



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Társasház I.”

Tervező:

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

2026

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Társasház I.”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	9
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	14
2.6.	A településképi követelmények	17
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	18
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	24
4.1.	Közlekedés	24
4.2.	Közüzemi hálózatok	24
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	25
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	26
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	33
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	33
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	33
8.	NYILATKOZATOK	36
9.	ÖSSZEGZÉS	36

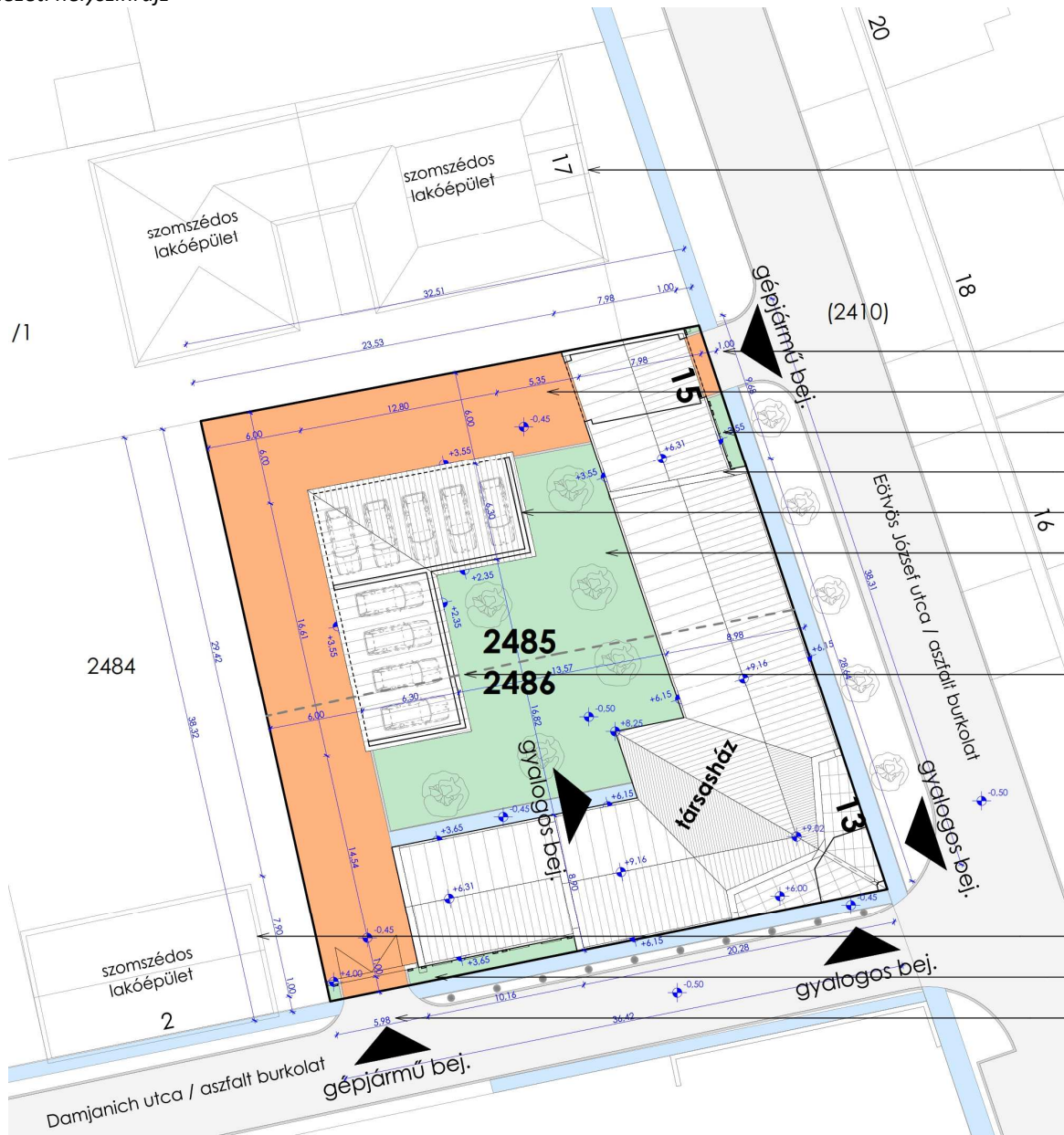
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az LIMATEX Kft lakóingatlan fejlesztést kíván megvalósítani az Mátészalka város 2485, 2486 hrsz-ú ingatlanjain. A jelenlegi építési övezeti szabályozás azonban ezt nem teszi lehetővé. Ezért szükséges a településrendezési eszközök módosítása, melyhez a településrendezési szerződés megalapozását biztosítja a telepítési tanulmányterv.

A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat. Egyúttal a tervezett fejlesztés (társasház épület) megvalósíthatóságát szakmailag alátámassza, igazolja, a Somogyi Béla utca - Eötvös József utca - Damjanich utca - 2458 hrsz-ú út által határolt tömbben.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: METOPA-ART Építésziroda Kft.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Mátészalka Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Mátészalka Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

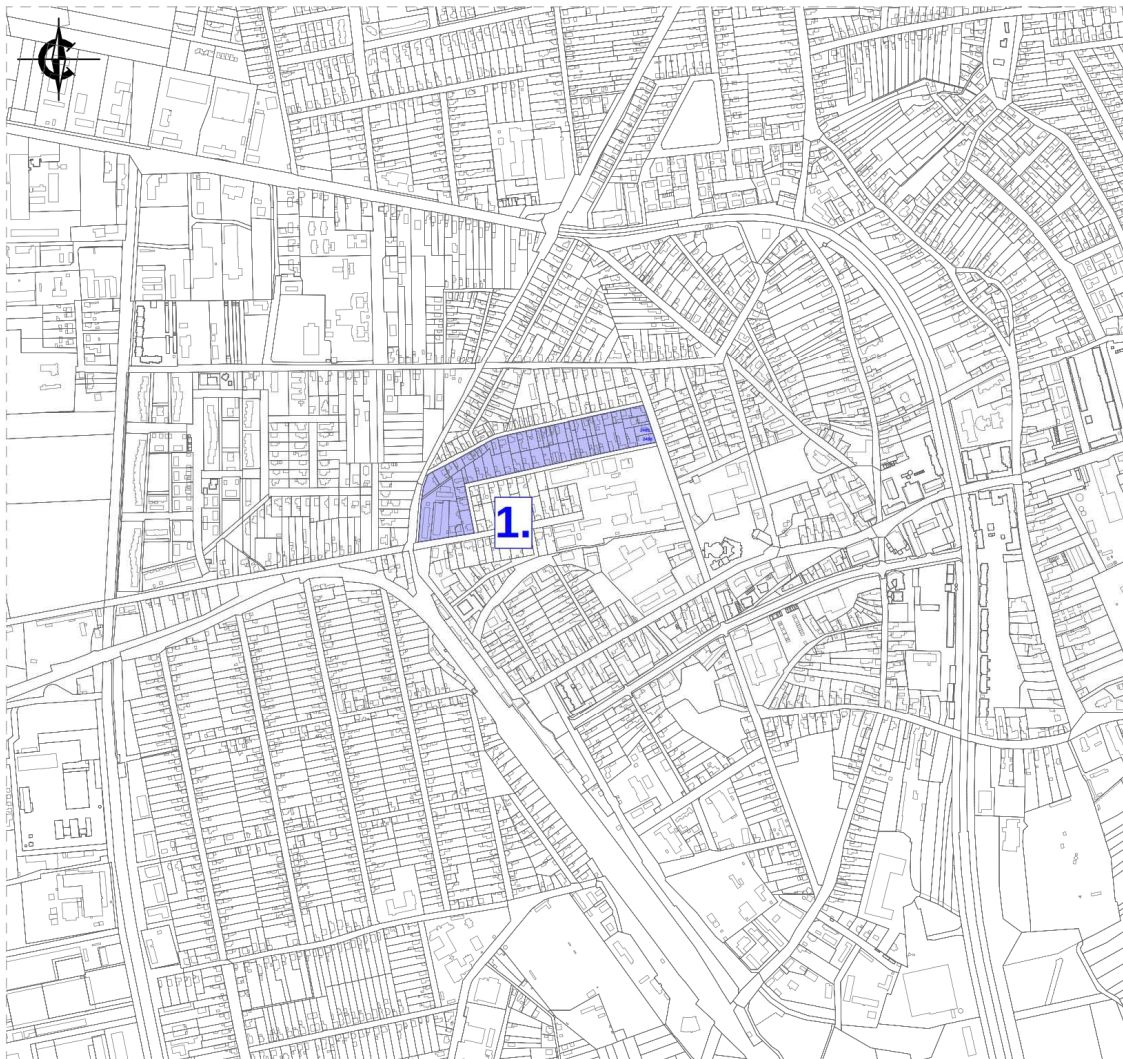
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

