



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Egyszerűsített
eljárás –
Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások I.–
2017.”



Tervező:

**Art Vital
Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
C-15-1062**

2018.

KÜLZETLAP

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

**Egyszerűsített eljárás - Véleményezési dokumentáció
„Módosítások I. – 2017”**

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. – 2017”

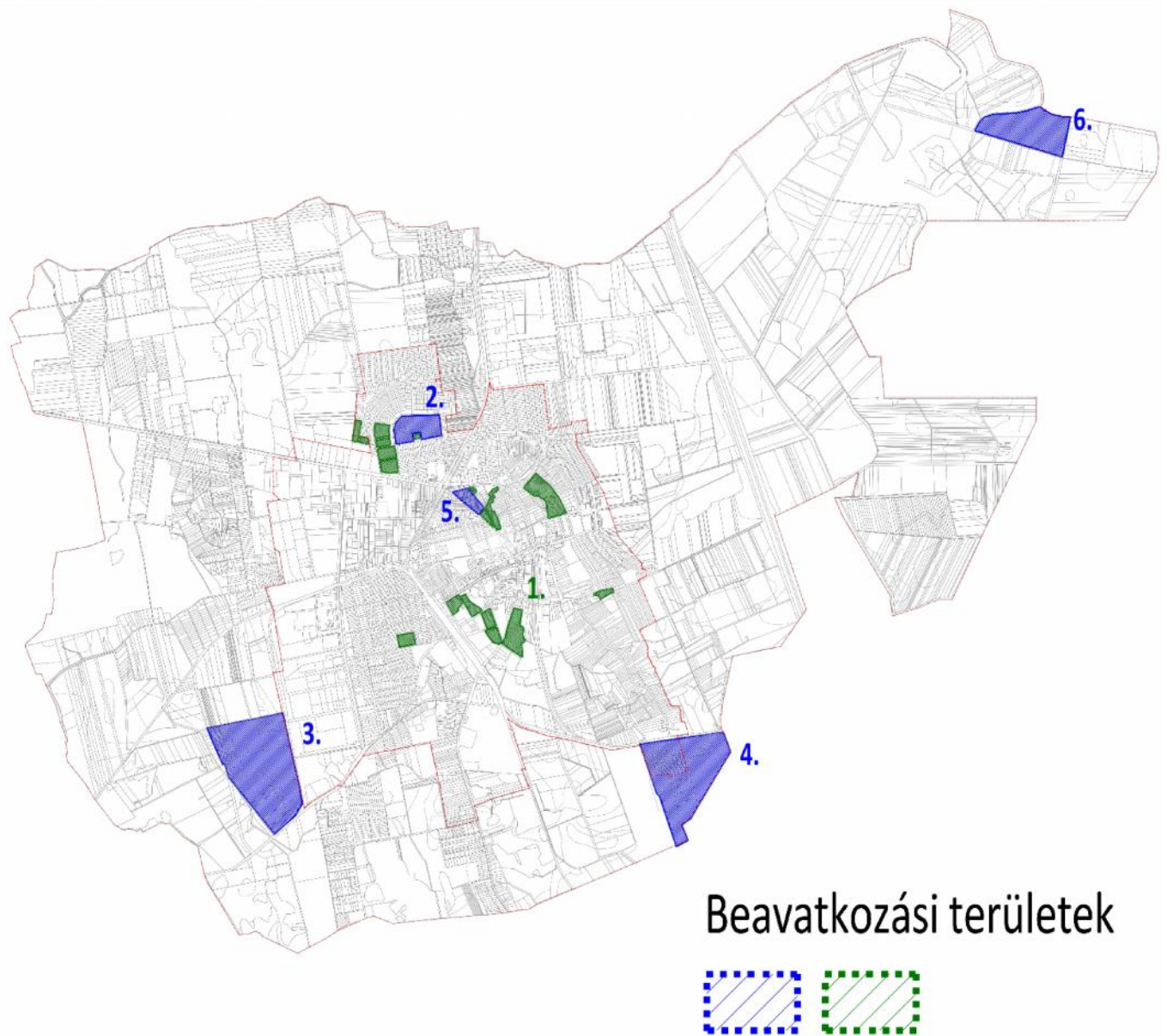
1.	Előzmények	3.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3.
1.2.	Átnézeti térkép	3.
1.3.	Beavatkozási pontok bemutatása	4.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	13.
3.	Településszerkezeti módosítások	20.
3.1.	Határozat tervezet	20.
3.2.	Településszerkezeti terv	21.
4.	Alátámasztó munkarészek	22.
4.1.	Szabályozási irányelvek	23.
5.	Szabályozási módosítások	30.
5.1.	Helyi építési szabályzat változó bekezdései	30.
5.2.	Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete	37.
5.3.	Szabályozási tervlapok	40.
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	41.
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	41.
6.2.	Övezeti lehatárolás	42.
7.	Biológiai aktivitásérték számítás	52.
8.	Rajzi mellékletek	55.

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:

Mátészalka város belterületén több – szám szerint 18 db – telektömbben a hatályos településrendezési eszközök építménymagasság növekedést/növelést terveztek. Egyrészt az építménymagasság felső értékét emelte meg többszintes épületek kialakításához, másrészt pedig alsó küszöb értéket állapított meg, az egységes utcakép alakításának szempontjából.



A módosítás során megvizsgálásra kerül, az építménymagasság normatív értékének alsó és felső határértéke, illetve az alsó küszöb érték fenntartásának szükségessége. Ezzel párhuzamosan a már meglévő beépítések esetén az oldalkerti méretek összevetésre kerülnek a most hatályos normatív építménymagassági értékekkel, mint ok/okozati összefüggések.

Utcaképek a jellemző épületekről, az egyes tömbökből





2. beavatkozási pont

Belterületen, az Erkel Ferenc – Cserepeshegy – Kalmár utcák által közretárt telektömb még be nem épített területei lakóterületi, közterületi (elsősorban közpark) és intézményi területi fejlesztések tervezetét tartalmazza, a hatályos településrendezési eszközökben.

A tömb légifotó kivágata



Forrás: Google Earth

A tömb keleti szélén elhelyezkedő vegyes terület-felhasználású terület már részben beépített, oktatási intézmény (óvoda) található itt. A fennmaradó területek további tervezett intézmények potenciális fejlesztési területe lehet (önkormányzati tulajdonú, teljesen közművesített, burkolt út mellett helyezkedik el) a jövőben. Ennek a potenciálnak a növelésére az építési övezet normatív értékeinek felülvizsgálatára és módosítására van szükség. Ezek elsősorban az építménymagasság, a beépítési százalék, illetve a zöldfelületi mutatók értékét érinti elsődlegesen. A tervezett módosítás a terület intenzívebb hasznosítását célozza.

3. beavatkozási pont



(forrás: Google Earth)

A módosítással érintett terület Mátészalka külterületén, a belterülettől nyugatra, a 471-es sz. főútról északnak leágazó végén, 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



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

Térképmásolat a 0106/3 hrsz-ú ingatlanról



Forrás: Nord-Strake Holding Kft.

A telephely további fejlesztésének érdekében az építési övezet normatív értékeinek – különös tekintettel az építmény magasságra, amely a tevékenységet kiszolgáló egyedi technológiák miatt fontos – felülvizsgálata, módosítása szükséges. A terület használatának intenzitása növekszik ennek folyamányaként.

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 adottságoztól függő, kialakult
6	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
5	a megengedett építménymagasság 9,5 – 12,5 m közötti

4. beavatkozási pont

A város külterületén a 49. sz. főút kivezető szakaszának déli oldalán, napelemes kiserőművek elhelyezhetőségének biztosítása szükséges a 0169/4 és 0163/1 hrsz-ú ingatlanokon.

