Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési dokmentáció (partnerek részére)





„Egyéb módosítások”

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 Jármi 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 -

Véleményezési dokumentáció
(partnerek részére)
„Egyéb módosítások”

Aláírólap

Településrendező tervező:

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

Tervező munkatárs:

.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szak-értő

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz 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 Jármi 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 -

Véleményezési dokumentáció
(partnerek részére)
„Egyéb módosítások”

Tartalomjegyzék

1. Előzmények 4
2. Településszerkezeti módosítások 45
3. Alátámasztó és egyéb munkarészek 46
4. Szabályozási módosítások 73

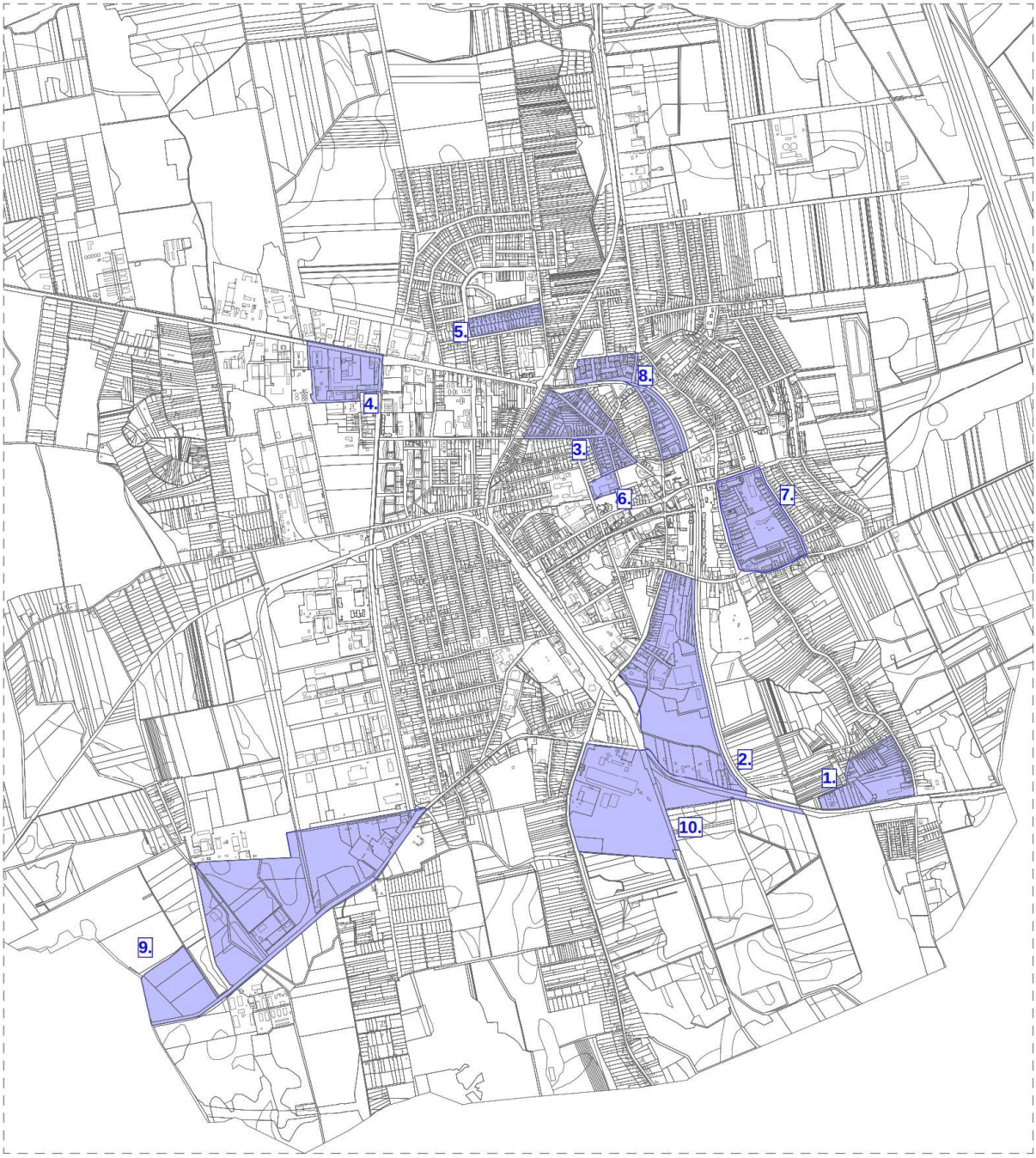
1. Előzmények

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 mellékhálózat 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 övezetebe 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	
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

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 m^2, a tulajdonosi legfeljebb 150 m^2 nettó alapterületű lehet,

c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m^2, míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m^2nettó 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

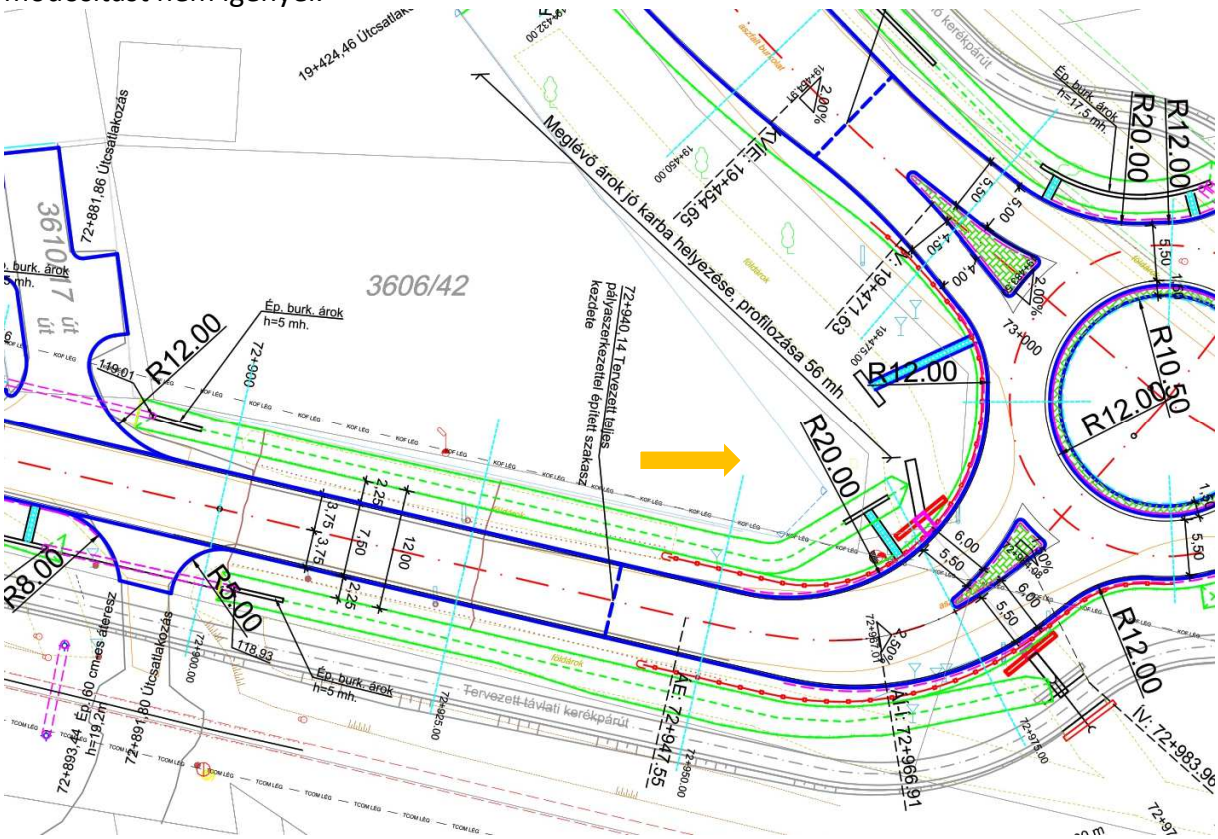
A tervezési terület a belterület dél-keleti részén, a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(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.



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

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	Közúti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

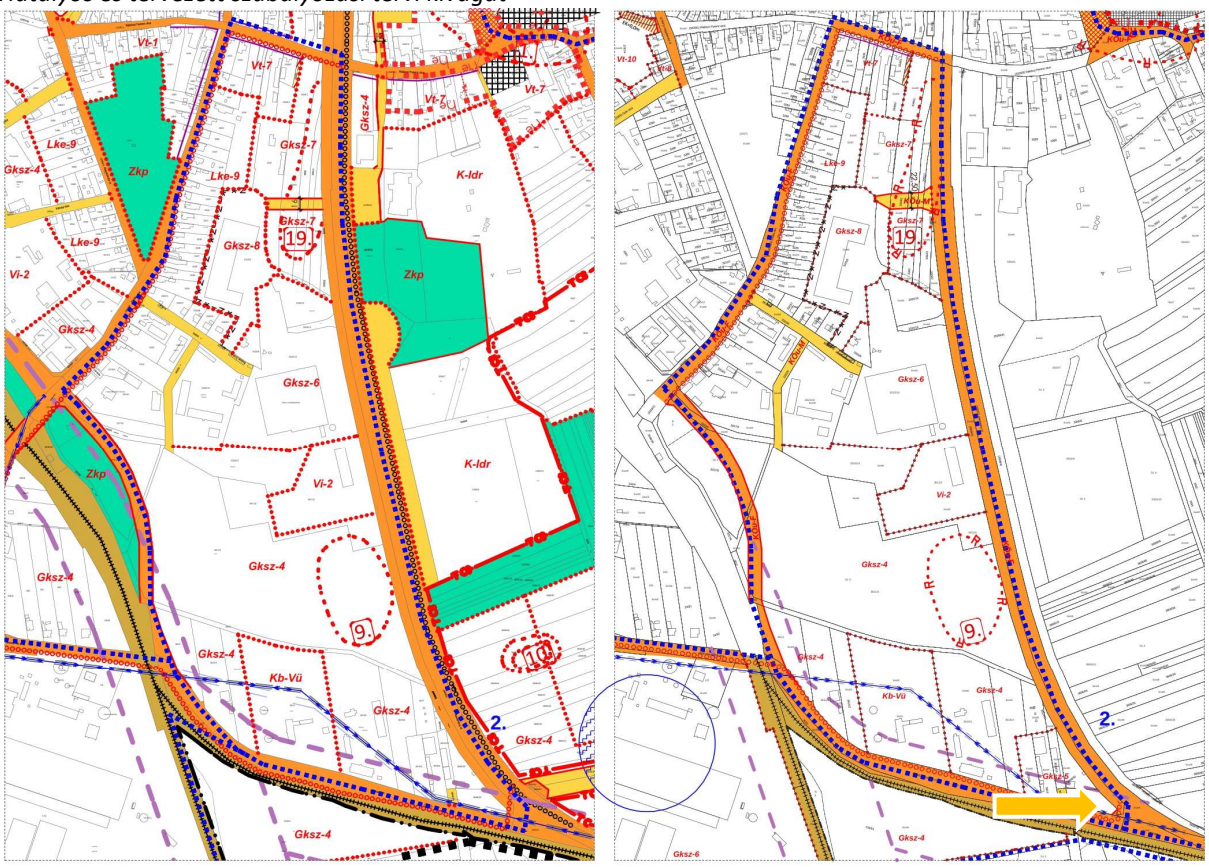
„43. Közúti főhálózat terület (Köu-F)

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, 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, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m^2 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!

