



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Előzetes
társadalmasítási
dokumentáció



*módosítások
2026.*

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

2026

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek módosítása

- belterület dél-keleti részén, a Vágóhíd utca, a Dózsa György utca, Kocsordi út által közre zárt területen –
- belterület dél-keleti részén, a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt területen –
- a 2215/13 hrsz-ú út, az Ady Endre utca, a Kisfaludy köz, a Kisfaludy utca, a 2573 hrsz-ú telek, Kazinczy Ferenc köz, Wesselényi Miklós utca, a Móricz Zsigmond utca és a Vasvári Pál utca által közre zárt területen –
- a belterület észak-nyugati részén a Jármű út, az Ipari út, a 996/55 hrsz-ú út és a 996/43 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- belterület, a Vágóhíd utca, a Cserepeshegy utca, Kalmár utca, Katona József utca, valamint az Erkel Ferenc utca által közre zárt területen –
- a Kazinczy Ferenc köz, a 2559/2 hrsz-ú út, 2594/3 hrsz-ú telek, 2594/2 hrsz-ú telek, valamint az Eötvös József utca által közre zárt területen –
- a József Attila utca, a 2215/15 hrsz-ú út, 1455 hrsz-ú telek, 1453 hrsz-ú telek, 1474 hrsz-ú telek, 1457-58 hrsz-ú telkek és a 1484 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- a József Attila utca, a 471-es főút (Nyírmeggyes felé), közigazgatási határ (Nyírmeggyes), 092/21 hrsz-ú telek, 095/3 hrsz-ú út, 0107/2 hrsz-ú út, 0106/5 hrsz-ú telek, valamint a 549/6 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- a Zöldfa utca (4918 számú főút-Nyírcsaholy felé), 5/3 hrsz-ú út, 5/8 és 3/1 hrsz-ú telkek, belterületi határ (115 sz. vasútvonal mentén), 0163/2 hrsz-ú telek, belterületi határ (113 sz. vasútvonal mentén), 49 sz. főút (Kocsord felé), valamint a Kinizsi Pál utca által közre zárt területen -

„Egyéb módosítások”

Aláírólap

Településrendező tervező:

Labancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési szak-
értő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:

Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szak-
értő

Ügyvezető igazgató:

Labancz András

Főépítész:
Zsigmond László

Mátészalka Város Településrendezési eszközeinek módosítása

- belterület dél-keleti részén, a Vágóhíd utca, a Dózsa György utca, Kocsordi út által közre zárt területen –
- belterület dél-keleti részén, a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt területen –
- a 2215/13 hrsz- ú út, az Ady Endre utca, a Kisfaludy köz, a Kisfaludy utca, a 2573 hrsz- ú telek, Kazinczy Ferenc köz, Wesselényi Miklós utca, a Móricz Zsigmond utca és a Vasvári Pál utca által közre zárt területen –
- a belterület észak-nyugati részén a Jármű út, az Ipari út, a 996/55 hrsz- ú út és a 996/43 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- belterület, a Vágóhíd utca, a Cserepeshegy utca, Kalmár utca, Katona József utca, valamint az Erkel Ferenc utca által közre zárt területen –
- a Kazinczy Ferenc köz, a 2559/2 hrsz-ú út, 2594/3 hrsz-ú telek, 2594/2 hrsz-ú telek, valamint az Eötvös József utca által közre zárt területen –
- a József Attila utca, a 2215/15 hrsz-ú út, 1455 hrsz-ú telek, 1453 hrsz-ú telek, 1474 hrsz-ú telek, 1457-58 hrsz-ú telkek és a 1484 hrsz-ú út által közre zárt területen –
- a József Attila utca, a 471-es főút (Nyírmeggyes felé), közigazgatási határ (Nyírmeggyes), 092/21 hrsz-ú telek, 095/3 hrsz-ú út, 0107/2 hrsz-ú út, 0106/5 hrsz-ú telek, valamint a 549/6 hrsz- ú út által közre zárt területen –
- a Zöldfa utca (4918 számú főút-Nyírcsaholy felé), 5/3 hrsz-ú út, 5/8 és 3/1 hrsz-ú telkek, belterületi határ (115 sz. vasútvonal mentén), 0163/2 hrsz-ú telek, belterületi határ (113 sz. vasútvonal mentén), 49 sz. főút (Kocsord felé), valamint a Kinizsi Pál utca által közre zárt területen -

„Egyéb módosítások”

Tartalomjegyzék

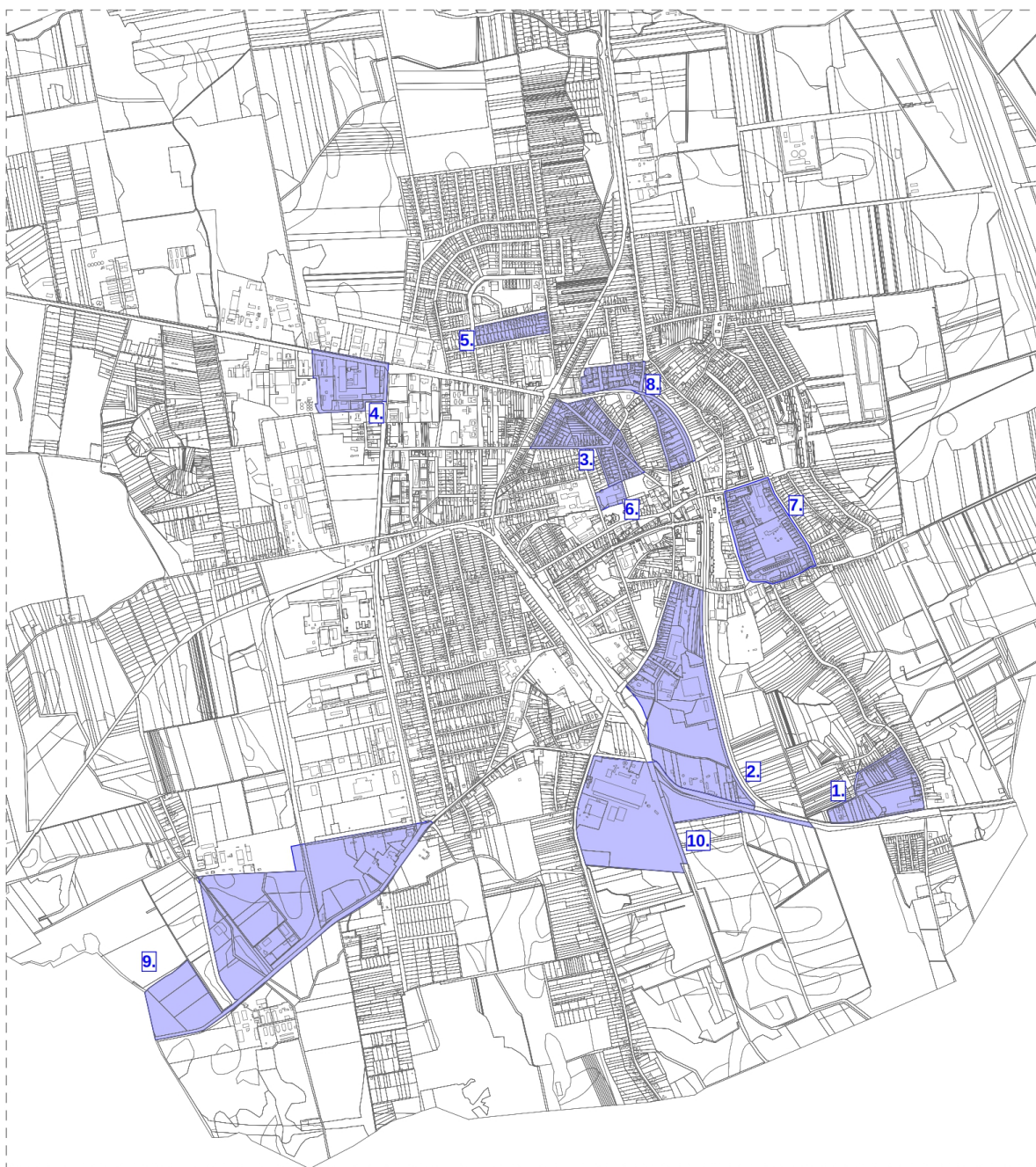
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszíni, környezeti és a fejlesztés bemutatása	5
1.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	32

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 167/2023. (XII. 20.) számú határozat, Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 20/2023. (XII. 20.) rendelet, Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület a belterület dél-keleti részén a 49. sz. főút északi oldalán, a Vágóhíd utca, a Dózsa György utca, Kocsordi út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 3693/3 hrsz-en tervezett, de meg nem valósult „Köu-M” jelű, közúti mellékhalózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Gksz-4” kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe történő beolvasztása. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. A tervezés során az út törlésével kialakuló „kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület” építési övezetbe sorolása településszerkezeti változást nem generál, az út nem tartozik a közlekedéshálózat fő elemeihez.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gks-4	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezete
SZ	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5* m	7,5* m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

35. § (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A Gksz építési övezet területén

a) önálló lakóépület nem helyezhető el,

b) egy telken, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet,

c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m² nettó szintterületű lehet.