A módosítás során a korlátozott felhasználású mezőgazdasági területből övezetváltással, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kialakításra. Az Ecsedi utca és környezetében élőkre számottevő környezeti hatással nem jár, a terület környezeti hatást kiváltó kibocsátást nem generál, beépítési intenzitása számottevően nem növekszik a jelenlegi használathoz képest.



(forrás: Google Earth)

5. beavatkozási pont

A város belterületén, a Jármí – Bercsényi – Móricz Zsigmond – Ady Endre utcák által határolt tömb északi végén kisvárosias lakó építési övezet kialakítása kerül tervezésre, magán érdekű fejlesztés kiszolgáltatására. Ennek célja, a városi jelleghez jobban illeszkedő többszintes társasházi épületek kialakítása.

Ez egyrészt a terület intenzívebb használatát vonja maga után, ami a városias környezetben a már beépített területtel való jobb gazdálkodás egyik fő alapelve. Másrészt a főút mentén olyan térfal alakulhat ki, ami tovább erősíti a város igazi jellegét, illetve egyben védheti a beljebb elhelyezkedő lakóterületeket a többsávos út hatásaitól.



(forrás: Google Earth)



(forrás: Google StreetView)

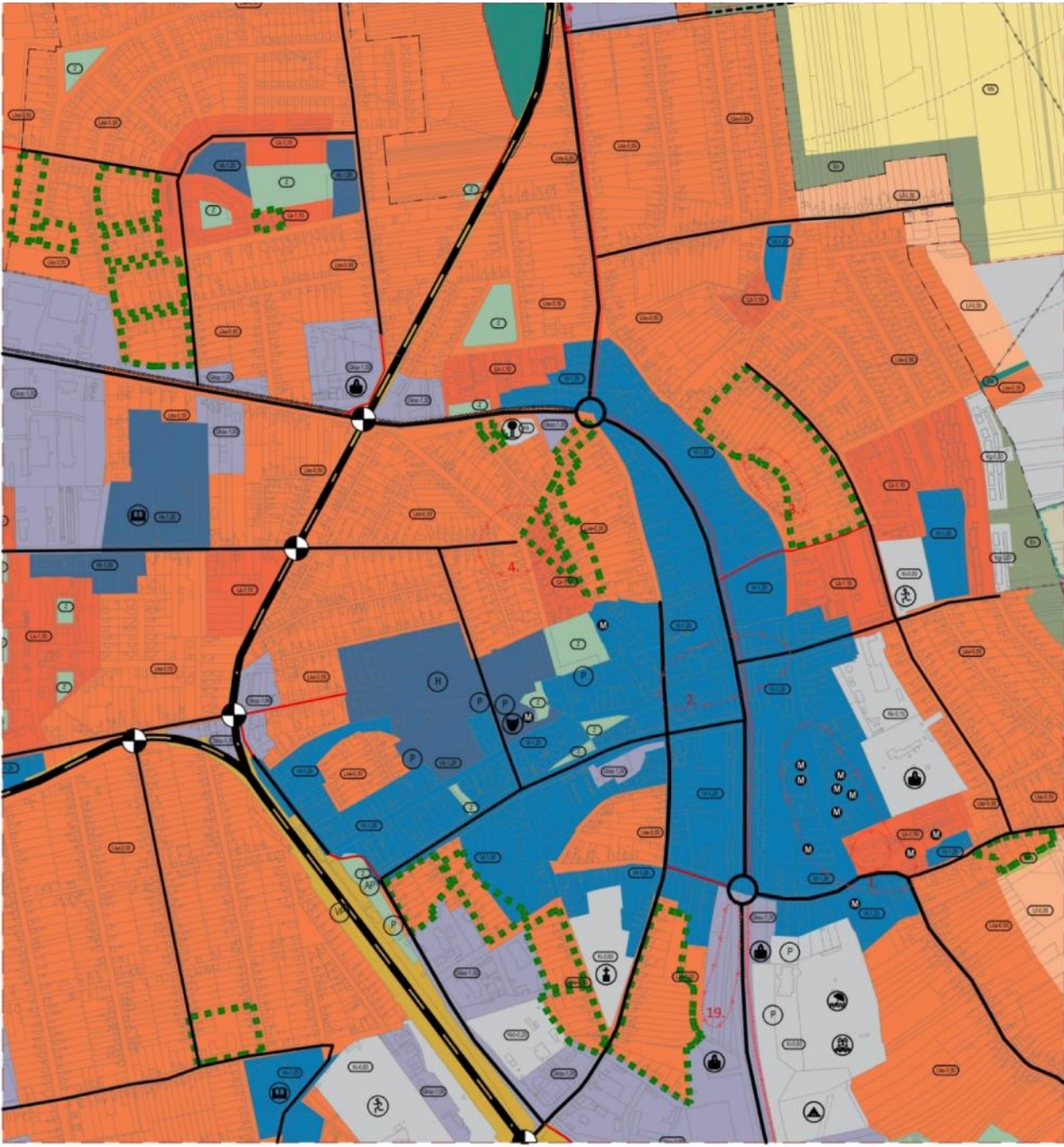
6. beavatkozási pont




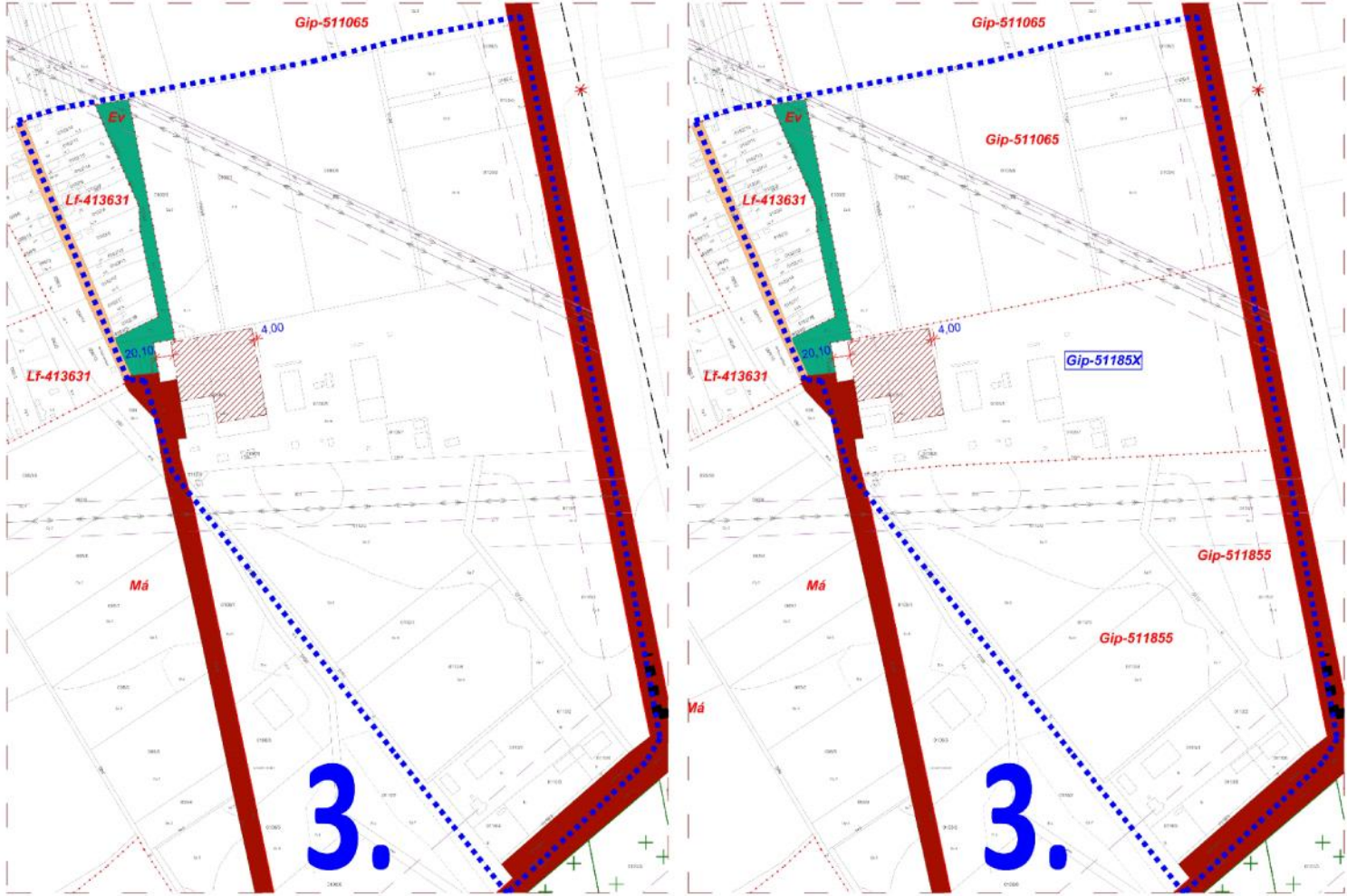
(forrás: Google Earth)

