



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Társasház II.”

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 II.”

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	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	11
2.5.	Rendezési alapelvek	15
2.6.	A településképi követelmények	19
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	20
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	22
4.1.	Közlekedés	22
4.2.	Elektromoshálózat	22
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	23
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	24
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	31
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	31
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	31
8.	NYILATKOZATOK	34
9.	ÖSSZEGZÉS	35

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A BETON-FORMULA Kft lakóingatlan fejlesztést kíván megvalósítani az Mátészalka város 3357, 3358 és részben a 3359 hrsz-ú ingatlanokon. 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 Rákóczi Ferenc utca, 3365/2 hrsz-ú telek, 3366 hrsz-ú telek, 3556-3552 hrsz-ú telkek, 3549/2 hrsz-ú telek, 3548/1-3547 hrsz-ú telkek, 3355/15 hrsz-ú telek, valamint a 49-es számú főút által határolt tömbben.

Átnézési helyszínrajz



(Forrás: APTUS FORMULA 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

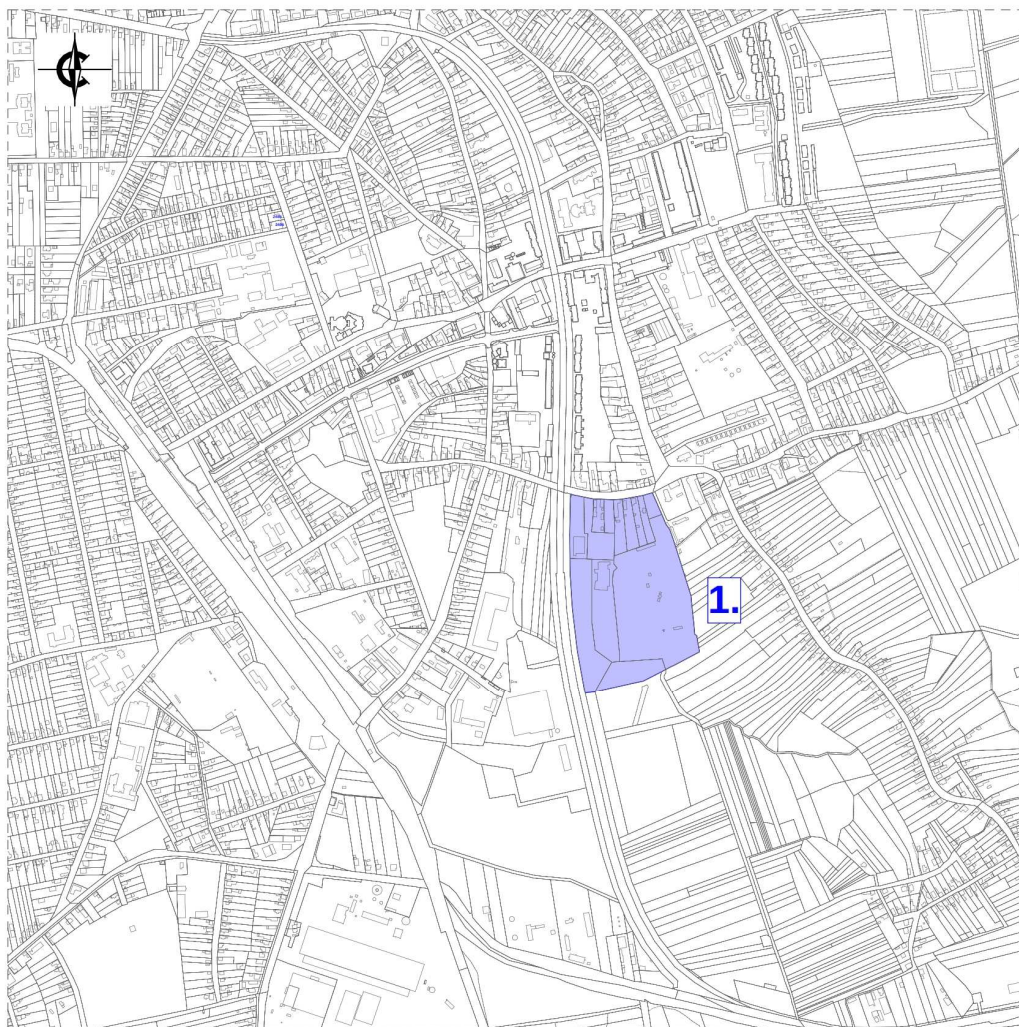
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

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



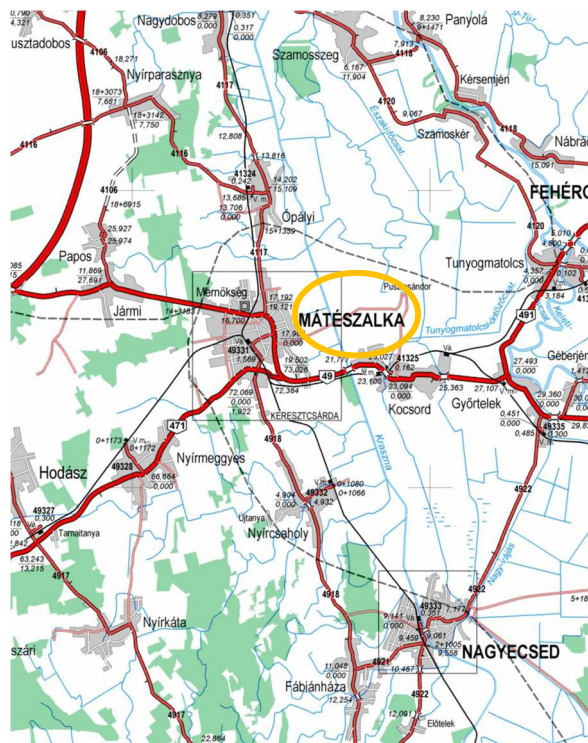
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés Belterületen, a Rákóczi Ferenc utca, 3365/2 hrsz-ú telek, 3366 hrsz-ú telek, 3556-3552 hrsz-ú telkek, 3549/2 hrsz-ú telek, 3548/1-3547 hrsz-ú telkek, 3355/15 hrsz-ú telek, valamint a 49-es számú főút által határolt területre került tervezésre.



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

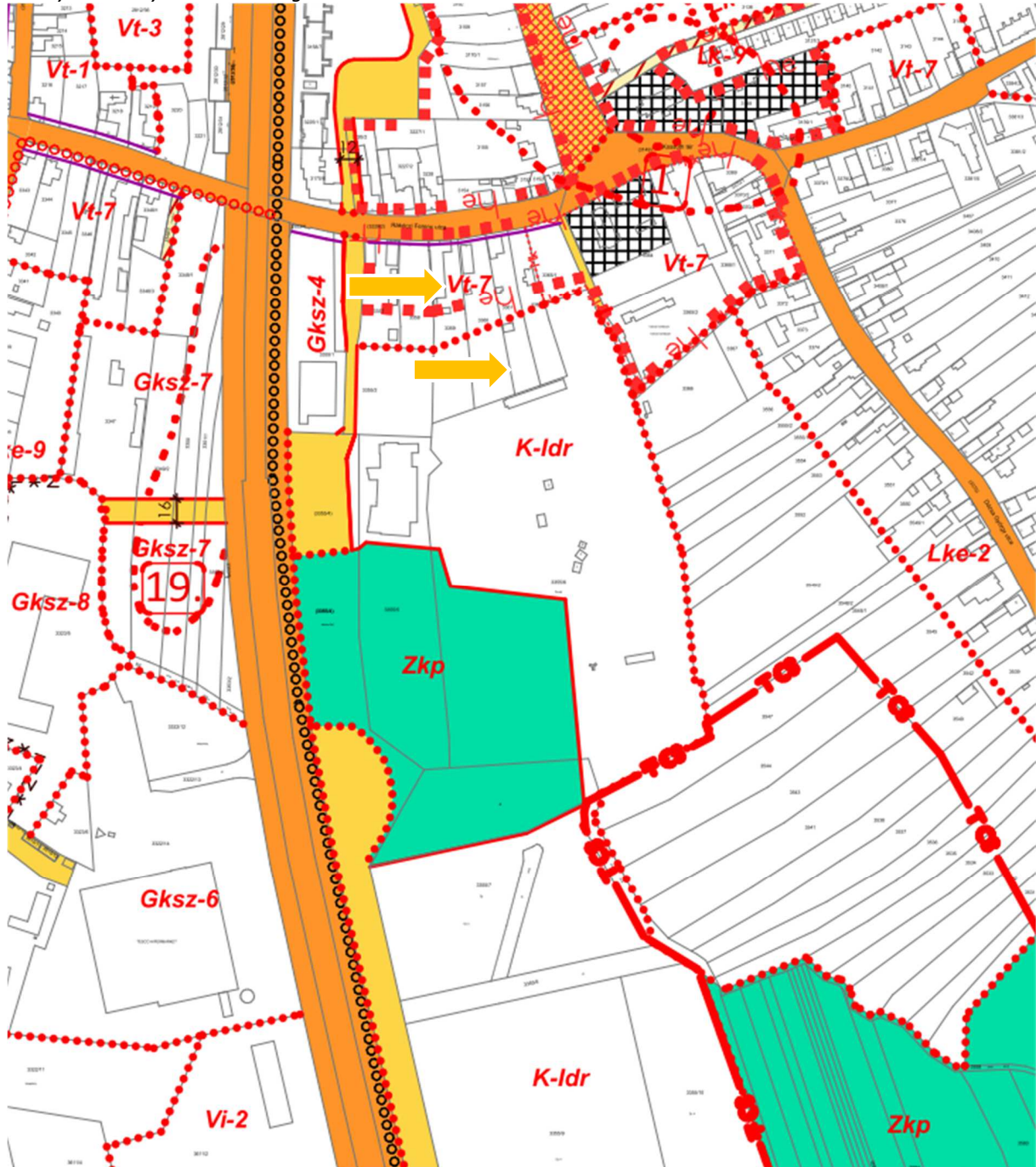
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 20/2023 (XII. 20.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzata hatályos.

