



# Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
térsgégi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Módosítások I.–2017.”



**Tervező:**

**Art Vital  
Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.  
C-15-11062**

**2017.**

## KÜLZETLAP

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

„Módosítások I. – 2017”

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

Település tervező/ Építész vezető tervező



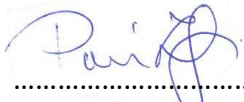
.....  
Végh József  
TT-15-0023  
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Pánczél Zsófia

## **TARTALOMJEGYZÉK**

Mátészalka Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

**„Módosítások I. – 2017”**

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

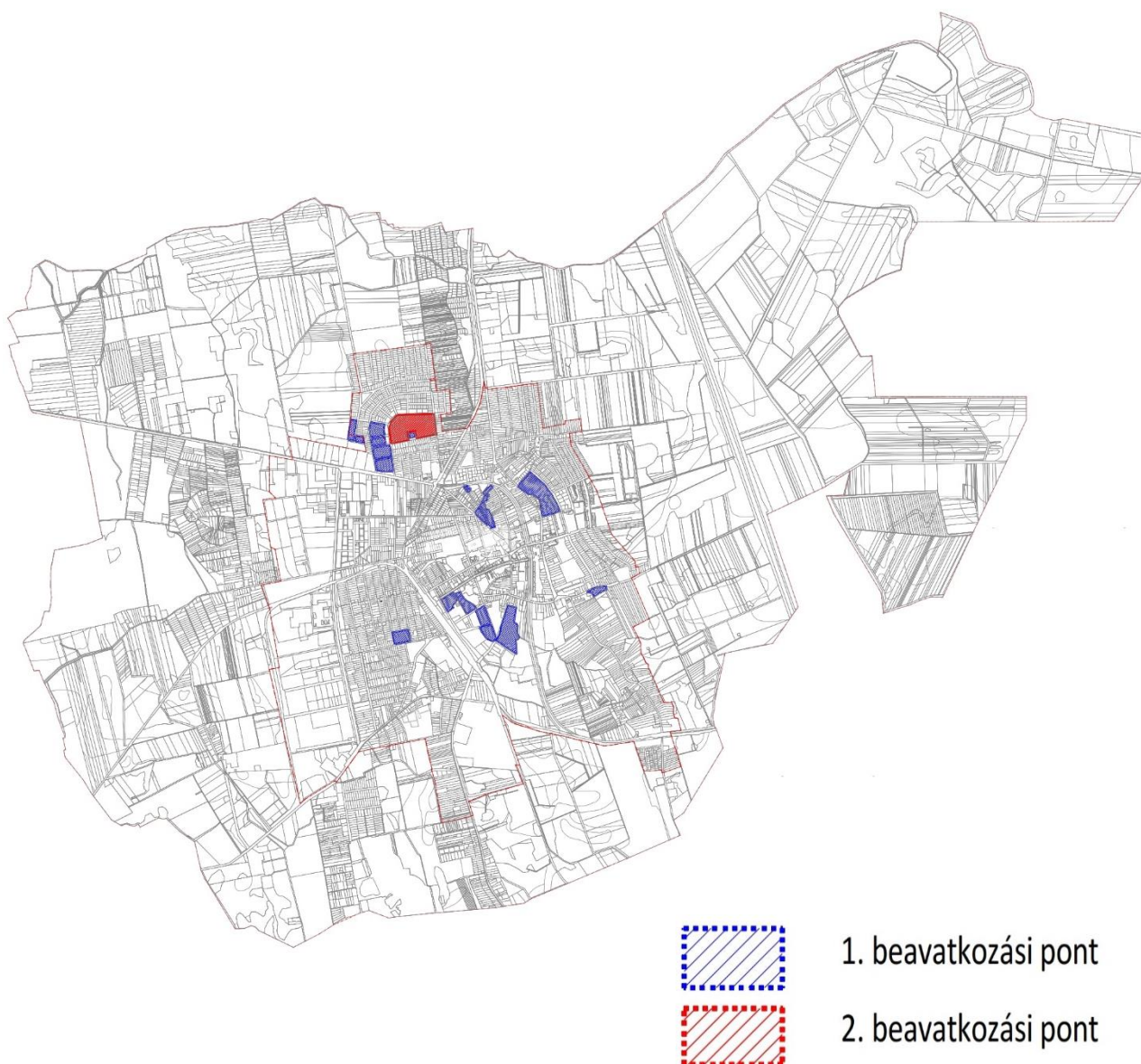
|      |                                                                              |     |
|------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.   | Előzmények                                                                   | 3.  |
| 1.1. | A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba | 3.  |
| 1.2. | Átnézeti térkép                                                              | 3.  |
| 1.3. | A beavatkozási pontok bemutatása                                             | 4.  |
| 2.   | Beavatkozási pontok ismertetése                                              | 8.  |
| 3.   | Térségi övezetek lehatárolása                                                | 10. |