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	Közúti főhálózat terület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetekre:

„30. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

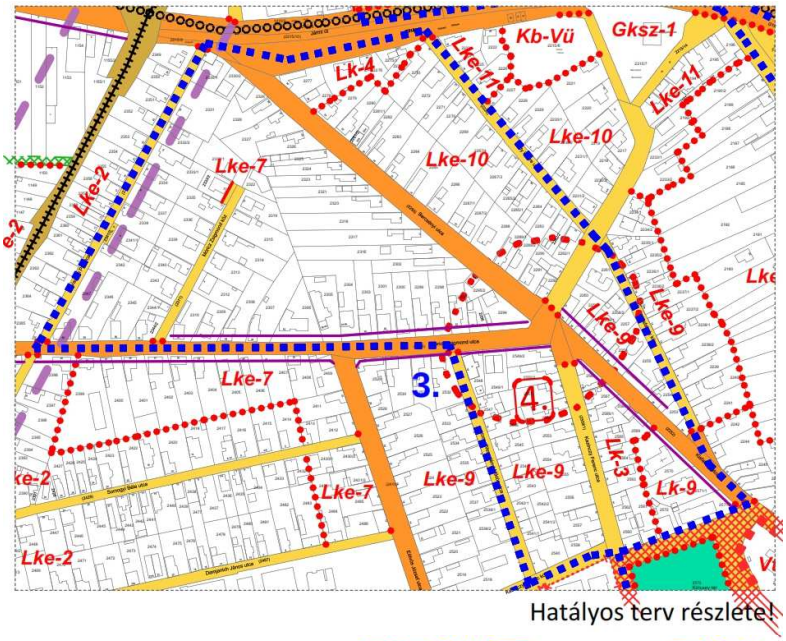
30. § (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az Lke építési övezetek területén 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 m^2 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, barkácsműhely 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 m^2 alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.
(8) Az Lke építési övezetek területén a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 450 m^2. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m^2 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. Közúti főhálózat terület (Köu-F)

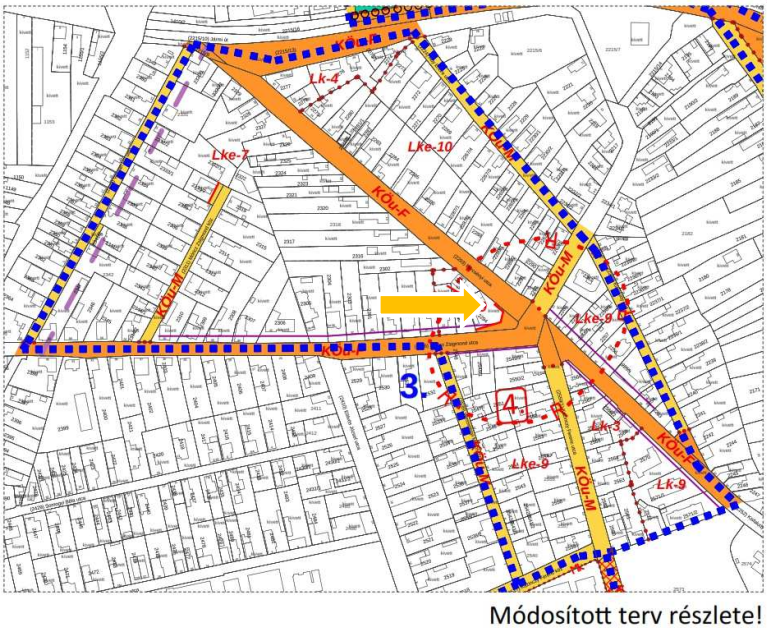
43. § (1) A Köu-F övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, va-

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, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m^2 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

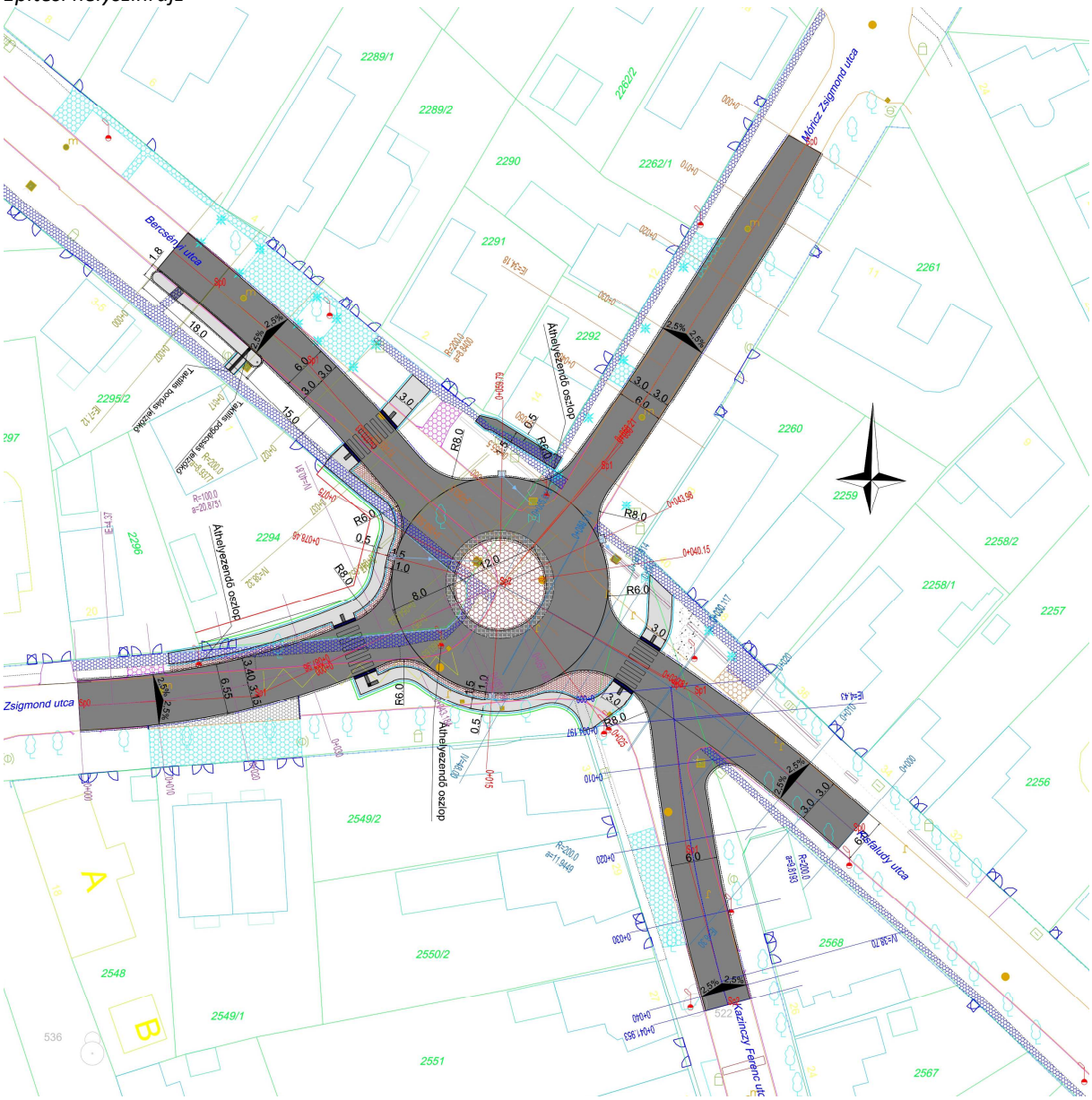


Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Építési helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

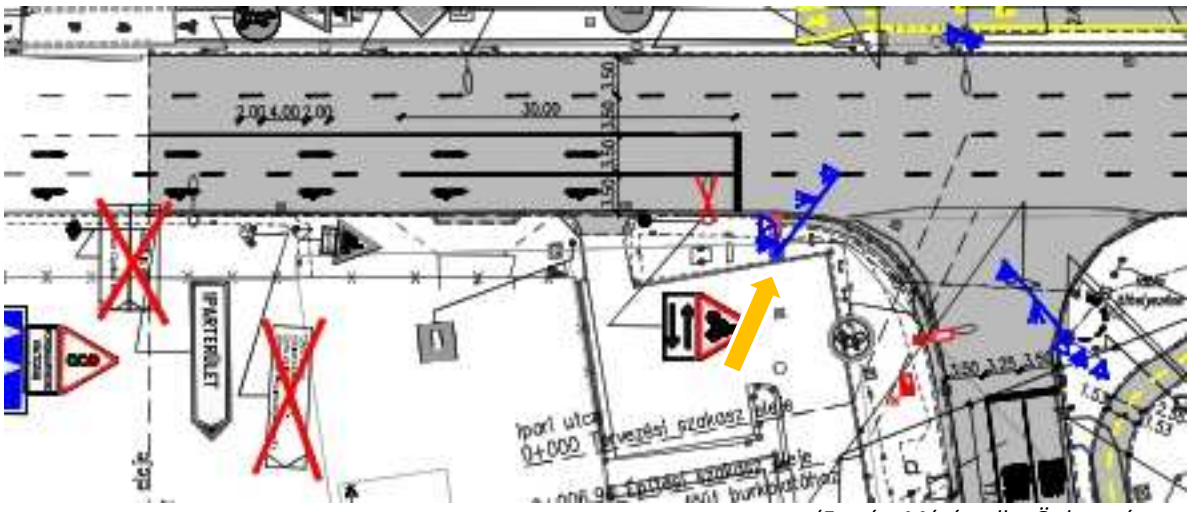
4. Beavatkozási pont

A tervezési terület, a belterület észak-nyugati részén a Jármi 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	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, 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, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m^2 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!

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 mellékhálózat 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 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, barkácsműhely 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.

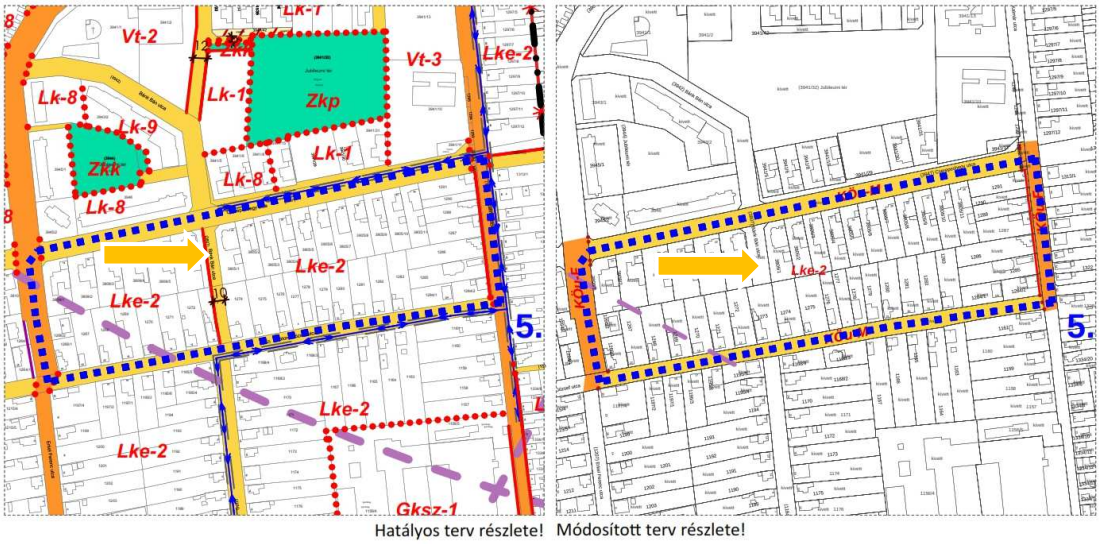
(8) Az Lke építési övezetek területén a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 450 m². Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó szintterület egy rendeltetésnek minősül.

(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.”

