



# Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
térégi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Módosítások–2021.”



**Tervező:**

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

C-15-11062

**2021.**

## KÜLZETLAP

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

„Módosítások – 2021”

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

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:



.....  
Barkaszi Richard

## **TARTALOMJEGYZÉK**

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

**„Módosítások – 2021”**

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

<b>1. Előzmények</b>	<b>4.</b>
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>17.</b>
<b>3. Térségi övezetek lehatárolása</b>	<b>20.</b>

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
91/2021.(VIII.05.)**

**HATÁROZATA**

**Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás megindításáról  
a főtér rehabilitáció végrehajtása érdekében**

**A Képviselő-Testület**

1. Megállapítja, hogy a fejlesztések végrehajtása érdekében a Településrendezési Terv módosítása szükséges.
2. A határozat 1. számú mellékletében megjelölt helyszíneket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. Felhatalmazza a Polgármestert a rendezési terv módosítás megindítására, valamint a határozat 2. számú melléklete szerinti tervezési szerződés megkötésére.

**Felelős:** Dr. Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** azonnali

Mátészalka, 2021. augusztus 5.

Dr. Hanusi Péter s.k.  
polgármester

Dr. Takács Csaba s.k.  
jegyző

A kiadmány hiteles:

  
Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna  
aljegyző  


## 1. Előzmények

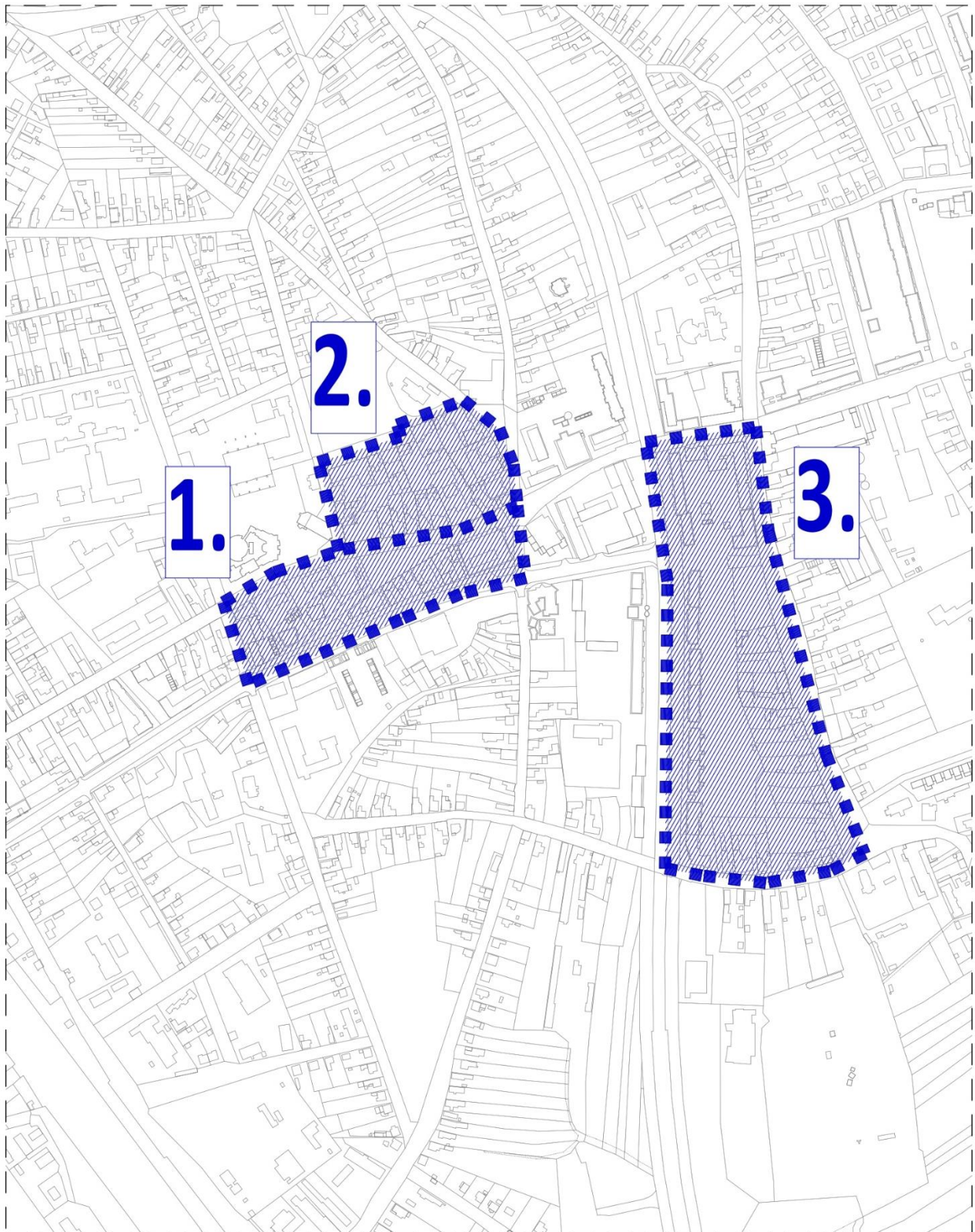
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 188/2011. (XI.30.) KT. számú határozat, Mátészalka Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 26/2005. (IX.30.) számú rendelet, Mátészalka Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.3. A beavatkozási pontok bemutatása:

