ingatlanok	Épület szabályainak (állattartó, épületek) elhelyezés kialakítása gazdasági	- beépítésre nem szánt terület	- mezőgazdasági kertes zóna (Mk)	n. a.	n. a.	- mezőgazdasági kertes zóna (Mk)	n. a.	n. a.	Területnagysághoz kötött épületméret szerinti specifikálás
							<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: A nagyméretű, egybefüggő gazdálkodásra már alkalmas területeken biztosítható, alapvetően mezőgazdasági tevékenységhez köthető funkciók rögzítésével családi gazdaságok alakulhatnak ki. 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 terület. 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			

5.	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
	Mátészalka külterület, a Kraszna keleti oldalán elhelyezkedő terület	A módosításokkal létrejövő aktivitásérték csökkenés kompenzációja	- erdő	- korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	17,64	88,2	- gazdasági rendeltetésű erdő zóna (Eg)	17,64	158,76	



Joghatályos terv részlete

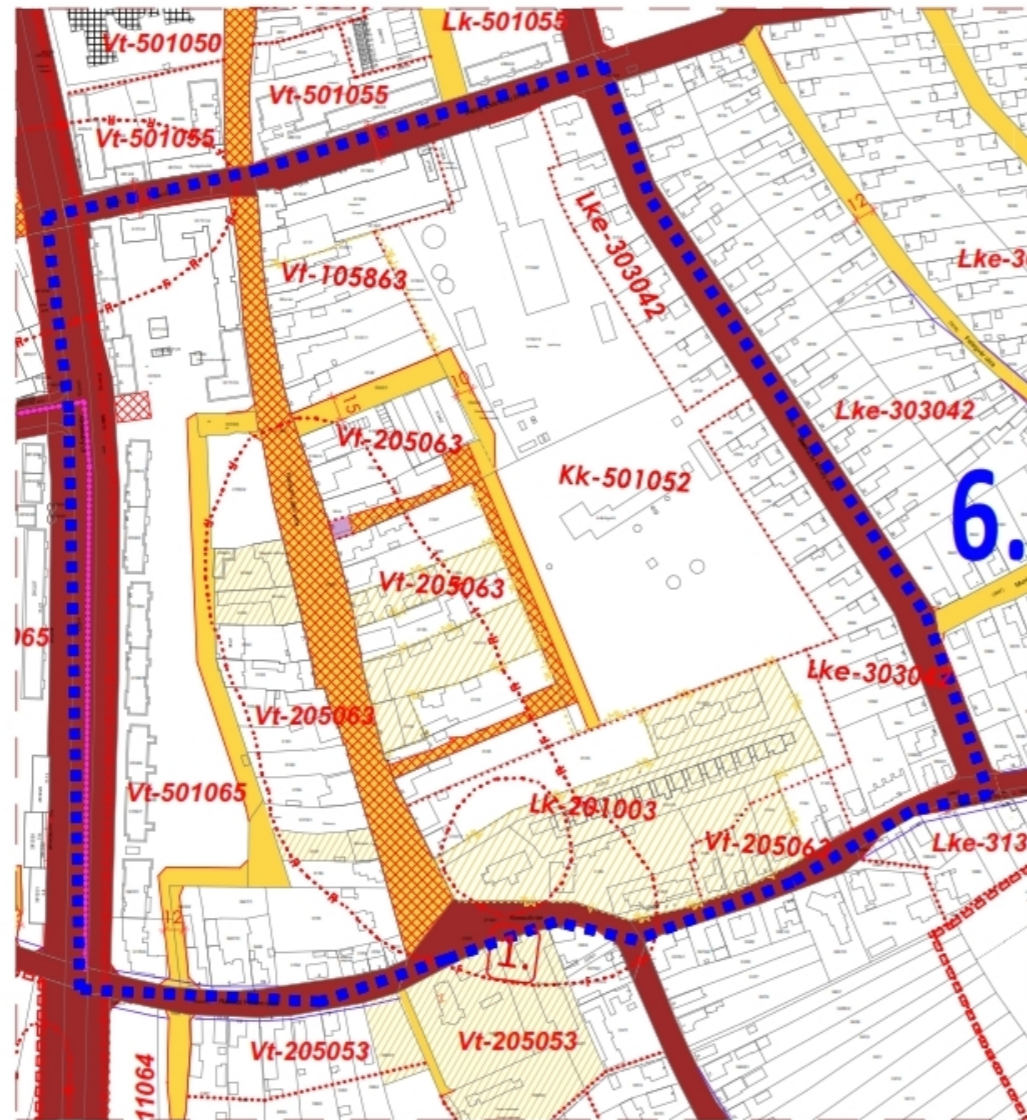


Módosított terv részlete

**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 terület.	
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

6.	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
	Alkotmány út, Rákóczi F. utca, Munkácsy M. utca és a Bajcsy-Zsilinszky E. utca által határolt tömb	A történelmi városmag települési környezetének átalakítása és javítása, város rehabilitációs tervek beépítése.	- beépítésre szánt terület	- településközponti vegyes zóna	n. a.	n. a.	- beépítésre szánt terület	n. a.	n. a.	Speciális karakterszabályozás felülvizsgálata szükséges mindenképpen.



**Joghatályos 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: A tervezett módosítások elősegítik a település történelmi múltjának erősítését, az új generációkkal történő megismertetését.	
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Az idegenforgalmi, turisztikai töltetű terület fejlesztése az érintett tömbben meghatározó, mellyel a gazdaság ezen területe a város léptékében növekedésre tervezett.	
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 található. Ismert régészeti örökség által érintett területet.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beavatkozás során meglévő beépítésre szánt területek előírásai kerülnek módosításra.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során meglévő beépítésre szánt területek előírásai kerülnek módosításra.	
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: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs

7.	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
	Belterületen az Ipari út és a belterületi határvonal között elhelyezkedő gazdasági célú terület	Azonos tulajdonosi körhöz tartozó, azonos gazdasági rendeltetést kiszolgáló egységes övezeti struktúra kialakítása.	- beépítésre szánt terület	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna - kertvárosias lakózóna	0,56 0,03	0,22 0,08	- ipari gazdasági terület	0,59	0,23	