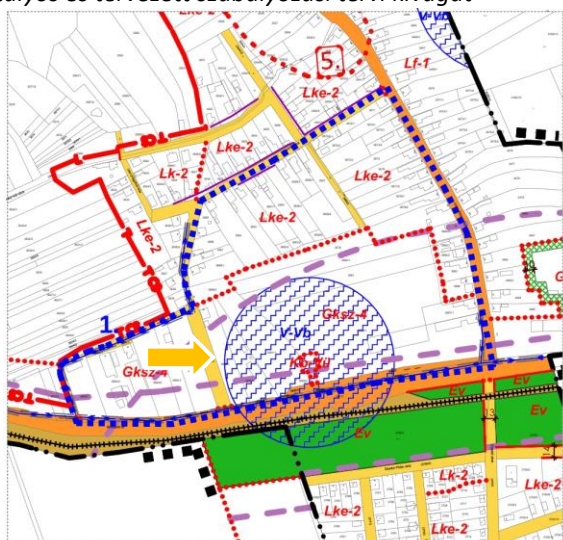
(4) A Gksz építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(5) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

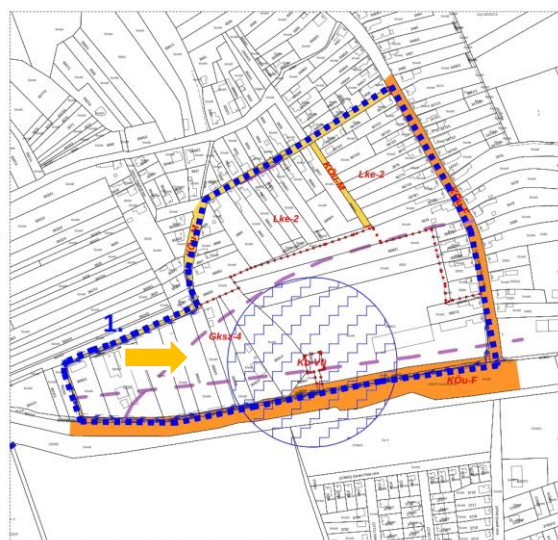
(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg

(7) A Gksz építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 7. pontja tartalmazza.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

2. Beavatkozási pont

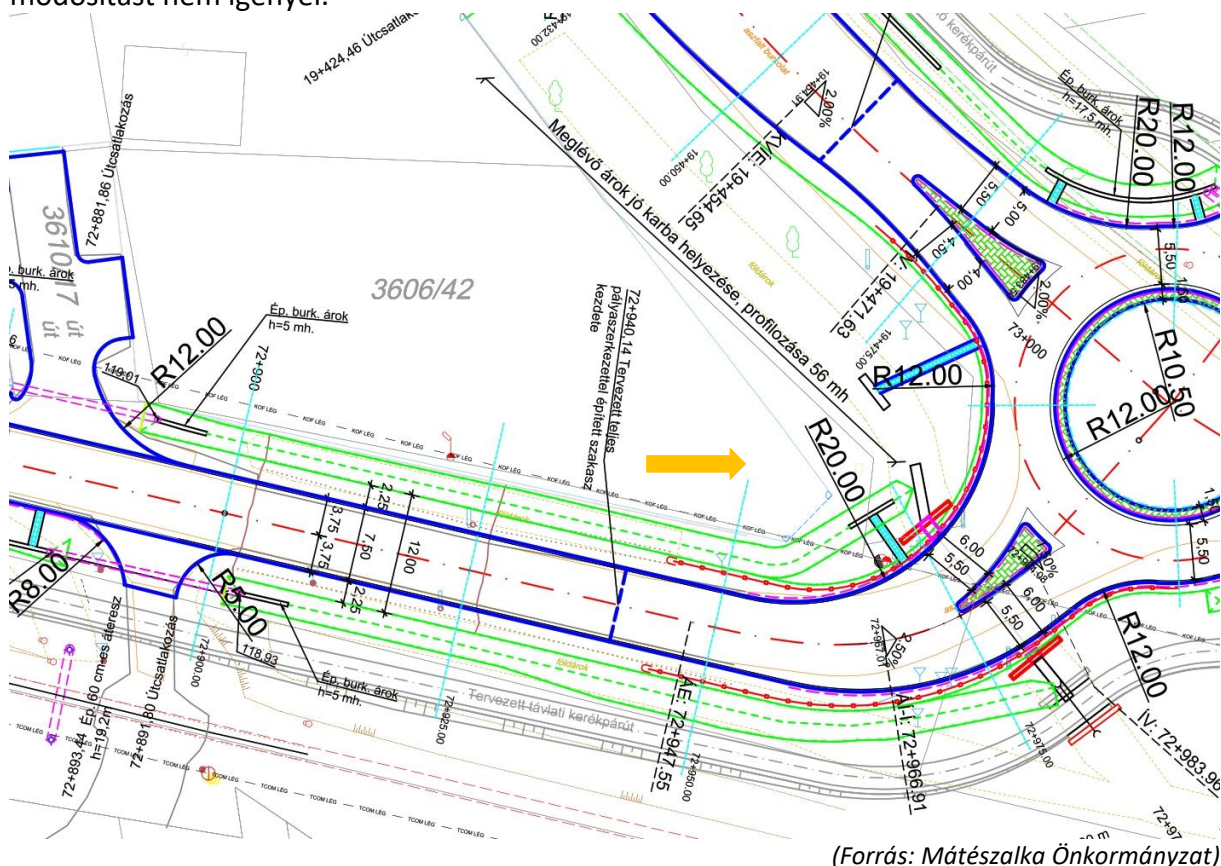
A tervezési terület a belterület dél-keleti részén, a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 471. számú út és a 49.számú főút csomópontjában megvalósult körforgalom területének ingatlan nyilvántartási közterület/magánterület rendezése, a 3606/42 hrsz-en. A körforgalom nyugati sarkánál lévő telekhatár igazítása a kialakult állapothoz (kerítésvo-

nalhoz), a ténylegesen útként használt telekrész közterületként történő ábrázolása a szabályozási terven. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. Településszerkezeti módosítást nem igényel.



Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz-4	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezete
SZ	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5* m	7,5* m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-F	Közüti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„43. Közüti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