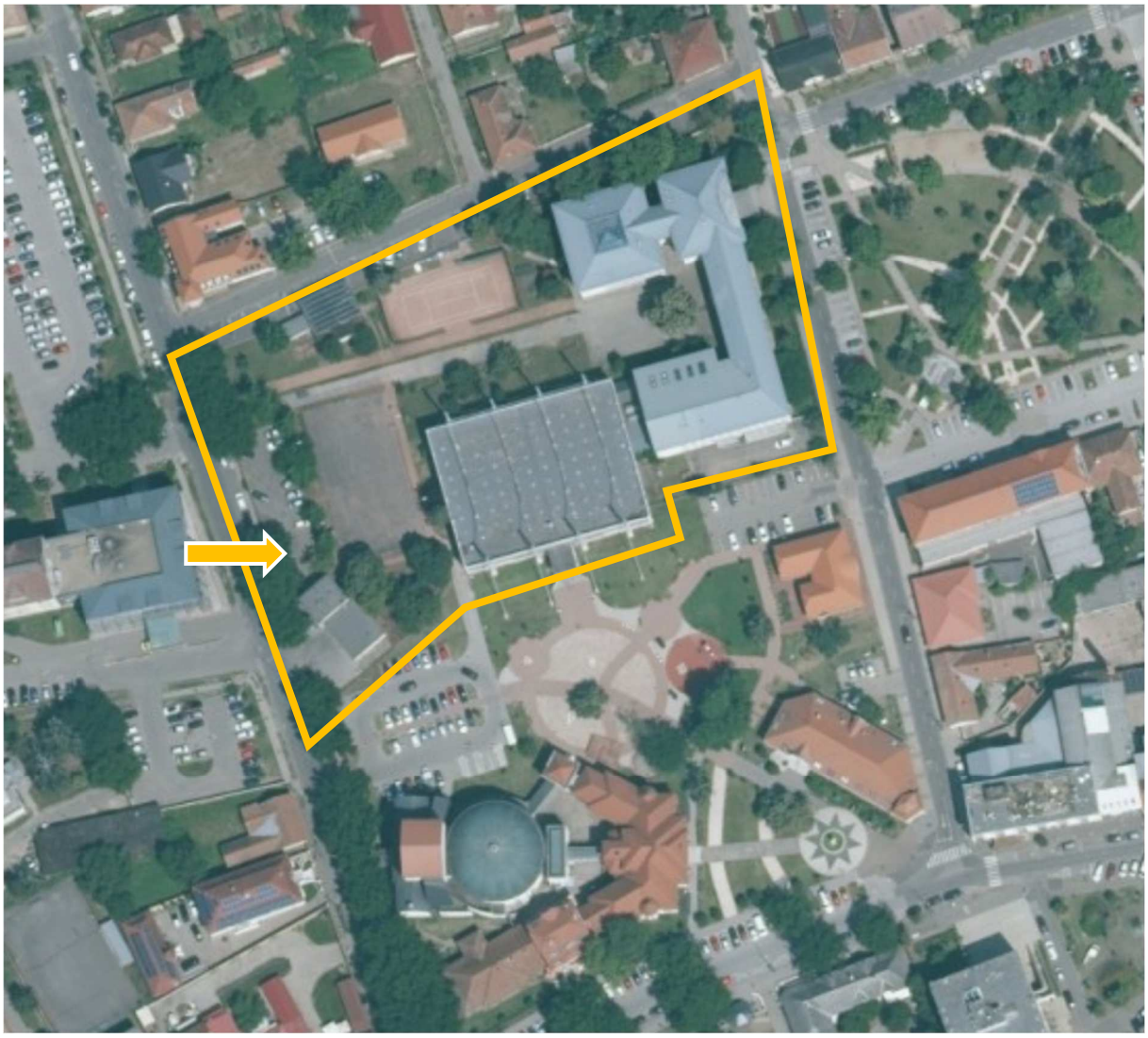
Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

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



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!



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 vissza adaptálásával (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-Mü építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetésű épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m2alapterülettel 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 m^2 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 elsősorban 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.

A HÉSZ jelenlegi hatályos szövege a környezetvédelmi szakhatóságra bízza a döntést. Azonban egy akkumulátor-összeszerelő vagy alkatrészgyártó üzem bizonyos kapacitás alatt (vagy ütemekre bontva) a jogszabályok szerint formálisan kaphatna „környezetre jelentős hatással nem bíró" minősítést. Amennyiben a HÉSZ-ben nincs rögzített és pontosan nevesített, definiált tiltás és/vagy korlátozás, a jogalkalmazóknak nincs kötelező erejű helyi jogszabályi alapja az elutasításra, ha az adott beruházó teljesíti az általános országos környezetvédelmi határértékeket. A helyi önrendelkezés felhasználásával a HÉSZ-ben az országos szabályoknál *szigorúbb*, sajátos követelmények és tiltások rögzíthetőek a helyi népesség, természeti és épített környezet védelme érdekében.

A módosítás során, a „Ge" jelű építési övezetek előírásainak általános kiegészítése a következő elemek beillesztésére tesz javaslatot:

„A „Ge" jelű építési övezet területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari-gazdasági tevékenységeken belül nem helyezhető el olyan építmény vagy önálló rendeltetési egység, továbbá meglévő építmények olyan rendeltetés módosítására amely az alábbi tevékenységek bármelyikét szolgálja:

- *a) Elektrokémiai akkumulátor, szárazelem, valamint ezek alkatrészeinek, alapanyagainak gyártása, összeszerelése vagy technológiai tesztelése.*
- *b) Az akkumulátorgyártás vagy -használat során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása, előkezelése, hasznosítása, ártalmatlanítása vagy feldolgozása.*
- *c) Akkumulátorok bontása, újrahasznosítása vagy megsemmisítése."*

Az előzőekben megfogalmazottak megerősítésére, a módosítás során a „7. Környezetvédelmi előírások" fejezet kiegészítése is szükségessé válhat, a következőek szerint:

„Mátészalka város teljes közigazgatási területén – az övezeti / építési övezeti besorolástól függetlenül – nem lehetséges új akkumulátorgyártó, akkumulátor-újrafeldolgozó, valamint akkumulátor-hulladék kezelő, gyűjtő és tároló üzem, telephely létesítése, valamint meglévő építmény ezen célra történő rendeltetésének megváltoztatása.

Az előzőekben rögzítettek felhasználásával a jog technikailag egyidejűleg kezelésre kerül a rendeltetési egység, a gyártás, az összeszerelés, a hulladék kezelés, a rendeltetés módosítás kérdésköre is.

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, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

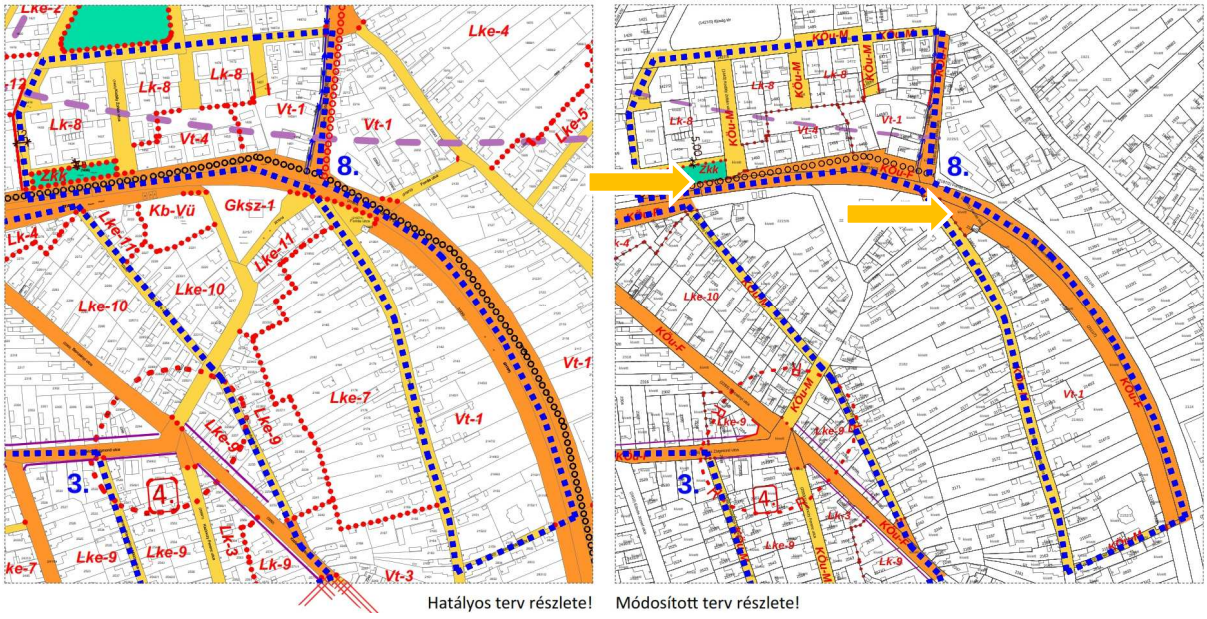
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb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

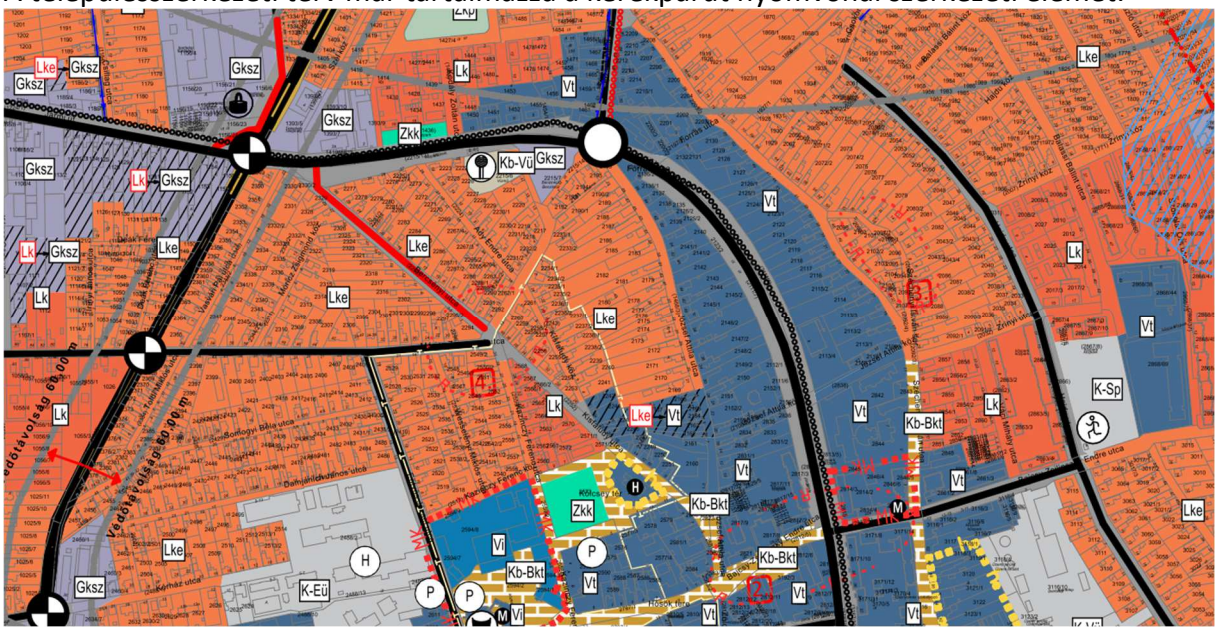
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