**Joghatályos terv részlete**

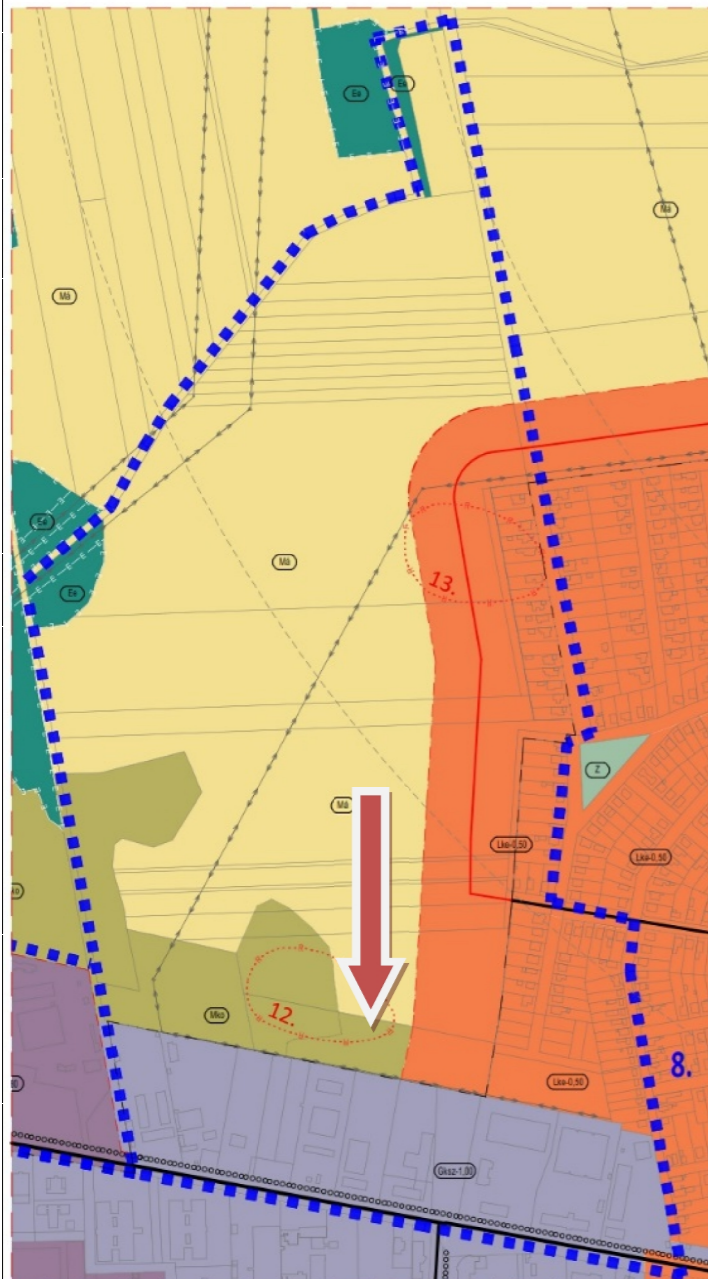


**Módosított terv részlete**

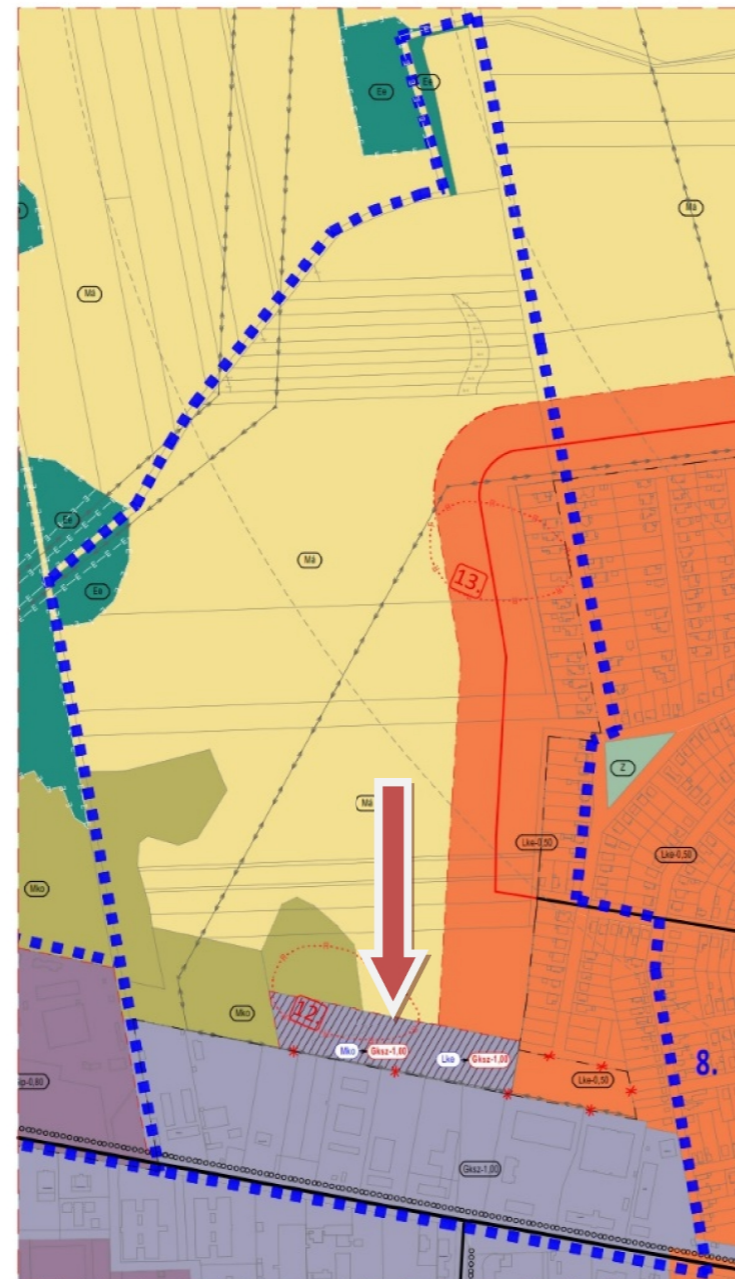
**HATÁSOK**

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 terület.	
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: A terület beépítési intenzitása kismértékben csökken.	