Hatályos szabályozási terv kivágata



(Forrás: Mátészalka Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe tartozó területet érint:

- településközpont vegyes terület építési övezete (Vt)
- különleges terület építési övezete- Idegenforgalmi és rekreációs célú terület építési övezete (K-ldr)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

„32. Településközpont területek (Vt)

32. § (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- e) sport és*

f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A Vt építési övezetek területén

a) legfeljebb 20 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 16 lehet,

b) az utca irányú fő rendeltetésű épület traktusmélysége - ha a rendelet eltérően nem rendelkezik - legfeljebb 12 m lehet, melyet az építési hely utca irányú határától 30 méter mélységig oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú hátsókert irányú szárny követhet,

c) az építési helyen belül a hátsókert irányú szárny után a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) helyezhetők el.

(4) A (2) bekezdés b) pontja szerinti szállás épület legfeljebb 50 vendégszobát tartalmazhat.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

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

(7) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(8) A Vt-10 jelű építési övezetben a következőket is be kell tartani:

a) A lakó épületek megközelítését biztosító út, út felőli szárnyain belül maximum három épület szint létesíthető, a hátsókert irányában lenyúló épületszárnyakon belül maximum két épület szint létesíthető.

b) Az építési övezet előkert nélküli, fő rendeltetésű épület azonban kizárólag a szabályozási terv szerinti épületelhelyezés céljára szolgáló területen helyezhető el.

c) Az építési telek megközelítését biztosító út homlokvonala szerinti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges. Az előkert és az épület elhelyezési terület között parkoló, zöldfelület, a terület kiszolgálását biztosító valamennyi melléképület és műtárgy elhelyezhető.

d) A szabályozási tervlapon rögzített építési hely határvonala nem építési vonal.

e) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget – a 14. § (3) előírásától eltérően - nem kell kialakítani.

f) A tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága

sámára – a 15. § (5) bekezdésétől eltérően – közterület hiányában magán útterületén is biztosítható.

(9) A Vt-11 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

a) az építési övezet telkeinek beépítésekor a Rendelet 24. § (3) és a 32. § (3) b) pontjának előírásait nem kell alkalmazni.

b) az elő-, és oldalkert mélységét a szabályozási terv rögzíti.

c) az oldalkert mérete új építés esetén, a szabályozási tervtől eltérően min. 4,75 méter.”

4. Településközpont terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	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	Vt-1	oldalhatáron álló	7,5	40	500	14/30	25	
3	Vt-2	KÉ	KÉ	40	KÉ	-/-	25	
4	Vt-3	KÉ	7,5*	50	600	14/35	20	
5	Vt-4	szabadon álló	10,5*	40	720	16/-	25	
6	Vt-5	szabadon álló telepszerű	7,5	50	KÉ	-/-	20	
7	Vt-6	szabadon álló telepszerű	12,5	40	KÉ	-/-	25	
8	Vt-7	zárt sorú	7,5	40	900	-/-	25	
9	Vt-8	zárt sorú	10,5	50	720	-/-	20	
10	Vt-9	zárt sorú	15	80	1100	-/-	10	
11 ¹⁶	Vt-8*	zárt sorú	8,5	40	4000	-/-	20	
12 ¹⁷	Vt-10	zárt sorú	10,5	50	1000	-/-	25	
13 ¹⁸	Vt-11	szabadon álló	9,5	40	720	-/-	25	

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

„37. Különleges idegenforgalmi és rekreációs célú terület (K-Ildr)

37. § (1) A K-Ildr építési övezet a lakosság, az idegenforgalom számára pihenés, a rekreáció és a kapcsolódás, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló közhasznú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Ildr építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építménye, Különösen: strand és élményfürdő, továbbá szálláshely szolgáltatással, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő valamennyi építmény, továbbá a kiszolgáló kereskedelemi, rekreációs szolgáltatási, vendéglátó, sportolási célú építmények.

(3) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető a főépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmények.

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

(5) A K-Ildr építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 9. pontja tartalmazza.”

9. Különleges strandfürdő, idegenforgalmi és rekreációs célú különleges terület építési övezete

1	A	B	C	D	E		F	G
	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	K-Ildr	szabadon álló	9,5	40	2000	-/-	40	

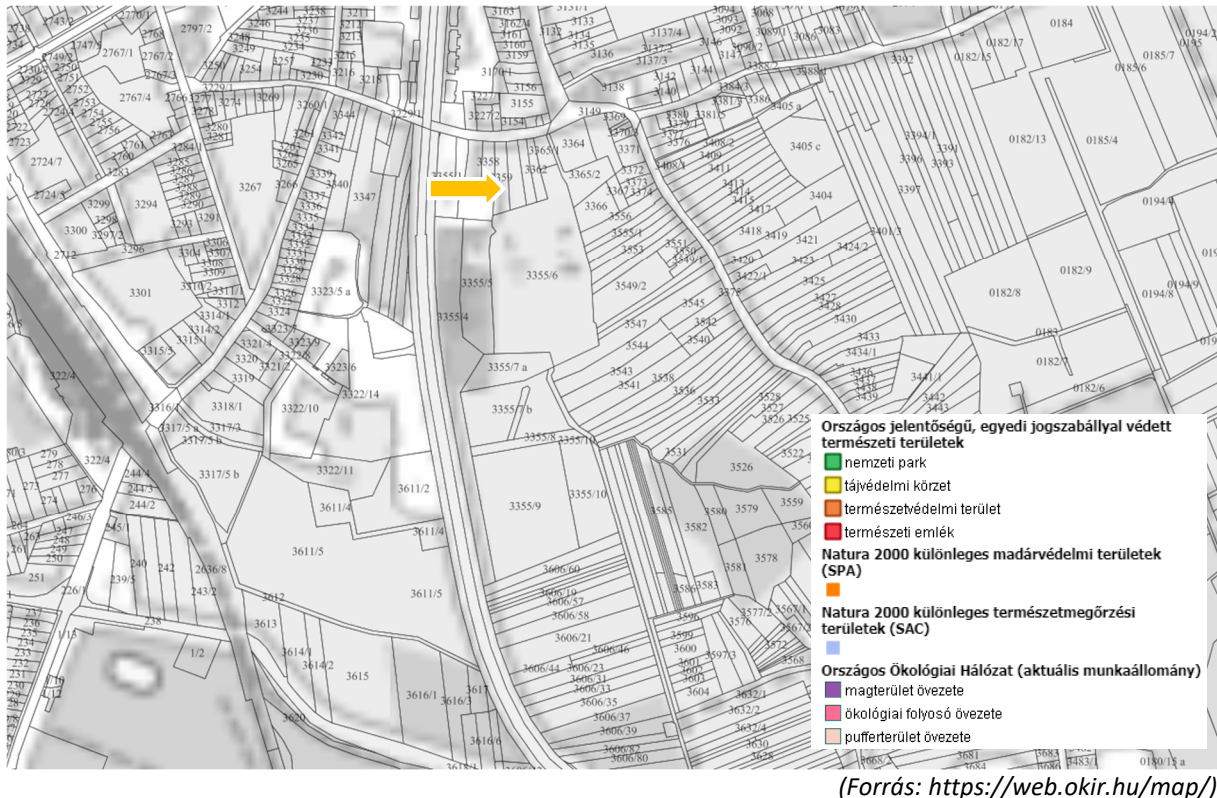
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

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.