#### 1. beavatkozási pont:

A módosítással érintett terület Mátészalka belterületén a Kölcsey u. – Hősök tere – Zöldfa u. – Szalkay László u. és Eötvös utcák által közbezárt telektömbben helyezkedik el.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezett módosítás során a jelenleg városházaként használt épület elbontásával felszabaduló és szomszédos területek együttes felhasználásával olyan városközpont kialakítása, amely méltó a város rangjához, alkalmas városi szintű rendezvények kiszolgálására. Mindezek mellett számottevő kiterjedésű megújított aktív zöldfelület is kialakul.

Ugyanakkor a városközpontokra jellemző parkolási problémák megoldása is előtérbe került. Az előzőekben felsorolt kritériumok és a parkolás kérdése nem mindig vethető össze, mert rendeltetésük jellemzően azonos színteret foglalnak el, a térszínen. Jelen projekt kapcsán azonban egy térszín alatti parkoló kialakítása a cél, az elbontott hivatali épületének helyén közvetlen ki és behajtás megoldásával a Hősök teréről és a Szalkay László utcáról.

Az így tervezett kapacitás a parkolási szűkösségre – a központban összpontosuló közösségi rendeltetések használatából adódóan – ad egyértelmű megoldást, tervezett jelentős parkolásszámmal. Az épített környezet átalakítását célzó elképzelés és tervezet, tervpályázat keretében került kiválasztásra.

Az érintett terület Vt, azaz Településközponti vegyes terület zóna övezetéhez tartozik. Építési övezeti kódja (Vt 102008) alapján:

1	városias építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
2	szabadon álló, általános beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságtól függő, kialakult
0	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke adottságtól függő, kialakult
8	a megengedett építménymagasság legfeljebb a telken lévő építmények legnagyobb építménymagassága +3,0m

A módosítást követően a szabályozási terv „gyalogos tér díszburkolattal” jelölést kap. Továbbá a térszín alatti mélygarázs helye - mint többszintes terület-felhasználás – kerül megjelölésre.