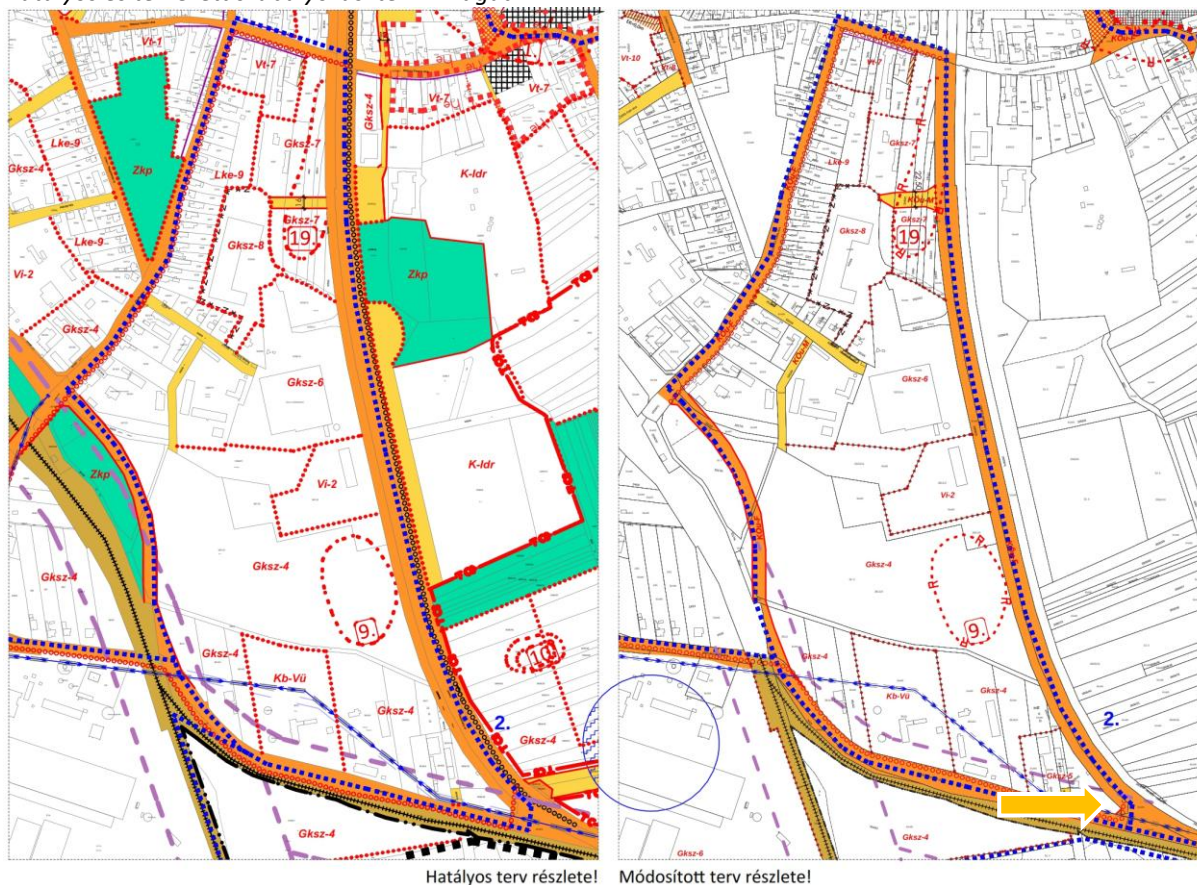
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Eltérés az ingatlanhatár és a kiépített új kerítés nyomvonala között



3. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a 2215/13 hrsz- ú út, az Ady Endre utca, a Kisfaludy köz, a Kisfaludy utca, a 2573 hrsz- ú telek, Kazinczy Ferenc köz, Wesselényi Miklós utca, a Móricz Zsigmond utca és a Vasvári Pál utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a Bercsényi utca és a Móricz Zsigmond utca csomópontjába tervezett körforgalom területének a biztosítása a szabályozási terven, a telekalakítás támogatása, a tervezett idegen terület igénybevétel lekövetése. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke-7	Kertvárosias lakóterület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,0 m	6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
720	720 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke-9	Kertvárosias lakóterület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
35	35 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
6,0 m	6,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
550	550 m ² – a minimum kialakítható telekméret
KÖu-F	Közüti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„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.”

„43. Közüti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, va-

lamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltatató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

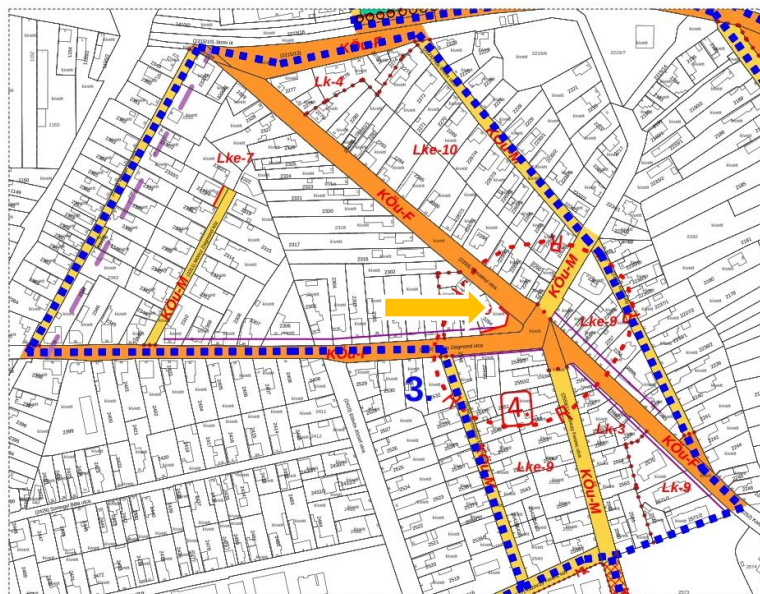
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat

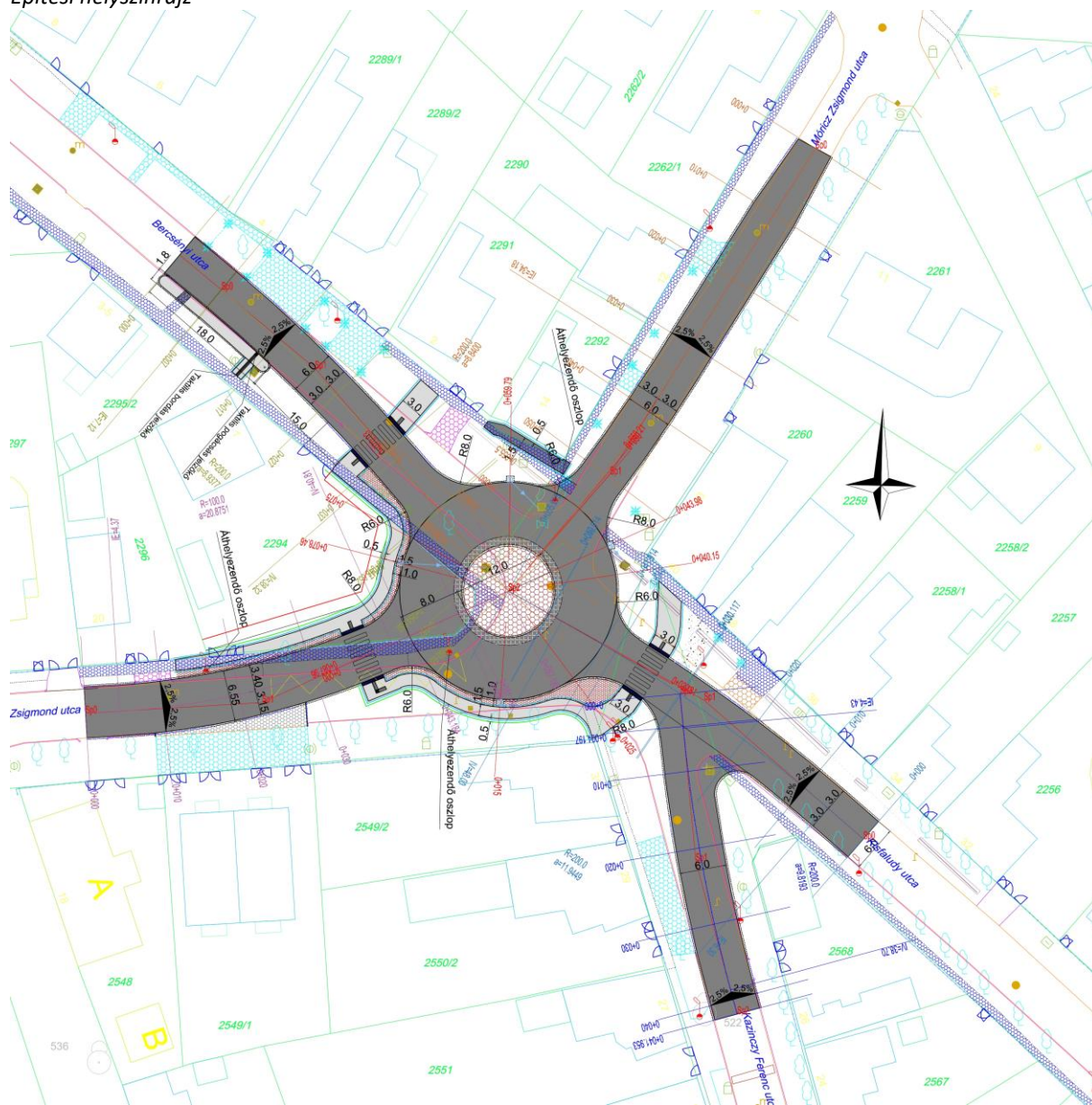


Hatályos terv részlete



Módosított terv részlete

Építési helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

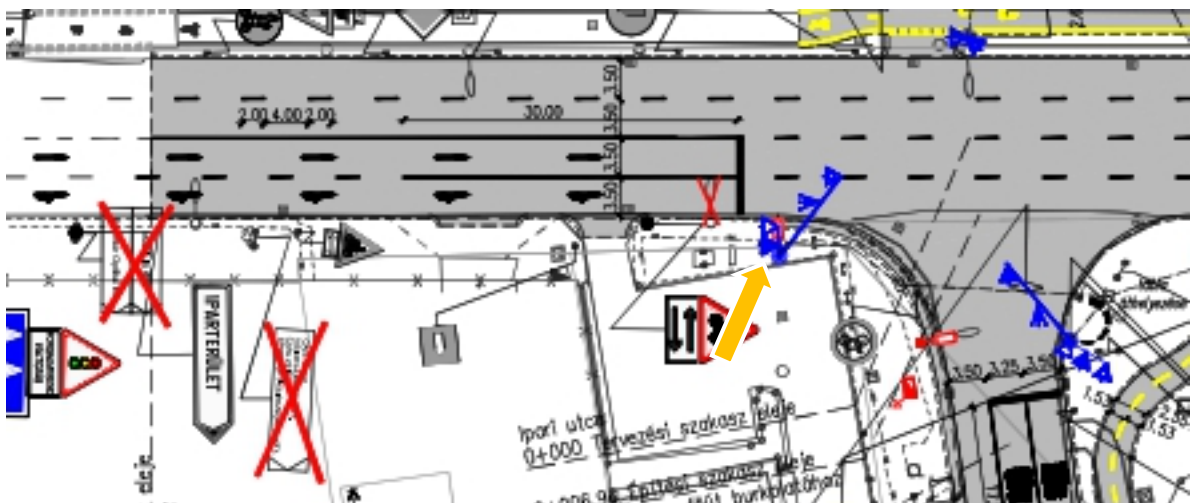
4. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a belterület észak-nyugati részén a Jármű út, az Ipari út, a 996/55 hrsz-ú út és a 996/43 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a belterületen az Ipari út és a 49. sz. főút csomópontjában tervezett jelzőlámpás csomópont szükséges területének (jelzőlámpa oszlopának helye) a biztosítása a szabályozási terven, a telekalakítás támogatása. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz-3	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezete
SZ	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5* m	9,5* m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
KÉ	Kialakult érték – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-F	Közüti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„43. Közüti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

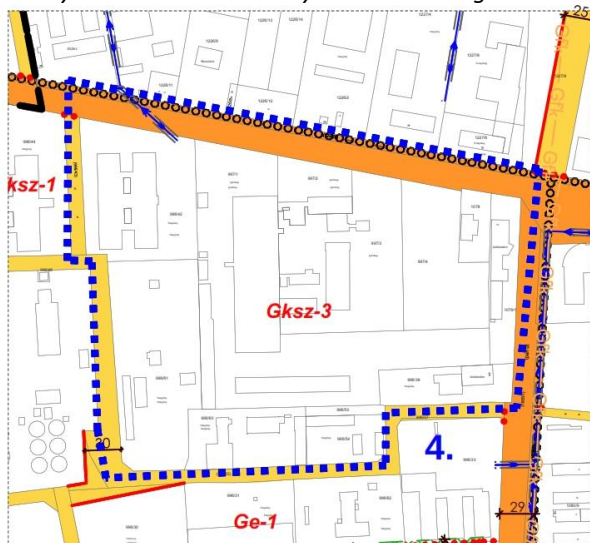
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

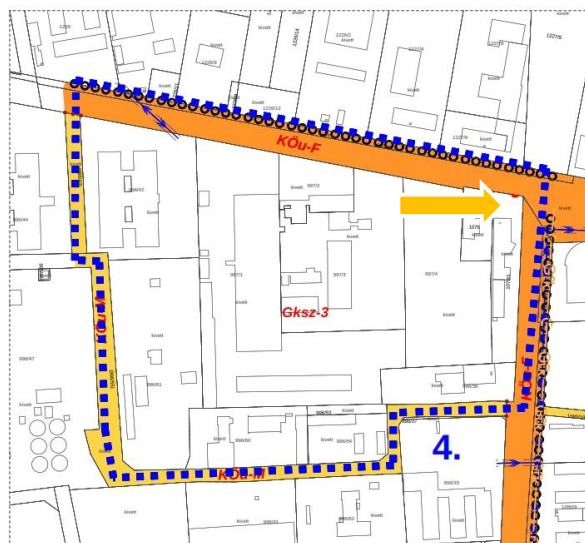
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

5. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a Vágóhíd utca, a Cserepeshegy utca, Kalmár utca, Katona József utca, valamint az Erkel Ferenc utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 1273 hrsz-en tervezett, de meg nem valósult „Köu-M” jelű, közúti mellékhalózat elemei közlekedési terület törlése, 3807 hrsz-ú utat (a 1273 hrsz-al együtt alkotta volna tömb átvágását) az önkormányzat értékesíteni kívánja, ezért szükséges közterületből kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolni. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki. A tervezés során az út törlésével kerül kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolásba, de terület-felhasználás változást nem generál. Településszerkezeti módosítást nem igényel.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke-2	Kertvárosias lakóterület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
30	30 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,5 m	4,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
720	720 m ² – a minimum kialakítható telekméret

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„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 üzemanyag-töltő 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.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



6. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a Kazinczy Ferenc köz, a 2559/2 hrsz-ú út, 2594/3 hrsz-ú telek, 2594/2 hrsz-ú telek, valamint az Eötvös József utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

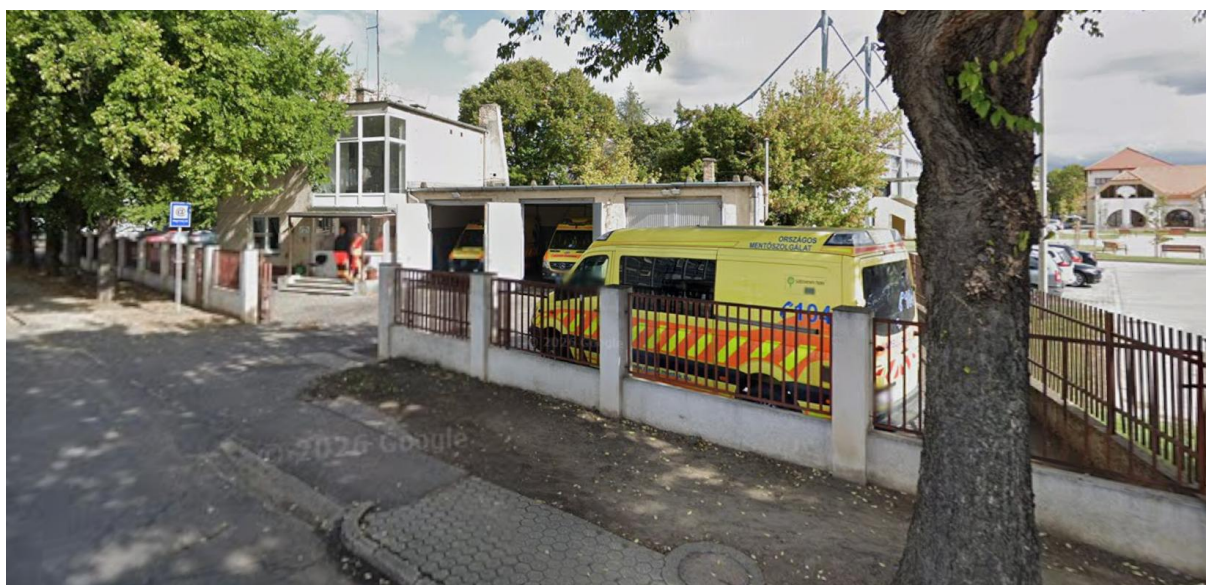
A tervezési feladat belterületen az intézményi „Vi-4” jelű építési övezetben, a 2594/7 hrsz-ú mentőállomásra vonatkozó épületelhelyezési szabályok módosítása. A nagyon egyedi elhelyezésű épület további, jövőbeli fejlesztésének biztosítása a meglévő telken belül. Ezzel a jövőben a meglévő épületállomány megtartható és tovább fejleszthető, valamint a Mátészalkai Tagkórházhoz viszonyított pozíciója nem változik. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vi-4	Intézmény terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10,5 m	10,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

1000	1000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
20	20 % - zöldfelület legkisebb mértéke

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



7. Beavatkozási pont

A módosítás során a hatályos Helyi Építési Szabályzatot érintő – tehát tervi változásokat nem indukáló – módosítások tervezettek az alábbiak szerint:

„A” alpont:

A tervezési feladat a hatályos Helyi Építési Szabályzat településközpont vegyes építési övezeteire vonatkozó előírásainak kiegészítése szükség szerint, a hatályon kívül helyezett 10/2022. (VIII.30.) rendelet polgárvárosi karakterére vonatkozó egyedi szabályok részben történő visszaadaptálásával (figyelemmel a megváltozott jogszabályi környezetre).