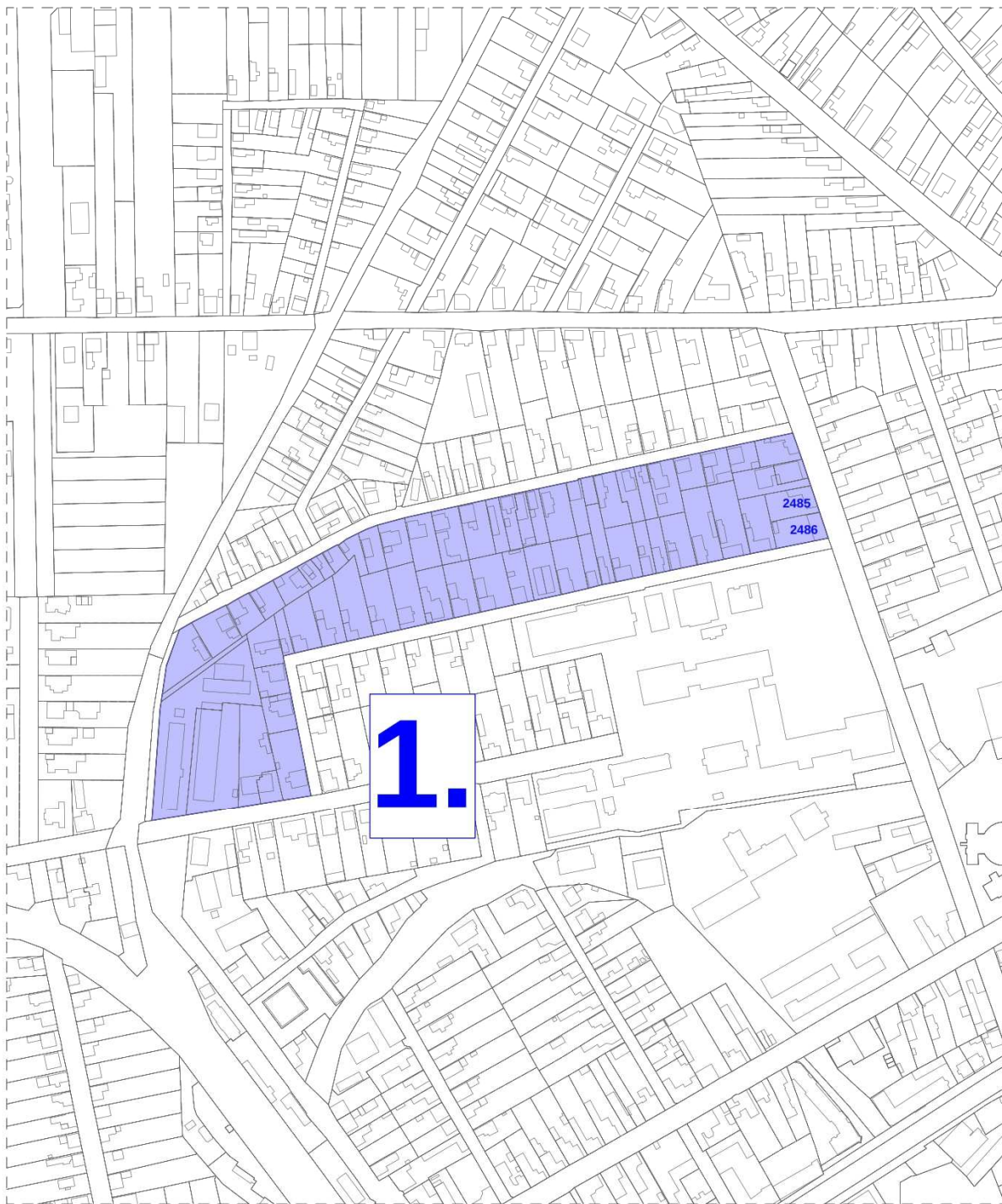
Mátészalka Város Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Mátészalkai járásban található a Kraszna folyó bal partjának közelében. A település a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 52 km-re keletre, Debrecentől 77 km-re észak-keletre helyezkedik el. A szomszédos települések észak felől Ópályi, észak-kelet felől Szamosszeg és Tunyogmatolcs, kelet felől Kocsord, dél felől Nyírcsaholy, délnyugat felől Nyírmeggyes, nyugat felől Jármí, északnyugat felől pedig Papos.

Közúton és vasúton egyaránt megközelíthető. Két legfontosabb közúti megközelítési útvonala a Debrecentől idáig húzódó 471-es főút, valamint a szatmári térséget nagyjából nyugat-keleti irányban feltáró 49-es főút. A környező kisebb települések közül Vásárosnaménnyal a 4117-es, Vállajjal pedig a 4918-as út köti össze.

A hazai vasútvonalak közül öt is érinti: áthalad a városon a MÁV 110-es számú Apafa – Mátészalka - vasútvonala, a 111-es számú Mátészalka–Záhony-vasútvonal, a 113-as számú Nyíregyháza - Mátészalka - Zajta-vasútvonal, a 114-es számú Kocsord - Csenger-vasútvonal és a 115-ös számú Mátészalka–Nagykároly-vasútvonal is.

Átnézeti rajz





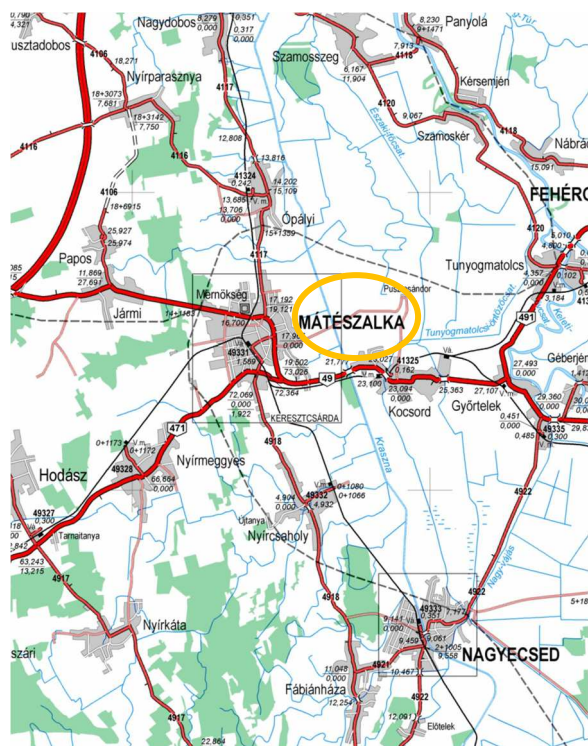
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés belterületen, a Somogyi Béla utca, Eötvös József utca, Damjanich János utca, Kórház utca, valamint 2458 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

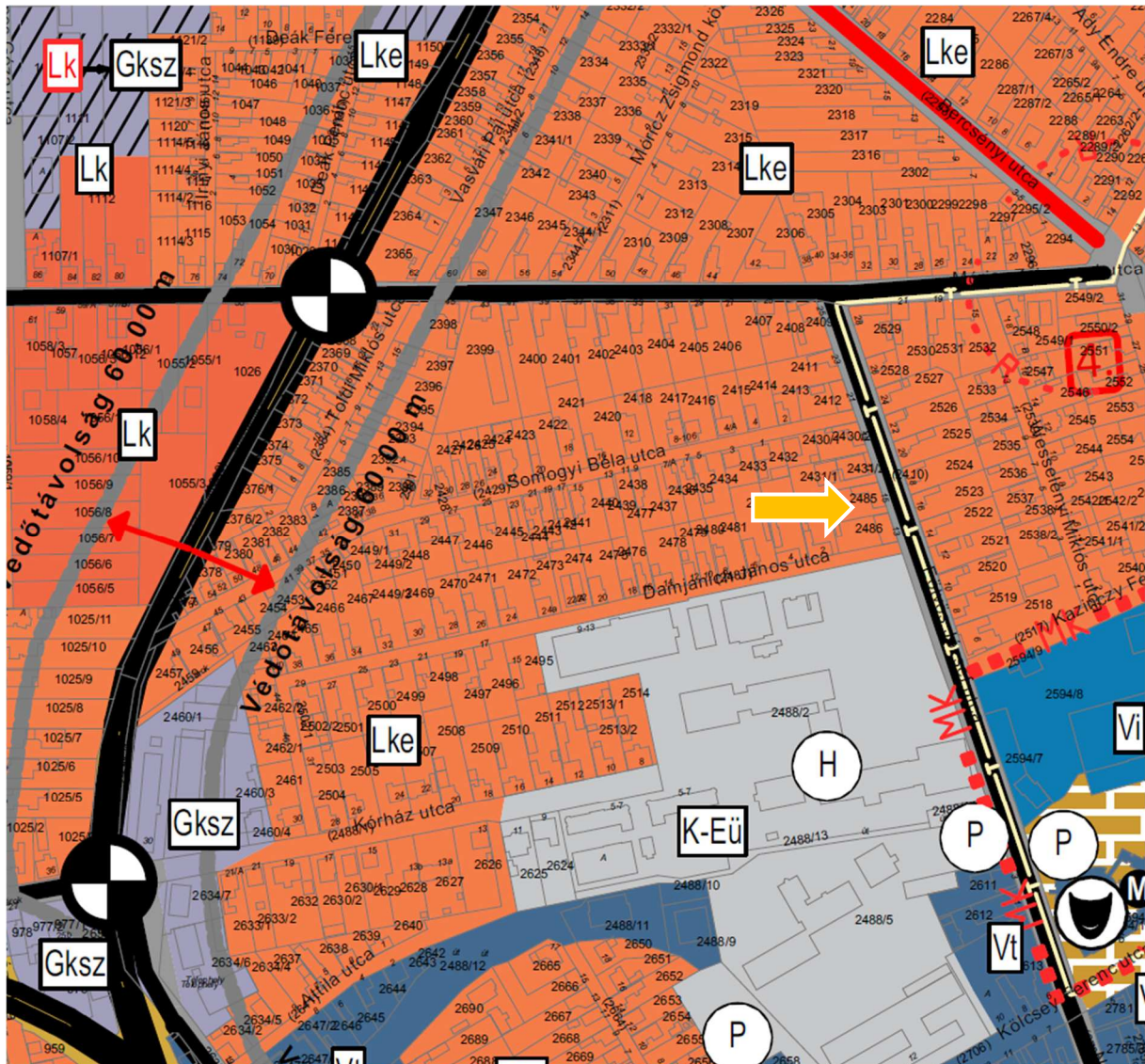
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 167/2023 (XII. 20.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata



(Forrás: Mátészalka Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területet érint:

- kertvárosias lakóterület (Lke)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

„30. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

30. § (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport,

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Nem helyezhető el üzemanyagtöltő és sportépítmény.

(4) A (2) bekezdés d) pontja szerinti épület 4000 m² telekterületig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazhat, e feletti telekterület méret esetén legfeljebb 40 fő befogadására alkalmas 12 vendégszoba is kialakítható.

(5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: tároló, hobbi, barkácműhely és szabadidős tevékenységek épületei) a fő rendeltetésű épület mögött helyezhetők el és az így beépített terület nem lehet nagyobb a telek beépíthető területének 50%-ánál.

(6) Az Lke építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 2 db kerti tető helyezhető el.

(7) Az Lke építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el, továbbá előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(8) Az Lke építési övezetek területén a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 450 m². Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó szintterület egy rendeltetésnek minősül.

(9) Az Lke építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.

(10) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.

(11) Az Lke építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.”