*„Többszintes terület-felhasználás: térszínen a közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak.”*



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Helyszínrajz



(Forrás: Önkormányzat)

Látványterv

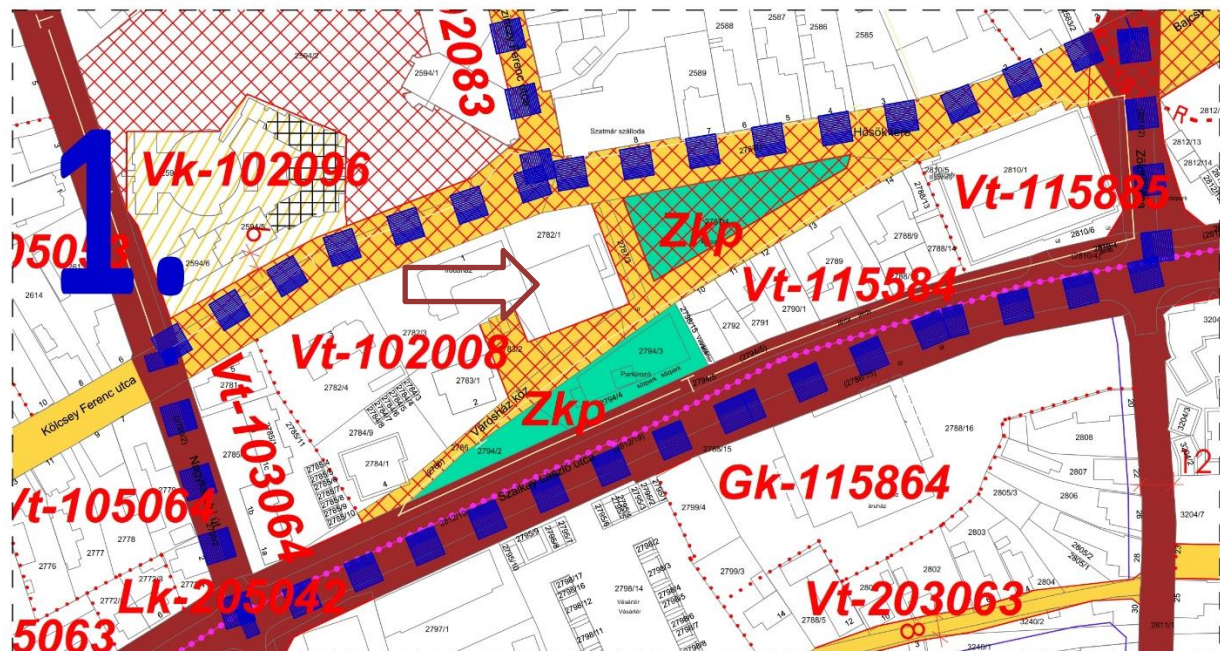


Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



(Forrás: Önkormányzat)

Kivágat a hatályos szabályozási tervből a bontandó épület megjelölésével.



## 2. beavatkozási pont:

A módosítással érintett terület belterületen, a Kisfaludy u. – Kálvin tér – Kölcsey u. – Hősök tere – Kazinczy u. és Kölcsey tér által közretárt telektömb.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezett módosítás kapcsolódik az 1. beavatkozási pontban rögzített beavatkozáshoz. Az 1. pontban jelzett Hivatali épület elbontását követően kialakuló igazgatási épület pótlására a 2. és a 3. beavatkozási pontban igazgatási épületek területbiztosítása történik. A Hivatali funkciók jelentős ügyfélforgalommal rendelkező részei a 2. beavatkozási pontban tervezett beépítési helyen jönnek létre. A minimális vagy ügyfélforgalom nélküli hivatali egységek a 3. beavatkozási pontban jelölt helyre tervezett. A módosítások során az adott építési övezet normatív paramétereinek értékeit, illetve az utcafronti szabályozási vonalat érinthetik.