8.	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
	A Jármű út északi oldalán az Ipari út csomópontjánál	Meglévő gazdasági terület bővítése, belterületi határ módosítása	- beépítésre szánt terület - szántó (Sz4)	- kertvárosias lakóterület - korlátozott használatú mezőgazdasági zóna	0,82 1,48	2,21 7,4	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	2,3	0,92	A lakóterületek irányába védelmi rendeltetésű zöldsávok kialakítása szükséges



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: A kisléptékű helyi gazdasági szereplők által generált fejlesztések támogatásával további, a KKV-k területén létrejövő munkahelyek létesülhetnek.	
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 érintett területet.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem: A negatív hatások ellensúlyozására határoló zöldfelületi elemek beépítése szükséges.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Új beépítésre szánt terület kialakításával a tájszerkezet jelentősen megváltozik, negatív hatások lépnek fel.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevételére kerül sor meglévő terület bővítéseként, Sz4 minőségi osztályú területen	
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: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beépítésre szánt terület kialakításával a használat intenzitás jelentősen megnövekszik, az egyéb környezeti hatások (zaj, por, szag) negatív irányba változhatnak megvalósítás esetén.	



	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
9.	A város központjában a Kazinczy F. u., Kazinczy F. köz, a Kölcsey u. és az Eötvös J. utcák által határolt tömbben	A város központjában új rendezvénytér kialakítása, a határoló közterületek szélességének felülvizsgálatával.	- beépítésre szánt terület	- zöldterület	0,25	1,5	- központi vegyes zóna	0,25	0,125	



**Joghatályos terv részlete**

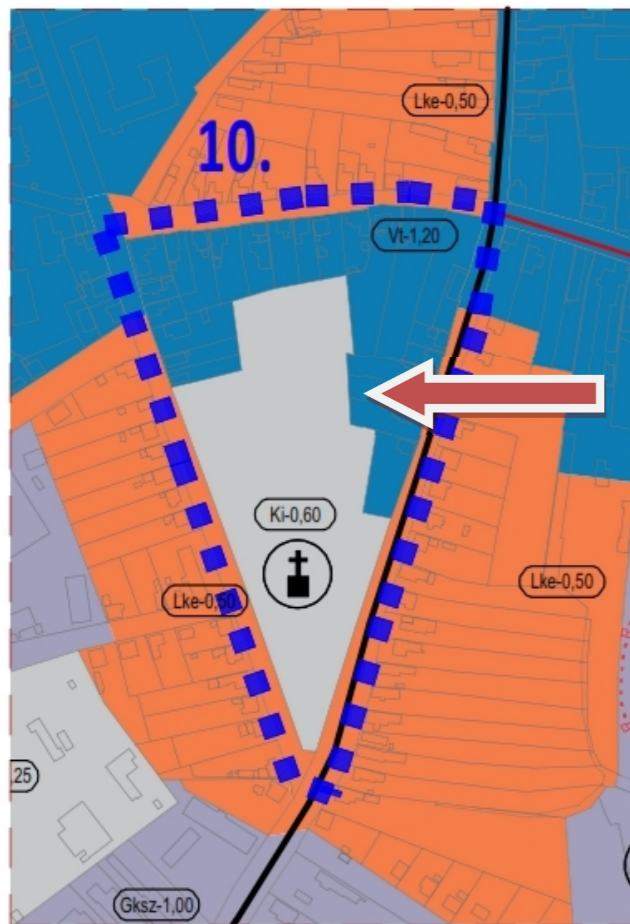


**Módosított terv részlete**

**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 található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
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: A beavatkozás során meglévő aktív zöldfelületek csökkennek. A terület irányába új közlekedési – elsősorban gyalogos – kényszerek alakulnak ki állandó jelleggel, valamint időlegesen robbanásszerűen.	