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

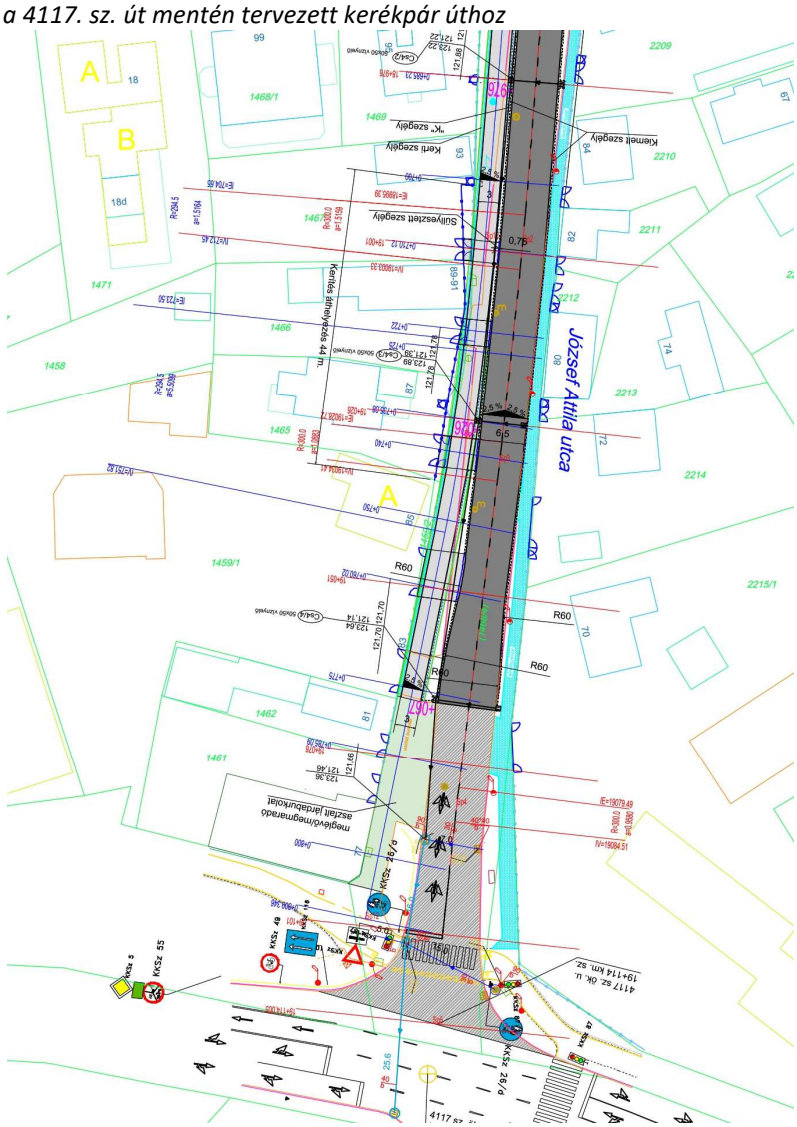
Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti elemet.



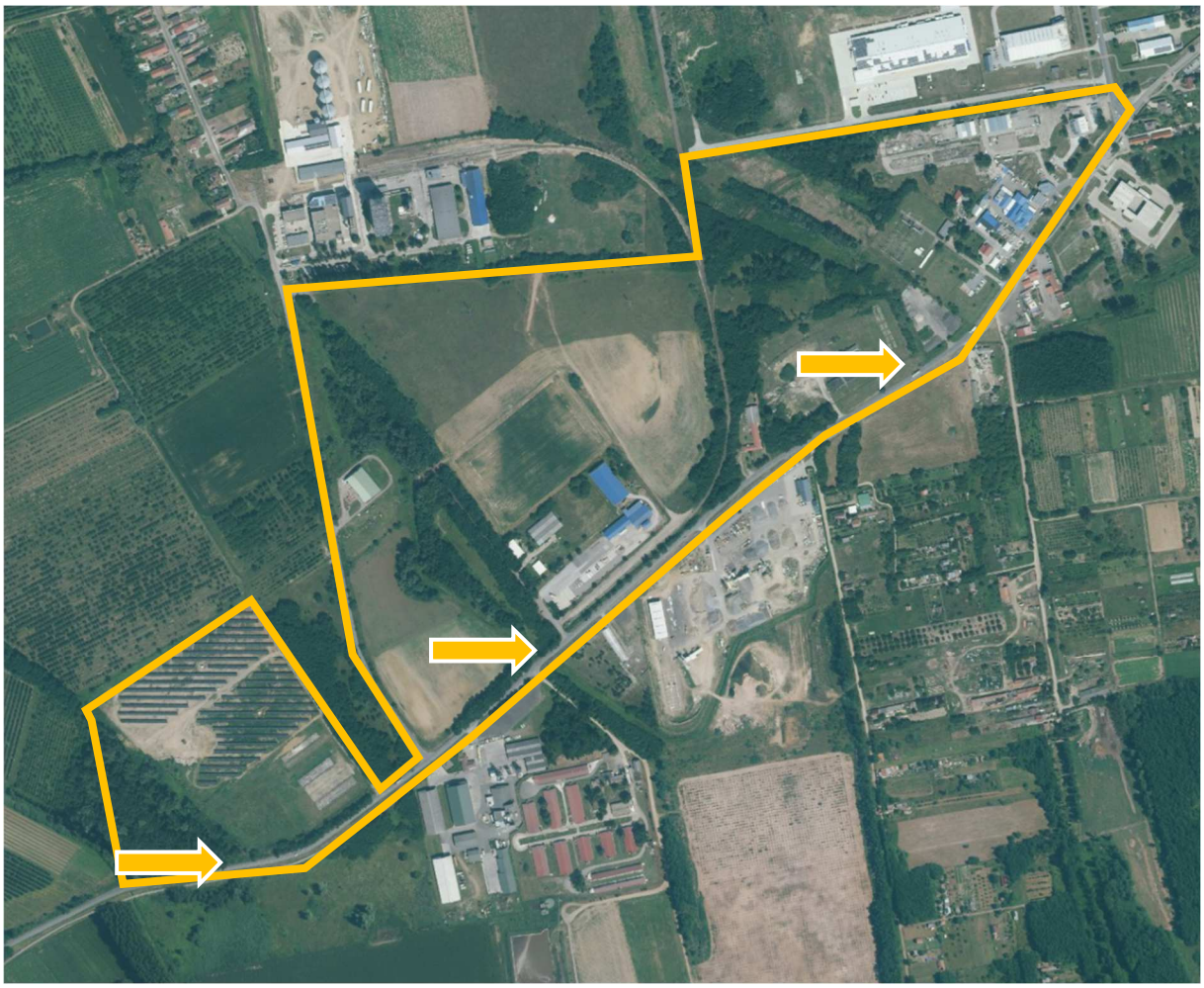
Építési helyszínrajz a 4117. sz. út mentén tervezett kerékpár úthoz



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

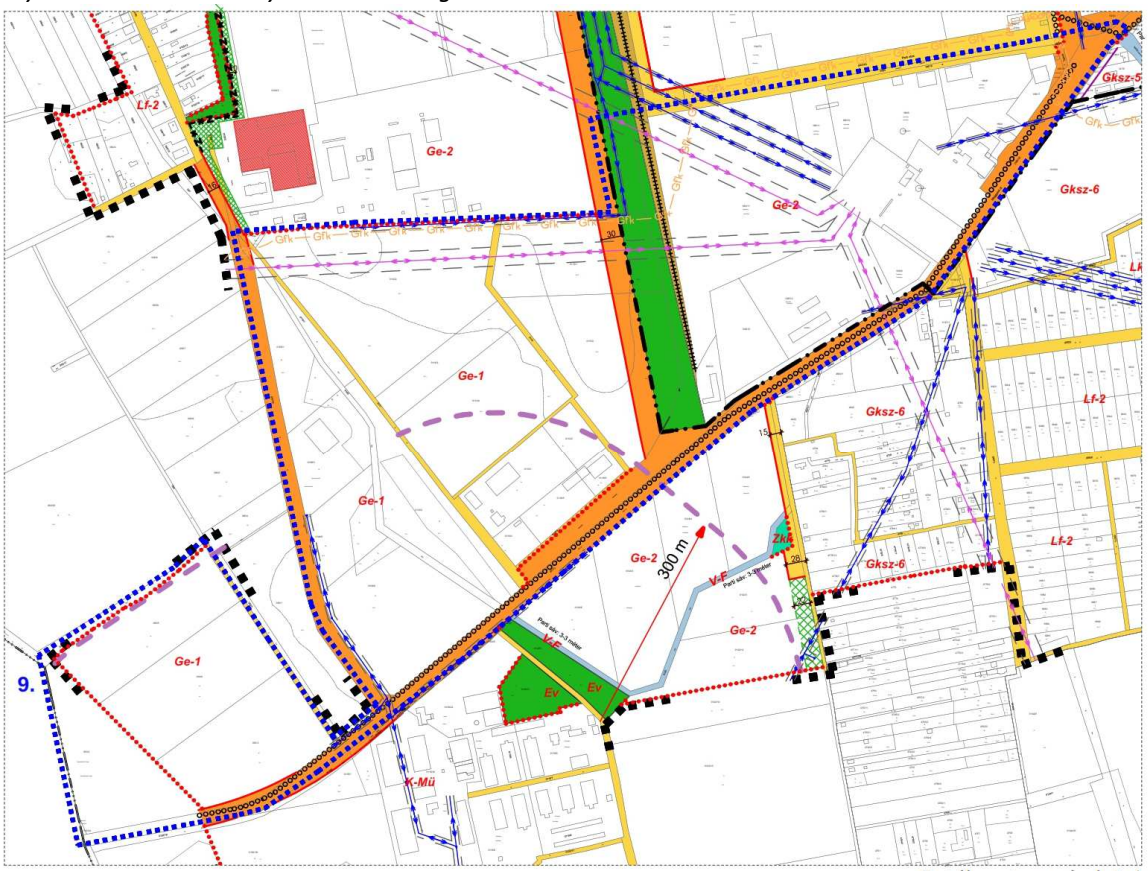
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb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

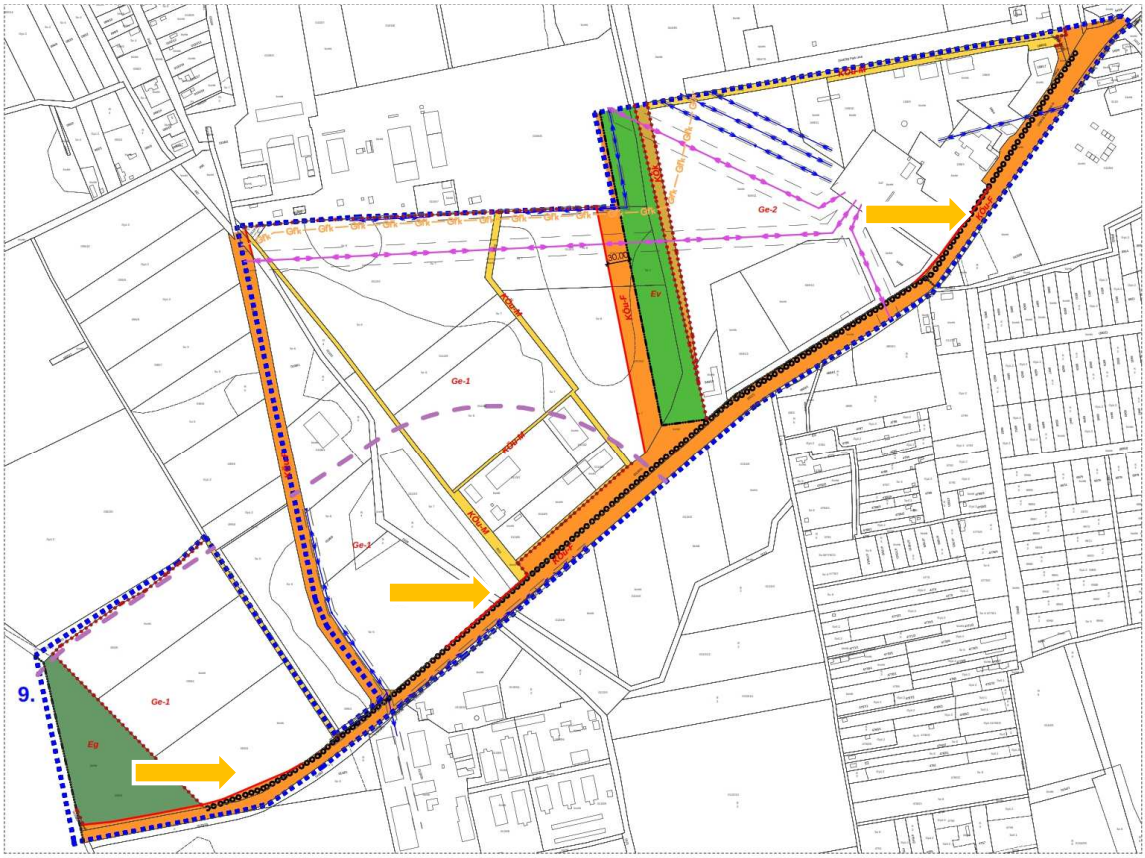
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