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
1	városias építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
5	zárt sorú, általános beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságtól függő, kialakult
7	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%
5	a megengedett építménymagasság 9,5-12,5m

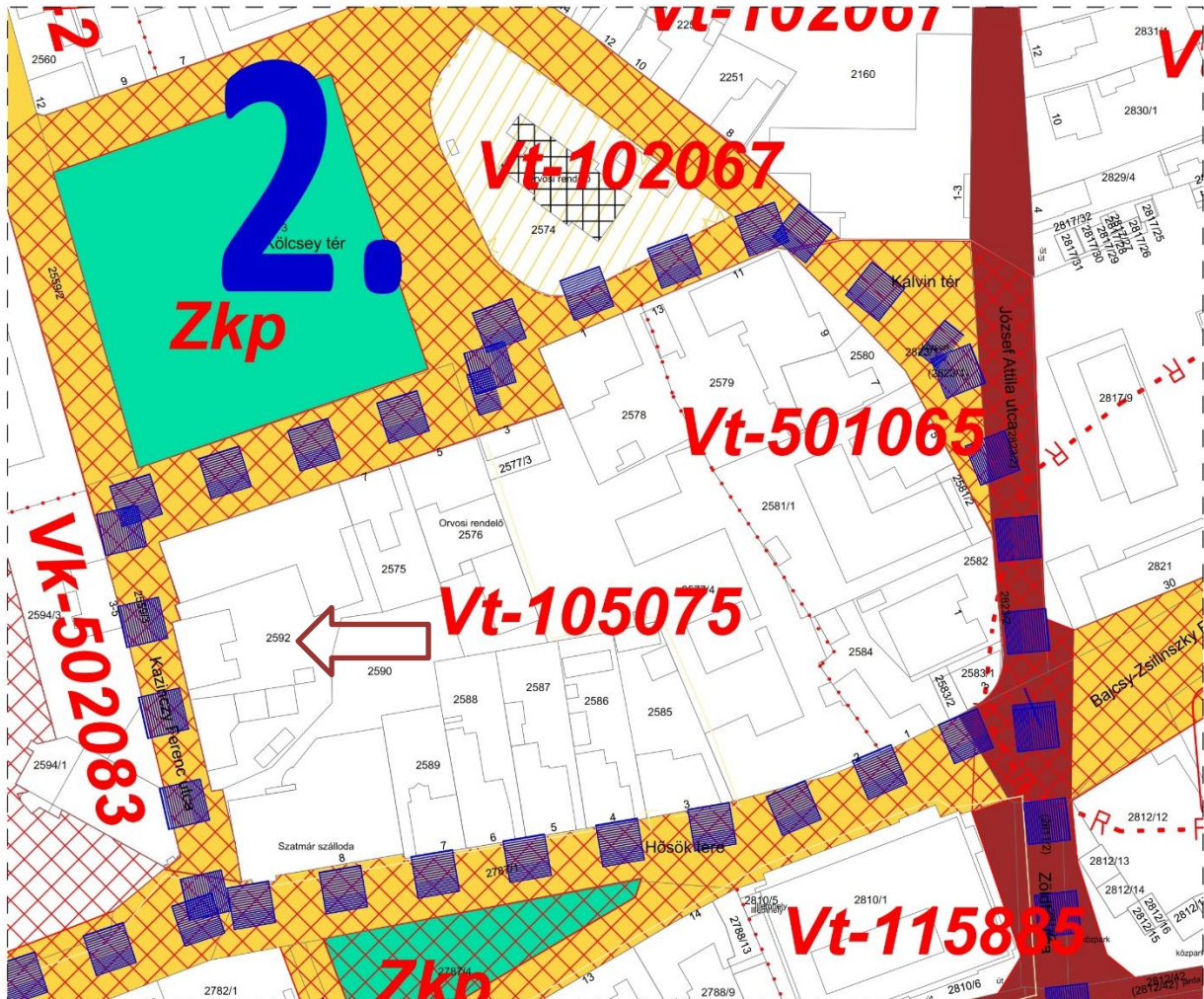
Az építési övezet/övezet módosításra javasolt besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>
--

Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

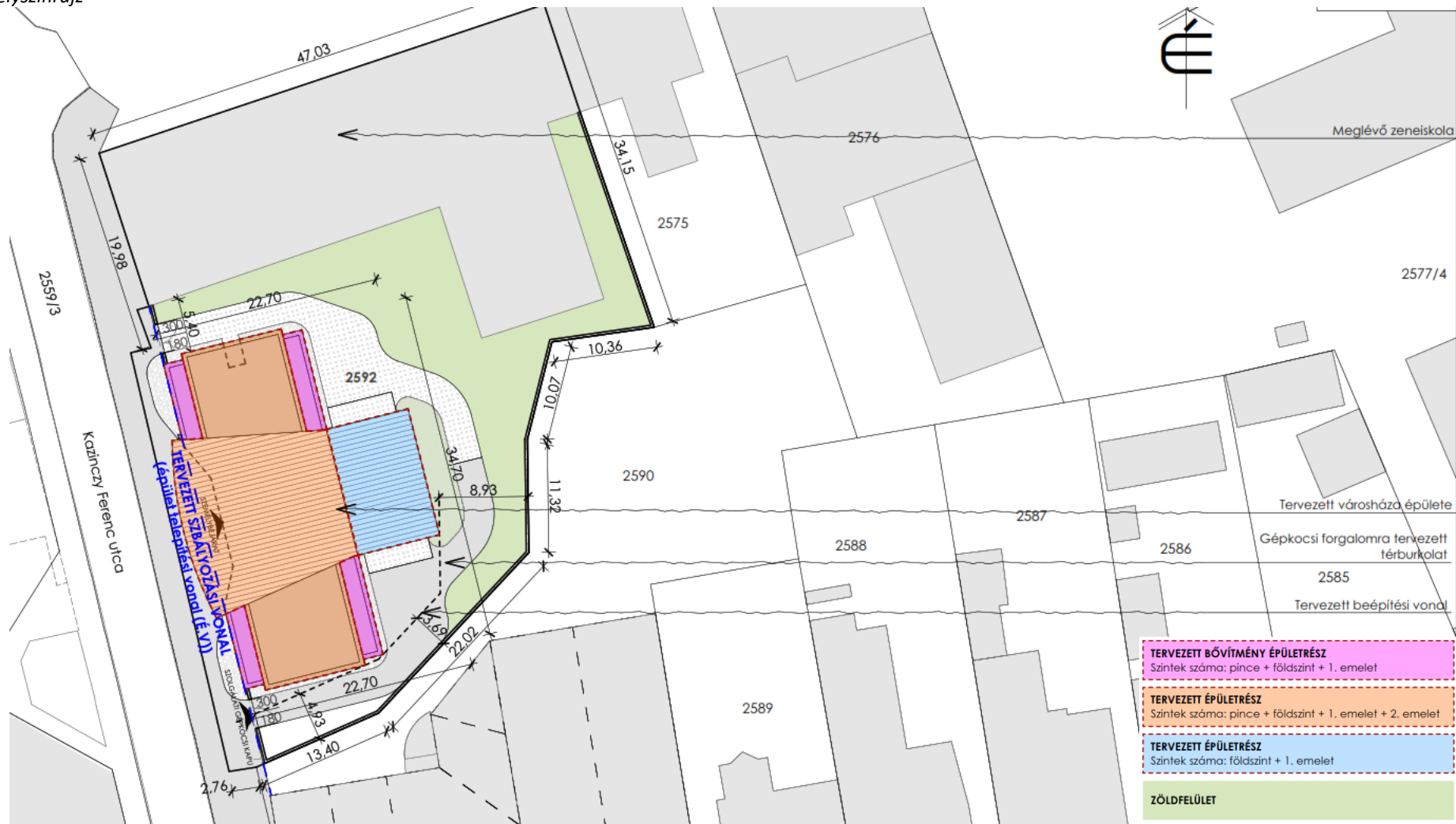
1	városias építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
1	szabadon álló, telepszerű beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságtól függő, kialakult
8	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80%
5	a megengedett építménymagasság 9,5-12,5m

Kivágat a hatályos szabályozási tervből a beavatkozást generáló ingatlan megjelölésével



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Helyszínrajz



(Forrás: metopa-art építésziroda Kft.)