A hatályon kívül helyezett korábbi HÉSZ a város polgárvárosi karakterrel rendelkező tömbjeire vonatkozóan fogalmazott meg egyedi előírásokat, sokszor egy-egy tömb esetére egyedileg lebontva.

Az új HÉSZ 2024. évi működésétől számított időben megjelenő építési beruházások szakmai egyeztetései során ezek a karakterszabályozások újra és újra előkerülnek. Így ezért annak egy részét területi korláttal a hatályos HÉSZ-be visszaépíteni szükséges.

Ez alapján az eredetileg jellemzően „Vt” településközpont vegyes építési övezeti előírásokat érintő karakter előírások kerülnek megvizsgálásra és területi korláttal beépítésre az új Rendeletbe. A beépülő előírások területi korlátja a Kossuth utca keleti oldalán elhelyezkedő, a Munkácsy utca – Budai Nagy Antal utca – Kossuth tér – Kossuth utca által közrezárt tömböt érinti.

„B” alpont:

A hatályos településrendezési eszközök számos ponton előrelépést, fejlesztést eszközöltek a város területére, amelyek egyes esetekben terület-felhasználás változással jártak. Néhány esetben a kiinduló terület-felhasználás által biztosított elhelyezhető rendeltetések korlátozásra kerültek az új terület-felhasználás megjelenésével. Ez a már meglévő rendeltetések esetén hátrányosan is érinthetik az ott elhelyezkedő ingatlanokat.

Ennek kiküszöbölésére az újonnan hatályba lépő HÉSZ egyes építési övezetekben feloldó/átmeneti megoldásokat kínál. Például:

„39.§ (3) A K-Mű építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetésű épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m² alapterülettel bővíthető.”

Jelen módosítás során ennek az eszköznek a kibővítése tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben, az alábbi bekezdés beillesztésével

„35.§ (9) Az építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetésű épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m² alapterülettel bővíthető.”

„C” alpont:

A város területén jelenleg a „Ge” jelű építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari - gazdasági és raktározási tevékenységi célú és rendeltetést tartalmazó épületek, valamint az energiaszolgáltatási, településgazdálkodás építményeinek, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatás megítélése elősorban környezetvédelmi szakhatósági eljárásban történik, azonban a jelentős és nem jelentős hatás között sokszor vékony határ húzódik. Ezért szükségesnek látjuk hogy a Helyi Építési Szabályzatban egyértelmű tiltás legyen az akkumulátor gyártással és a gyártás során keletkező hulladék gyűjtőkkel, tárolókkal, kezelőkkel, feldolgozókkal kapcsolatban, ezért egyedi, pontosító és egyértelműsítő szabályok megalkotása szükséges.

8. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a József Attila utca, a 2215/15 hrsz-ú út, 1455 hrsz-ú telek, 1453 hrsz-ú telek, 1474 hrsz-ú telek, 1457-58 hrsz-ú telkek és a 1484 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a belterületen a 49. sz. főút és a 4117 sz út mentén megvalósult/tervezett kerékpárút szakaszok (a 49. sz. főút mentén már kialakított, a 4117.sz. összekötő út mentén tervezett) területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt-1	Településközpont vegyes terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke

7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
500	500 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Zkk	Közkert övezete
KÖu-M	Közúti mellékúthálózat terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-F	Közúti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„43. Közúti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

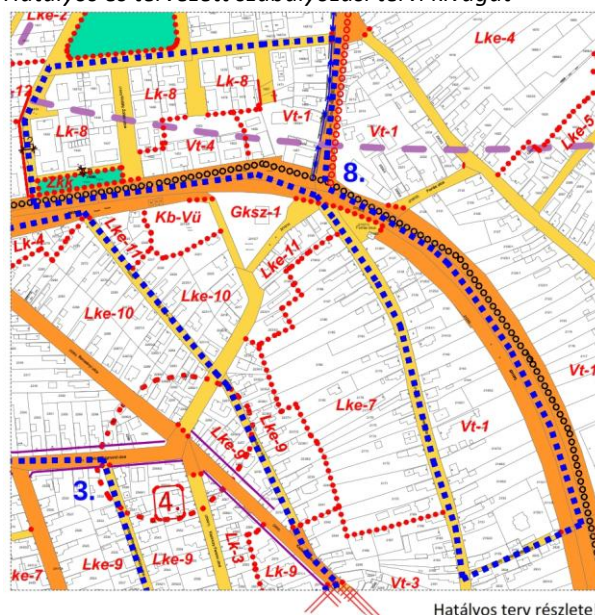
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltatató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

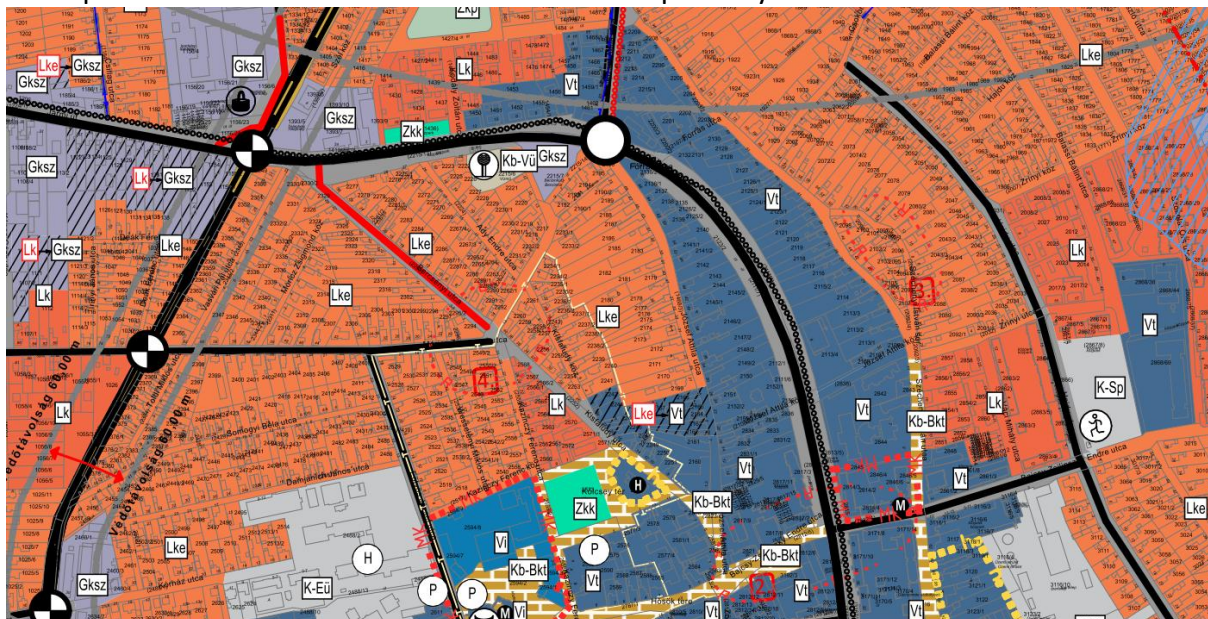
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