Mátészalka külterületén, az északkeleti közigazgatási határ közelében található a beavatkozási pont. A 4. és az 5. beavatkozási pontok módosításakor kialakuló biológiai aktivitásérték kompenzációja. A hatályos terveken korlátozott használatú mezőgazdasági zóna átsorolása gazdasági erdőzónába.

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

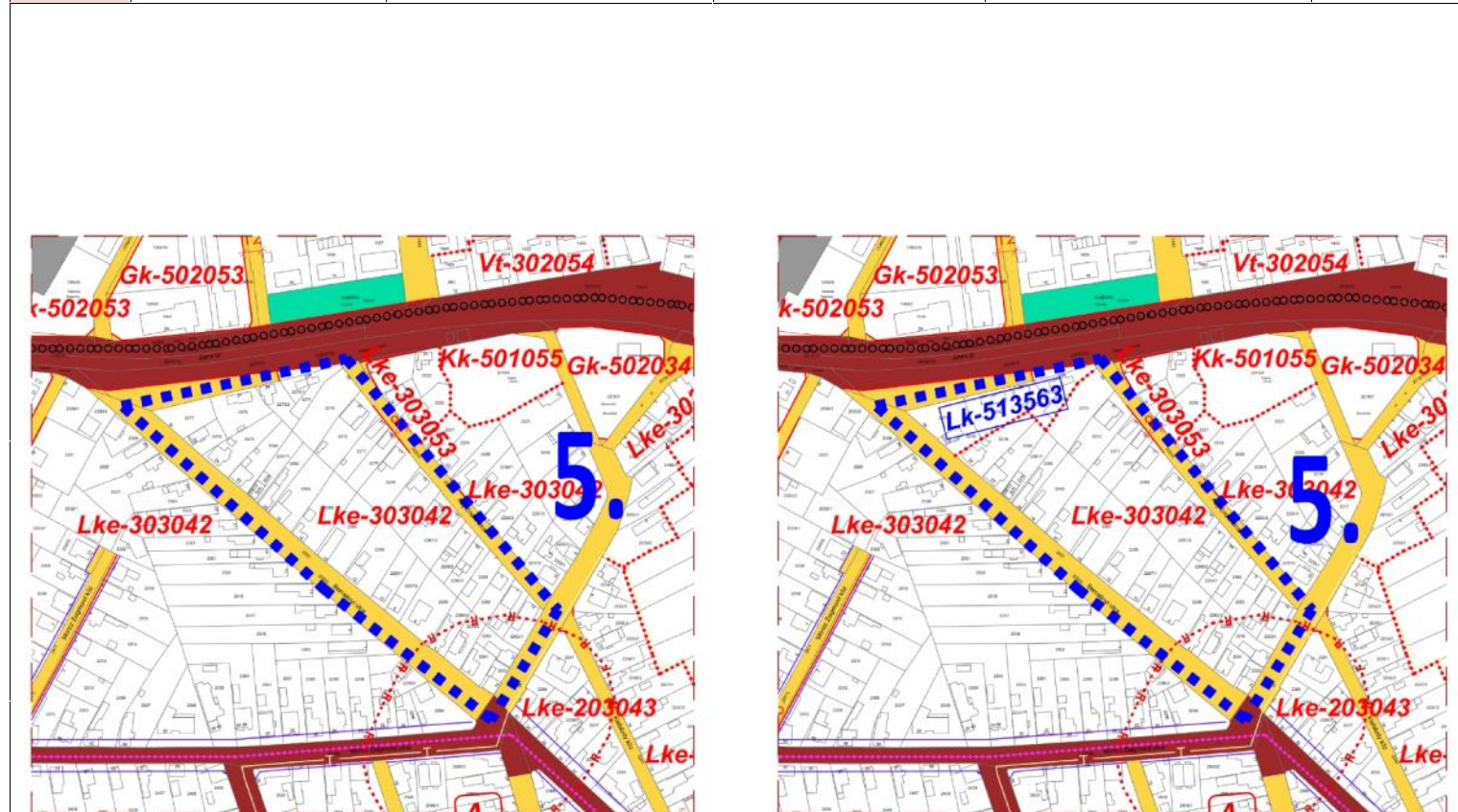
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
1.	A város belterületén, 18 lakóterületi telektömb, szétszórtan a városszerkezetben.	A tényleges használat szerinti építménymagasság és oldalkert megállapítása, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.		- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.	n.a.	Építménymagasság és oldalkerti méretek módosulnak.		
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A korábban átépülésre tervezett telektömbökben a lakásszükségleti igények az egyedi családi házas megjelenés szintjén konzerválódtak. A több lakóegységet magába foglaló és ezért nagyobb építménymagasságot igénylő lakóterületi fejlesztések a város térszerkezetében centrális helyzetet elfoglaló telektömbökre koncentrálnak. Az igény, az egy telek egy lakóegység/lakóház elv mentén jelentkezik, ennek a megtartása szükséges a jövőre vonatkozóan is.</p>					
							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: Az érintett telektömbökben a földszint, földszint és tetőtér kialakítású épületekre van a továbbiakban igény. Ezzel a területek használati intenzitása csökken. A lakóterületek jellege családi/egyedi házas, mely a terület megítélését jelentősen pozitív irányban emeli. Az utcakép egységes megjelenést kaphat					
							Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által részben érintett terület.					
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:					Nem változik, hatása nincs
							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.							