### 3. beavatkozási pont

A módosítással érintett terület belterületen, az Alkotmány út – Rákóczi utca – Kossuth utca és a Bajcsy-Zsilinszky utca által közretárt telektömbben helyezkedik el.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezett módosítás kapcsolódik az 1. beavatkozási pontban rögzített beavatkozáshoz. Az 1. pontban jelzett Hivatali épület elbontását követően kialakuló igazgatási épület pótlására a 2. és a 3. beavatkozási pontban igazgatási épületek területbiztosítása történik. A Hivatali funkciók jelentős ügyfélforgalommal rendelkező részei a 2. beavatkozási pontban tervezett beépítési helyen jönnek létre. A minimális vagy ügyfélforgalom nélküli hivatali egységek a 3. beavatkozási pontban jelölt helyre tervezett. A módosítások során az adott építési övezet normatív paramétereinek értékeit, illetve az utcafronti szabályozási vonalat érinthetik.

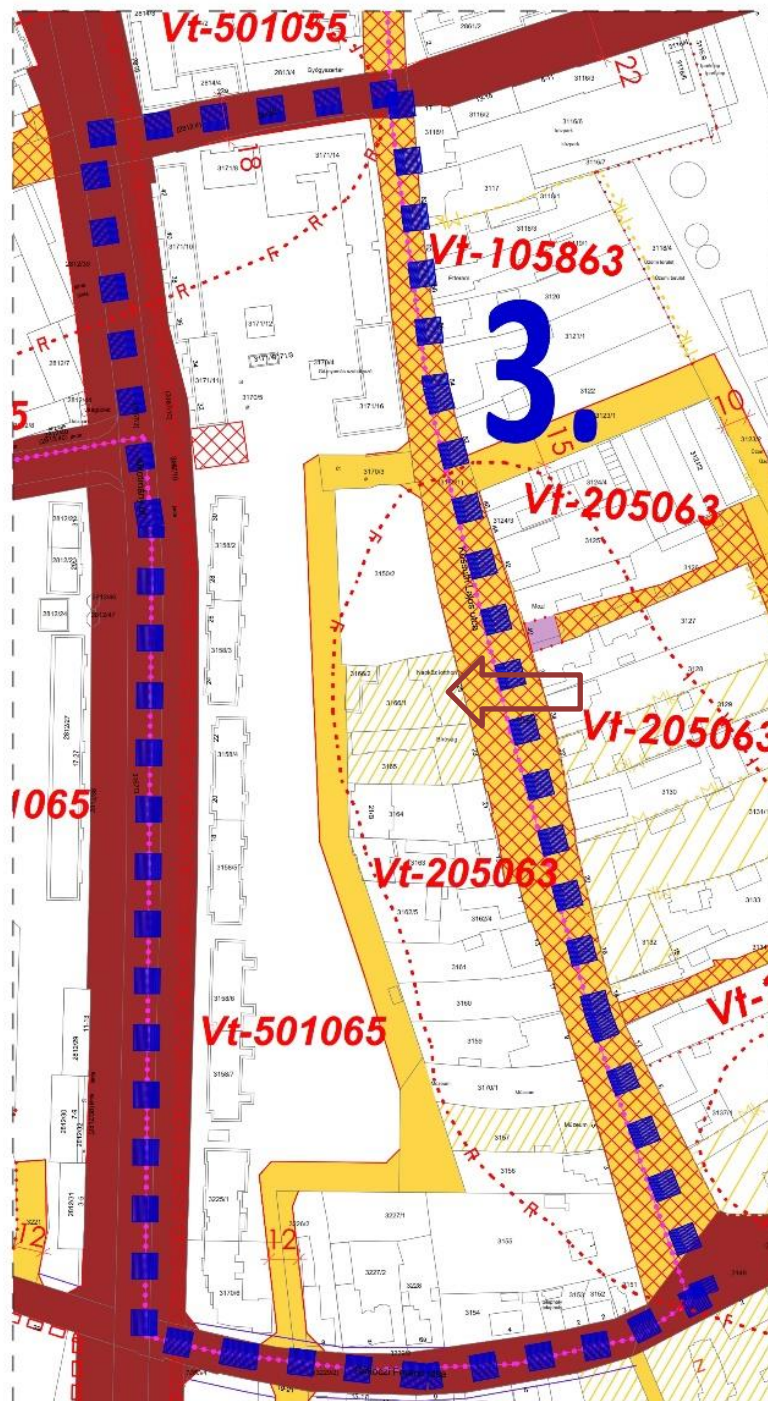
Az építési övezet/övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
2	polgárvárosias építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
5	zárt sorú, általános beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságtól függő, kialakult
6	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
3	a megengedett építménymagasság 4,5-7,5m