	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
10.	A Rákóczi u., a Nagykárolyi u. és a Zöldfa utcák által határolt tömb déli részén elhelyezkedő kegyeleti park	Kegyeleti park területének városi zöldterületként történő hasznosítása.	- beépítésre szánt terület	- különleges intézményi zóna (temető)	2,24	6,72	- közpark zóna	2,24	13,44	



**Joghatályos terv részlete**

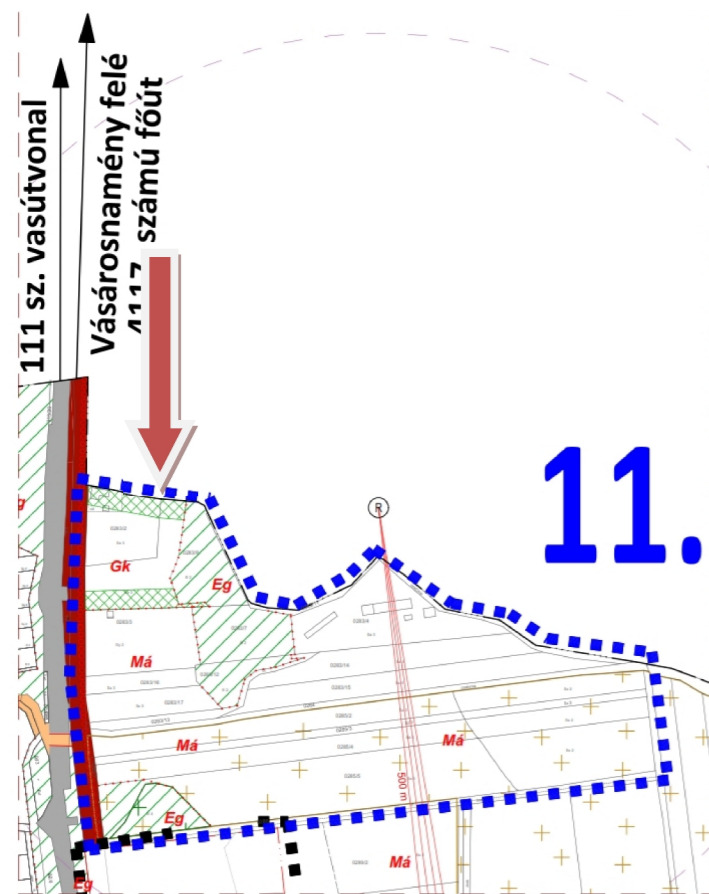


**Módosított terv részlete**

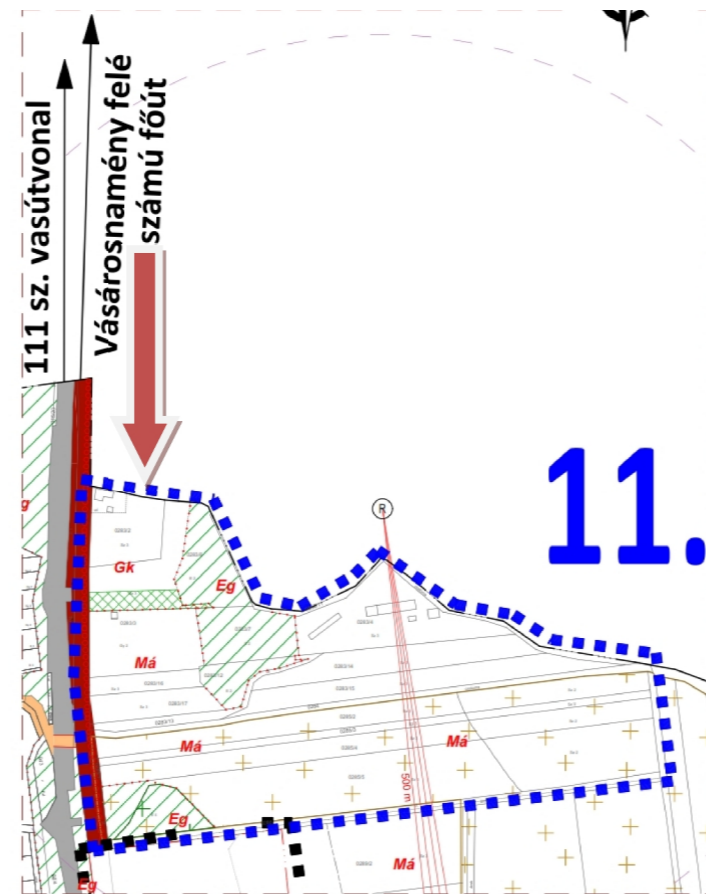
**HATÁSOK**

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 terület.	
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: Zöldfelület jellegű intézmény területének átalakításával aktív zöldterület jön létre a településen. Kialakításával a települési környezet jelentős mértékben javul.	

11.	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
	A 41117. sz. út (Ópályi irányába) keleti oldalán	Tervezett zöldfelületi védősáv törlése megváltozott térszerkezeti környezetben (Ópályi oldalon)	- beépítésre szánt terület	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	n. a.	n. a.	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	n. a.	n. a.	