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

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat

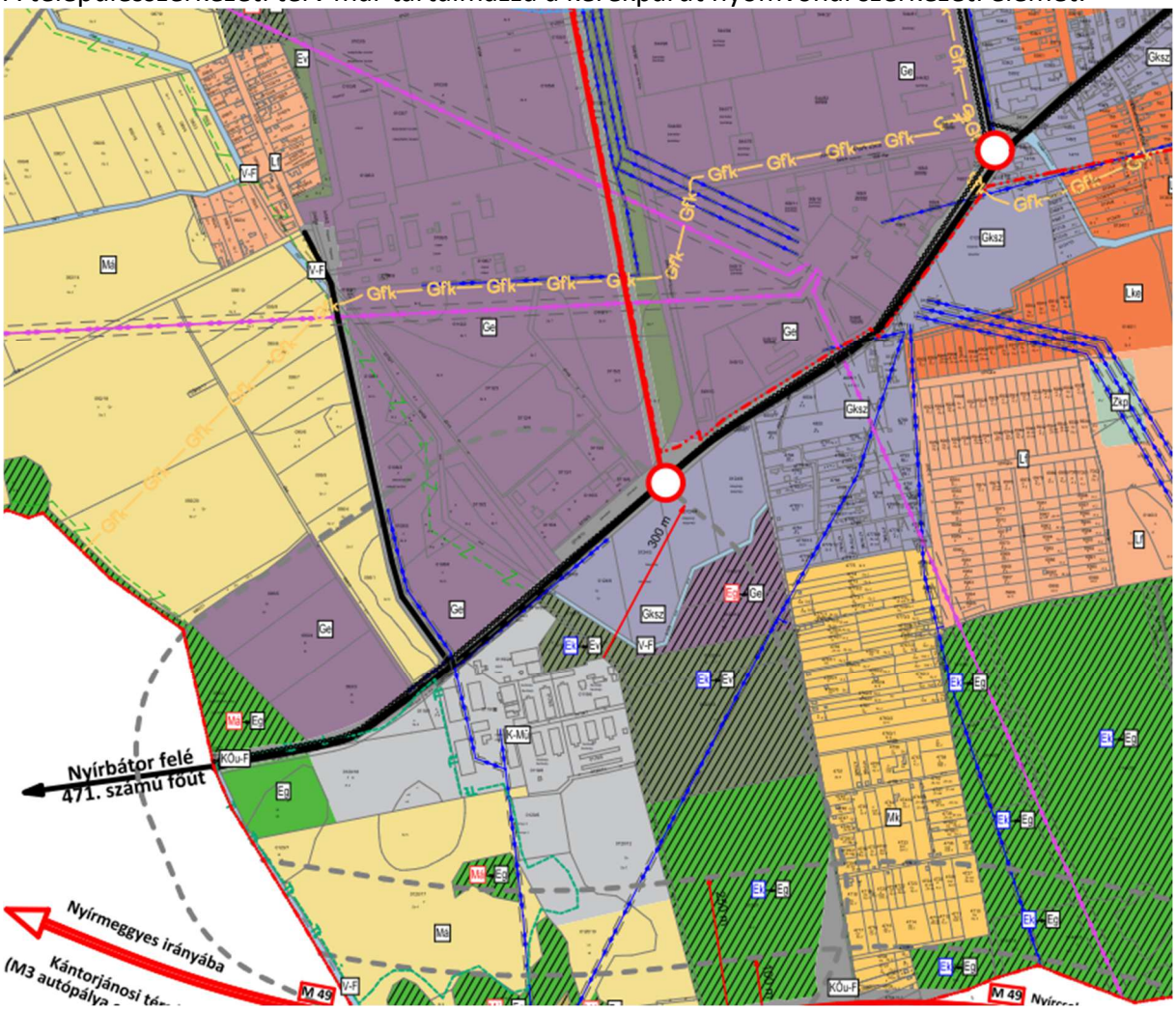


Hatályos terv részlete!



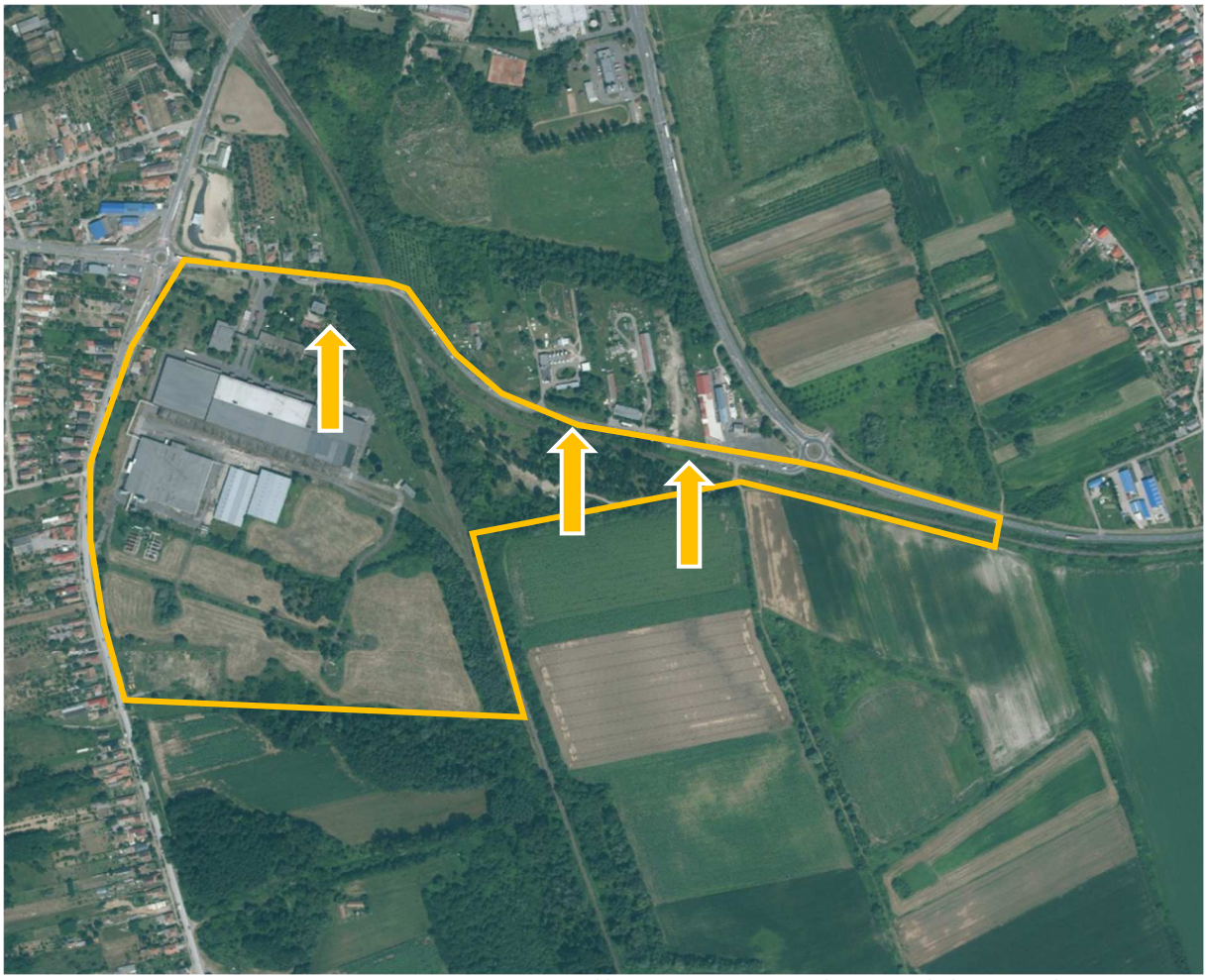
Módosított terv részlete!

A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti 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, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

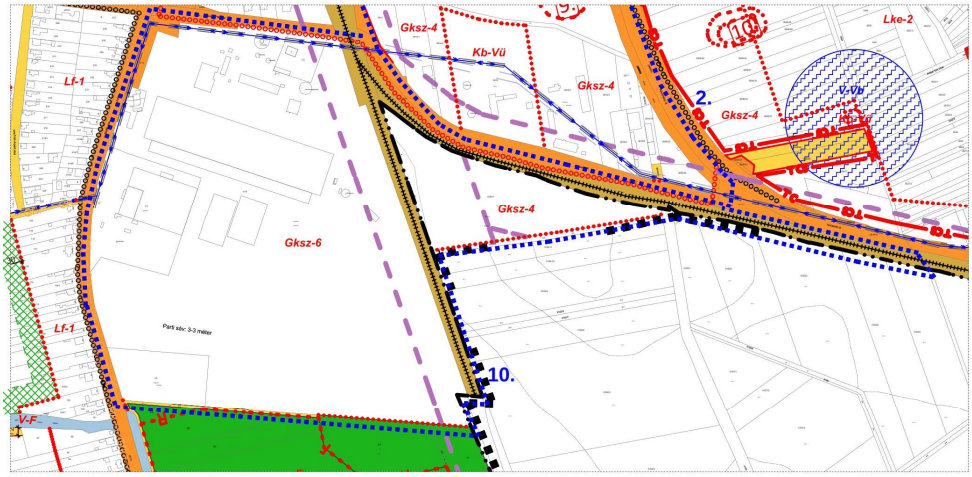
(2) A Köu-F övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb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

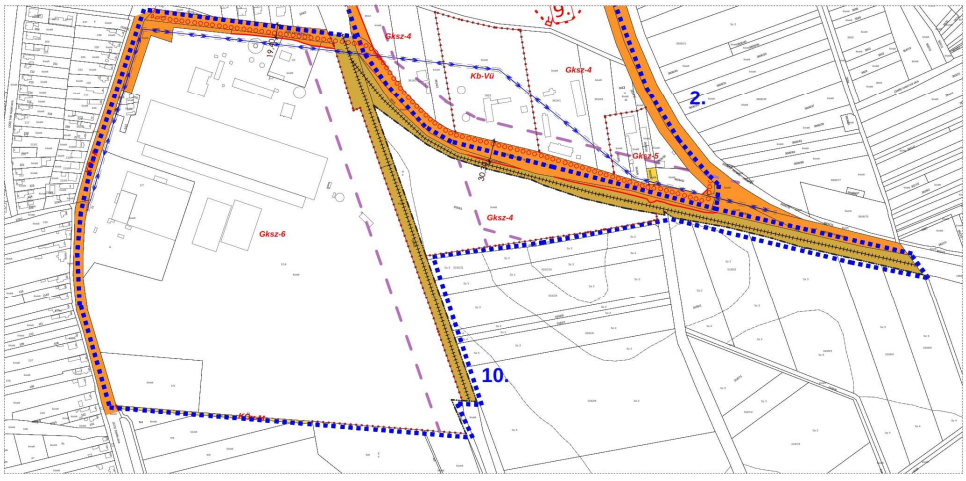
(4) A Köu-F övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

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

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat

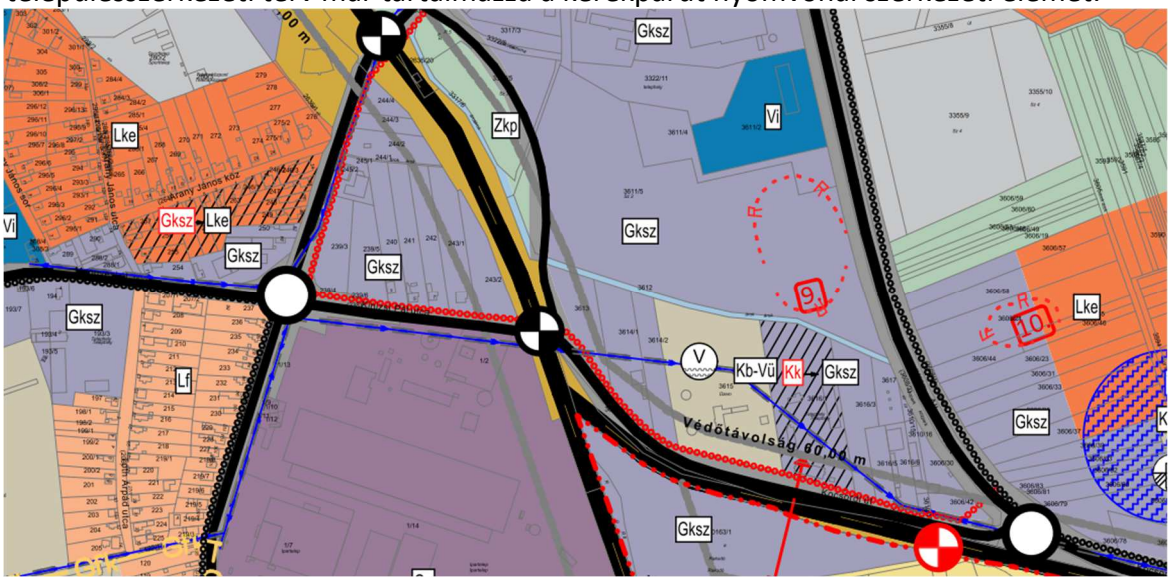


Hatályos terv részlete!