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-rendeztés, 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 egyeztethetőek 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:

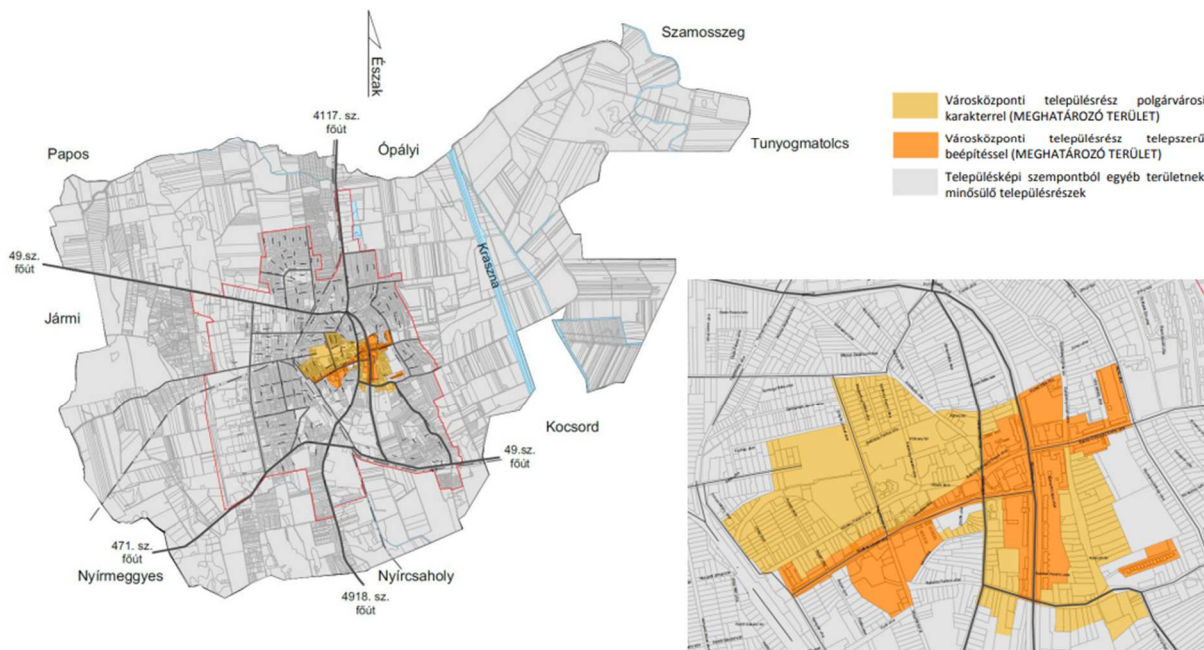
„Általános építészeti követelmények

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: Császárné Vass Csilla építész É-15-0426):

Építtető: BETON-FORMULA Kft. (H-4337 Jármű, Kossuth utca 20.)

Generáltervező: Aptus Formula Kft.

A tervezési helyszín 4700 Mátészalka város belterületén, a Rákóczi utcában található. A kialakult jellemző utcaképi kialakítás, városközponti településrész polgárvárosi karakterrel. A város egykori történelmi főutcájából a Kossuth utcából nyílik a Rákóczi utca. A Kossuth utcán meghatározó a történetileg kialakult zárt sorú beépítés, mely a közvetlen csatlakozó mellékutcákban is hasonló utcaképi karakterű, de hézagosan zárt sorú beépítés jellemző. Az Alkotmány utca ezen szakaszán jelképesen kettészeli a várost, egy történelmileg jelentős múlttal rendelkező városrészre, illetve a belvárosi központra. A Rákóczi utca az egyik útvonal, ahonnan meg tudjuk közelíteni a történelmi városrészt, ezért mint egy kapuzatként szolgál a városba látogatóknak, illetve a várlakóknak. Az építészeti alapkoncepció egyik meghatározó alapvetése volt, hogy megünneplésre kerüljön ez az úgynevezett „kapuzat”, és a Rákóczi utca méltó felvezetése lehessen a Kossuth utcának.

A tervezési ingatlan fekvése szerint saroktelekként hasznosítható. A forgalmas Alkotmány utcától szerencsére beljebb helyezkedik el. A Mátészalka Városi Uszoda és Strandfürdőhöz vezető csendesebb mellékutca, illetve a Rákóczi utca sarkán található.

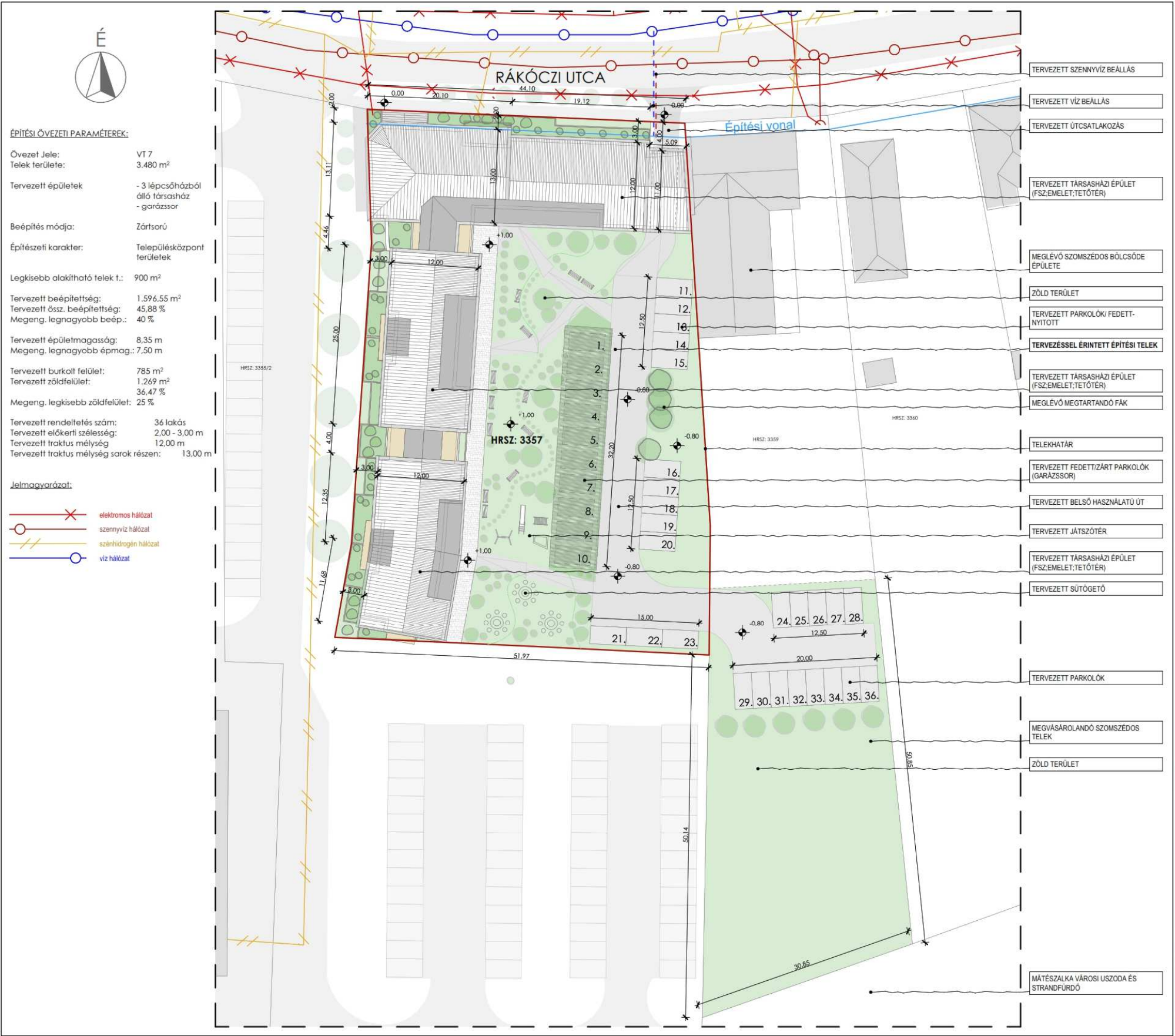
A tervezett épület tömegformálását a Helyi Építési Szabályzat szerint meghatározott, illetve a kialakult állapotok alapján zárt sorú beépítés jellemzi. A szomszédos épület egy 2023-ban épült bölcsőde, melyhez a tervezett társasházi épület zárt sorúan, egy alacsonyabb épületrésszel a kapubeállóval csatlakozik. Ezt követően a Rákóczi utca felől egy szigorúbb tagozatú zártabb, díszesebb homlokzatú lakóegység került kialakításra. A sarokhoz érve a bejárat épülettömeg emelkedik ki az előzőleg meghatározott vonalból. A sarok kiemelése érdekében a befoglaló két utca irányába is kimozdul, az épülettömeg. Az Alkotmány utca irányába átfordulva két hasonló kialakítású lakóegység került tervezésre, melyeknek tömegformálása mozgalmasabb és homlokzati megjelenése már kevésbé tükrözi a Rákóczi utca felőli történelmi hangulatot.

A Helyi építési Szabályzatnak megfelelően a kizárólag lakófunkciót ellátó épület földszinti padlóvonala a járdaszinthez képest +1.00 méter magasságba került megtervezésre. A lakóterek komfortosabbá és védettebbé tétele érdekében az utca fronti homlokzatokat az előírtnál mélyebb előkerttel terveztük meg, így mindkét irányban szélesebb zöld felületet alakítottunk ki, mely része a társasházat körülvevő kerítésnek is.

A belső homlokzatok, illetve az udvar kialakításában is, elsődleges szempont volt egy olyan környezet létrehozása, ahol több generáció együttélése zavartalan legyen. Mindhárom lépcsőházat lifttel terveztük meg. A közös udvar szintjét megemeltük a lakások padlószintjével, így lépcsőzés nélkül akadálymentesen ki lehet jutni a természetbe. A belső udvar parkosításán túl elhelyezésre kerülnek játszótéri játékok, pihenő padok, illetve sütögetésre alkalmas tűzrakóhelyek.

A belsőudvari homlokzatokat is az egyszerű vonalvezetés jellemzi. Nyitott lépcsőház és nyitott közlekedők lettek tervezve.