Joghatályos terv részlete

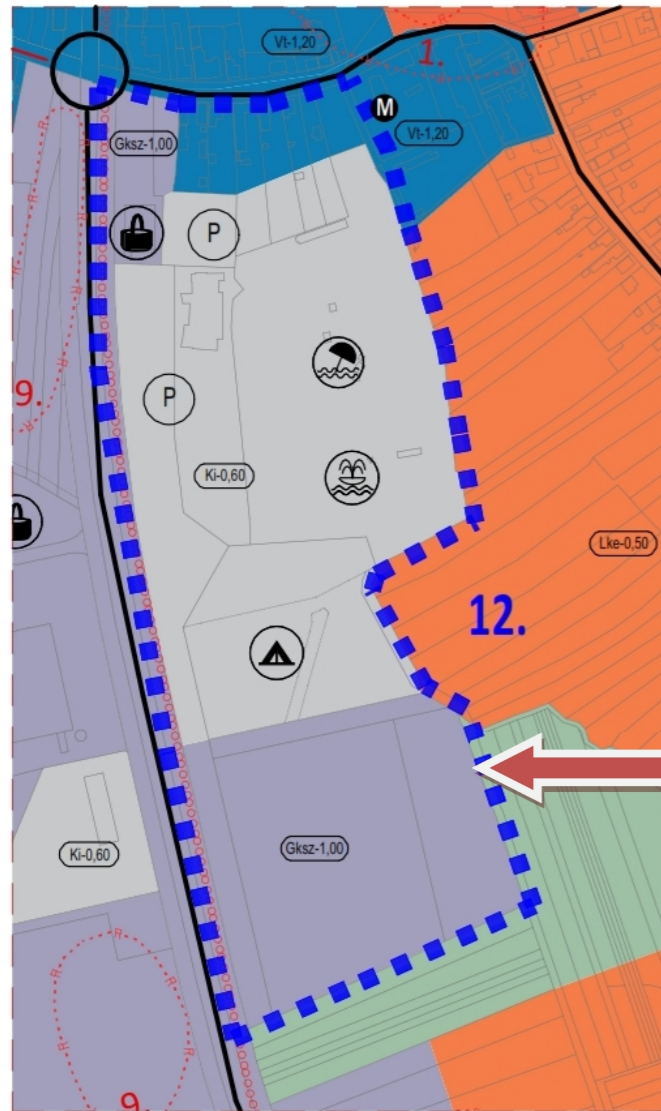


Módosított terv részlete

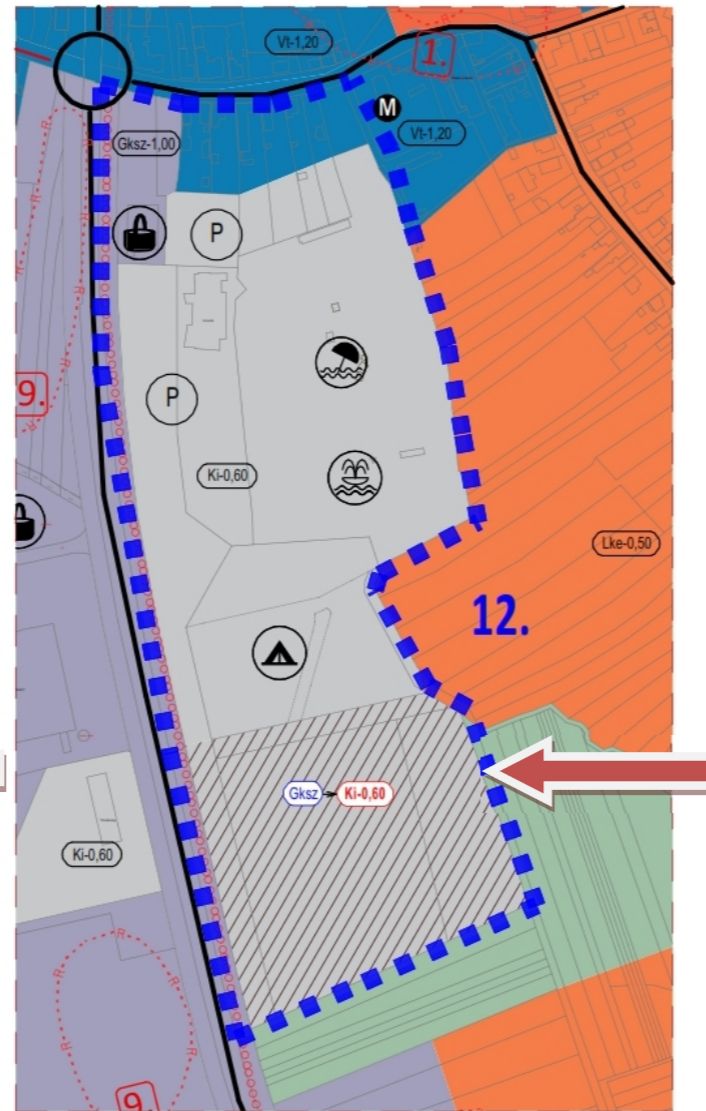
HATÁSOK

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 terület.	
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: Az azonos övezeti besorolású, rendezési területek közé védelmi jellegű területsávra a továbbiakban nincs szükség. (Ópályi oldalán a terület folytatásaként szintén gazdasági terület kialakítása van folyamatban)	

12.	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
	A 49. sz. főút kocsordi kivezetésének keleti oldalán	A jellemzően idegenforgalmi célzatú terület kiterjesztése a szomszédos gazdasági területekre.	- beépítésre szánt terület	- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	4,08	1,63	- különleges intézményi zóna	4,08	6,12	



**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: Az idegenforgalmi, turisztikai terület fejlesztése az érintett tömbben elsődleges, mellyel a gazdaság ezen területe a város léptékében növekedésre tervezett.	
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: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás végrehajtásával a terület beépítésének intenzitása jelentős mértékben csökkenhet, a zöldfelületi lefedettsége nő, a gazdasági terület hatásaként fellépő szag-, zaj-, és por negatív hatása megszűnhet, illetve jelentős mértékben csökkenhet.	

### 3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	A magterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság		
2.	Az ökológiai folyosó övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	X	
3.	A pufferterület övezet	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság		
4.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Földmérési és Távérzékelési Intézet	X	
5.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Földmérési és Távérzékelési Intézet	X	
6.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal	X	
7.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Földmérési és Távérzékelési Intézet	X	
8.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ		
9.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Nemzeti Környezetügyi Intézet		
10.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X	X
11.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal bányakapitánysága		
12.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X	X
13.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal bányakapitánysága		
14.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
15.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		