	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.	Mátészalka belterületen, Erkel Ferenc – Cserepeshegy – Kalmár utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északkeleti sarkán elhelyezkedő 3941/13 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra tervezett beruházás támogatás. (építmény magasság, beép %, zöldfelületi mutató, ...stb.)	- beépítetlen terület	- központi vegyes (Vk)	n. a.	n. a.	- központi vegyes (Vk)	n. a.	n. a.	-	
 <p data-bbox="172 1367 454 1398">Joghatályos terv részlete</p> <p data-bbox="884 1367 1166 1398">Módosított terv részlete</p>							<p data-bbox="1656 1100 1694 1226" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">HATÁSOK</p> <p data-bbox="1745 575 2798 611">A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 638 2798 730">A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A tervezett intézményi fejlesztés a lakosság fizikai (pl. egészségügyi, stb.) igényeinek jobb kielégítést hozhatja.</p> <p data-bbox="1745 737 2798 772">A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 800 2798 835">A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 863 2798 898">A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 926 2798 961">Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 989 2798 1024">Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1052 2798 1108">Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p data-bbox="1745 1115 2798 1150">Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1178 2798 1213">Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1241 2798 1297">Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik, így nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1304 2798 1339">Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1367 2798 1402">Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1430 2798 1465">Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1745 1493 2798 1591">Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p data-bbox="1745 1598 2798 1696">Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beavatkozás során létrejövő fejlesztésekkel a terület beépítési intenzitása növekedhet, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki a terület irányába.</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 Meggyesi úttól északra elhelyezkedő ipari terület	Az építménymagasság értékének növelése, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli fejlesztési irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	-					
							HATÁSOK					<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A területen működő gazdasági tevékenység fejlesztési lehetőségeinek</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beépítésre szánt terület felhasználásával létrejövő módosítás, így hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>			

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 külterületén, 49. számú főút kivezető szakasza déli oldalán	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása	- beépítésre nem szánt terület (R 2, Sz 4)	- korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	6,0	30	- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Ke)	6,0	19,2	-
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése megváltozik alapvetően.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Alapvetően megváltozik, de az eredeti állapot viszonylag egyszerűen és költséghatékonyan visszaállítható.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik (R2, Sz4).</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik, új erőforrást biztosít.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás nem változik. A TR állomáson kívül a terület fedetlen. A kollektorok állványzaton kerülnek elhelyezésre úgy, hogy a talajtakaró növényzet megmarad és akár legeltetés folyhat rajta. A tervezett beruházás - az esetlegesen kialakuló csillogást, erős fény visszaverődést/törést leszámítva – negatív hatásokkal nem jár.</p>			
							HATÁSOK			

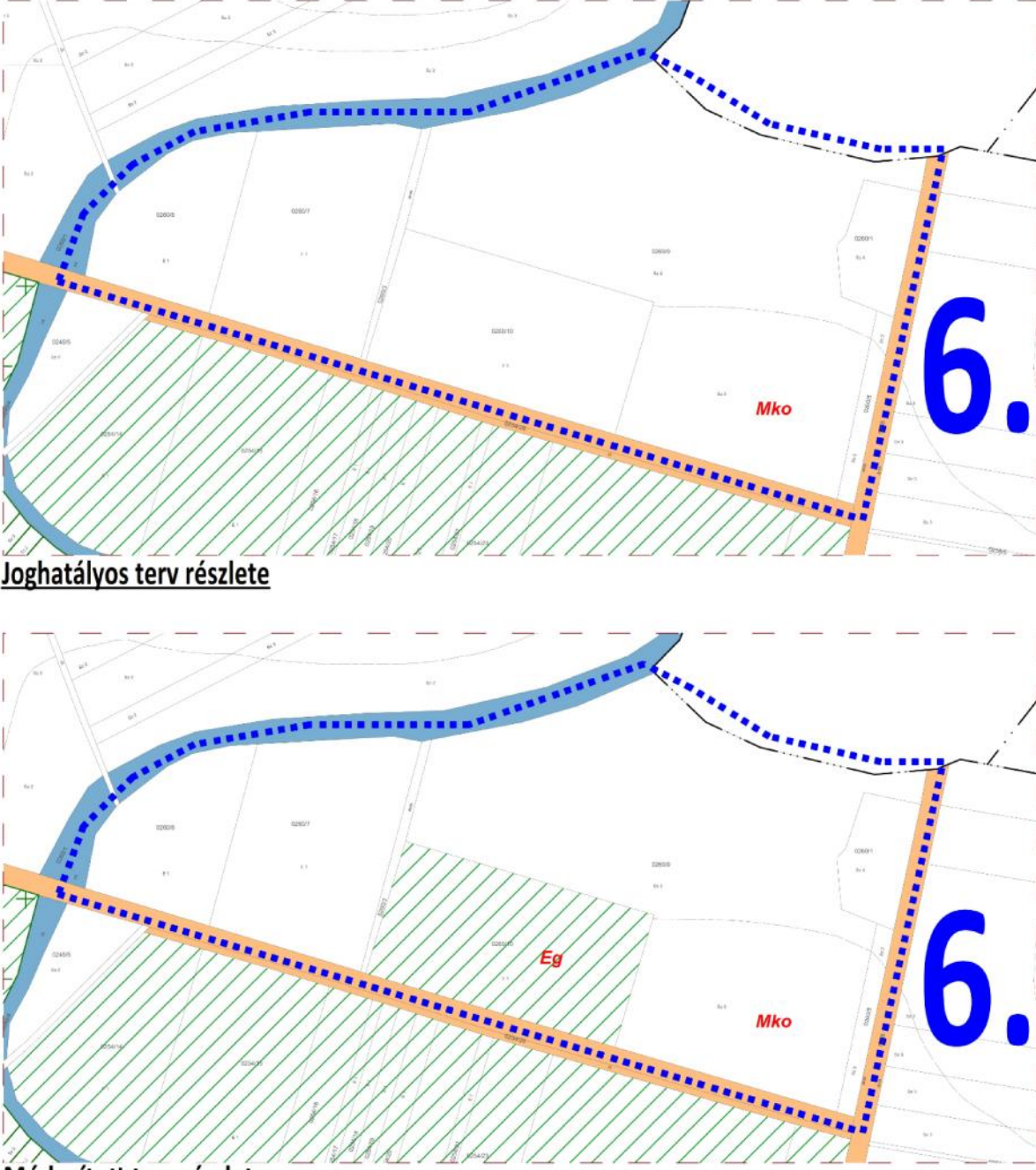
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Mátészalka belterületen, Jármí utca – Bercsényi utca – Móricz Zsigmond utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északi végén kisvárosias lakóterület építési övezetének kialakítása, többszintes lakóépületek építéséhez	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,29	0,78	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,29	0,3	-



Joghatályos terv részlete

Módosított terv részlete

HATÁSOK	HATÁSOK
A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A városiasabb jelleg erősítéseként, valamint a beáramló lakosság lakásigényének kiszolgálására társasházak jellegű épületek kialakítása célszerű, az intenzívebb terület kihasználás biztosítására.	
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: 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 (több lakóegységet magába foglaló épületek kialakítása esetén) a terület irányába.	

	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
6.	Mátészalka külterület északi részén, a Szamoszeggel határos közigazgatási határ mentén lévő telektömb	A módosításokkal létrejövő aktivitásérték csökkenés kompenzációja.	- beépítésre nem szánt terület	- Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	3,0	11,1	- gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	3,0	27	-
 <p>Joghatályos terv részlete</p> <p>Módosított terv részlete</p>							<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>			

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	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.	A város belterületén, 17 lakóterületi telektömb, szétszórtan a városszerkezetben.	A tényleges használat szerinti építménymagasság és oldalkert megállapítása, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.	n. a.	- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.	n.a.	Építménymagasság és oldalkerti méretek módosulnak.
2.	Mátészalka belterületen, Erkel Ferenc – Cserepeshegy – Kalmár utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északkeleti sarkán elhelyezkedő 3941/13 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra tervezett beruházás támogatás. (építmény magasság, beép %, zöldfelületi mutató, ...stb.)	- beépítetlen terület	- településközponti vegyes (Vt)	n. a.	n. a.	- településközponti vegyes (Vt)	n. a.	n. a.	-
3.	Mátészalka külterületén, a Meggyesi úttól északra elhelyezkedő ipari terület	Az építménymagasság értékének növelése, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli fejlesztési irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	-
4.	Mátészalka külterületén, 49. számú főút kivezető szakasza déli oldalán	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása	- beépítésre nem szánt terület (R 2, Sz 4)	- korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	6,0	30	- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Ke)	6,0	19,2	-
5.	Mátészalka belterületen, Jármí utca – Bercsényi utca – Móricz Zsigmond utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északi végén kisvárosias lakóterület építési övezetének kialakítása, többszintes lakóépületek építéséhez	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,29	0,78	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,29	0,3	-
6.	Mátészalka külterület északi részén, a Szamoszeggel határos közigazgatási határ mentén lévő telektömb	A módosításokkal létrejövő aktivitásérték csökkenés kompenzációja.	- beépítésre nem szánt terület	- Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	3,0	11,1	- gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	3,0	27	-
Összesen:					9,29	41,88		9,29	46,54	

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Határozat tervezet

**Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018 (...) számú
önkormányzati határozata**

**Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának
jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-10/2017. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

K.m.f.