Helyszínrajz



ÉPÍTETŐ MEGNEVEZÉSE, CÍME, ALÁÍRÁSA:

BETON - FORMULA KFT.
4337 JÁRMI, KOSSUTH UTCA 20.

ÉPÍTMÉNY MEGNEVEZÉSE, CÍME, HELYRAJZI SZÁMA:

**TÖBLAKÁSOS
TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSE**
4700 MÁTÉSZALKA,
HRSZ.: 3357

RAJZ MEGNEVEZÉSE:

BEÉPÍTÉSI TERV

GENERÁL TERVEZŐ:



APTUS FORMULA KFT.

ÜGYVEZŐ: SZALAI JÓZSEF
4337 JÁRMI
HATHÁZ U. 9.
aptusformula@gmail.com

ÉPÍTÉSZ FELELŐS TERVEZŐ:

CSÁSZÁRNÉ VASS CSILLA
É-15 0426
4700 MÁTÉSZALKA
ATTILA U. 2/B.

SAKÁGI TERVEZŐK:

TARTÓSZERKEZET TERVEZŐ:

ÉPÜLETGÉPÉSZ TERVEZŐ:

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG TERVEZŐ:

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ:

KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKÉRTŐ:

TŰZVÉDELMI SZAKÉRTŐ:

EGYÉB:

TERV FAJTÁJA:

DÁTUM: 2026.03.

MUNKASZÁM: 2026/

MÉRETARÁNY:

M1:500

RAJZ SZÁMA:

BT-02



(Forrás: APTUS FORMULA Kft.)

Látványtervek





(Forrás: APTUS FORMULA Kft.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

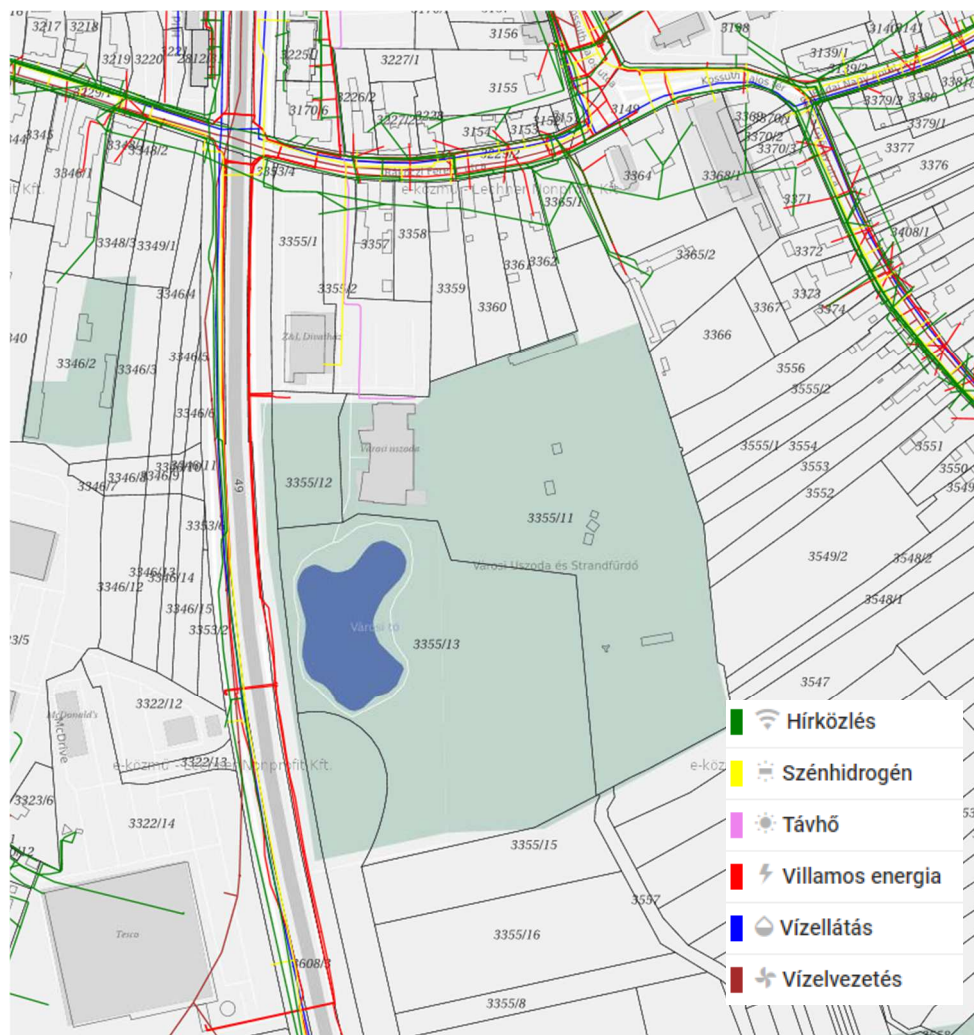
Az ingatlant személygépjárművel a Rákóczi utca felől zárt dufarton keresztül lehet megközelíteni. A telken belül belső utak biztosítják a parkolókhöz közlekedést. A belső út 6 méter széles, párhuzamos parkolókkal.

A parkolók részben zárt garázssorban, részben nyitott beállókkal kerültek kialakításra. Az udvar legnagyobb hasznosítása érdekében tereprendezést tervezünk, úgy hogy a személygépjármű közlekedés, illetve a parkoló autók a kert +1,00 méteres szinthez képest lejjebb kerül kiépítésre.

A saját ingatlanon belül 23 darab parkolóhely kerül kialakításra, a szomszédos ingatlanon pedig a fennmaradó 13 darab parkoló kerül elhelyezésre. A szomszédos ingatlan megvásárlása folyamatban van.

4.2. Közütemi hálózatok

A tervezett fejlesztések során a meglévő közütemi hálózati elemek kerülnek felhasználásra. Új kapacitások kialakítása, bővítése nem szükséges, a meglévőek ki tudják szolgálni a szükséges igényeket.



5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új, kibővített településközpont vegyes területként jelenik meg a településszerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az épület magas kényelmi szolgáltatásokat nyújtó minősége, településközponti vegyes és idegenforgalmi területekbe történő beágyazottsága miatt nem várható. Pozitív változásként értékelhető azonban az egyediházak 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

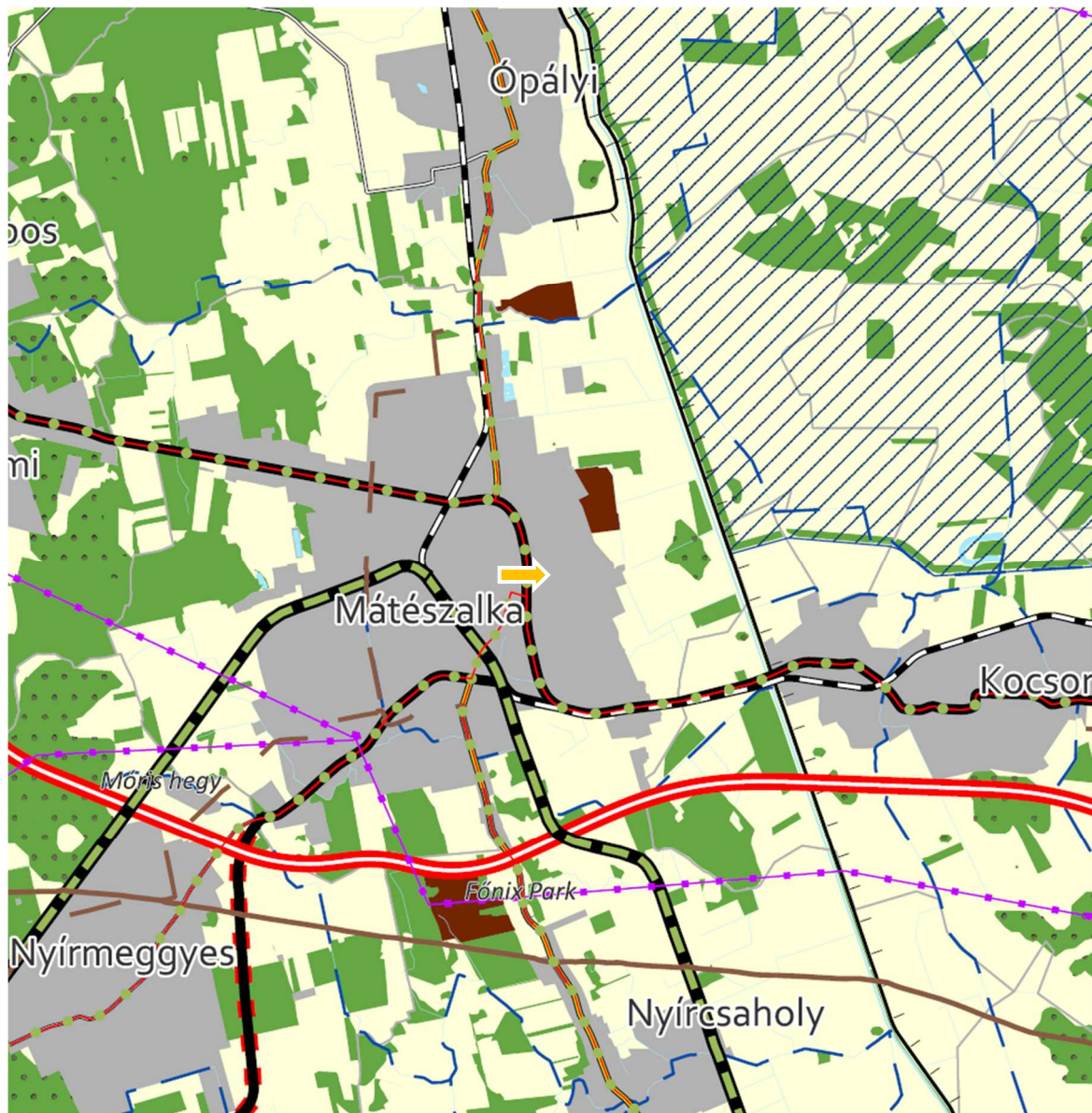
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