„3. melléklet a 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Lke-1	oldalhatáron álló	4,5	35	600	14/35	45
3	Lke-2	oldalhatáron álló	4,5	30	720	16/-	50
4	Lke-3	oldalhatáron álló	5,0	30	900	16/35	50
5	Lke-4	oldalhatáron álló	4,5	30	KÉ	12/-	50
6	Lke-5	oldalhatáron álló	KÉ	35	400	9/-	50
7	Lke-6	oldalhatáron álló	6,0	30	720	14/-	50
8	Lke-7	oldalhatáron álló	6,0	30	720	14/-	50
9	Lke-8	oldalhatáron álló	6,0	35	900	14/35	45
10	Lke-9	oldalhatáron álló	6,0	35	550	14/-	50
11	Lke-10	oldalhatáron álló	6,0	35	550	14/-	45
12	Lke-11	oldalhatáron álló	6,0	35	450	14/-	45

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

13	Lke-12	oldalhatáron álló	6,0	35	600	14/-	45
14	Lke-13	ikres	4,5	30	KÉ	-/-	50
15	Lke-14	zártosú	4,5	30	720	12/35	50
16	Lke-15	oldalhatáron álló	8,5	30	720	14/35	50

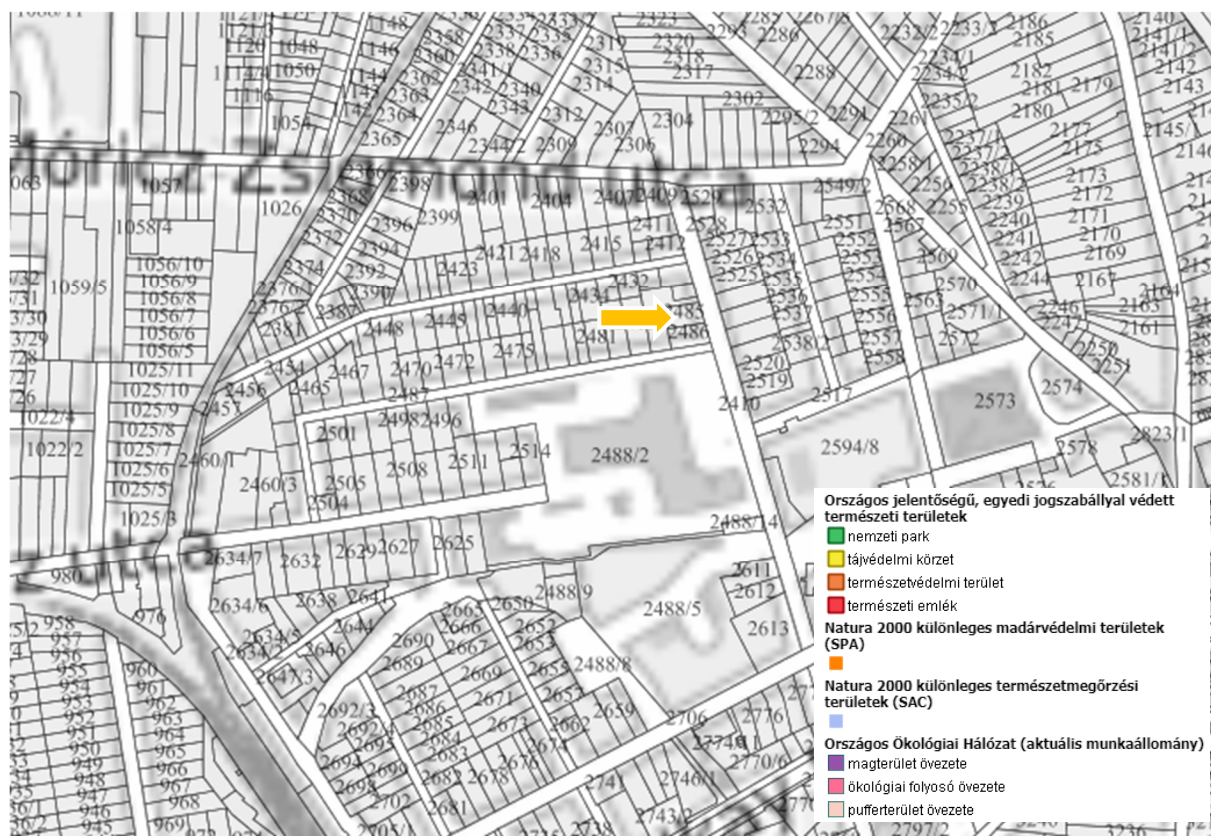
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

Belterületi fejlesztés nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A módosítás során a szomszédos települések közigazgatási területei nem kerülnek megközelítésre 250 méternél közelebbi zónában, továbbá új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

A fejlesztéshez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettsége sincs.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.

(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.

(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

A tervezett módosítás során zöldterület, mezőgazdasági terület és erdő terület nem kerül megszüntetésre új beépítésre szánt terület kialakítása érdekében.

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

- „12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
- a) annak nagysága legalább 300 m², és
 - b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
- (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
 - b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
 - c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.
- (6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Mátészalka Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

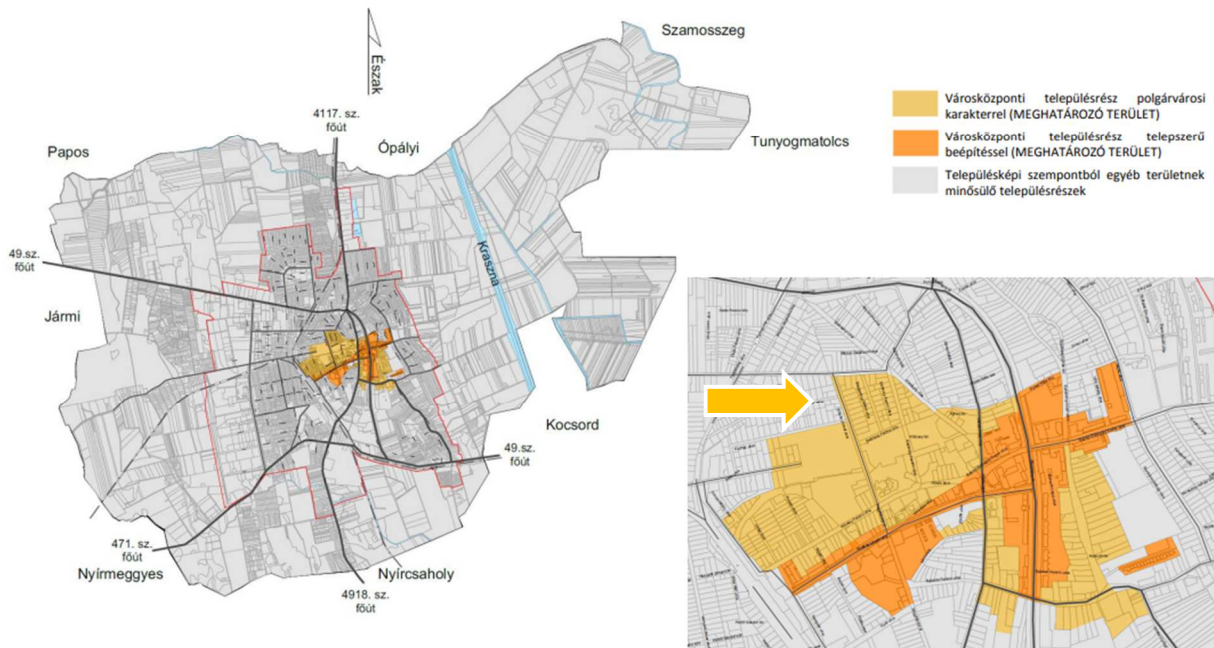
„Általános építészeti követelmények

10. § (1) A település közigazgatási területén belül az építmények homlokzati színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken kívül egyéb színek nem alkalmazhatók.

(2) Az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag és fém hullámlemez, trapézlemez valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve: ipari, gazdasági, mezőgazdasági területek).

(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénkvrös, kék) nem (helyette a földszínek) alkalmazhatók.”

1. melléklet a 2/2018 (II. 14.) önkormányzati rendelethez
A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Részlet a tervezett beépítési koncepció leírásából (építész tervező: Szabó Gábor építész É-15-0352):

Építtető: Limatex Kft. (H-4700 Mátészalka, Dózsa Gy. u. 41.)

Generáltervező: Metopa-Art Építésziroda Kft.

1. Általános adatok és a beruházás célja

A tervezési projekt Mátészalka belváros-közei, intenzíven fejlődő részén, az Eötvös József utca 13-15. szám alatti ingatlanokon valósul meg. A fejlesztés célja a meglévő két lakótelek egyesítése (hrsz.: 2485, 2486), valamint egy modern, magas építészeti minőségű, 12 lakásos társasház és a hozzá tartozó kiszolgáló parkoló-garázs funkció létesítése.

A telek elhelyezkedése morfológiailag egyedülálló: három oldalról közút határolja (Eötvös József utca, Damjanich utca és Somogyi Béla utca) (p. 8). Ez a sajátos sarokteleki pozíció építészeti megköveteli egy hangsúlyos, városközponti jellegű épülettömeg kialakítását, amely kapu-motívumként működik a kertvárosias és a sűrűbb beépítésű városrészek határán (p. 5).

2. Településrendezési helyzet és a HÉSZ módosítás indoklása

A terület jelenleg az Lke - 7 (Kertvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik. Ez az építési övezet a maga 30%-os beépíthetőségi korlátjával és 6,0 méteres építménymagasságával nem teszi lehetővé a gazdaságos és városképileg indokolt zárt sorú/oldalhatáros társasházi struktúra kialakítását.

Mivel a környező utcákban már megjelentek a magasabb intenzitású funkciók (szomszédos orvosi rendelők, parkolók, kereskedelmi és vendéglátó egységek, stb.), a beruházás sikeres megvalósításához a hatályos HÉSZ eseti módosítása szükséges. A tervezett épület paramétereire igazítva az övezeti mutatókat az alábbiak szerint javasoljuk módosítani (célzott új „Vt” (Településközponti vegyes) építési övezet létrehozásával):

Mutató megnevezése	Jelenlegi Lke-7 előírás	Tervezett / Elvárható érték	Építészeti indoklás a módosításhoz
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Meglévő utcaképhez való illeszkedés (p. 2).
Max. beépíthetőség	30,00 %	51,57 %	A sarki pozíció és a szükséges garázsszárny optimális elhelyezése miatt (p. 3).
Max. építménymagasság	6,00 m	6,25 m	A sarki penthouse szint és a tetőforma esztétikus lezárása érdekében (p. 5).
Min. zöldfelület	50,00 %	21,54 %	A belső udvari gépjármű-közlekedés és burkolt parkolók biztosítása miatt (p. 8).

3. Építészeti kialakítás és tömegalkotás

A koncepció szakít a hagyományos, egyedi családi házas struktúrával, és a helyszín adottságaihoz mérten egy reprezentatív, zárt sorú jellegű saroképületet hoz létre.

A tervezett társasház tömegformálása és homlokzati architektúrája tudatos építészeti válasz a fejlesztési terület sajátos, két oldalról utcával határolt sarokteleki pozíciójára. Az épülettömeg kialakítása szakít a monoton, egysíkú homlokzatfelfogással, és egy összetett, a környező utcák léptékéhez és funkciójához igazodó, differenciált struktúrát mutat be.