## 1. Előzmények

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

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

### 1.2. Átnézeti térkép





### 1.3. A beavatkozási pontok bemutatása:

#### 1. beavatkozási pont:

Mátészalka város belterületén több – szám szerint 19 db – telektömbben a hatályos településrendezési eszközök építménymagasság növekedést/növelést terveztek. Egyrészt az építménymagasság felső értékét emelte meg többszintes épületek kialakításához, másrészt pedig alsó küszöb értéket állapított meg, az egységes utcakép alakításának szempontjából.



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

*Utcaképek a jellemző épületekről, az egyes tömbökből*







Forrás: Google Earth

## 2. beavatkozási pont

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

*A tömb légifotó kivágata*



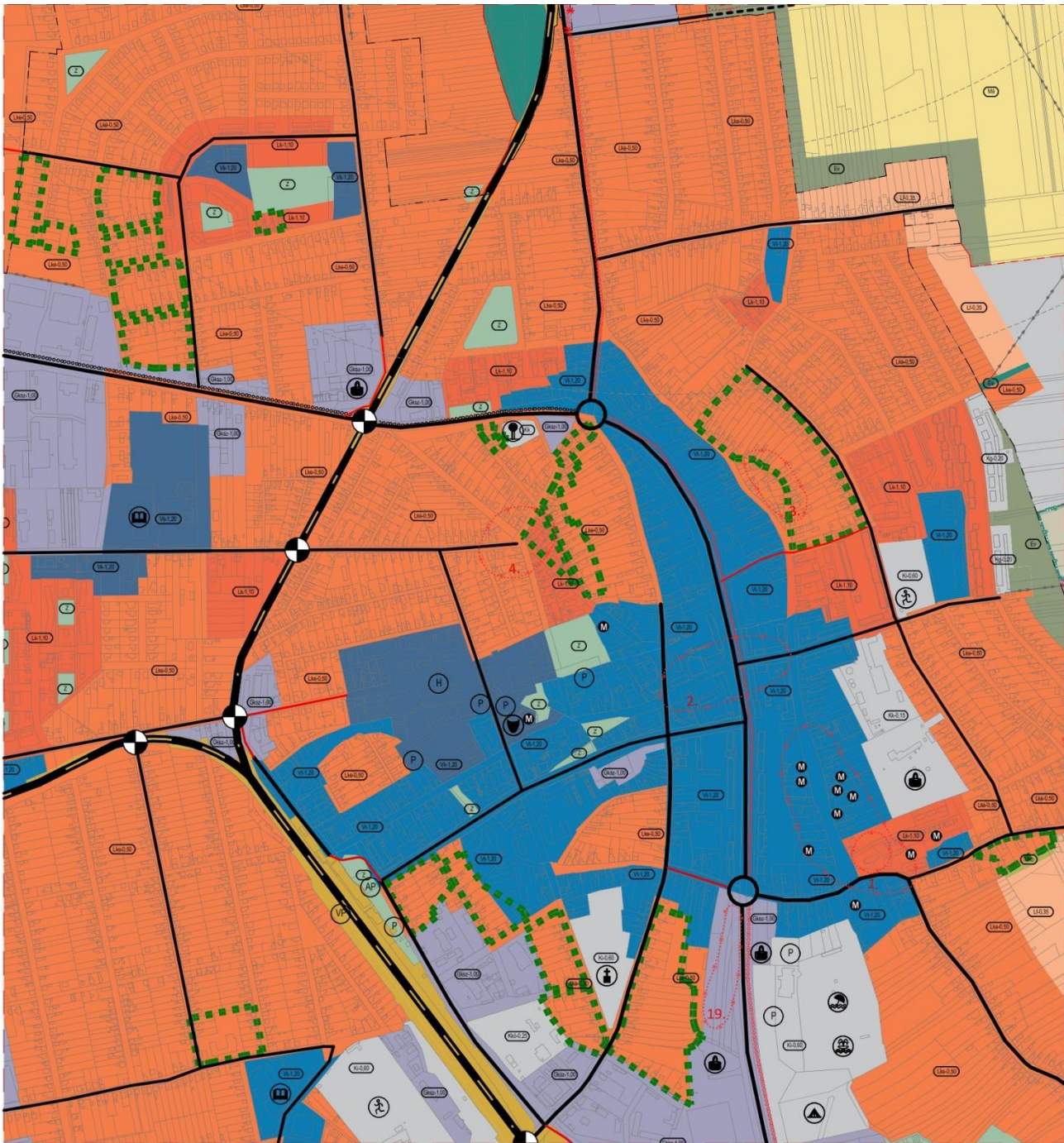
Forrás: Google Earth

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



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

|    | Módosításra kijelölt területek                                                     | Rendezés célja és oka                                                                                                                               | Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés | Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ           | Terület (ha) | Aktivitási érték | Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ             | Terület (ha) | Aktivitási érték | Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------------------------------|
| 1. | A város belterületén, 17 lakóterületi telektömb, szétszórtnan a városszerkezetben. | A tényleges használat szerinti építménymagasság és oldalkert megállapítása, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli irányokhoz történő igazítása | - beépítésre szánt terület                              | - kertvárosias lakó (Lke)<br>- kisvárosias lakó (Lk) | n.a.         |                  | - kertvárosias lakó (Lke)<br>- kisvárosias lakó (Lk) | n.a.         | n.a.             | Építménymagasság és oldalkerti méretek módosulnak. |



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HATÁSOK | A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:<br>A korábban átépülésre tervezett telektömbökben a lakásszükségleti igények az egyedi családi házas megjelenés szintjén konzerválódtak. A több lakóegységet magába foglaló és ezért nagyobb építménymagasságot igénylő lakóterületi fejlesztések a város térszerkezetében centrális helyzetet elfoglaló telektömbökre koncentrálódnak. Az igény, az egy telek egy lakóegység/lakóház elv mentén jelentkezik, ennek a megtartása szükséges a jövőre vonatkozóan is. |
|         | A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|         | A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|         | A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|         | Lakó- és munkakörülmények:<br>Az érintett telektömbökben a földszint, földszint és tetőtér kialakítású épületekre van a továbbiakban igény. Ezzel a területek használati intenzitása csökken. A lakóterületek jellege családi/egyedi házas, mely a terület megítélését jelentősen pozitív irányban emeli. Az utcakép egységes megjelenést kaphat                                                                                                                                                                        |
|         | Építészeti és régészeti örökség védelme:<br>A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által részben érintett területet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         | Környezet-, természet- és tájképvédelem:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         | Tájhasználat, tájszerkezet védelme:<br>A beépítésre szánt terület felhasználásával a települési térség határon belül létrejövő módosítás, így hatása nincs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|         | Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:<br>A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|         | Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         | Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:<br>Nem változik, hatása nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|         | Infrastrukturális erőforrások kihasználása:<br>Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|         | Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása:<br>Nem változik, hatása nincs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |





### 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                                                                                                                                                                                                                         |                         |                     |