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

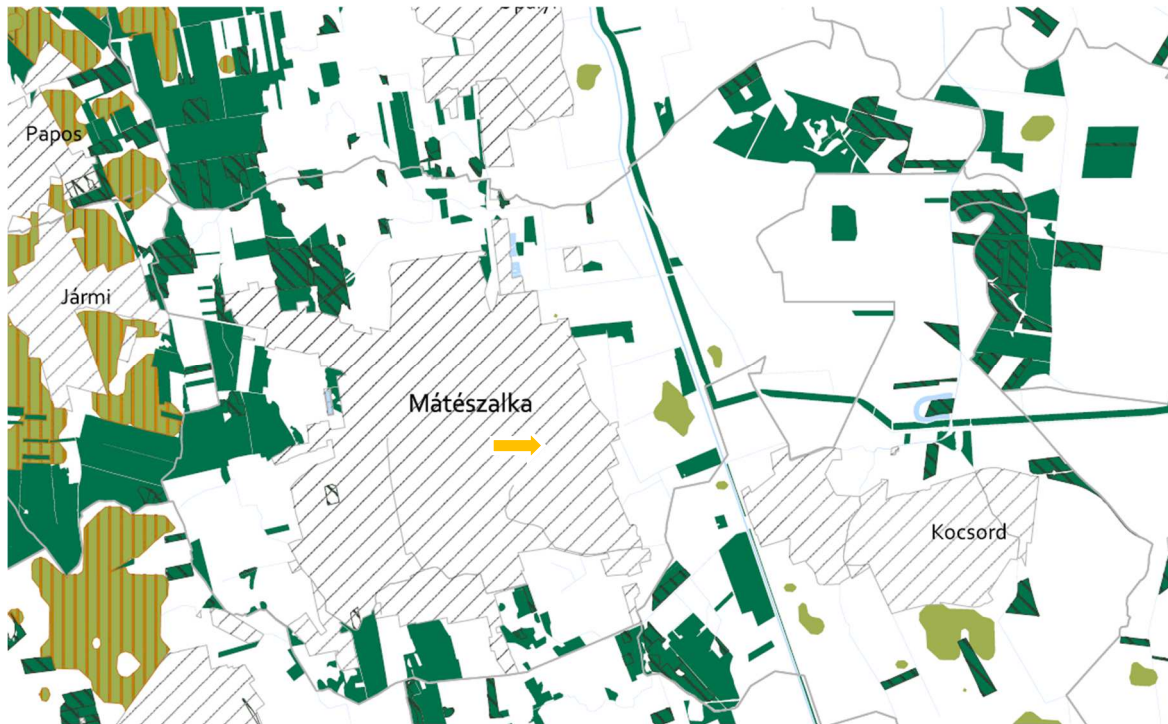
Térségi Szerkezeti Terv



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

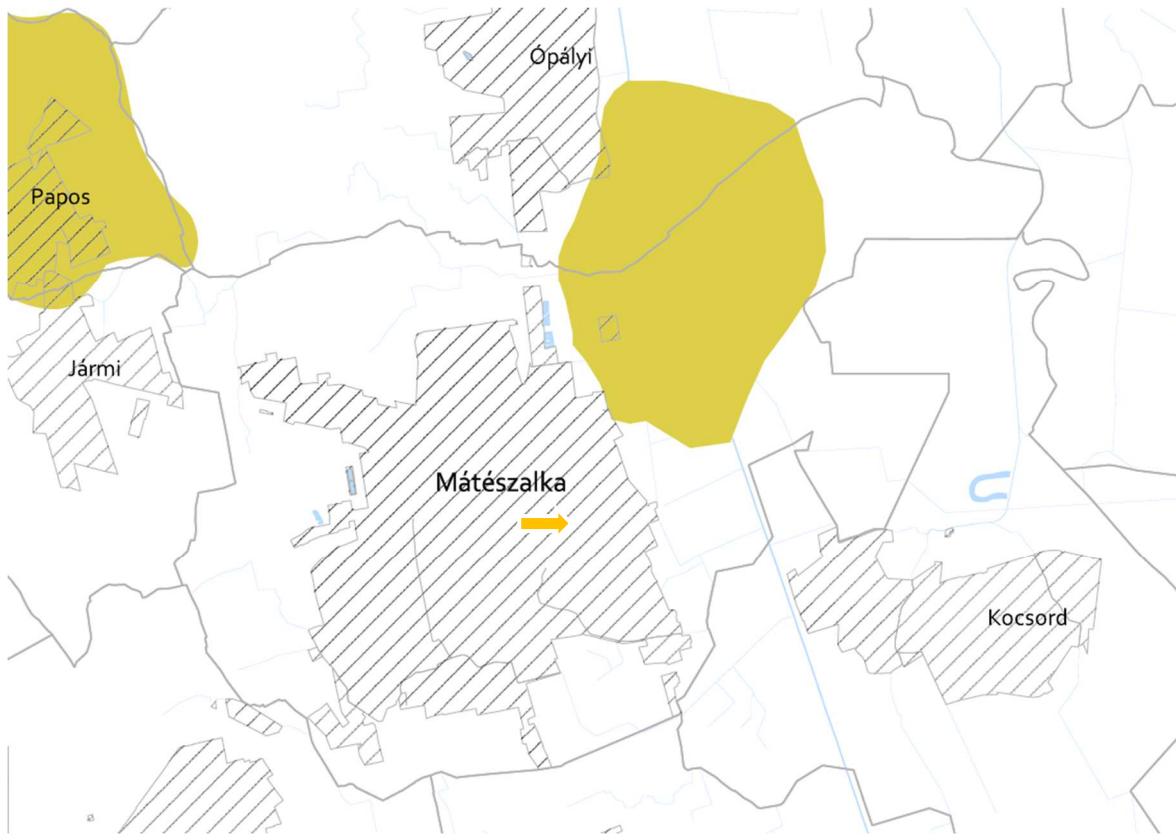


- 6. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 8. Ökológiai puffer területének övezete