Tömegtagolás és vertikális hierarchia:

- A sarki főtömeg (Eötvös József és Damjanich utca sarok): Az épület legreprezentatívabb, kétszintes (földszint + emelet) magja a sarokponton jelenik meg. A sarok építészeti súlyát egy hangsúlyos, visszaléptetett (penthouse jellegű) harmadik szint erősíti. Ez a tetőszint-beépítés tágas, körbefutó, modern üvegkorláttal ellátott tetőterasszal nyit a városközpont irányába. A tömeg lépcsőzetes visszahúzása megakadályozza, hogy az épület nyomasztóan hasson a szomszédos, földszintes lakóházakra, miközben elegáns, városias hangsúlyt ad az utcátlakozásnak.*
- Csatlakozó földszintes oldalszárnyak: A főtömeghez mindkét utcafronti irányban alacsonyabb, földszintes épületrészek kapcsolódnak. A Damjanich utca felé húzódó szárny elegáns, keretezett ablakarchitektúrával folytatja a lakófunkciót.*

Homlokzati ritmus és plasztika

- Klasszicizáló tagozatok és sávok szegélyezés: A homlokzat legfőbb karakterét a nyílászárók körül futó, hangsúlyos, fehér színű, kiemelt vakolatarchitektúra (sávok szegélyezés és lizénák) adja. Ez a keretezés függőlegesen és vízszintesen is strukturálja a felületeket, finom árnyékjátékot hozva létre a falakon. A földszinti és emeleti ablakok szigorú, tengelyes ritmusa a klasszikus polgári társasházak eleganciáját idézi.*
- Franciaerkélyek és anyagkontrasztok: Az emeleti szinten szinte minden lakóegység nagyméretű, egyes helyeken padlóig érő nyílászárót kapott, melyeket minimalista kialakítású, fém és üveg kombinációjú franciaerkély-korlátok biztosítanak. Ez a modern anyaghasználat (üveg, alumínium) izgalmas kontrasztot alkot a hagyományos jellegű vakolt felületekkel.*
- A sarki süllyesztett főbejárat: A gyalogos bejárat zóna építészetileg kiemelt hangsúlyt kapott. A sarok alatt egy nyitott-fedett, oszlopos kialakítású, süllyesztett belépőterasz található, amely egyszerre nyújt időjárás elleni védelmet és hívogató, tágas érzékelési pontot a lakók számára.*

Színhasználat és tetőforma

- Színvilág: A homlokzati felületeken a meleg, sárgás-bézs alapszín dominál, amelyet a tagozatok tiszta fehér színe tör meg. A nyílászárók és a franciaerkélyek fémszerkezetei világosszürke/fehér tónust kaptak, ami modern és határozott kontúrt ad a nyílásoknak.*
- Tetőforma és textúra: Az épület főbb tömegeit merész, élénkvörös cserépfedéssel ellátott, hagyományos hajlásszögű nyeregtetők fedik. Ez a választás közvetlen utalás és tiszteletadás a mátészalkai kertvárosias és történelmi utcakép felé, biztosítva a zökkenőmentes településképi illeszkedést a meglévő lakóházak közé. Az áthajtó kapuzat és a gépjármű kapuzat meleg tónusú, vízszintes lamellás fa (vagy faerezetű) burkolata természetes, lágy textúrát visz a merev épített struktúrába.*

Megközelíthetőség és funkcionális kapcsolatok

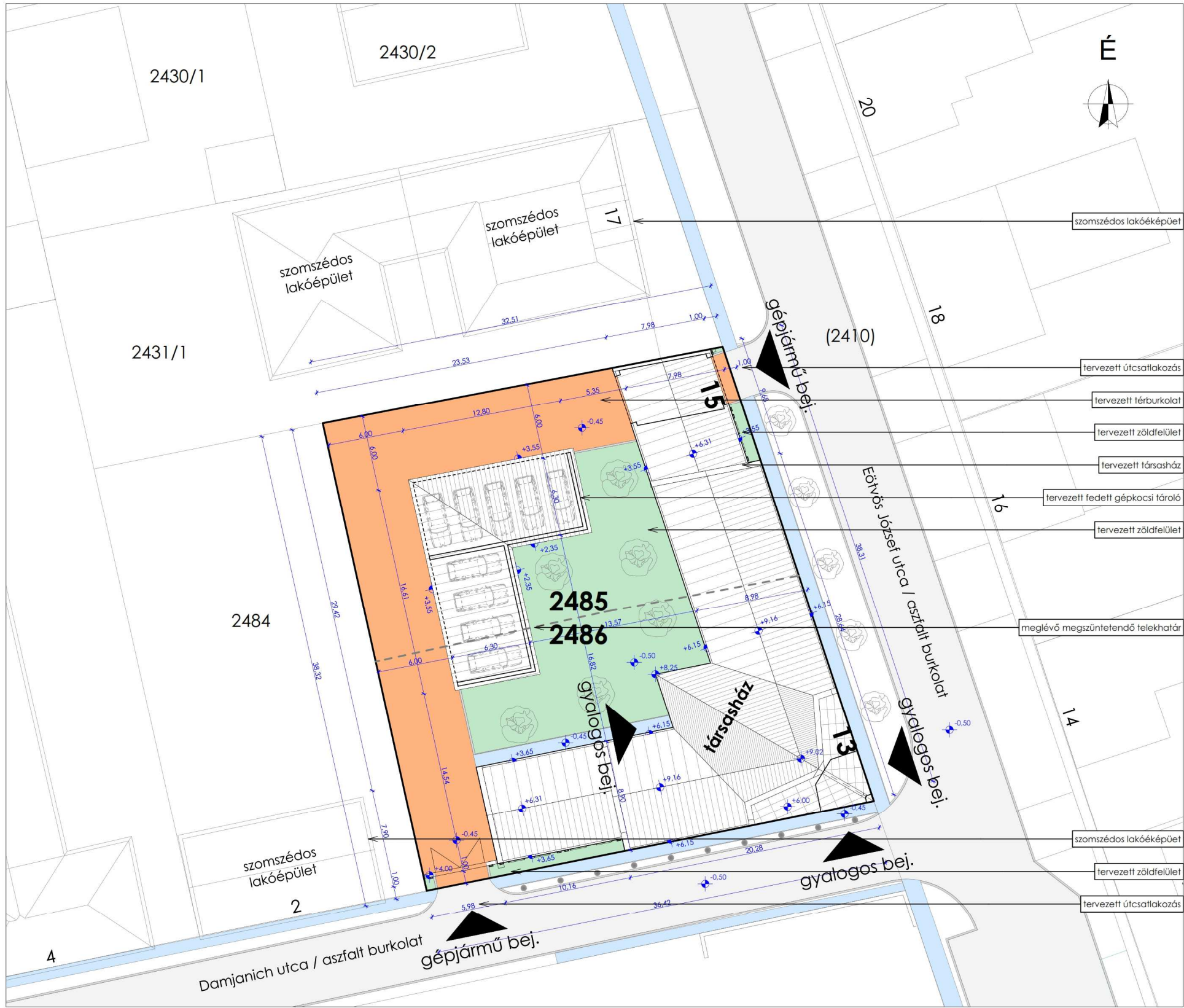
- *Gyalogos zónák: A lakóegységek fő gyalogos bejárata a sarki reprezentatív, védett, süllyesztett belépő zónából nyílik.*
- *Gépjármű elhelyezés: A gépkocsik bejutása az Eötvös József és a Damjanich utca felől biztosított. A lakók kényelmét és a közterületi parkolási nyomás csökkentését az épületbe integrált garázskapuk és udvari beállók garantálják.*

4. Településképi illeszkedés és környezeti hatások

A tervezett épület tömege, anyaghasználata és építészeti részletképzése teljes mértékben igazodik Mátészalka Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) megfogalmazottakhoz, illetve a településképi rendelethez. Megjelenése a településszerkezetben:

- *Nem bontja meg a kialakult városszerkezetet, mivel a telek két oldalról utcával határolt izolált, helyzeti energiával rendelkező területként működik.*
- *A sarki pozíció fokozott beépítési intenzitása indokolt a városi szövetben a telek optimális kihasználása érdekében.*
- *A tervezett zöldfelületek (utcafronti meglévő fasorok, belső udvari gyep és fásítás) minőségi növénymegválasztással ellensúlyozzák a beépítettséget.*

Helyszínrajz



MEGJEGYZÉS:

JELMAGYARÁZAT:

- tervezett zöldterület
- tervezett térburkolat
- járda
- köztér
- elő-, oldal-, hátsó-kert vonala

INDEX: DÁTUM: ALÁÍRÁS:

ÉPÍTMÉNY MEGNEVEZÉSE, CÍME, HELYSZÍNI SZÁMA:

12 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

4700 MÁTÉSZALKA, EÖTVÖS JÓZSEF UTCA 13-15.
HRSZ.: 2485, 2486

ÉPÍTŐ MEGNEVEZÉSE, CÍME, ALÁÍRÁSA:

LIMATEX KFT.
4700 MÁTÉSZALKA, KÖLCSEY UTCA 8.

SAJÁTI TERVEZŐK:

TALAJMECHANIKA:

TARTÓSZERKEZET TERVEZŐ:

ÉPÜLETGÉPÉSZ TERVEZŐ:

ÉPÜLETVILÁGMOSSÁG TERVEZŐ:

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ:

KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKÉRTŐ:

TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ:

ROBBANÁS VÉDELMI TERVEZŐ:

GENERAL TERVEZŐ:

METOPA-ART ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
4700 MÁTÉSZALKA, DÓZSA UTCA 11. 41.
ÉPÍTÉSZ KAMARA SZÁM: C-15-1096
INFO@METOPA-ART.HU
WWW.METOPA-ART.HU
TEL: +36 30 9955-487

ÉPÍTÉSZ FELELŐS TERVEZŐ:

SZABÓ GÁBOR E-15-0352

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

SZABÓ GÁBOR E-15-0352
RACZ SÁNDOR

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS:

4700 MÁTÉSZALKA, EÖTVÖS JÓZSEF UTCA 13-15. HRSZ.: 2485, 2486

Építési övezet: Lke - 7
Kertvárosias lakóterület

Beépítési mód: Oldalhatáron álló

Legkisebb építési telek: 720 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

Megengedett építménymagasság: 6,0 m

Megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség: 50 %

Telek területe: 1 309 m²

Beépített alapterület: 675,00 m²

Beépítettség: 51,57 %

Építmény magasság: 6,25 m

Zöldterület: 282,00 m²

Zöld terület aránya: 21,54 %

TERV FAJTÁJA:

BEÉPÍTÉSI VÁZLAT

RAJZ MEGNEVEZÉSE:

HELYSZÍNRAJZ

RAJZ SZÁMA:

E.00.1

INDEX:

MÉRETARÁNY:

M1:200

DÁTUM:

2025. DECEMBER

MUNKASZÁM:

19 / 2025

0 2 4 6 8 10 12 14 m

(Forrás: METOPA-ART Építésziroda Kft.)

Látványtervek





(Forrás: METOPA-ART Építésziroda Kft.)