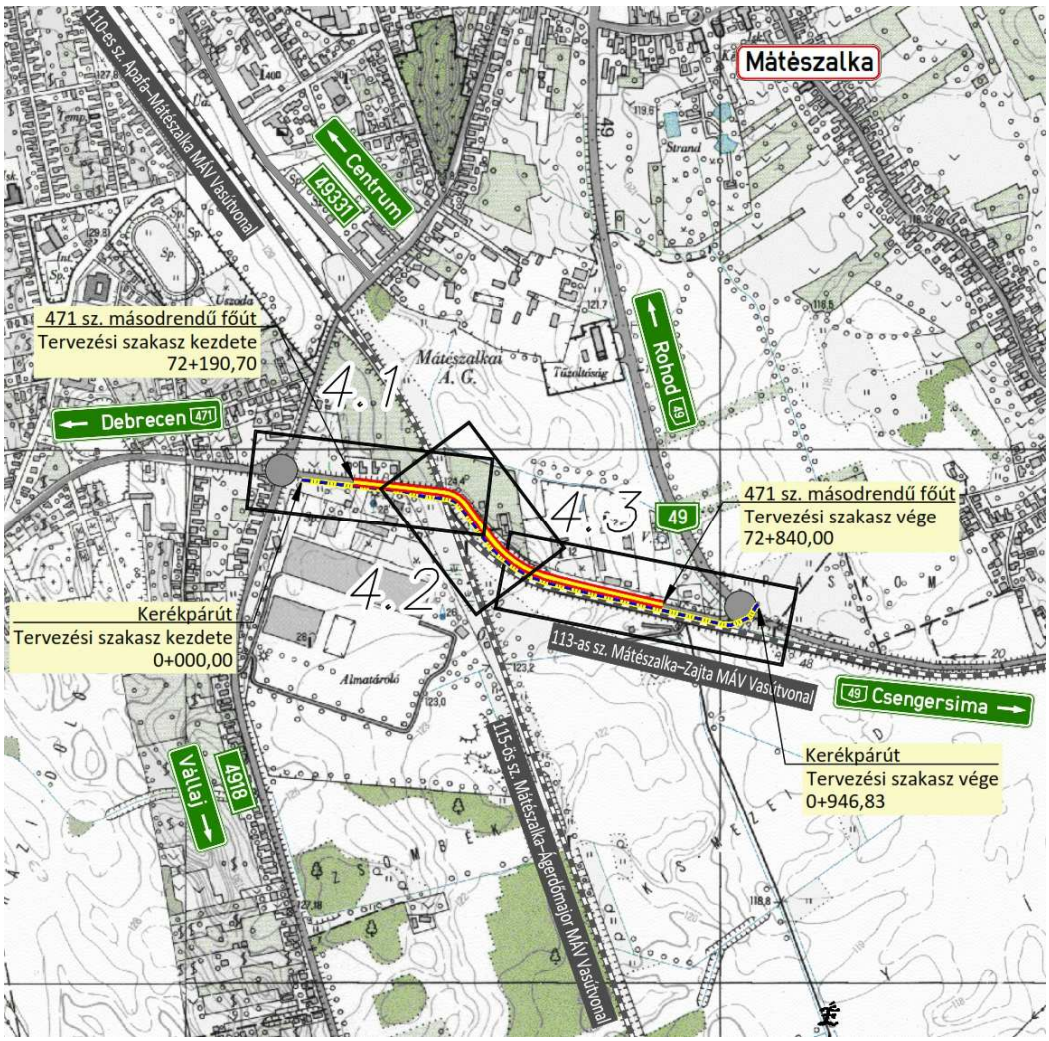


Módosított terv részlete!

A településszerkezeti terv már tartalmazza a kerékpárút nyomvonal szerkezeti elemet.



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.)

1.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

74. § a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:

A településfejlesztés és **a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében
- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		*a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossággal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,*	*b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,*	*c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,*	*d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,*	*e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,*	*f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,*	*g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,*	*h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.*
1.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
2.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

3.	Módosítás érintettsége	0	0	0	+1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A meglévő csomópont közlekedés biztonsági szempontból optimálisabb kialakítása elősegítheti a konfliktus mentesebb közlekedést, a környező lakóterületek biztonságosabb gyalogos megközelítését.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit. A terület jelenleg is közlekedési célú terület, a burkolt felületek arány az átépítést követően jelentősen nem változik, így a klimatikus hatások változása sem számottevő.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
4.	Módosítás érintettsége	0	0	0	+1	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A meglévő csomópont közlekedés biztonsági szempontból optimálisabb kialakítása elősegítheti a konfliktus mentesebb közlekedést, a város térszerkezetében azonos szintet elfoglaló közlekedési folyosók összekapcsolását.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
5.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
6.	Módosítás érintettsége	+1	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A meglévő mentőállomás átépítésének, fejlesztésének jövőbeni elősegítésével a lakosság minden korosztályának és társadalmi rétegének igényére adható válasz, a terület szomszédságában elhelyezkedő egészségügyi ellátó intézmények koncentrált elhelyezésének fenntartásával. Elsősorban társadalmi érdek.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
7.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	0	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás érdemben nem befolyásolja ezen pont elemeit.

8.	Módosítás érintettsége	+1	0	0	+1	+1	-1	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A kerékpárutak hálózattá történő szervezésével mind a fizikai igények, mind szabadidős tevékenységek, mind az egyéb közlekedési célú elérések priorizáltak.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A kerékpár út hálózatok fejlesztése a településen elérhető munkahelyek jobb és közvetlenebb elérését is javítja.	A módosítás során a közlekedési célú felületek (meglévő vagy tervezett egyaránt) önálló területként történő tervezése, annak szükséges területi igényéhez igazodik.	A módosítás érdemben befolyásolja a klimatikus viszonyokat lokálisan és összességében egyaránt, az újonnan megjelenő többlet burkolatokkal. A minél kisebb területi igénybevétel a zöldfelületi kompenzációnak nem hagy teret.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
9.	Módosítás érintettsége	+1	0	0	+1	+1	-1	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A kerékpárutak hálózattá történő szervezésével mind a fizikai igények, mind szabadidős tevékenységek, mind az egyéb közlekedési célú elérések priorizáltak.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A kerékpár út hálózatok fejlesztése a településen elérhető munkahelyek jobb és közvetlenebb elérését is javítja.	A módosítás során a közlekedési célú felületek (meglévő vagy tervezett egyaránt) önálló területként történő tervezése, annak szükséges területi igényéhez igazodik.	A módosítás érdemben befolyásolja a klimatikus viszonyokat lokálisan és összességében egyaránt, az újonnan megjelenő többlet burkolatokkal. A minél kisebb területi igénybevétel a zöldfelületi kompenzációnak nem hagy teret.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
10.	Módosítás érintettsége	+1	0	0	+1	+1	-1	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A kerékpárutak hálózattá történő szervezésével mind a fizikai igények, mind szabadidős tevékenységek, mind az egyéb közlekedési célú elérések priorizáltak.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A kerékpár út hálózatok fejlesztése a településen elérhető munkahelyek jobb és közvetlenebb elérését is javítja.	A módosítás során a közlekedési célú felületek (meglévő vagy tervezett egyaránt) önálló területként történő tervezése, annak szükséges területi igényéhez igazodik.	A módosítás érdemben befolyásolja a klimatikus viszonyokat lokálisan és összességében egyaránt, az újonnan megjelenő többlet burkolatokkal. A minél kisebb területi igénybevétel a zöldfelületi kompenzációnak nem hagy teret.	A módosítás ezen érdekekre figyelemmel tervezett, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, melyet a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

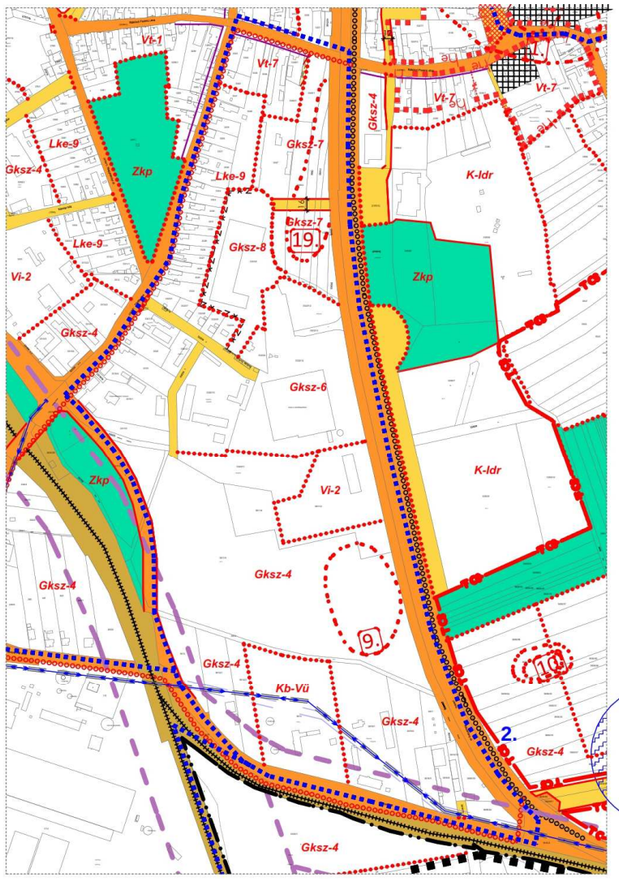
2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

<table>
<tr><th rowspan="2">1.</th><th>Módosításra kijelölt területek</th><th>Rendezés célja és oka</th><th>Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés</th><th>Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ</th><th>Terület (ha)</th><th>Aktivitási érték</th><th>Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ</th><th>Terület (ha)</th><th>Aktivitási érték</th><th>Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés</th></tr>
<tr><td>Belterület dél-keleti részén, a Vágóhíd utca, a Dózsa György utca, Kocsordi út által közre zárt tömb</td><td>Meg nem valósult „Köu-M” jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Gksz-4” kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe történő beolvasztása.</td><td>- kivett terület</td><td>- közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M)</td><td>n.a.</td><td>n.a.</td><td>- kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gksz-4)</td><td>n.a.</td><td>n.a.</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="6"> 