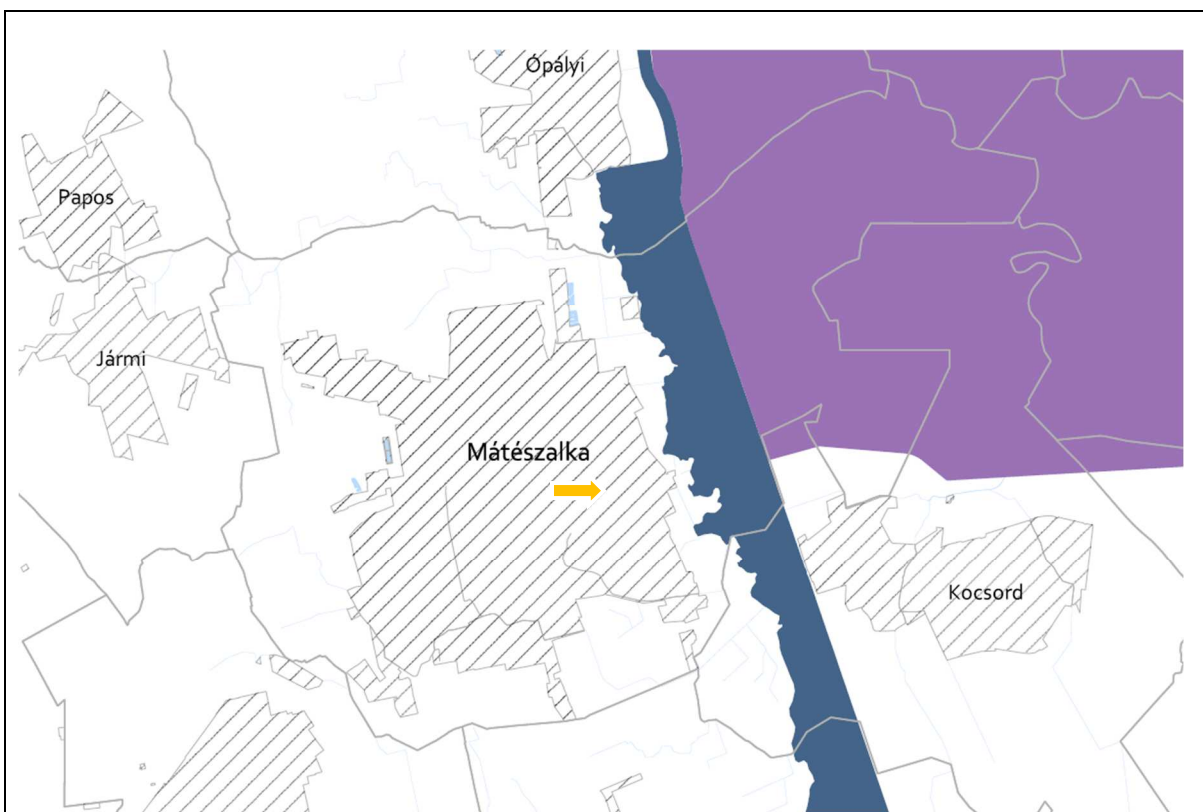


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

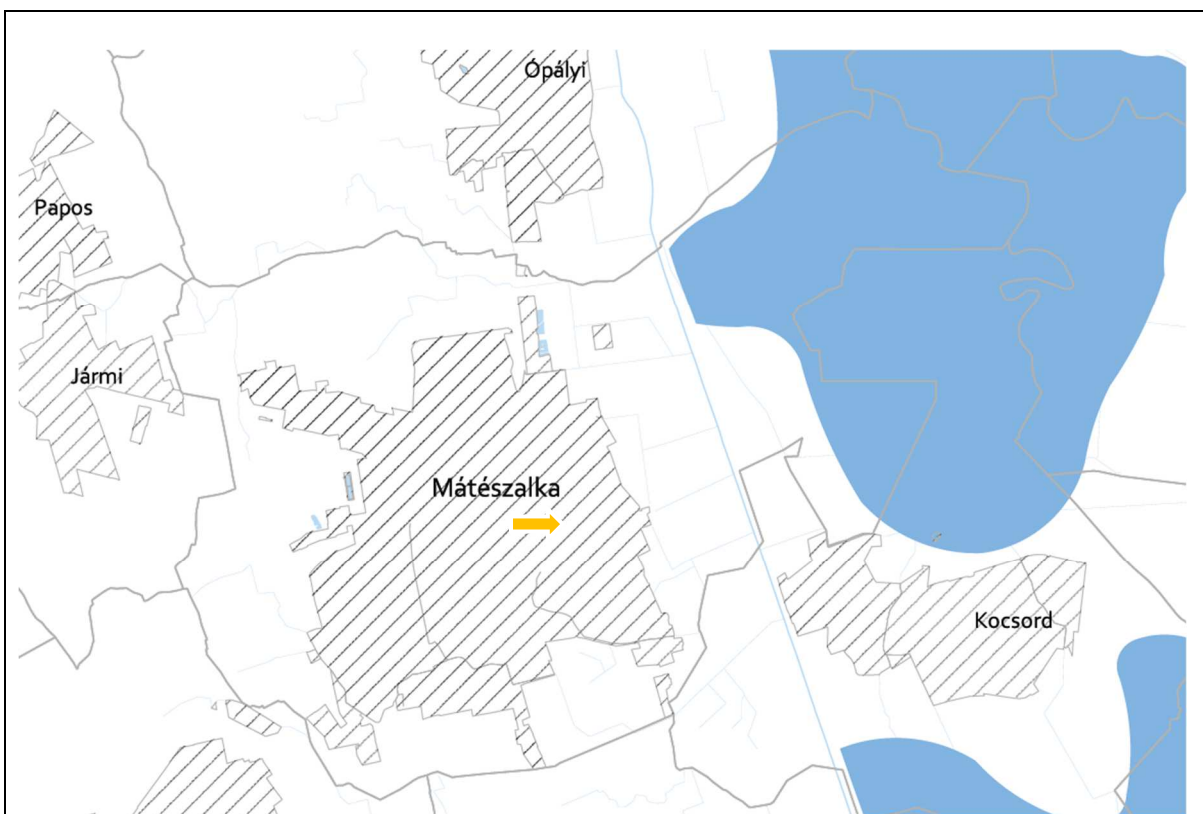


14. Tájképvédelmi terület övezete



17. Nagy vízi meder övezete

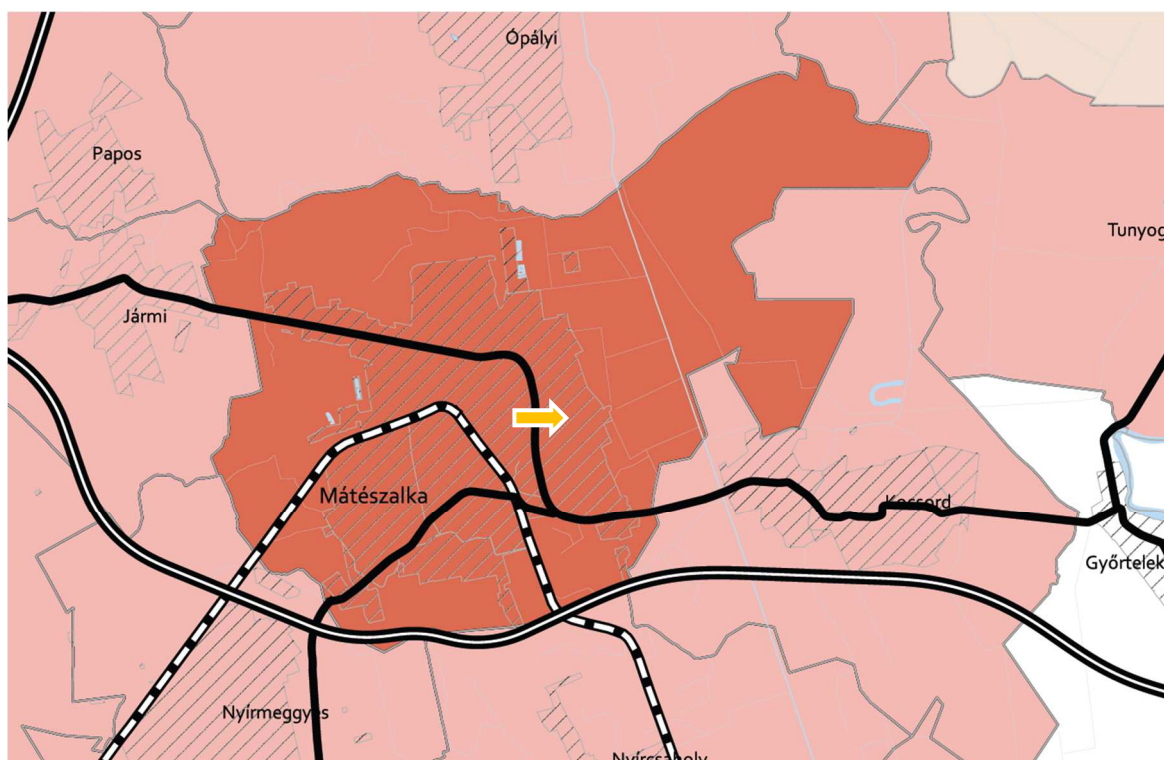
18. VTT-tározók övezete



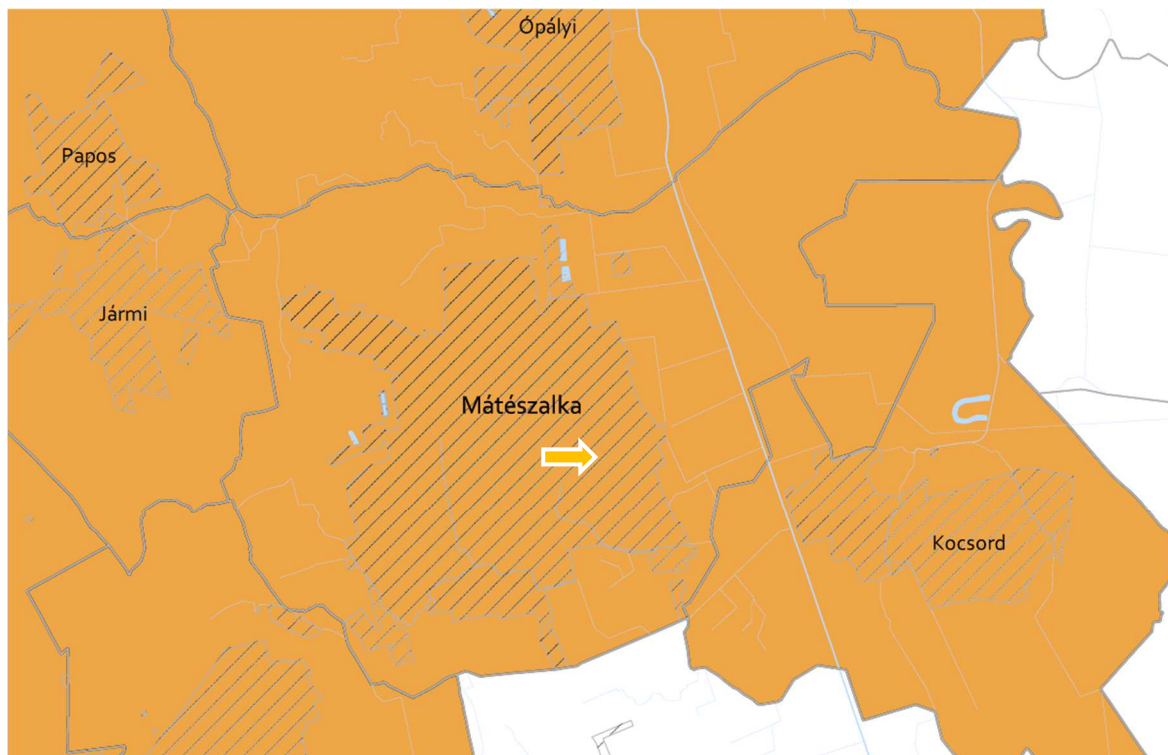
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