.....
Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

a 188/2011 (XI. 30.) számú határozattal elfogadott, Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2018.(.....)KT. sz. határozat melléklete

1.

A határozat kiegészül a IV/A. fejezet 28. pontjával:

IV/A. Fejezet
22.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-10/2017 munkaszámú, T-1/A-C jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

3.2. Településszerkezeti terv

A T-10/2017 munkaszámú, T-1/A-C jelű településszerkezeti terv tervlapját lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

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 kidolgozásra került.

4.1. Szabályozási irányelvek

1. beavatkozási pont

A város szerkezetén belül elszórtan elhelyezkedő, egyes kertvárosias, kisvárosias lakóterületek telektömbjei a vizsgálat tárgya. Jellemzően családi házas, kertvárosias jellegű a terület. Közösségi, igazgatási illetve egyéb rendeltetések nem szakítják meg a térszerkezetét.

Az épületek szinte kizárólagosan magas tetős kialakításúak. A tetőforma részben sátoztetős, részben utcára merőleges gerincű kialakításúak. Kevésbé jellemző, szinte alig fellelhető az utcával párhuzamos kialakítású tetőforma. Az összetett tetőformák – viszonylag kis számban – inkább már csak az utóbbi 10-12 évben épült amerikai vagy mediterrán jellegű házakra jellemző. Ez utóbbiak száma nem meghatározó.

A jelzett tömbökön belül a kialakult telekstruktúrában az oldalkerti méretek meghatározó jelleget nem vettek fel, mivel a 6,0 méter alatti és feletti oldalkerti szélességű ingatlanok közel azonos számban vannak jelen.

Az oldalkerti méretek változásában, az adott ingatlan építési idejének – a vizsgálat szerint - jelentősége nem jelenik meg egyértelműen, mivel az ún. „Kádár-kockák” esetén is van eltérő oldalkerti méret. Ezek az épületek pedig közel azonos időintervallumon belül készültek, jelentek meg.

Jellemzően elhatárolható, akár utcára, területrészre vonatkozóan sem jelenthető ki hogy a vizsgált területén jellemzőbb vagy kevésbé jellemzőbb lenne egy fajta oldalkerti szélesség (a 6,0 méter alatti és feletti értékekre vizsgálva).

A vizsgált területen belül jellemzően családi házas lakóingatlanok helyezkednek el. A többgenerációs – két lakóegységet magába foglaló – lakóházakon kívül jelenleg több lakóegységet magába foglaló épület együttes nem található. Az épületek magassága jellemzően földszint, földszint+tetőtér, valamint földszint+emelet tetőtér beépítése nélkül. Az átlagos magasság a 6,0 métert nem haladja meg, ettől magasabb épület a területen belül nem jellemző.

Az érintett területre elvégzett telekszélesség vizsgálat rámutat, hogy az ingatlanok jelentős része a 20 méter szélességet sem éri el. Viszonylag kevés számú ingatlan haladja meg ezt az értéket, így a HÉSZ vonatkozó bekezdésében biztosított épület elhelyezési mód változtatásra kevés ingatlan esetén van lehetőség. A struktúra rámutat, hogy az érintett tömbökben a telekszerkezetben jelentős változások nem történtek. Viszonylag kis számban alakultak ki szomszédos telkek összevonásával nagyobb ingatlanok, illetve a tömb belsők feltárására sem került sor.

A keskeny ingatlanok esetében – a 14 méter szélesség alattiak – kimutatható az összefüggés az 5 méter alatti oldalkerti méretekkel párosítva, de ez inkább a kialakítható épület következménye elsősorban. Az ilyen jellemzővel rendelkező telek és ingatlan együttes szinte kivétel nélkül régi építés (több mint 50 év) eredménye.

A 14-20 méter közötti szélességgel rendelkező ingatlanok esetén, az oldalkert mérete változó tendenciát mutat, kimutatható összefüggés nem fogalmazható meg.

Összességében, a beavatkozási pont esetén ezért javasolt az építmény magasság normatív értékének 4,5-7,5 méterről 0-6,0 méterre csökkentése.

Továbbá az oldalkerti méretek differenciált megfogalmazása, hogy az jobban illeszkedjen a meglévő ingatlanstruktúrához.



Az oldalkertek
szélességének
vizsgálata
a főépület vonalában



Az telek
szélességének
vizsgálata
a főépület vonalában



2. beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás az Északi lakótelep központi területén található. A terület potenciális önkormányzati – elsősorban intézményi, szociális, egészségügyi - fejlesztési terület. Ehhez elengedhetetlen egy nagyobb mozgásteret biztosító szabályozási keret meghatározása.

Vk-300038

Vk	Központi vegyes zóna
3	kertvárosias építészeti karakter
0	kialakult építési övezet
0	adottságtól függő, kialakult beépítési mód
0	adottságtól függő, kialakult – legkisebb építési telek
3	<20% legnagyobb beépítettség mértéke
8	legfeljebb a telken meglévő építmények legnagyobb építménymagassága +3,0 m

Vk-312084

Vk	Központi vegyes zóna
3	kertvárosias építészeti karakter
1	nem kialakult építési övezet
2	szabadonálló, általánosálló beépítési mód
0	adottságtól függő, kialakult – legkisebb építési telek
8	<80% legnagyobb beépítettség mértéke
4	7,5-10,5 m megengedett építménymagasság

3. beavatkozási pont

A tervezett beavatkozás a Meggyesi út északi oldalán lévő telektömböt érinti. A meglévő ipari terület előírásait aktualizálja, illetve igazodik a jövőbeli fejlesztések igényeihez. A jelenlegi övezeti előírásban változik a legkisebb építési telek mérete, a legnagyobb beépítettség mértéke és a megengedett építménymagasság.

Gip-511065

Gip	gazdasági ipari zóna
5	egyéb építészeti karakter
1	nem kialakult építési övezet
1	szabadonálló, telepszerű beépítési mód
0	adottságtól függő, kialakult – legkisebb építési telek
6	<50% legnagyobb beépítettség mértéke
5	9,5-12,5 m megengedett építménymagasság

Gip-51185X

Gip	gazdasági ipari zóna
5	egyéb építészeti karakter
1	nem kialakult építési övezet
1	szabadonálló, telepszerű beépítési mód
8	2000 m ² – legkisebb építési telek
5	<40% legnagyobb beépítettség mértéke
X	30,0 m megengedett építménymagasság

4. beavatkozási pont

A terület mezőgazdasági övezetei besorolását különleges beépítésre nem szánt övezetbe javasolt átsorolni. Az átsorolással, negatív előjelű biológiai aktivitás érték változás minimális mértékben alakul ki, így a területi kompenzációra minimálisan van szükség. A beépítésre nem szánt különleges terület szabályozási elveinek kialakításakor szükséges az esetlegesen felmerülő - minimális kiterjedésű – biztonsági, és egyéb kiszolgáló épületek kialakításának biztosíthatósága, függetlenül attól, hogy az alkalmazott technológia igényli-e azt, vagy sem.