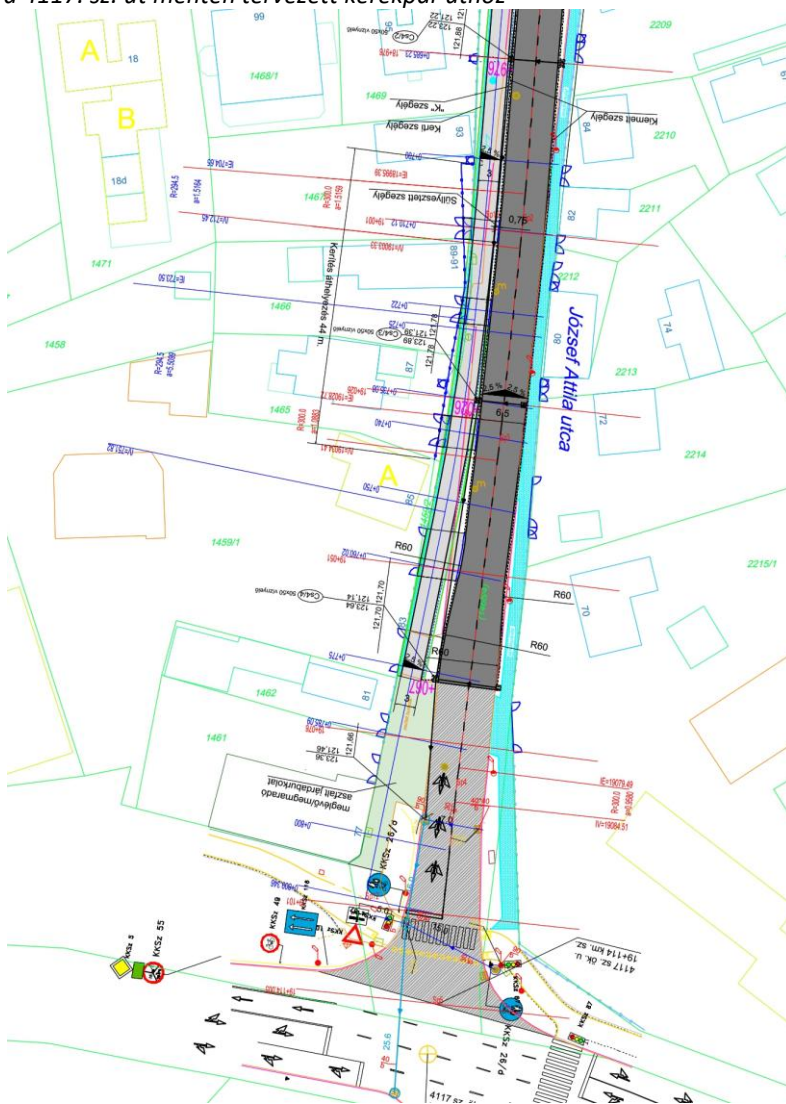
Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti elemet.



Építési helyszínrajz a 4117. sz. út mentén tervezett kerékpár úthoz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

9. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a József Attila utca, a 471-es főút (Nyírmeggyes felé), közigazgatási határ (Nyírmeggyes), 092/21 hrsz-ú telek, 095/3 hrsz-ú út, 0107/2 hrsz-ú út, 0106/5 hrsz-ú telek, valamint a 549/6 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A 471 sz. főút tervezési szakaszán útburkolat szélesítéshez szükséges terület biztosítása. A meglévő útburkolat nem megfelelő szélességű, rossz állapotú. Az építés célja tehát a tárgyi szakaszon a szolgáltatási színvonal és a közlekedésbiztonság javítása. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ge-1	Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
15 m	15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Ge-2	Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete

Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
15 m	15 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-F	Közüti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„43. Közüti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

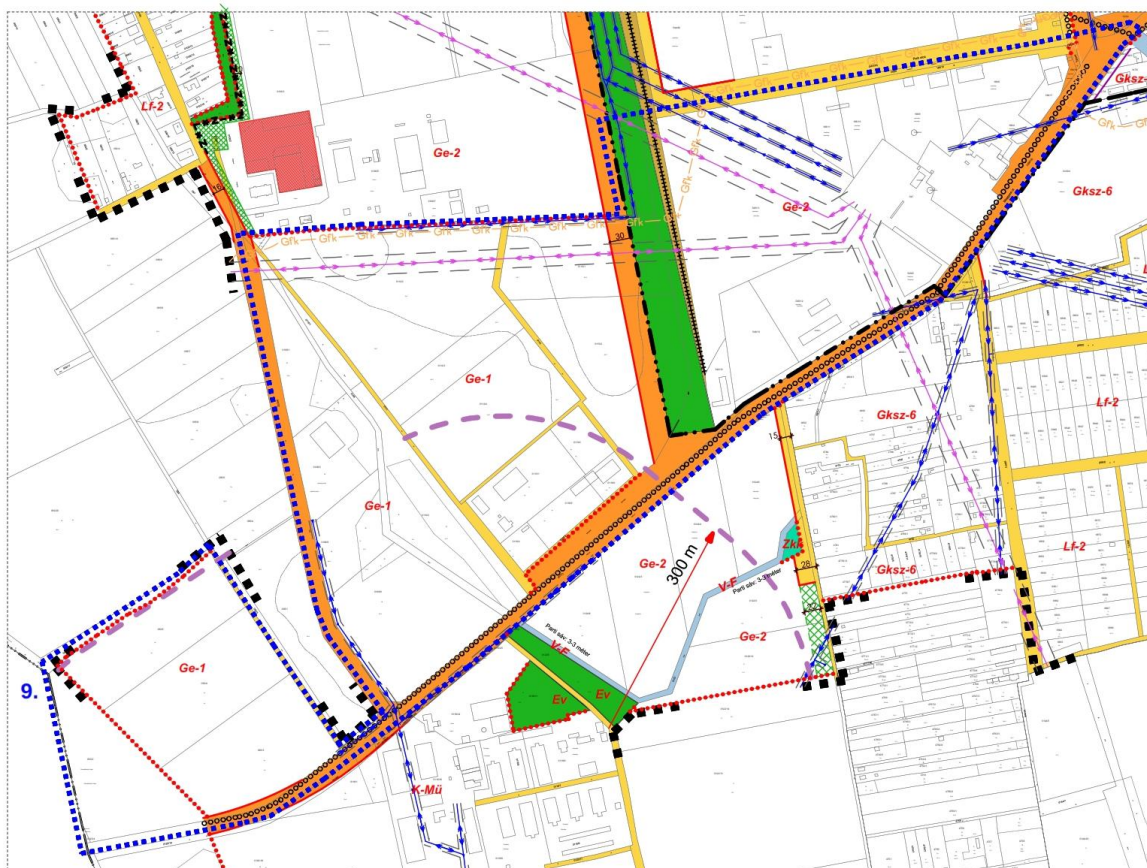
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltatató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

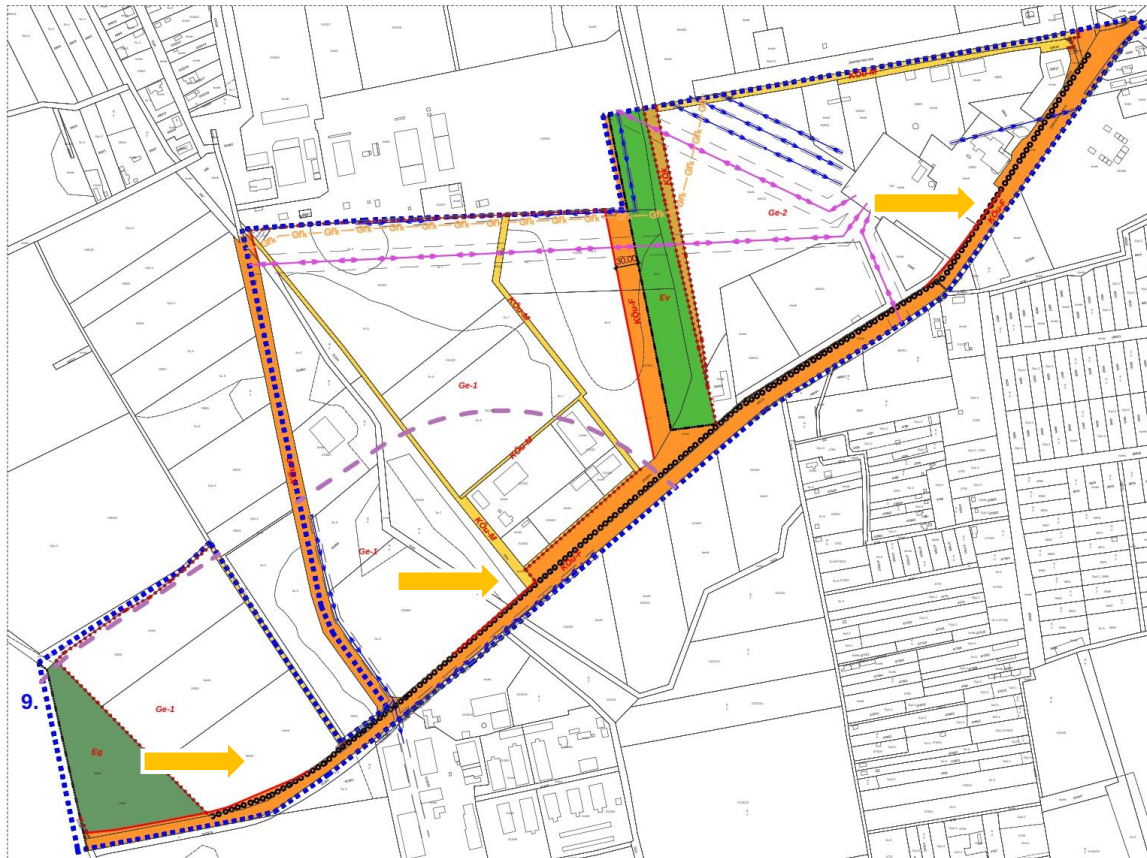
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat

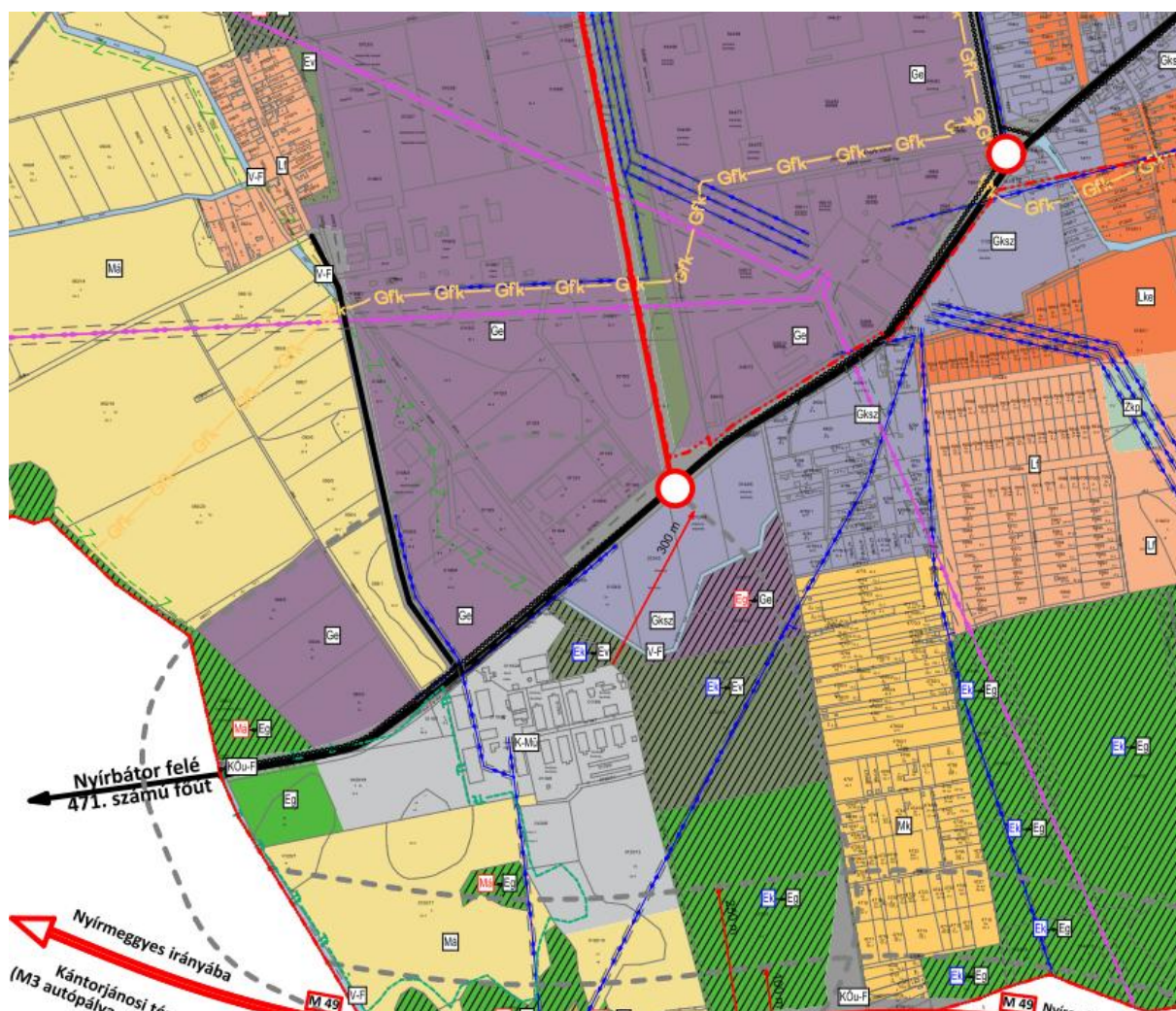


Hatályos terv részlete!



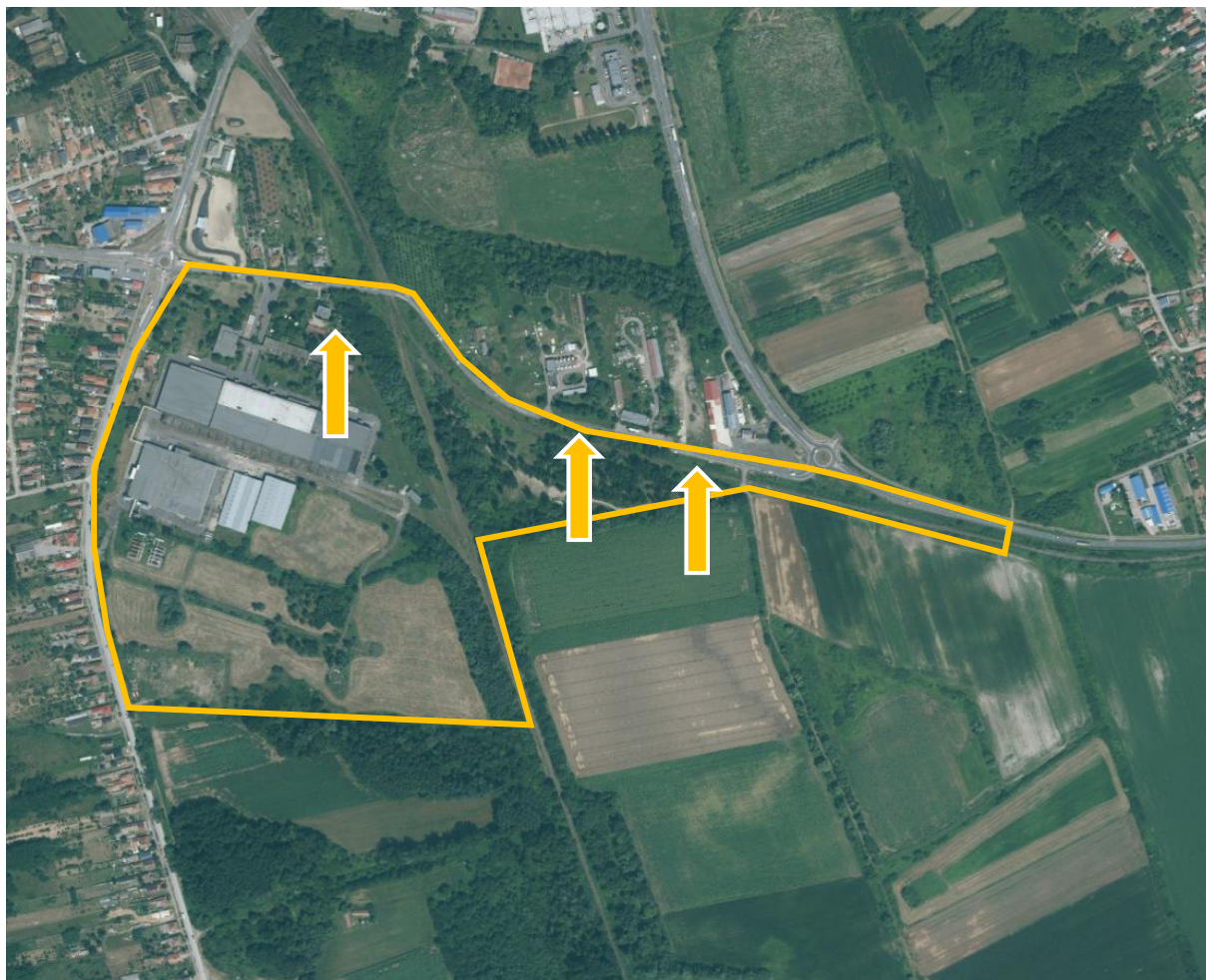
Módosított terv részlete!