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

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
2	polgárvárosias építészeti karakter
0	az építési övezet kialakult jellegű
5	zárt sorú, általános beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságtól függő, kialakult
8	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80%
6	a megengedett építménymagasság 12,5-15,0m

Kivágat a hatályos szabályozási tervből a beavatkozást generáló ingatlan megjelölésével

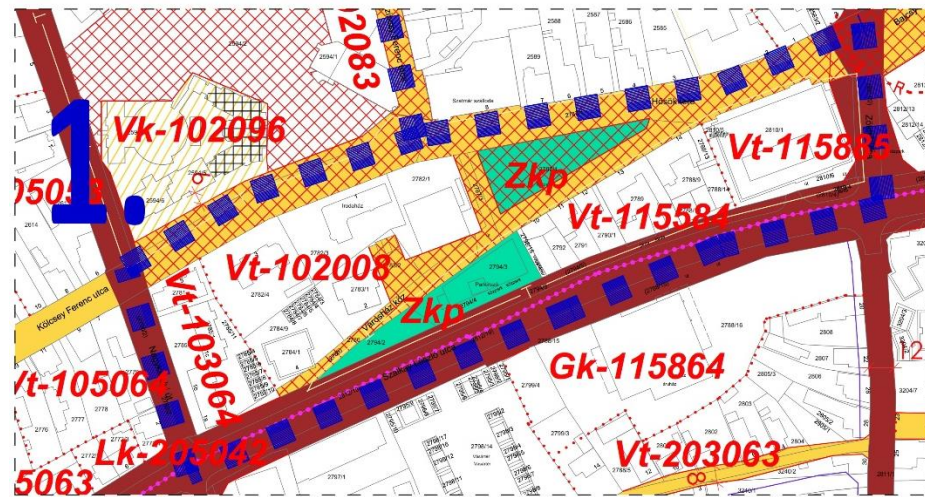




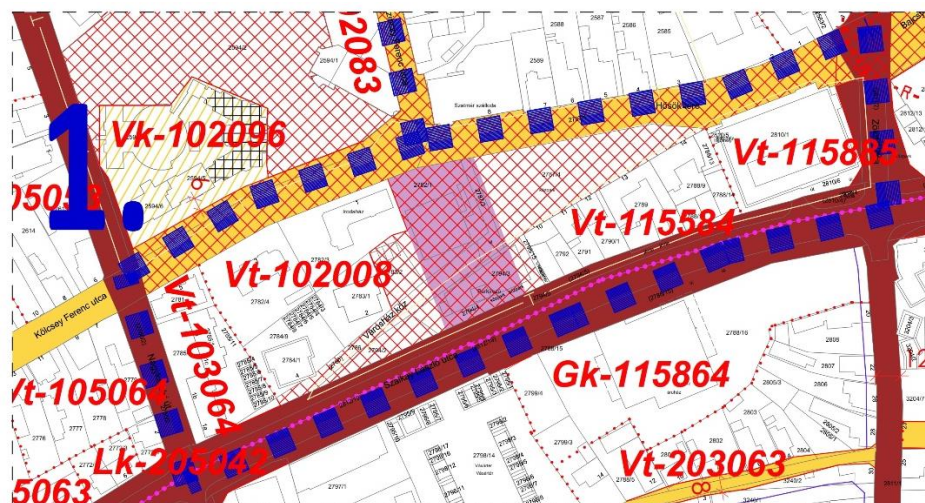


**2. Beavatkozási pontok ismertetése** (a módosított tervezetek csak tájékoztató jellegűek, a véleményezési dokumentáció elkészültéig megváltozhat!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
<b>1.</b>	Belterületen a Kölcsey u. – Hősök tere – Zöldfa u. – Szalkay László u. és Eötvös utcák által közrezárt telektömb.	Meglévő polgármesteri hivatal épületének bontását követően visszamaradó terület közterületi és térszín alatti felhasználhatóságának biztosítása.	- beépített terület	- településközponti vegyes terület (Vt)	n.a.	n.a.	- gyalogos tér díszburoklattal	n.a.	n.a.	többfajta övezetet érintő térszín alatti beépítés biztosításának rögzítése az építési szabályzatban
							<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.		
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs		
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: A város központjában létrejövő közösségi és rendezvény tér a helyi identitás erősödését pozitívan befolyásolhatja.		
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs		
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs		
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A térszín alatti mélygarázs építésével a városközpont parkolási problémái megoldódhatnak		
								Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.		
								Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.		
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs		
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs		
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.		
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs		
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs		
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs		
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Részben meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés, ugyanakkor jelentős új kapacitások jönnek létre a megvalósítás esetén.			
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A fejlesztés során rendezettebb és nagyobb kiterjedésű zöldfelületek jöhetnek létre.			