Az övezet kialakításának szabályozási változtatási javaslata az övezet kialakításra vonatkozóan:

Különleges beépítésre nem szánt területek és az azokra vonatkozó előírások

A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;*
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;*
- c) pinceszint létesíthető;*
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet*

5. beavatkozási pont

A tervezett építési övezeti váltáson túl, a normatív értékek változtatásával a terület intenzívebb felhasználásának (magasabb beépítési százalék, kisebb alakítható telekméret, ...stb.) elősegítése került előtérbe. A magasság megállapítása a főút melletti mértékadó térfal kialakulását teszi lehetővé „2+” szint kialakításával.

Lke-303042 – építési övezeti kód a módosítás előtt

Lke	kertvárosias lakózóna
3	kertvárosias építészeti karakter
0	kialakult építési övezet
3	oldalhatáron álló beépítési mód
0	adottságtól függő, kialakult – legkisebb építési telek
4	<30% legnagyobb beépítettség mértéke
2	4,5-6,0 m megengedett építménymagasság

Lk-513563 – építési övezeti kód a módosítás után

Lk	kisvárosias lakózóna
5	egyéb építészeti karakter
1	nem kialakult építési övezet
3	oldalhatáron álló beépítési mód
5	720 m ² – legkisebb építési telek
6	<50% legnagyobb beépítettség mértéke
3	4,5-7,5 m megengedett építménymagasság

5. Szabályozási módosítások:

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

I. Módosító rendelkezések

1.§

Az Mátészalka Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 26/2005.(IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. §. (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

Az előírások hatálya

(1) A Helyi építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Mátészalka város egész közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a ~~T-27/2016.~~ **T-10/2017.** törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervek módosításával van lehetőség.”

2. §.

A R. 6.§ (2) bekezdése e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6.§

A lakózónák

(1) Kisvárosias lakóterület **(Lk)**

a., Az építési övezet jellemzően a közepes laksűrűségű és közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló, de új beépítés esetén telkenként maximum 15 rendeltetési egységet magába foglaló (ebből max. 12 lakó rendeltetési egység), 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonként egy garázs nem számít bele. Rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani.

b., Az építési övezet területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény,

- 5., terepszint alatti személygépjármű tároló
- c., Az építési övezet területén kivételesen elhelyezhető:
- 1., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 - 2., szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási rendeltetésű épület
- d., Az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el:
- 1., üzemanyagtöltő állomás
 - 2., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
 - 3., önálló, a terepszint felett elhelyezett fedett – zárt gépkocsi tároló
- (2) Kertvárosias lakózóna (**Lke**)
- a., A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Lakás rendeltetésénél az 1 lakásra jutó telekhányad legalább 750 m² legyen. A 750 m² telekterületől kisebb kialakult telken legfeljebb egy lakás, valamint a telek területén kialakítható, második rendeltetési egység építhető.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
- 1., lakóépület
 - 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
- 1., szálláshely szolgáltató épület 10 férőhellyel, illetve 11-40 férőhellyel abban az esetben, ha az adott építési telek területe legalább 4000m²
 - 2., sportépítmény,
 - 3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
 - 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, 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.
- d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:
- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
 - 3., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
 - 4., üzemanyagtöltő
 - 5., sportépítmény
 - 6., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
 - 7., takarmánytároló építmény.
 - 8., terepszint alatti gépkocsi tároló
 - 9., a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény
- e., 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.
-

~~Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.~~

(3) Falusias lakózóna (Lf)

- a., A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykerteres, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. Két lakás csak akkor létesíthető, ha a rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 900 m². Ha az építési telek mérete kisebb, mint 1800 m², csak egy lakás, valamint a zóna területén kialakítható 1 darab második rendeltetési egység építése engedélyezhető.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
- 1., lakóépület
 - 2., a saját telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termék feldolgozáshoz szükséges építmények,
 - 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - 4., kézműipari építmény,
 - 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - 7.,
- c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
- 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
 - 2., sportépítmény,
 - 3., üzemanyag-töltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
 - 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, 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.
- d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:
- 1., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
 - 2., nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
 - 3., a nem saját szükségletű állattartás végzéséhez csak az állattartási rendeletben meghatározottak szerinti mértékig lehet épületet építeni.
 4. parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e., 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani. Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

3.§

A R. 9.§. (6) bekezdés c) pontja törlésre kerül, valamint egyben kiegészül a (9) bekezdés rendelkezéseivel:

„9.§

Különleges zónák

(1) Különleges intézményi terület (KI, KIO)

- a., A terület a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- aa) **KI** jelű övezet a különleges /városi, vagy attól magasabb szintű/ központi egészségügyi – szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület >10%-os beépítésével lehet számolni. Az övezetben a toronyszerű építmények (típusai: harangtorony, kilátó, mászó fal), műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága max. 16,0 méter lehet.
- ab) **KIO** jelű építési övezet a különleges /városi, vagy attól magasabb szintű/ központi sportolási, szabadidős, rekreációs és strandolási-turisztikai, illetve kegyeleti-temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület <10%-os beépítése lehetséges.
- b., Az övezet/építési övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzítheti az egyes építési helyekre, illetőleg alövezetekre.
- (2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (**Kh**)
- a., A zóna területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A szilárd hulladék csak a válogatás-szortírozás és továbbszállítás előtti ideiglenes tárolás ún. átmeneti területe, ahol a védőtávolságot nem igénylő tevékenység a környezetvédelmi előírások betartásával végezhető.
- (3) Különleges közlekedési zóna (**Kkö**)
- a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
- 1., a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
 - 2., igazgatási, irodai épületek,
 - 3., oktatási, egészségügyi épületek,
 - 4., sportépítmények
 5. nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi épület
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület NATURA 2000-es természet megőrzési terület (**Kb**)
- a) A különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- c) A területen elhelyezhető épületek engedélyezésekor az eljárásba be kell vonni az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget.
- (5) Különleges garázs terület (**Kg**)
- a. A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
 - b. Az épületek kialakítása minimum 30°-os hajlásszögű magastetővel lehetséges.
 - c. Az övezetben kerítés nem építhető
 - d. Az övezetben meglévő garázsépületek csak egy épülettömegben újíthatók fel. Magastető kialakítás és homlokzati változás is csak együtt végezhető.

- e. Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
- f. Az építési övezetben a következő előírásokat kell figyelembe venni:
1. A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.
 2. A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
 3. Az alakítható legkisebb telekterület kialakult állapotnak megfelelően.
 4. A létesíthető maximális építménymagasság 3 méter.
 5. A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.
- (6) Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü)
- a) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, kis- és nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- b) Az övezetben elhelyezhető energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység rendeltetésű építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor. Lakó rendeltetésű épület önállóan, az övezetben nem helyezhető el.
- ~~c) Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 3. mellékelt táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, zöld színben vagy ezek árnyalataiban.~~
- d) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- e) Az övezet építési telkein belül az ingatlan határ mentén, legalább háromszintes növényállomány telepítése szükséges, min. kétsoros fasor telepítésével. Kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.
- f) Az övezetben pince szint létesíthető. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- g) A technológiához kötődő toronyszerű építmények (pl.: tartályok, silók, stb.) esetében a maximum megengedett építménymagasság 20,0 méter.
- (7) Különleges közműterület (Kk)
- a) A Kk jelű építési övezetek a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek (átemelő, gázfogadó, vízmű stb.) elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el.
- c) Az építési övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
1. A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.
 2. A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
 3. Az alakítható legkisebb telekterület az adottságoktól függően, kialakult állapotnak megfelelően.
 4. A létesíthető maximális építménymagasság 12,5 méter.