A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti elemet.



10. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a Zöldfa utca (4918 számú főút-Nyírcsaholy felé), 5/3 hrsz-ú út, 5/8 és 3/1 hrsz-ú telkek, belterületi határ (115 sz. vasútvonal mentén), 0163/2 hrsz-ú telek, belterületi határ (113 sz. vasútvonal mentén), 49 sz. főút (Kocsord felé), valamint a Kinizsi Pál utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a belterületen tervezett új kerékpárút területének biztosítása, a szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz-6	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezete
SZ	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
9,5 m	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
KÖK	Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
KÖu-F	Közúti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„43. Közúti főhálózat terület (Köu-F)

43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltatató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakás.

(3) A Köu-F övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

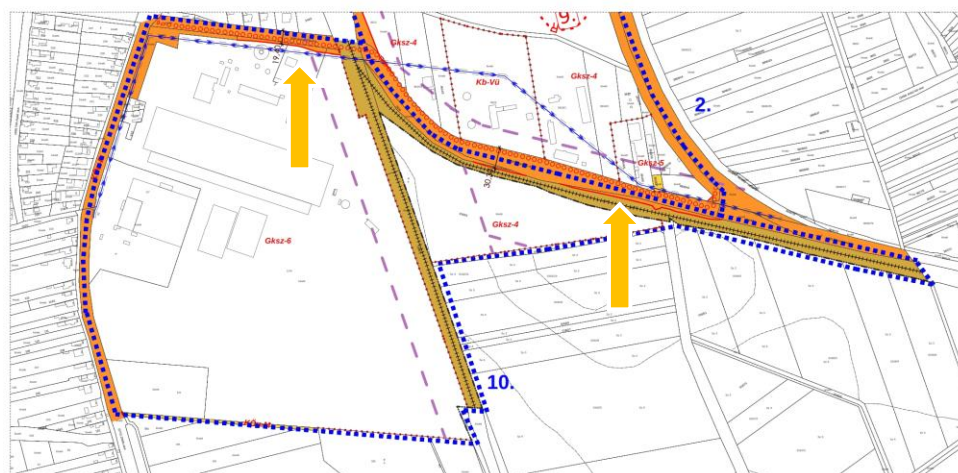
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.”

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat

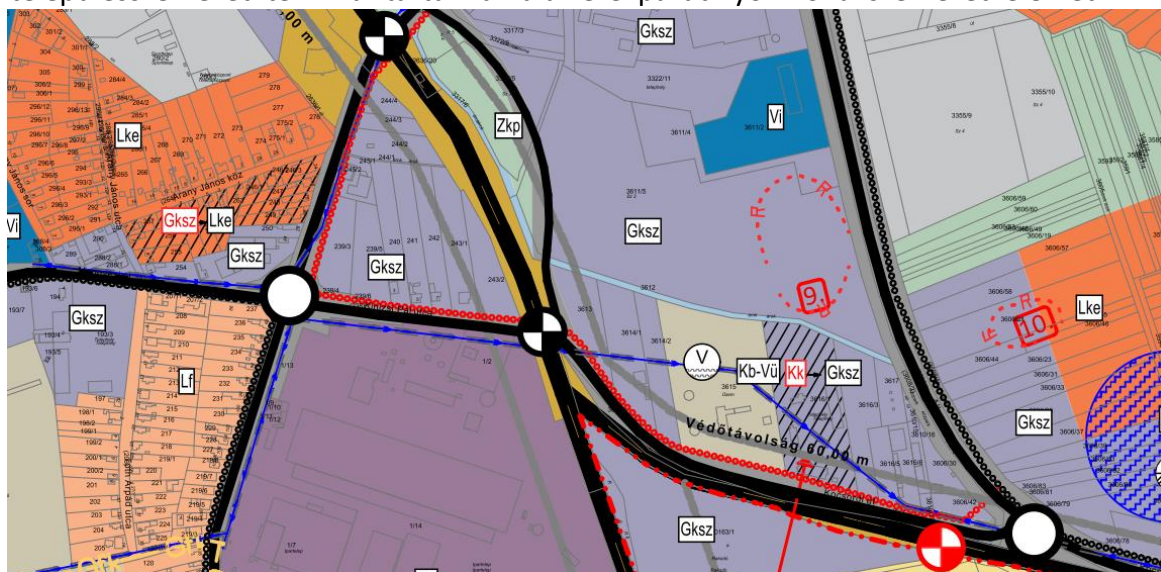


Hatályos terv részlete!



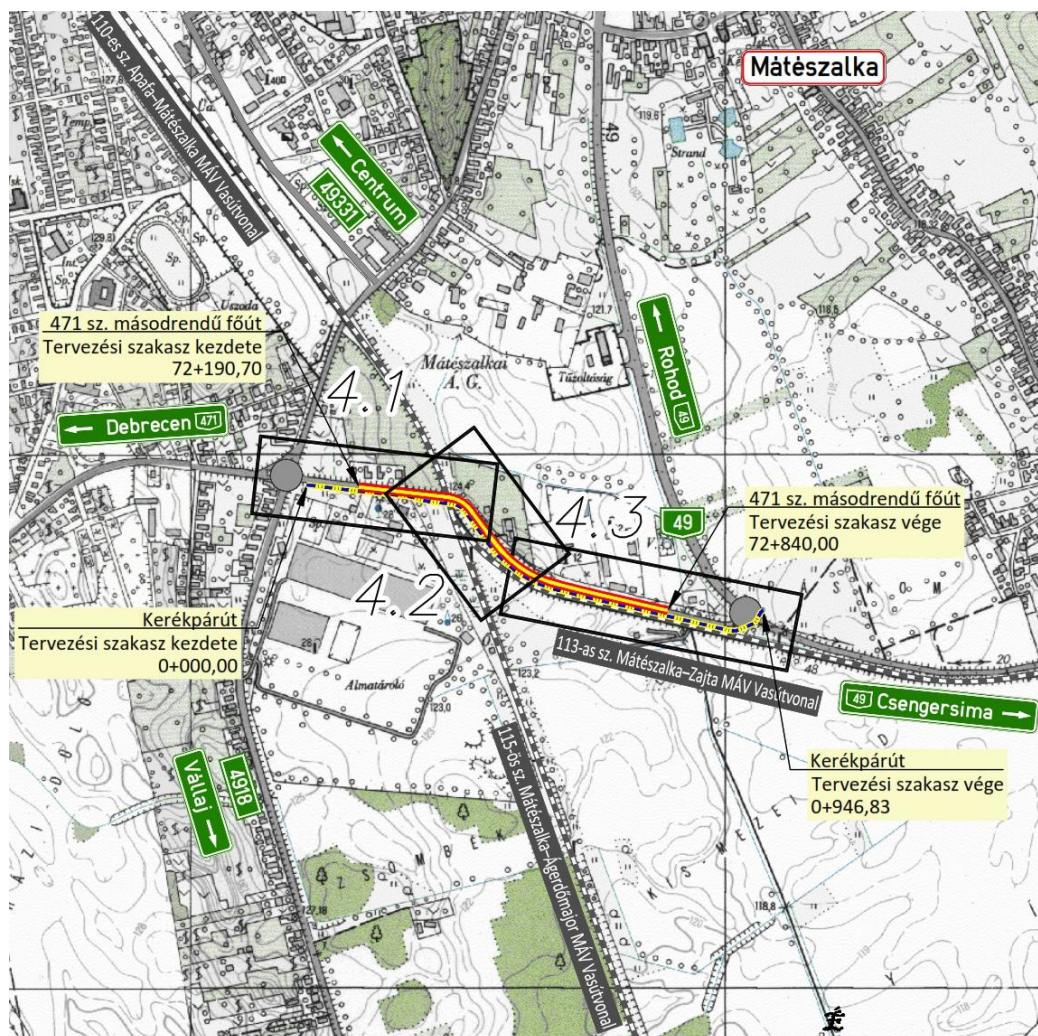
Módosított terv részlete!

A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti elemét.



Tervezett új kerékpárút 0+000,00 - 0+946,83 km sz. között.

A 471-es sz. főút 72+357,08 km szelvényben a 113. sz. Mátészalka – Zajta és a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonal keresztezése.



(Forrás: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)