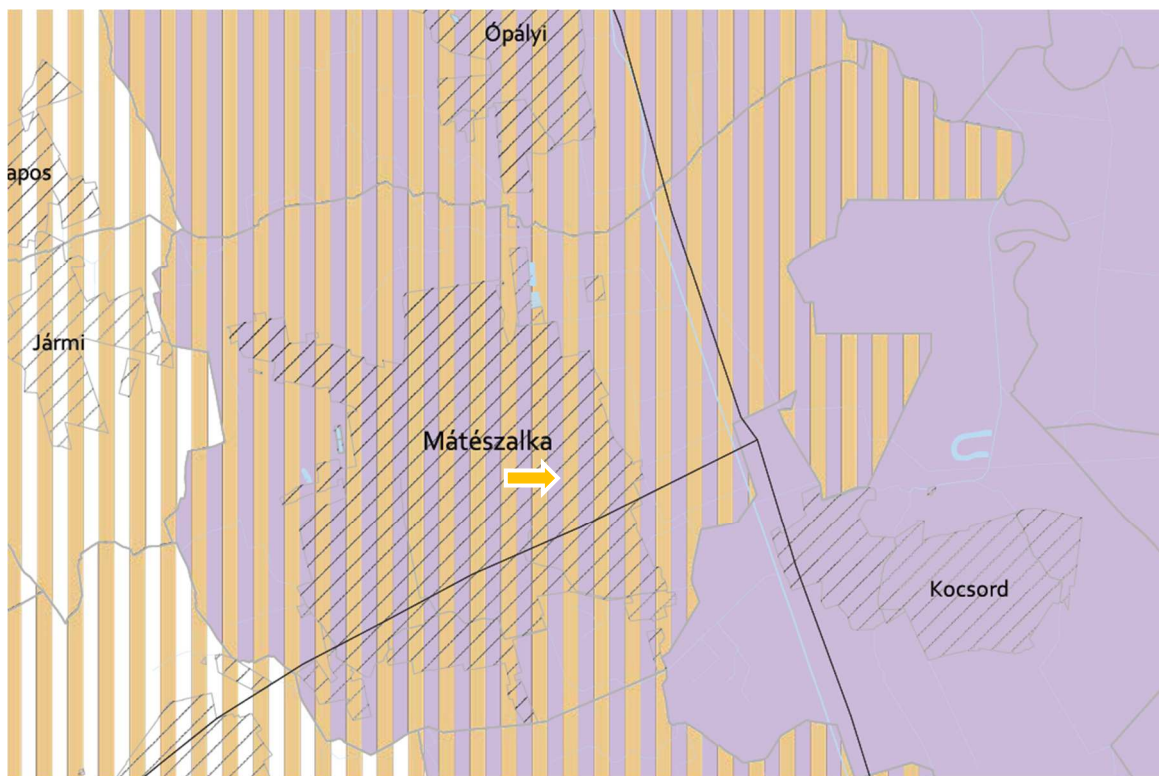
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



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 hátterét biztosítani tudja.

Az érintett ingatlanon legfeljebb. 36 db, 35-85 m² közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, parkolóval, – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan – 1000-1200 m²-t meghaladó zöldfelület kialakításával, lombos fák és játszótér (aktív zöldfelület) 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 telkek építési jogait meghatározó építési övezeti mutatók a már idegenforgalmi és településközpont vegyes területként meglévő beépített csatlakozó területek tekintetében azokhoz is igazodó, a telkek és környezetük sajátos, eltérő terület-felhasználású adottságai miatt térhet el.

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

- átmenet biztosítása a szomszédos idegenforgalmi terület és parkoló funkciójú közterület irányába, a csatlakozó építési övezet határon;
- a megfelelő lakó rendeltetés szám és zöldfelületi arány biztosítása;
- az építménymagasság kis mértékű növelése a városiasabb jelleg erősítése;

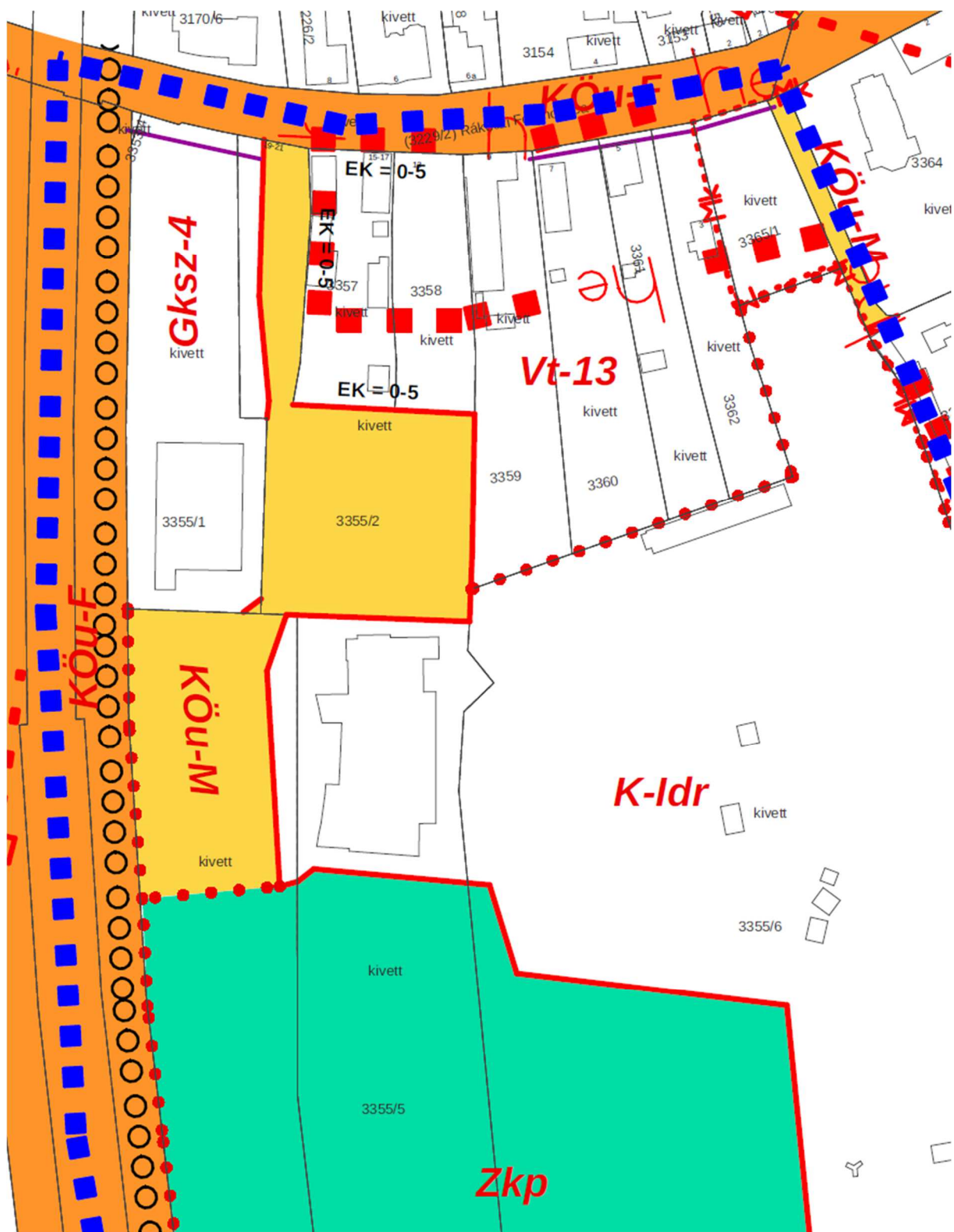
A Mátészalka város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 32.§-a kiegészül a tervezett építési övezet egyedi előírásaival:

„(11) A Vt-13 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 15. 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)	
15	Vt-13	zártisorú	8,5	50	720	-/-	25



A bemutatott szabályozási koncepció alapvetően a program lehetséges hatásának maximalizálást ábrázolja (Program 1.):

- a 3359-3362 hrsz-ek telek végeire tervezett, a városi fürdő területét is magába foglaló idegenforgalmi fejlesztés egyik területi igényének visszaléptetését vízionálja;
- a 3355/2 hrsz-ú parkoló rendeltetésű ingatlan közterületbe történő besorolása, a szomszédos ingatlanok közterületi kapcsolatainak bővítésére.

vagy

A program csökkenthető (Program 2.):

- a 3359 hrsz telek végére tervezett, a városi fürdő területét is magába foglaló idegenforgalmi fejlesztés csak ezen helyrajzszámot érintő területi igényének visszaléptetését vízionálja;
- a 3355/2 hrsz-ú parkoló rendeltetésű ingatlan közterületbe történő besorolása, a szomszédos ingatlanok közterületi kapcsolatainak bővítésére.

vagy

A program még tovább csökkenthető (Program 3.):

- a 3359-3362 hrsz-ek telek végeire tervezett, a városi fürdő területét is magába foglaló idegenforgalmi fejlesztés területi igény továbbra is fenntartásra tervezett és ezen területen belül a 3359 hrsz végére tervezett parkolási terület kialakításának biztosítása (tervezett fejlesztés parkolási helyének más ingatlanon történő biztosításának engedélyezésével);
- a 3355/2 hrsz-ú parkoló rendeltetésű ingatlan közterületbe történő besorolása, a szomszédos ingatlanok közterületi kapcsolatainak bővítésére.