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új településközpont vegyes területként jelenik meg a településszerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az épület magas kényelmi szolgáltatásokat nyújtó minősége, kisvárosias lakóterületbe történő beágyazottsága miatt nem várható. Pozitív változásként értékelhető azonban az egyediházas kertvárosias megjelenés kisvárosiasra történő átalakulása. A településkép szempontjából is kedvező a változás, egységesebb építészeti karakterű lehet az utca. Egyúttal valós lakáskeresleti igényt tud kiszolgálni.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő és mezőgazdasági területek elemei
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

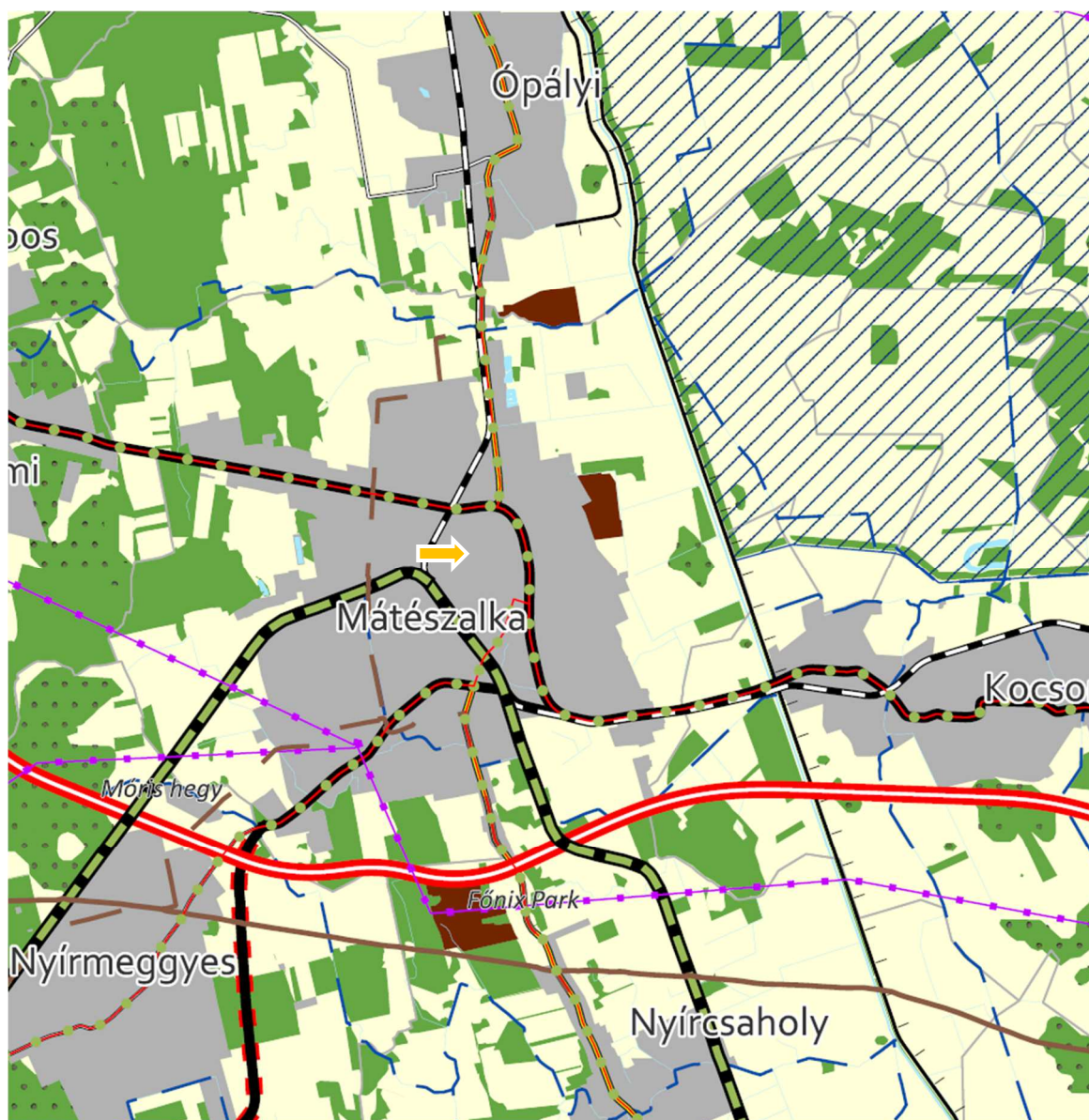
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

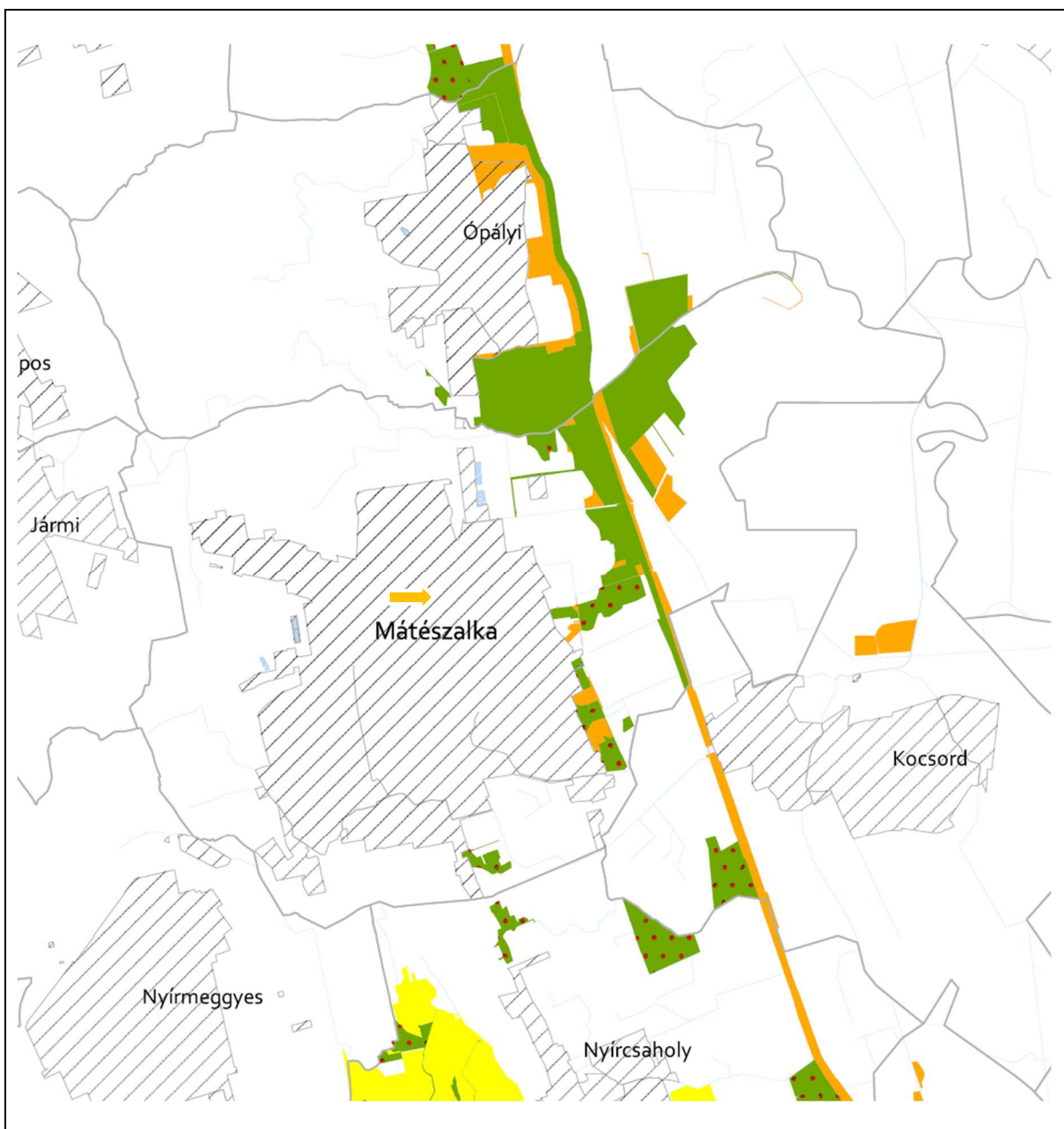
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