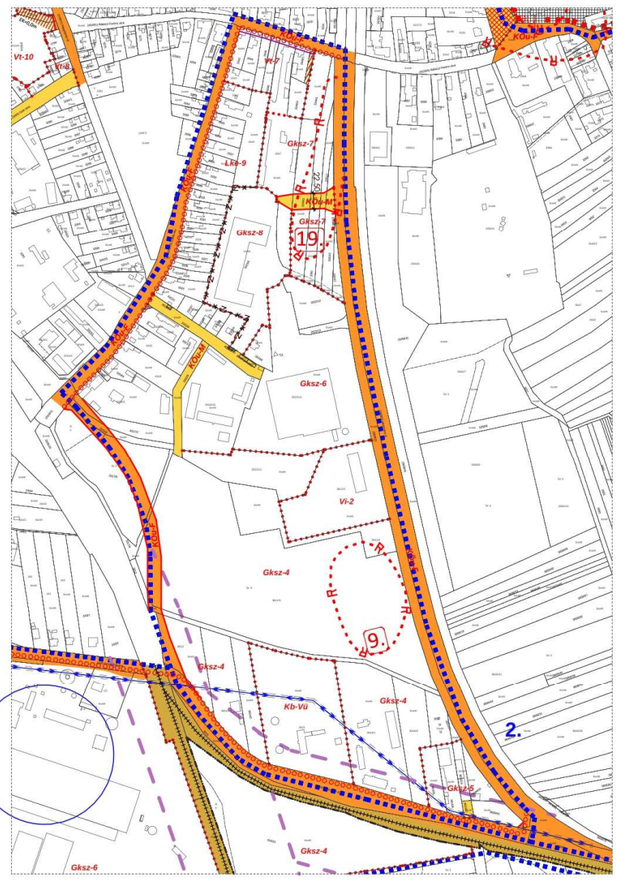
Hatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!</td><td>Alapvető településrendezési követelmények és hatásai</td><td colspan="3">A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését
A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.</td></tr>
</table>

	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.	Belterület dél-keleti részén, a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt tömbben	A létesülő körforgalom területének ingatlan nyilvántartási közterület magánterület rendezése.	- kivett terület	- kereskedelmi szolgáltató építési övezete (Gksz-4)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat

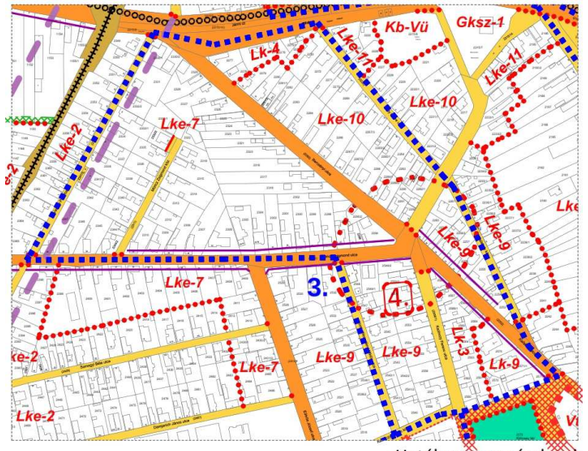
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

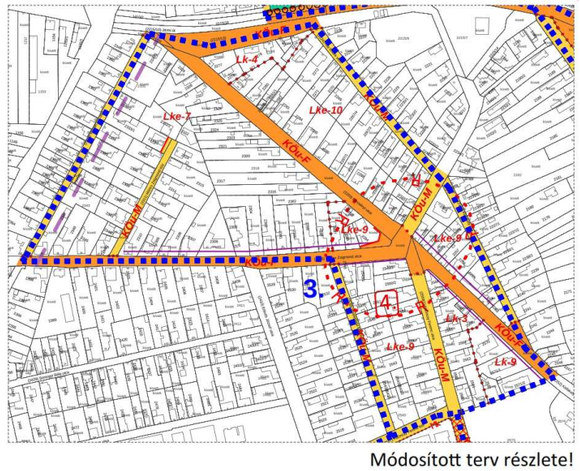
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
3.	Belterületen 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 tömb	A tervezett körforgalom területének biztosítása, a telekalakítás támogatása.	- beépített terület	- kertvárosias lakóterület (Lke-7)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F) - kertvárosias lakóterület (Lke-9)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épített, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat

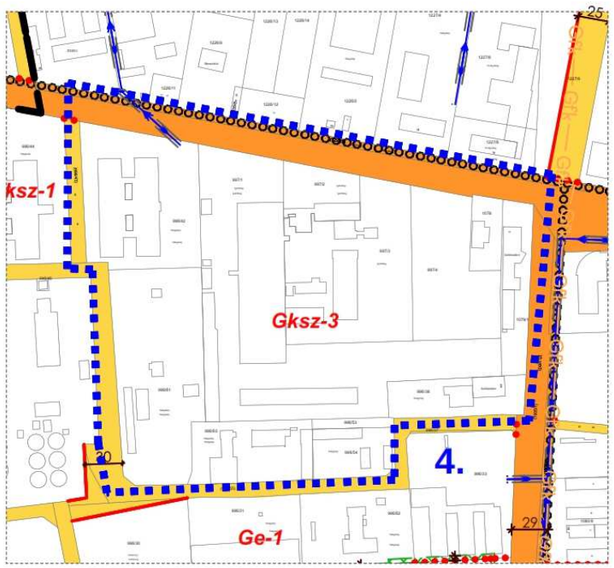
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

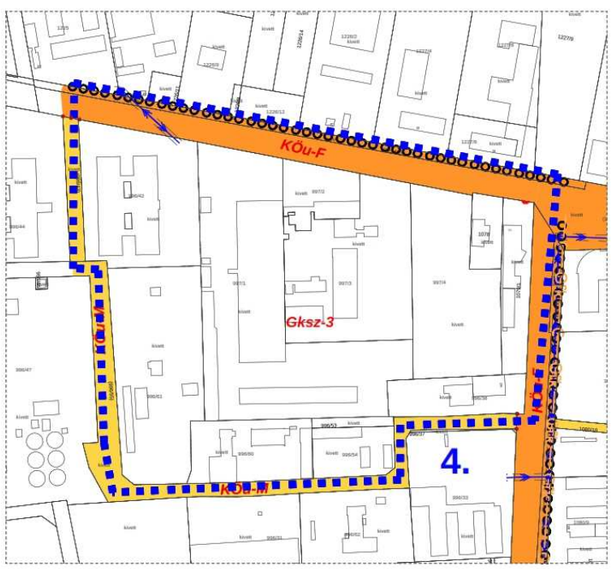
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
4.	Belterület észak-nyugati részén a Jármi út, az Ipari út, a 996/55 hrsz- ú út és a 996/43 hrsz-ú út által közre zárt tömb	Tervezett jelzőlámpás csomópont területének biztosítása, telekalakítási támogatás.	- beépített terület	- kereskedelmi szolgáltató építési övezete (Gksz-3)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!

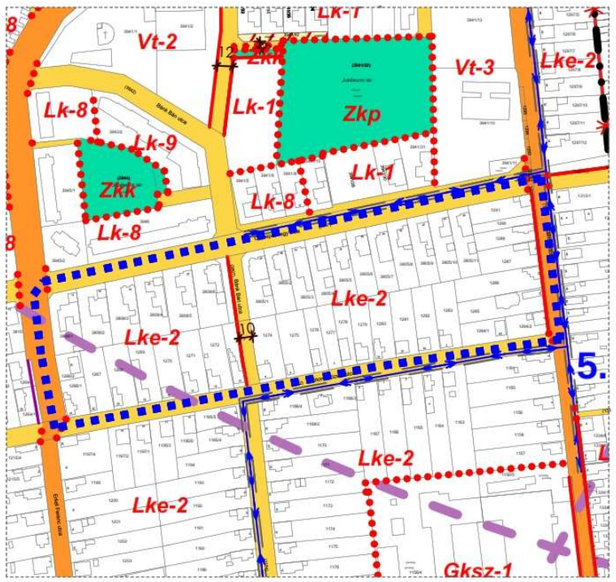


Módosított terv részlete!

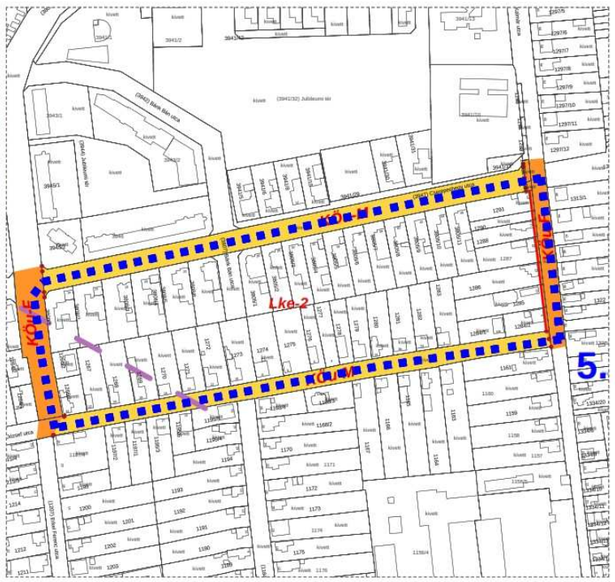
Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését
A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
5.	A tervezési terület belterület, a Vágóhíd utca, a Cserepeshegy utca, Kalmár utca, Katona József utca, valamint az Erkel Ferenc utca által közre zárt tömb.	Meg nem valósult „Köu-M” jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Lke-2” kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő beolvasztása.	- kivett terület	- közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület övezete (KÖu-M)	n.a.	n.a.	- kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-2)	n.a.	n.a.	-



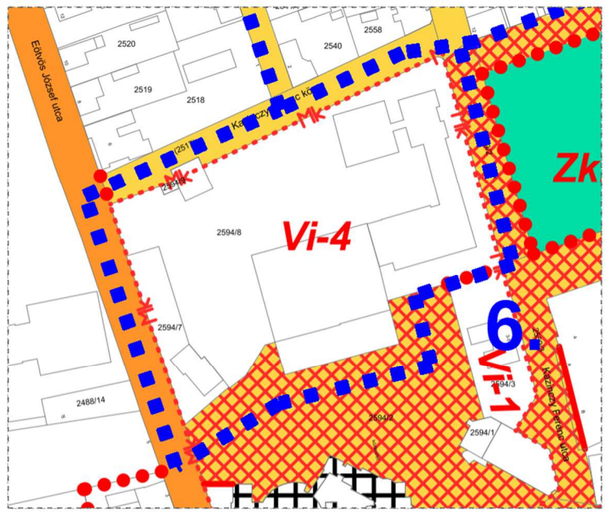
Hatályos terv részlete!