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. ÖSSZEGRZÉS

Településszerkezeti és szabályozási illeszkedés

A tervezett módosítás célja a valós lakáskeresleti igények kiszolgálása egy legfeljebb 36 lakásos társasház megvalósításával a Rákóczi Ferenc utca érintett (3357, 3358, részben 3359 hrsz-ú) ingatlanjain. A fejlesztés terület-felhasználási szempontból beépítésre szánt területet érint, így a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, és nem történik zöldterület vagy erdőterület átsorolása sem.

A szabályozási illeszkedést a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása biztosítja a Vt-13 jelű új építési övezet bevezetésével, amely zárt sorú beépítési módot, 8,5 méteres maximális épületmagasságot, 50%-os beépíthetőséget és 25%-os minimális zöldfelületi arányt határoz meg. A tervezett épülettömeg harmonikusan illeszkedik a környező városközponti szövetbe, tiszteletben tartja a polgárvárosi karaktert, és építészetiileg egyfajta esztétikus „kapuzatként” funkcionál a történelmi városrész felé (p. 18).

Infrastrukturális és környezeti hatások

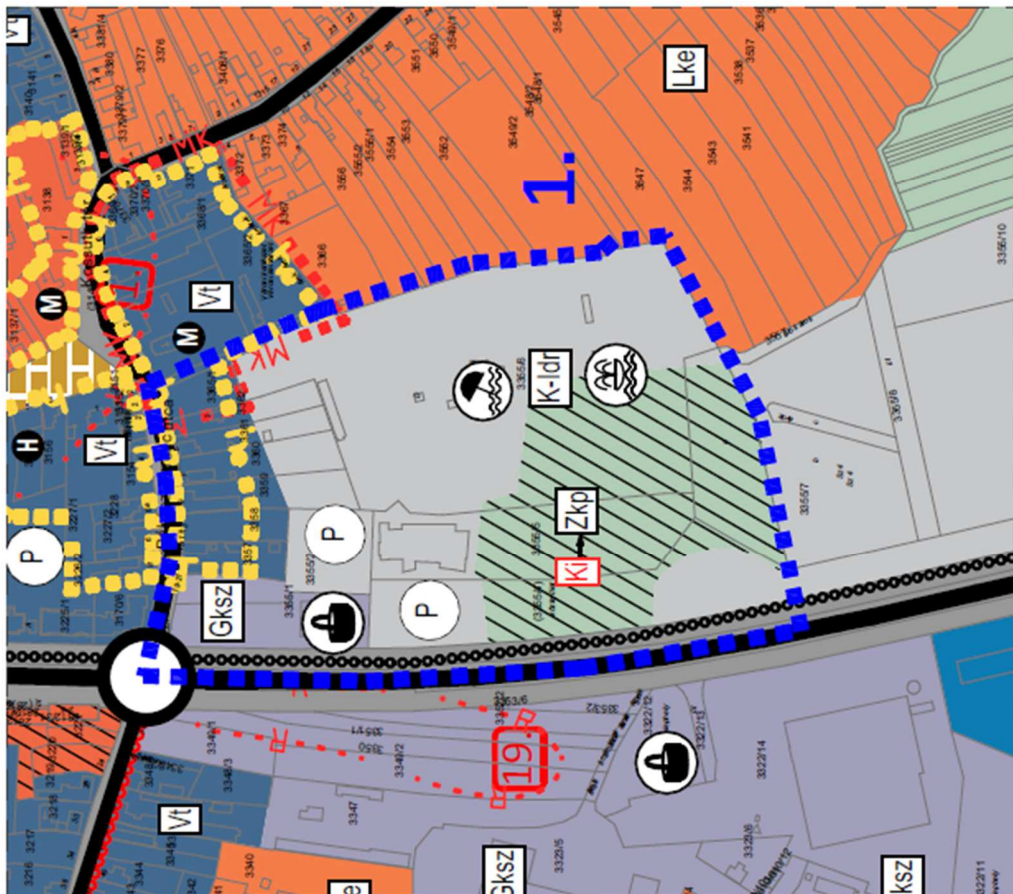
A projekt infrastrukturális háttere a meglévő hálózatok bázisán biztosított, a közüzemi hálózatok (víz, szennyvíz, energia) tekintetében új kapacitások kialakítása vagy bővítése nem szükséges, a meglévő rendszer képes kiszolgálni a fejlesztést.

A tervezett gépjármű-közlekedés és a parkolás a csendesebb mellékutca felől, zárt áthajtón keresztül megoldott. A szükséges parkolóhelyek száma összesen 36 darab (ebből 23 a saját telken, 13 a megvásárlás alatt álló szomszédos ingatlanon valósul meg). A gépjárművek elhelyezése a terepszint süllyesztésével történik, maximalizálva a felszíni zöldfelületet.

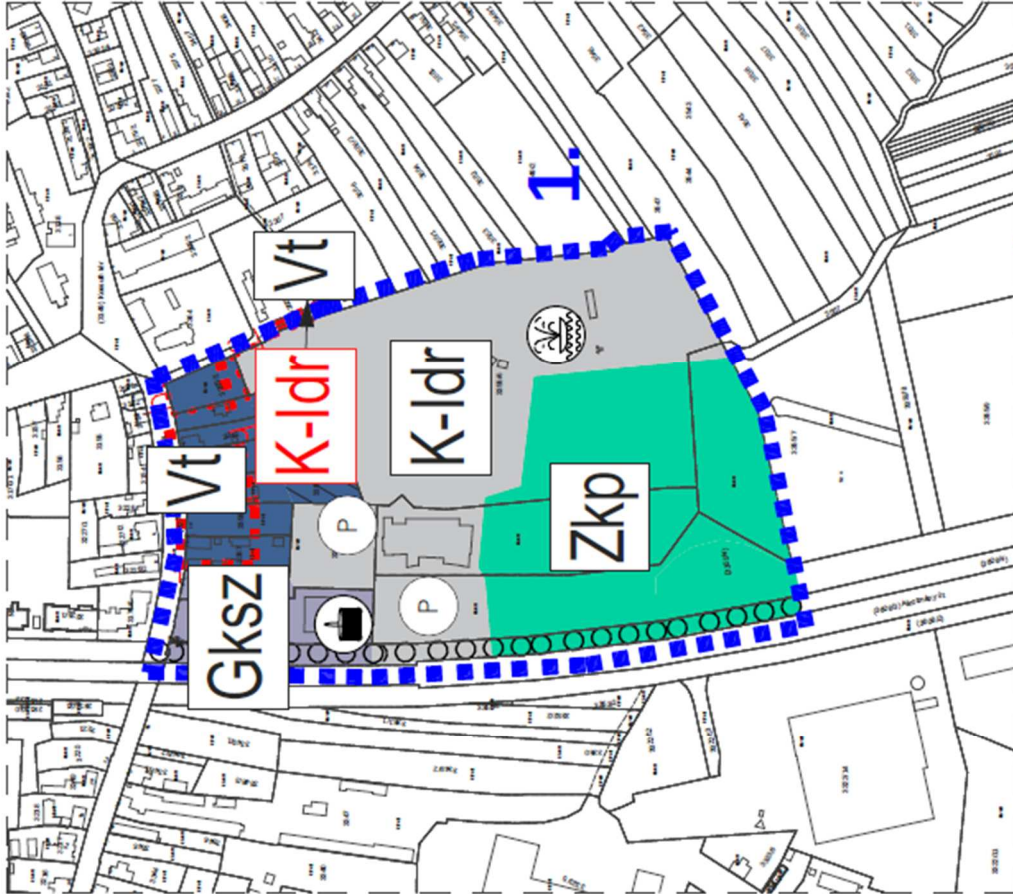
Környezeti szempontból a beruházásnak nincs terhelő hatása a környezeti elemekre (zaj, levegő, víz, föld, élővilág). A biológiai aktivitás értékében negatív változás nem jön létre, a területen 1000–1200 m²-t meghaladó aktív zöldfelület, lombos fák, játszótér és közösségi terek alakulnak ki.

Társadalmi és településképi szempontból a hatás kifejezetten pozitív, mivel az egységesebb építészeti karakter és az egyediházas megjelenés kisvárosiasra történő átalakulása emeli a tömb és a városrész minőségi színvonalát.

Összességében a tervezett módosítás mindenben megfelel a magasabb rendű területrendezési tervek követelményeinek, és szakmailag megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