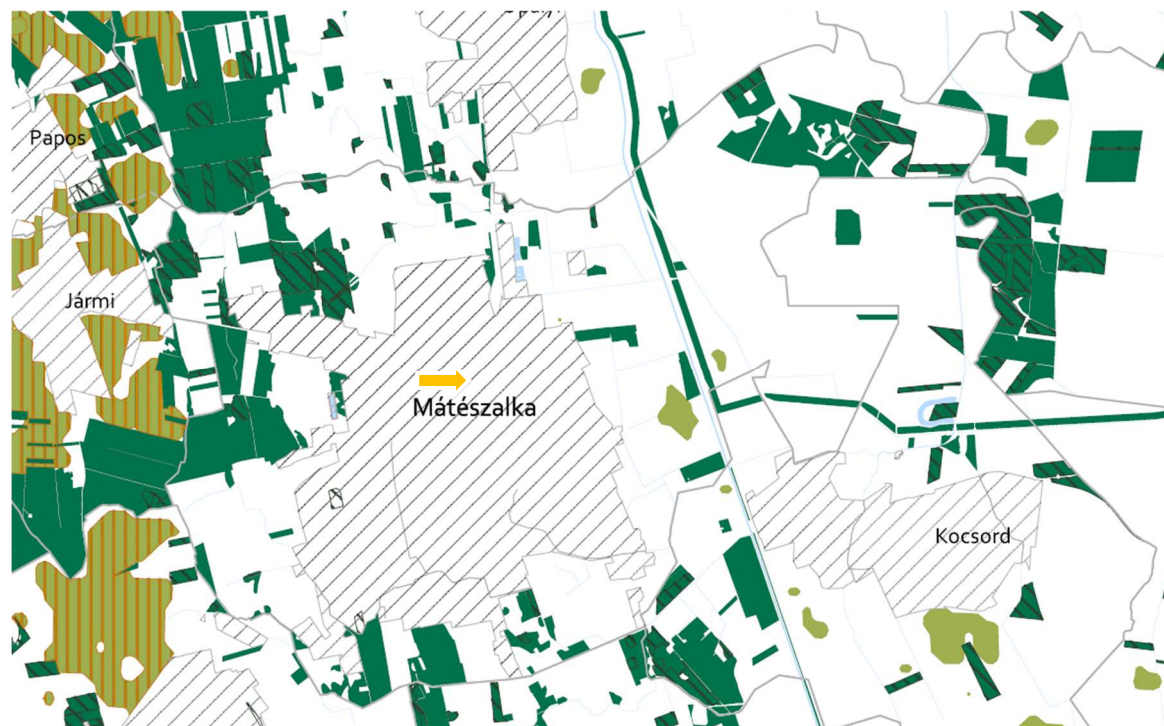
Térségi Szerkezeti Terv



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

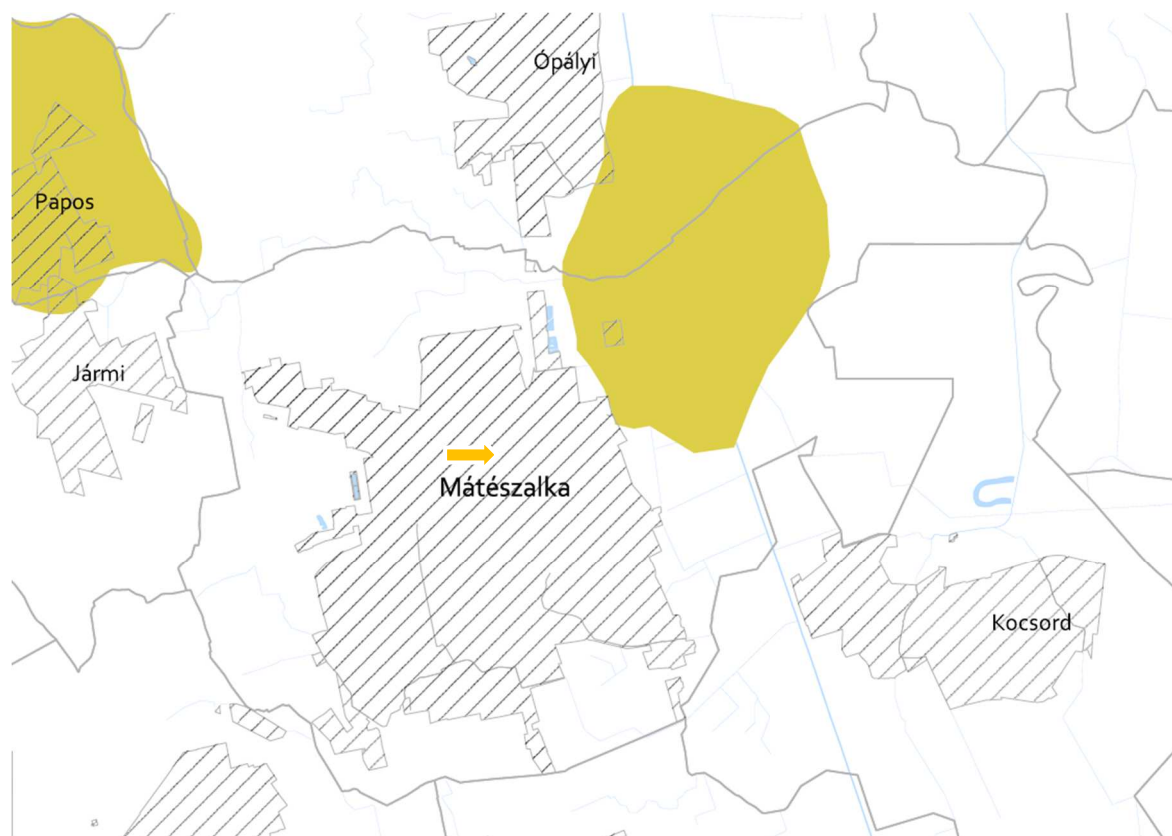


- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 8. Ökológiai puffer területének övezete

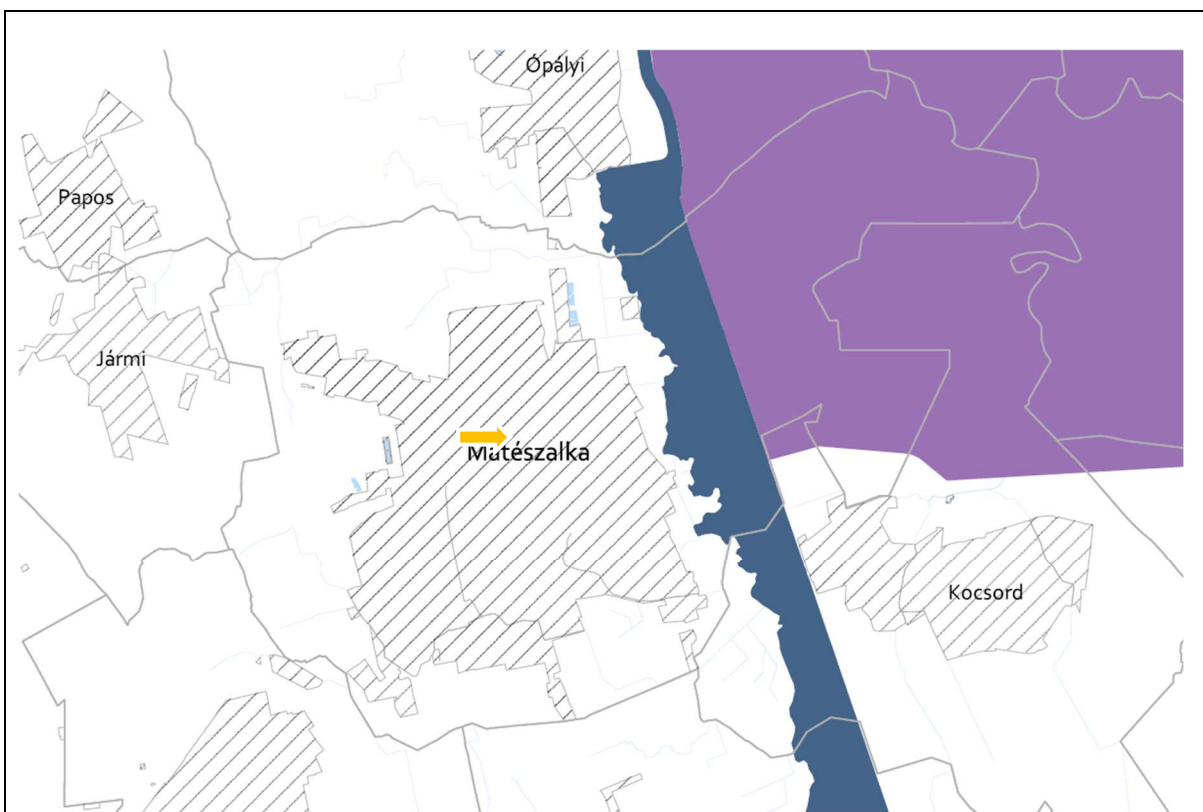


12. Erdők övezete

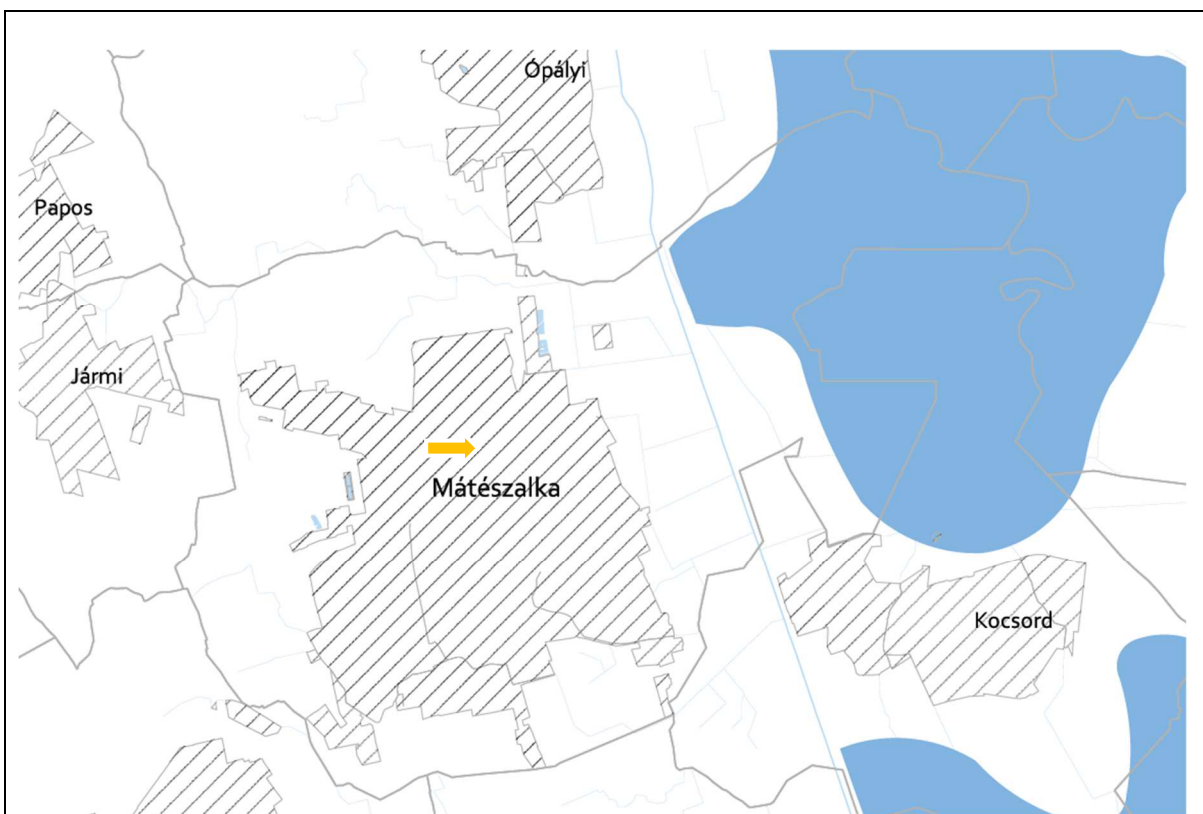
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



14. Tájképvédelmi terület övezete



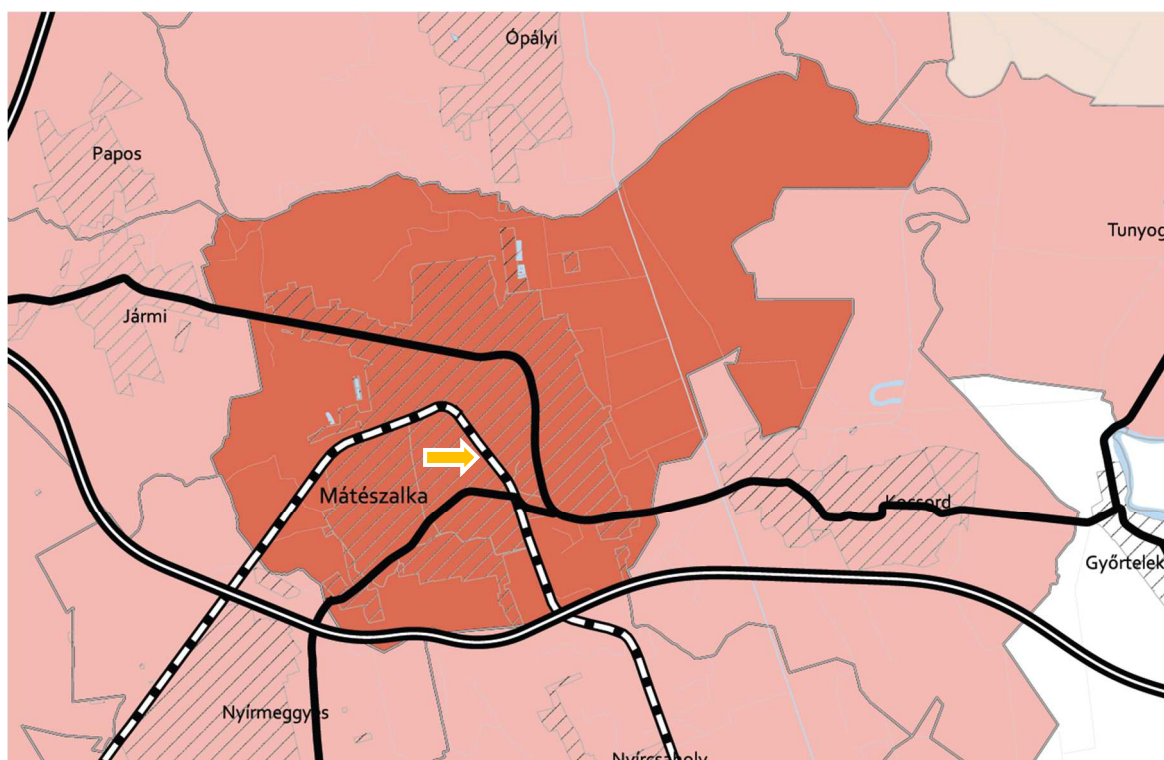
17. Nagy vízi meder övezete
18. VTT-tározók övezete