5. A létesíthető minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni a szabályozási lapon.

6. A szabályozási tervlapon jelölt minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni.

7. A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.

(8) Különleges állatmenhely övezete (Ká)

- a) Az övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények, épületek valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el. Az emberi tartózkodásra szolgáló épületek maximum 300 m² nettó alapterülettel helyezhetőek

(9) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetőek el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) pinceszint létesíthető;
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.”

A R. 3. melléklete törlésre kerül:

Épületek, építmények választható lábazati és homlokzati színezésének színekódjai

	A	B
1	RAL KÓD	RGB SZÍNKÓD
2	RAL 1000	190-189-127
3	RAL 1001	194-176-120
4	RAL 1002	198-166-100
5	RAL 1013	234-230-202
6	RAL 1014	225-204-079
7	RAL 1015	230-214-144
8	RAL 1034	239-169-074
9	RAL 1017	245-208-051
10	RAL 7001	138-149-151
11	RAL 7002	126-123-082
12	RAL 7004	150-153-146
13	RAL 7030	139-140-122
14	RAL 7032	184-183-153
15	RAL 7035	215-215-215
16	RAL 7038	195-195-195

Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

17	RAL 7044	202-196-176
18	RAL 7047	208-208-208
19	RAL 9001	250-244-227
20	RAL 9002	231-235-218
21	RAL 9003	244-244-244
22	RAL 9006	165-165-165
23	RAL 9010	255-255-255
24	RAL 9016	246-246-246
25	RAL 9018	215-215-215
26	RAL 9022	156-156-156

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2018 (.....) 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 A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Magyar Kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő Testületének 16/2017. (V.25.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

1.§

Az Mátészalka Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 26/2005.(IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. §. (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

Az előírások hatálya

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a T-10/2017. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

2. §.

A R. 6.§ (2) bekezdése e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6.§

A lakózónák

(...)

(2) Kertvárosias lakózóna (**Lke**)

(....)

e., 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.,,

3.§

Az R. 9.§-a kiegészül a (9) bekezdés rendelkezéseivel:

„9.§

Különleges zónák

(9) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) pinceszint létesíthető;
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.”

II. Záró rendelkezések

4.§

Záró rendelkezés

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

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- a) 9.§ (6) bekezdés c) pontja,
- b) 3. melléklet.

Kelt: Mátészalka, 2018. év hó napján

P.H.

.....
dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
dr. Takács Csaba
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Kelt: Mátészalka, 2018. év hó napján

.....
dr. Takács Csaba
jegyző

5.3. Szabályozási tervlapok

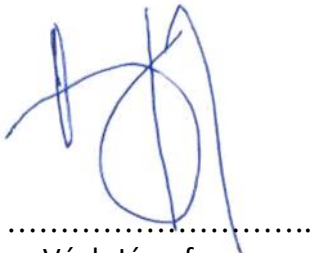
A T-10/2017 munkaszámú, S-1(A-D) jelű szabályozási tervek tervlapjait lásd, jelen dokumentáció „Rajzi mellékletében”.

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, 2018. február 15.



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						
1.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	288,36	247,07	85%	0	0	0	0%
2.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség	érinti	érinti	1601,03	1376,79	85,9%	1367,9	85,4%	-9,0	0,5%
3.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti vegyes terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	1002,78	814,07	81%	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	érinti	1202,85	1202,85	100%	0	0	0	0%
18.	Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	A rendszeresen belvívjárta terület övezete	érinti	érinti	703,45	703,45	100%	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	-	-	-	-	-	-	-

2. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség

követelmény:	<p>OTrT 6.§ (2) bekezdés: <i>A kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákon belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:</i></p> <p>b) pont: <i>a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület terület-felhasználási egység nem jelölhető ki.</i></p>	
<p>a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén (lásd 2. sz. rajzi melléklet)</p>	a MTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	1601,03 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	1376,79 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-9,0 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	1367,9 ha
<p>(A) x 0.85 ≤ (B), és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület-felhasználási egység nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.</p>		

4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	<p>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></p> <p>d) pont: <i>a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;</i></p>
a lehetőség kihasználása: (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<p>A városias települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe került besorolásra:</p> <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 <p>A hagyományos vidéki települési térség az alábbi területfelhasználási egységekbe került besorolásra:</p> <ul style="list-style-type: none">- Különleges terület

17. A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete		
követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: <i>A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.</i>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt nagyvízi meder terület övezet (lásd 17. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	1202,85 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1202,85 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1202,85 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	OTrT 16.§: <i>A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</i>	
a követelmény teljesítése: (lásd 17. sz. rajzi melléklet)	Az övezet területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.	

19. A rendszeresen belvízjárta terület övezete		
követelmény:	OTrT. 12/A § (4) bekezdés: <i>A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.</i>	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezet (lásd 19. sz. rajzi melléklet)	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	703,45 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	703,45 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	703,45 ha
(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.		
követelmény:	OTrT 23.§: <i>A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</i>	
a követelmény teljesítése: (lásd 19. sz. rajzi melléklet)	Az övezet területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.	