**Hatályos terv részlete!**



**Módosított terv részlete!**

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Belterületen, a Kisfaludy u. – Kálvin tér – Kölcsey u. – Hősök tere – Kazinczy u. és Kölcsey tér által közrezárt telektömb.	A meglévő polgármesteri hivatal bontását követően fellépő igazgatási épület terület igény kielégítésére szükséges épületállomány elhelyezésének biztosítására van szükség (2592 hrsz).	- beépített terület	- településközponti vegyes terület (Vt)	n.a.	n.a.	- településközponti vegyes terület (Vt)	n.a.	n.a.	utcafront vonalának szabályozás szükséges	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik, így nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beavatkozás során létrejövő fejlesztésekkel a terület beépítési intenzitása növekedhet, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki a terület irányába.</p>				
							<b>HATÁSOK</b>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
<b>3.</b>	Belterületen, az Alkotmány út – Rákóczi utca – Kossuth utca és a Bajcsy-Zsilinszky utca által közrezárt telektömb	A meglévő polgármesteri hivatal bontását követően fellépő igazgatási épület terület igény kielégítésére szükséges épületállomány elhelyezésének biztosítására van szükség (3166/1 hrsz).	- beépített terület	- településközponti vegyes terület (Vt)	n. a.	n. a.	- településközponti vegyes (Vt)	n. a.	n. a.		
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség található. Ismert régészeti örökség által érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik, így nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beavatkozás során létrejövő fejlesztésekkel a terület beépítési intenzitása növekedhet, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki a terület irányába.</p>				
							<b>HATÁSOK</b>				

### 3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
2.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
3.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	
4.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Nemzeti Park Igazgatóság		
5.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Kulturális örökség védelméért felelős miniszter		
6.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
7.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Területi vízügyi igazgatóság	X	
8.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
9.	Magterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság		
10.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Nemzeti Park Igazgatóság	X	
11.	Pufferterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság		
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
13.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
14.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság	X	
15.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
16.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		