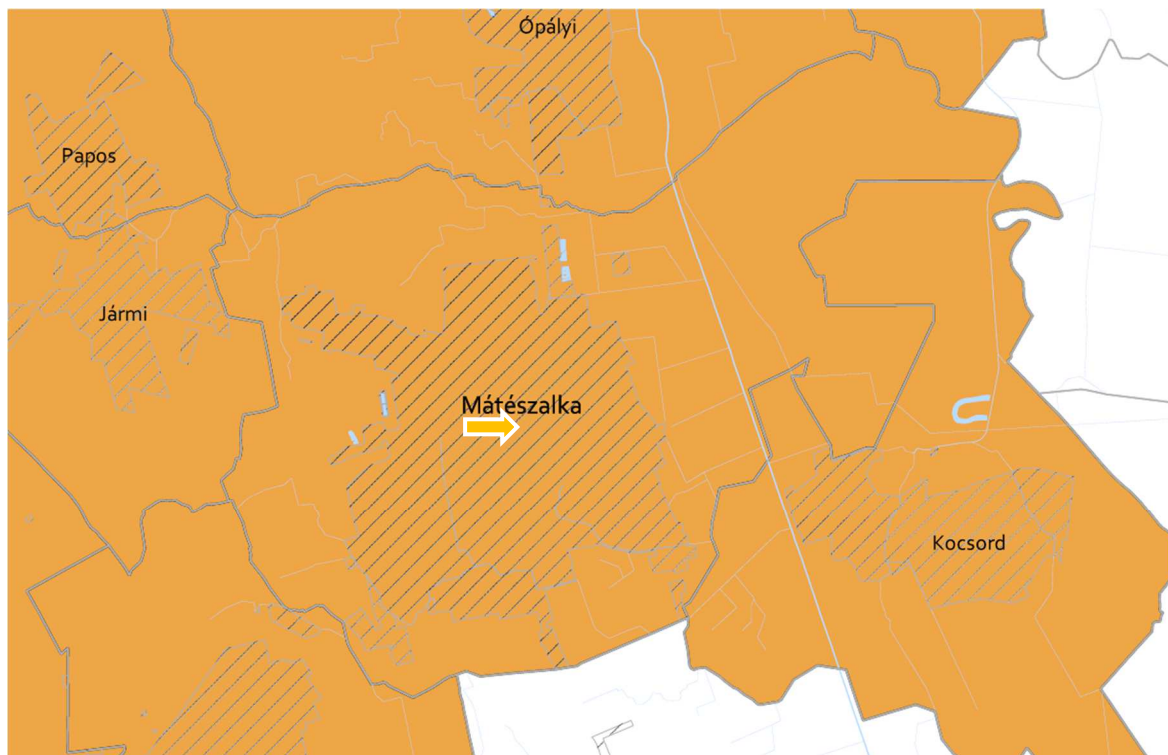
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



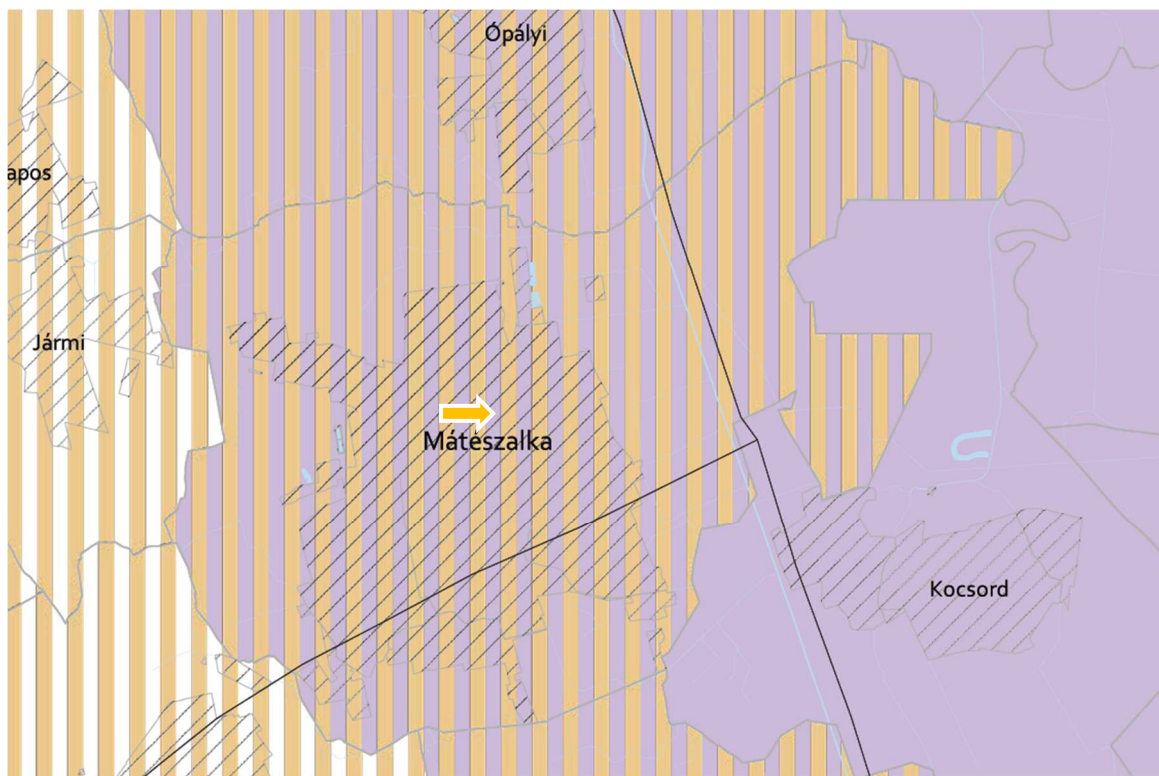
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó jogszabályok betartásával a tervezett lakóingatlan fejlesztés megvalósításának településrendezési háttérét biztosítani tudja.

Az érintett ingatlanon legfeljebb. 12 db, 35-85 m² közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, parkolóval, – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan – 200 m²-t meghaladó zöldfelület kialakításával, lombos fák elhelyezésével.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A normatív szabályozás elve alapján a lakóingatlan fejlesztés helye szerinti telek építési jogait meghatározó építési övezeti mutatók a már lakóterületként és településközpont vegyes területként meglévő beépített csatlakozó területek tekintetében azokhoz is igazodó, a telek és környezete sajátos, eltérő terület-felhasználású adottságai miatt térhet el.

A településközponti vegyes terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (pl.: csatlakozás szomszédos lakó területhez, településszerkezetben elfoglalt helye, ...stb.) teljesíthetőek:

- átmenet biztosítása a szomszédos kertvárosias lakóterület irányába, a csatlakozó építési övezet határon;
- a megfelelő lakó rendeltetés szám és zöldfelületi arány biztosítása;
- az építménymagasság kis mértékű növelése a városiasabb jelleg erősítése;

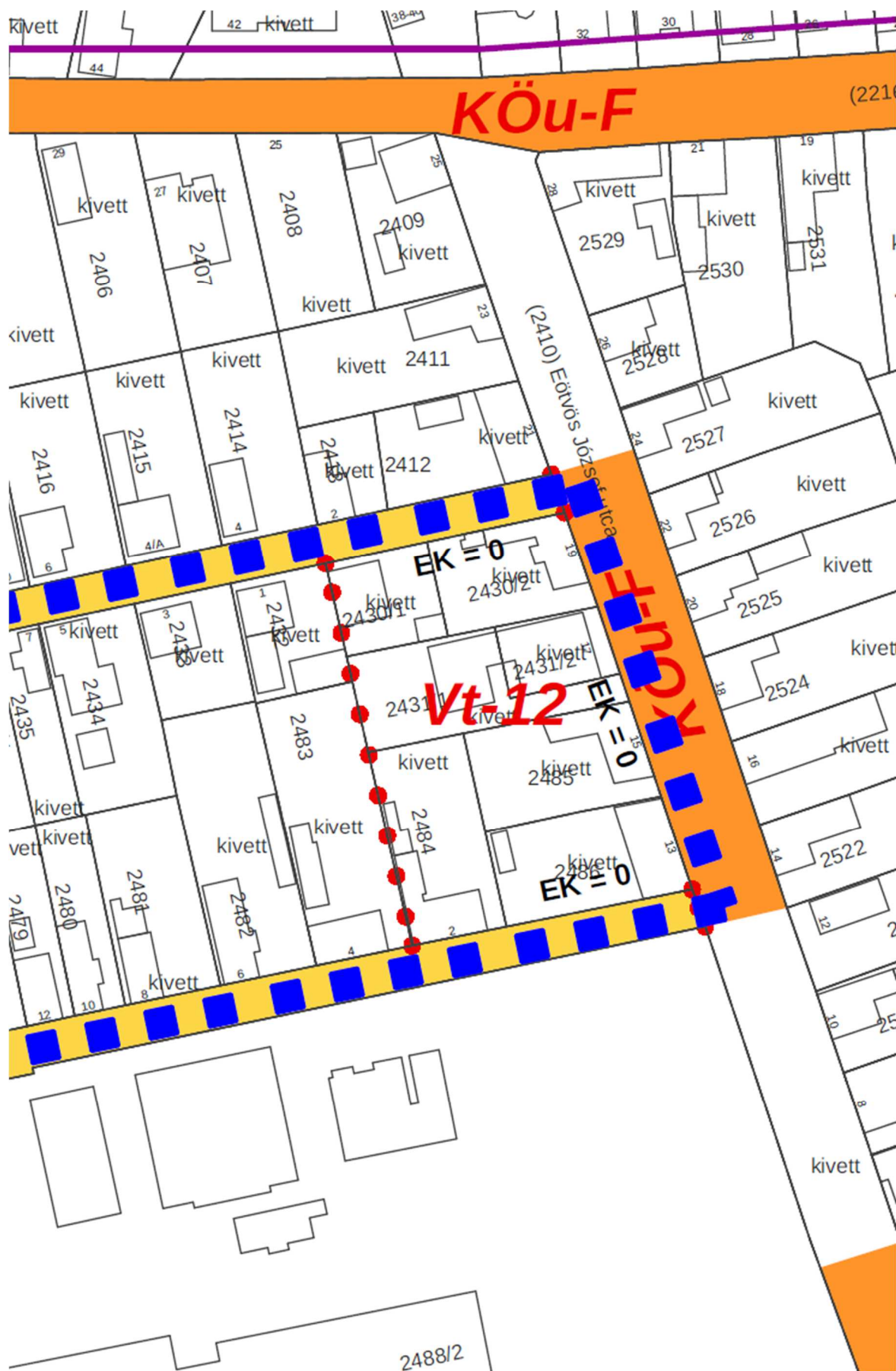
A Mátészalka város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 32.§.-a kiegészül a tervezett építési övezet egyedi előírásaival:

„(10) A Vt-12 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

- a) az építési övezet telkeinek beépítésekor a Rendelet 19. § (1) b), 32. § (3) b) pontjának előírásait nem kell alkalmazni;
- b) az előkert mélységét a szabályozási terv rögzíti.”