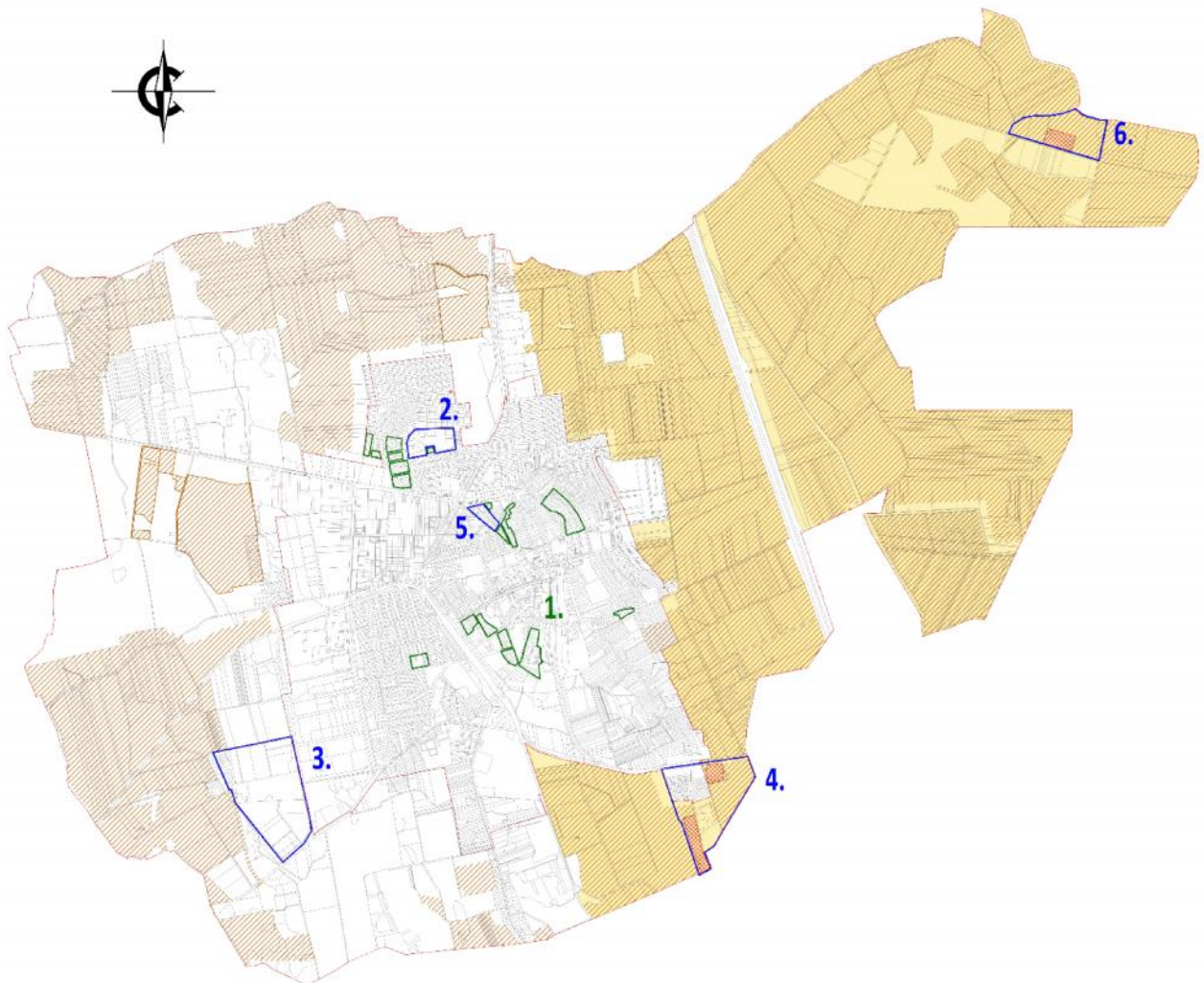
RAJZI MELLÉKLETEK




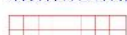

Javasolt a változással érintett terület-felhasználási egység, illetve övezet

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

Ssz.	Övezetek megnevezése
2. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség
4. melléklet	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség
17. melléklet	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
19. melléklet	A rendszeresen belvízjárta terület övezete




2. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség



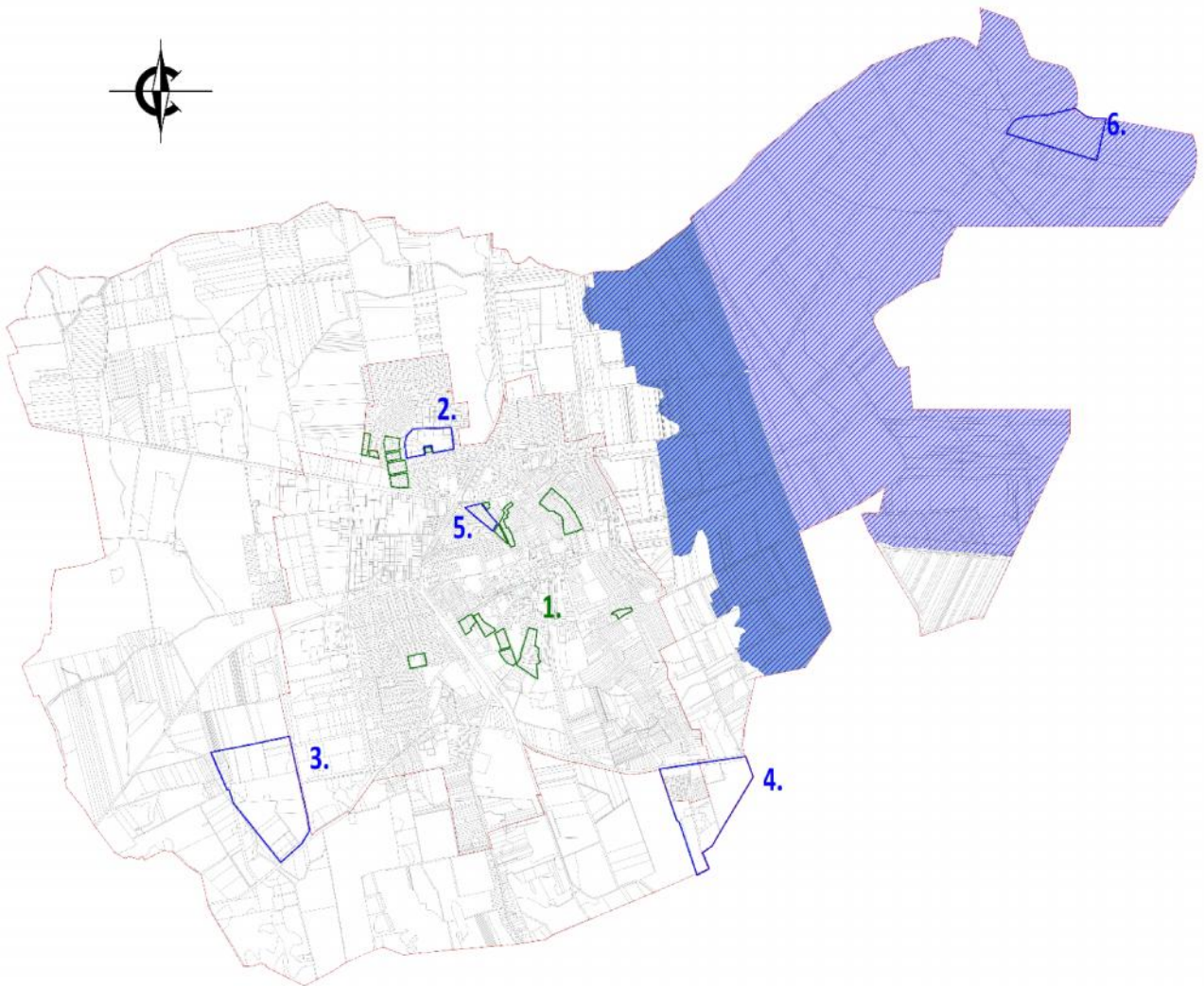
-  Beavatkozási terület határa
-  MTrT mezőgazdasági területfelhasználású térség
-  TSZT szerinti mezőgazdasági terület
-  Területének csökkenése tervezett módosításokkal
-  Területének növekedése a tervezett módosításokkal





4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség



-  MRT szerinti városias települési térség övezete
-  MRT szerinti hagyományosan vidéki települési térség övezete
-  Beavatkozási terület határa

17. A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete



-  Beavatkozási terület határa
-  MRTT szerinti nagyvízi meder területének övezete
-  MRTT szerinti Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
-  TszT szerinti nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár elhárítási célú szükségtározók területének övezete

19. A rendszeresen belvízjárta terület övezete



..... Beavatkozási terület határa

■ MTRT szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete

▨ TszT szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete

7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **41,883 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **46,548 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

Mátészalka Város jelenlegi biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0	0
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,29	0,783
7.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	ERDŐTERÜLET			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	6	30
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3	11,1
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
51.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			
52.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 80% zöldfelülettel	6,0	0	0

Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

53.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80 % zöldfelülettel	6,0	0	0
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	0	0
55.	Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel	6,4	0	0
56.	Temető területe 80% zöldfelülettel	6	0	0
57.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2	0	0
58.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	0	0
Összesen:				41,883

Mátészalka Város változott biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	0	0
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,29	0,348
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
40.	ERDŐTERÜLET			
41.	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	3	27
43.	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9,0	0	0
44.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5	0	0

Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
47.	Vízgazdálkodási területek	6,0	0	0
51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				
52.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület 80% zöldfelülettel	6,0	0	0
53.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80 % zöldfelülettel	6,0	0	0
54.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	6	19,2
55.	Vadspark, arborétum területe 80% zöldfelülettel	6,4	0	0
56.	Temető területe 80% zöldfelülettel	6	0	0
57.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2	0	0
58.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület 65% zöldfelülettel	3,2	0	0
Összesen:				46,548

8. Rajzi melléletek