A Mátészalka város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4. pontjában foglalt táblázat a következő 14. sorral egészül ki:

1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/mélysége (m)	
14	Vt-12	zárt sorú	6,5	60	720	-/-	20



8. Nyilatkozatok

8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A hatályos területrendezési tervek által támasztott követelmények a településrendezési eszközök tervezett módosítása során maradéktalanul teljesülnek. (Térségi szerkezeti terv szerinti települési térség)

8.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

Negatív előjelű biológiai aktivitási érték változás a módosítás során nem jön létre.



Labbancz András
okl. településmérnök

9. ÖSSZEGRÉS

A jelen telepítési tanulmányterv a Mátészalka, Eötvös József utca 13-15. szám alatti (hrsz.: 2485, 2486) ingatlanok összevonásával tervezett, 12 lakásos társasház fejlesztésének településrendezési és környezeti szempontú megalapozását célozta meg. A részletes vizsgálatok és elemzések alapján az alábbi főbb következtetések vonhatók le:

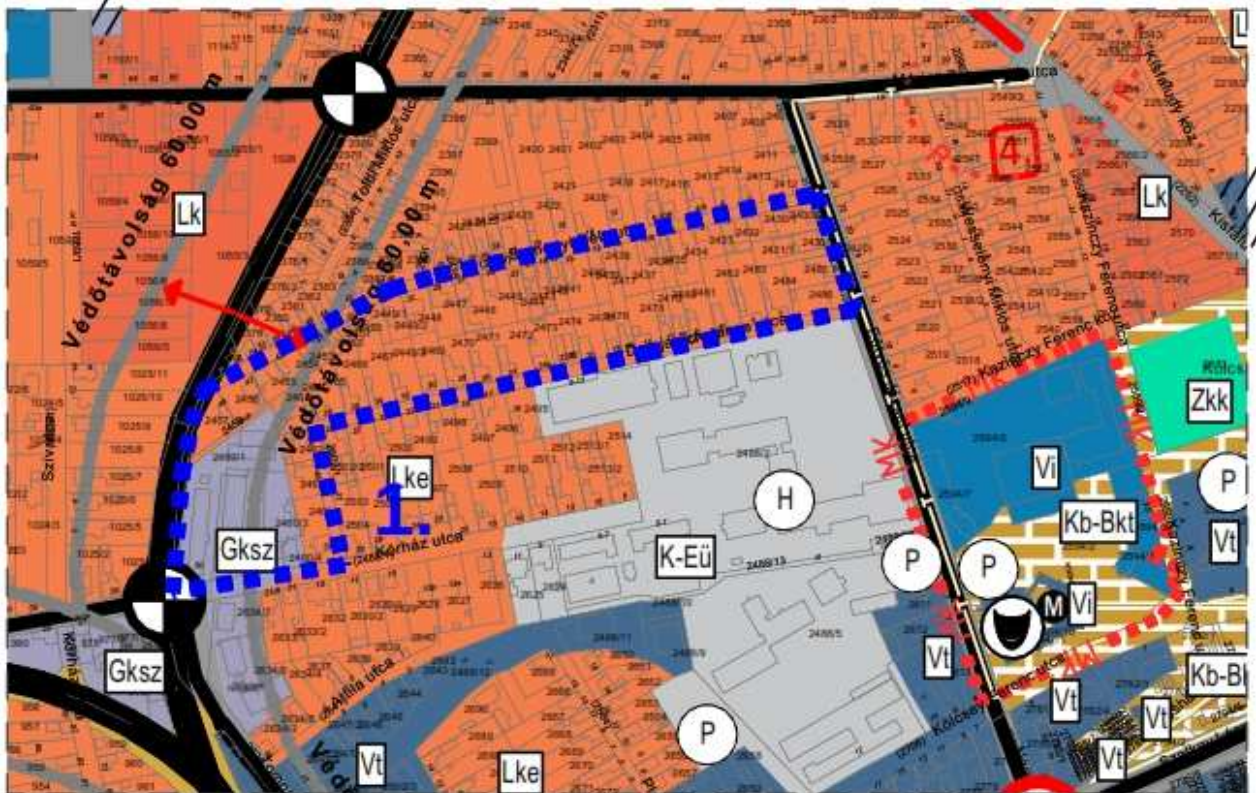
Településszerkezeti és szabályozási illeszkedés

- **Építési övezeti átsorolás:** A tervezett beruházás a hatályos kertvárosias lakóterületi (Lke-7) paraméterek mellett nem valósítható meg gazdaságosan. A terület sajátos, két oldalról utcával határolt saroktelek jellege, a városszerkezetben elfoglalt pozíciója indokoltá teszi a magasabb intenzitású beépítést.
- **Új „Vt-12” övezet:** A célmegvalósítás érdekében javasoljuk a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását egy új, egyedi „Vt-12” (Településközponti vegyes) építési övezet létrehozásával. A javasolt új építési övezeti paraméterek (max. 60%-os beépíthetőség, max. 6,5 m építménymagasság, min. 20%-os zöldfelület) optimális keretet biztosítanak a beépítési tervnek.

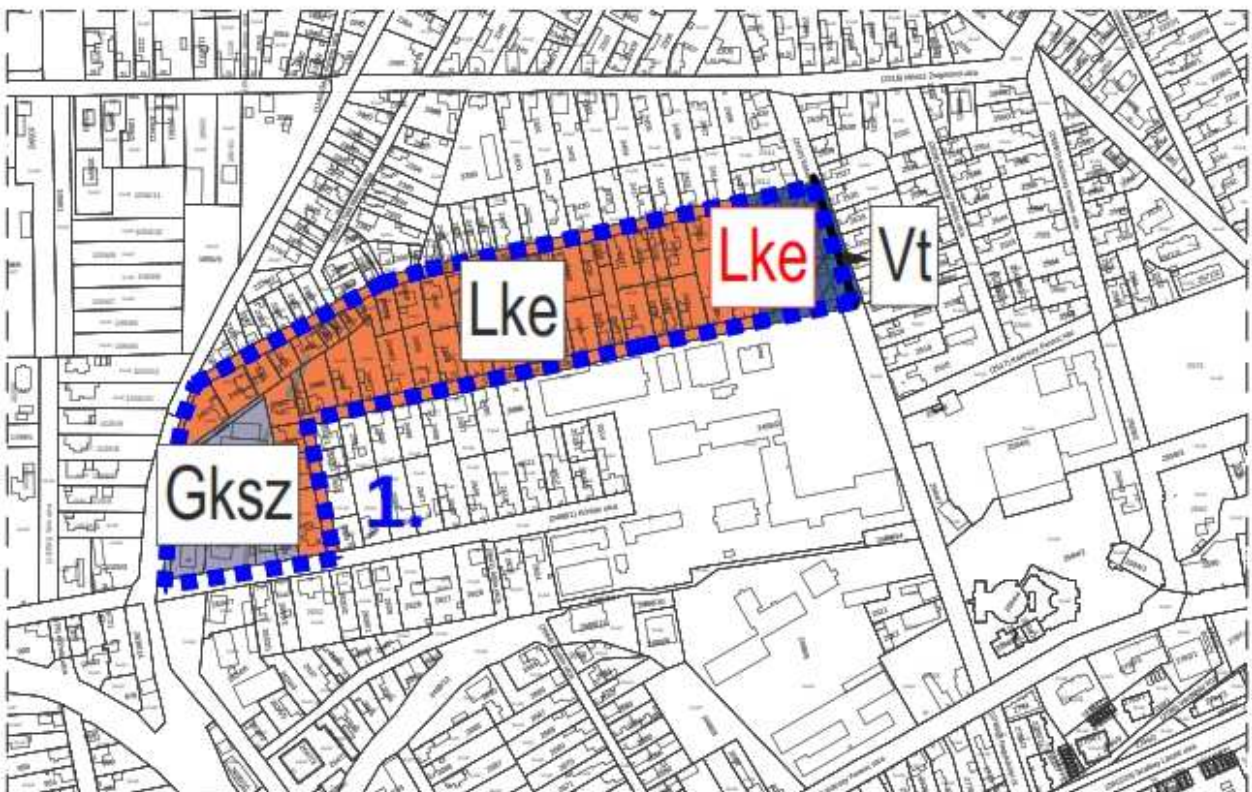
Infrastrukturális és környezeti hatások

- **Közmű- és közlekedési hálózat:** A fejlesztés teljes mértékben a meglévő városi közüzemi infrastruktúrára támaszkodik. Új hálózatfejlesztési kapacitások kiépítése nem szükséges. A parkolási igény a telken belül maradéktalanul teljesülhet.
- **Környezeti elemek:** A beruházásnak nincs telekhatáron átnyúló terhelő környezeti hatása. A meglévő, elavult épületállomány helyén megjelenő új, magas építészeti minőségű struktúra kifejezetten **pozitív változást jelent a városkép és a helyi társadalom számára.**

A tanulmánytervben bemutatott beépítési koncepció igazolja, hogy a tervezett 12 lakásos társasház építése építészeti és funkcionálisan is szervesen integrálható Mátészalka fejlődő városi szövetébe. Az épület tömegformálása és hagyományos nyeregtetős kialakítása tiszteletben tartja a helyi Településképi Arculati Kézikönyv és településképi rendelet előírásait.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