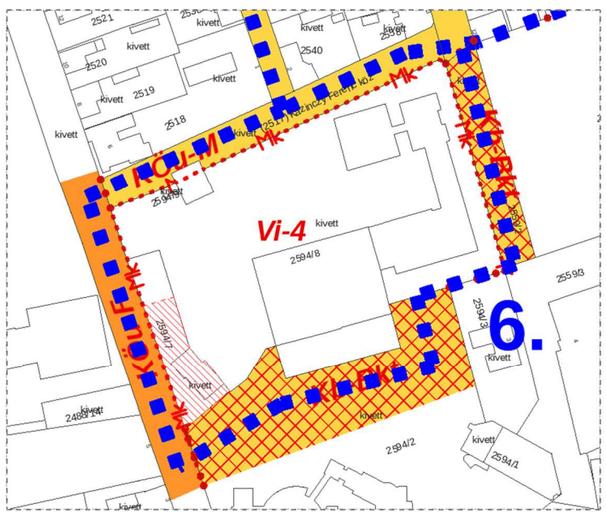
Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai	
	A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
	A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
	A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését
	A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
	Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
	A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
	Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
	Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
	Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
	A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
	A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
	A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
6.	Belterület, 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 tömb	Az intézményi „Vi-4” jelű építési övezetben, a 2594/7 hrsz-ú mentőállomásra vonatkozó épület elhelyezési szabályok módosítása.	- beépített terület	- intézményi terület építési övezete (Vi-4)	n.a.	n.a.	- intézményi terület építési övezete (Vi-4)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

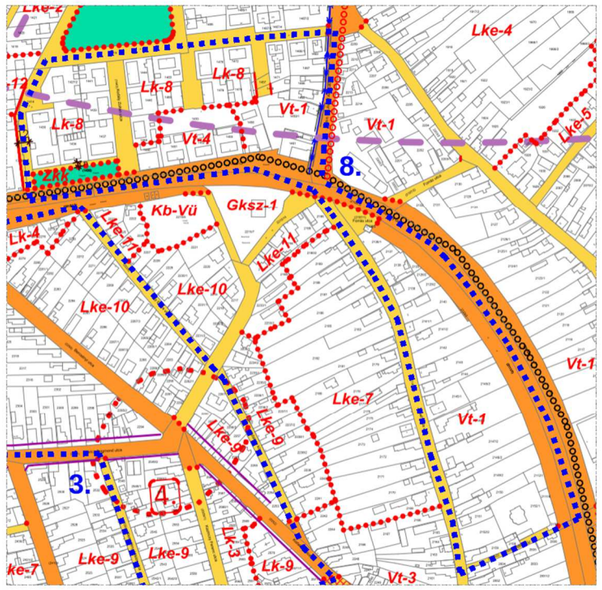
Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését
A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

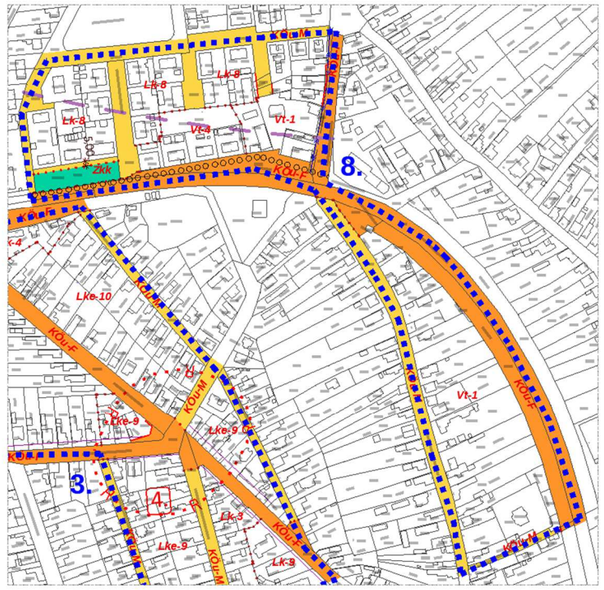
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7.	A település közigazgatási területének egyes településközponti vegyes és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területei.	Egyedi, kizárólag a HÉSZ-t érintő karakter és rendeltetés/épület fennmaradási szabályokra kiterjedő kiegészítések az érintett építési övezetekben.	- beépített terület	- településközpont vegyes terület építési övezete - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete	n.a.	n.a.	- településközpont vegyes terület építési övezete - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete	n.a.	n.a.	Csak rendeleti módosítás, az egyedi szabályok kialakítására.

HATÁSOK	A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
	A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
	A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését
	A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
	Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
	A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
	Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.
	Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat
	Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
	A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
	A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
	A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
8.	Belterület, 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 tömb	A 49. sz. főút mentén megvalósult kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása.	- kivett terület	- Közkert övezet (Zkk) - közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat

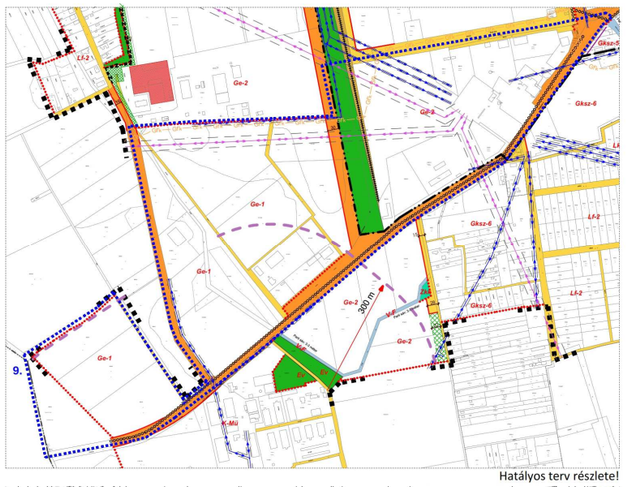
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

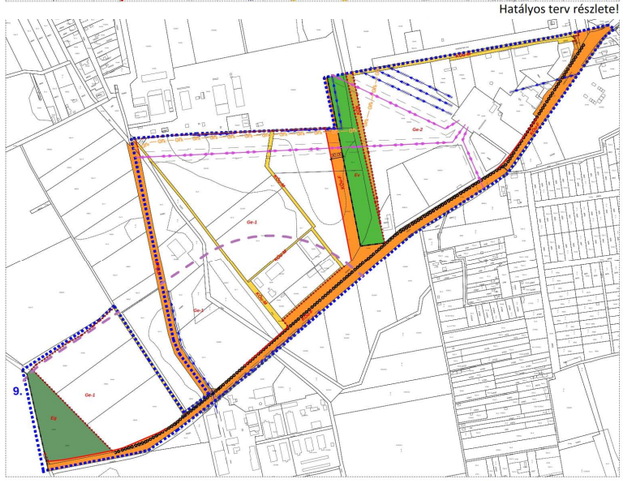
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
9.	Bel- és külterület, 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 tömb.	A tervezett 471 sz. főút felújítás területének biztosítása.	- beépített terület - kivett terület	- egyéb ipari gazdasági terület építési övezete (Ge-1, Ge-2) - gazdasági célú erdőterület övezete (Eg)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat

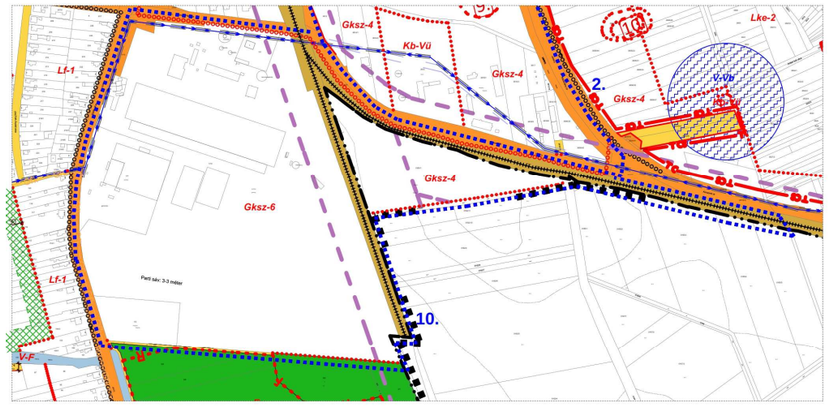
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

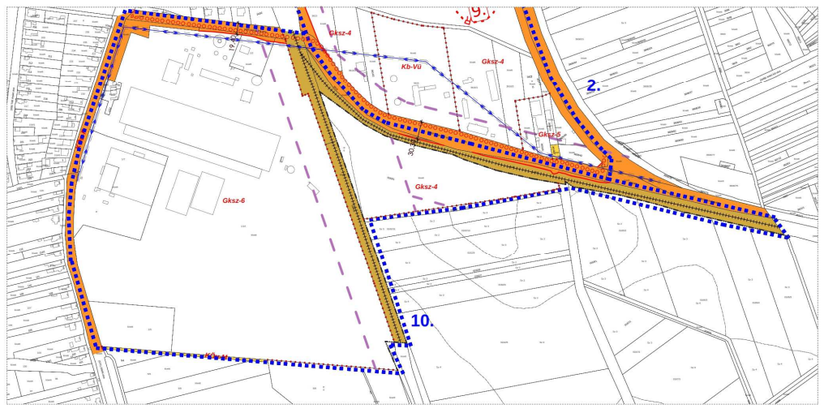
A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	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
10.	Belterületen, 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 tömb.	Kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása.	- kivett terület	- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezet (Gksz-6) - Kötött pályás (vasúti) közlekedési terület övezete (Kök)	n.a.	n.a.	- közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés célja elősegíti a helyi társadalmi, gazdasági konfliktusok megelőzését

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás védi és javítja a már meglevő legmagasabb szintű életminőséget, kizárja az ezzel kapcsolatos kockázatokat

Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
nem releváns

A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

2. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítása településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel - , a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

3. Alátámasztó és egyéb munkarészek

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert a hatályos településszerkezeti terv már tartalmazza a meghatározó műszaki infrastruktúra nyomvonalakat. (kerékpárutak)
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

3.1. Településképi előírások vizsgálata

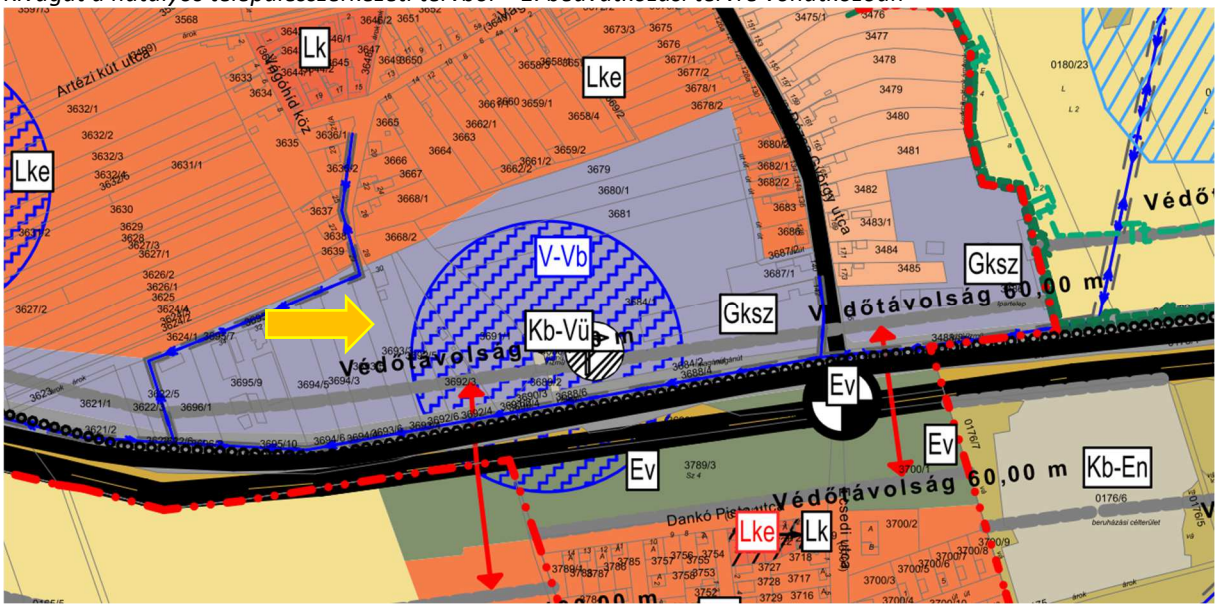
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Mátészalka Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.
Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

3.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

1. beavatkozási pontra vonatkozóan
A meglévő utak (I. és II. rendű utak) törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik, a szabályozás terven az érintett útszakaszok területe a szomszédos építési övezetekbe olvad bele
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 280/2024. (IX.30.) korm. rendelet 13.§ (6) bekezdése szerint, mert:

- szabályozási vonal megszüntetése miatti építési övezetbe való besorolás történik;
- a hatályos településszerkezeti terv az érintett közlekedési területeket beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolta (kereskedelmi szolgáltató);
- a hatályos településrendezési eszközök teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből – 1. beavatkozási tervre vonatkozóan



(Forrás: saját szerkesztés)

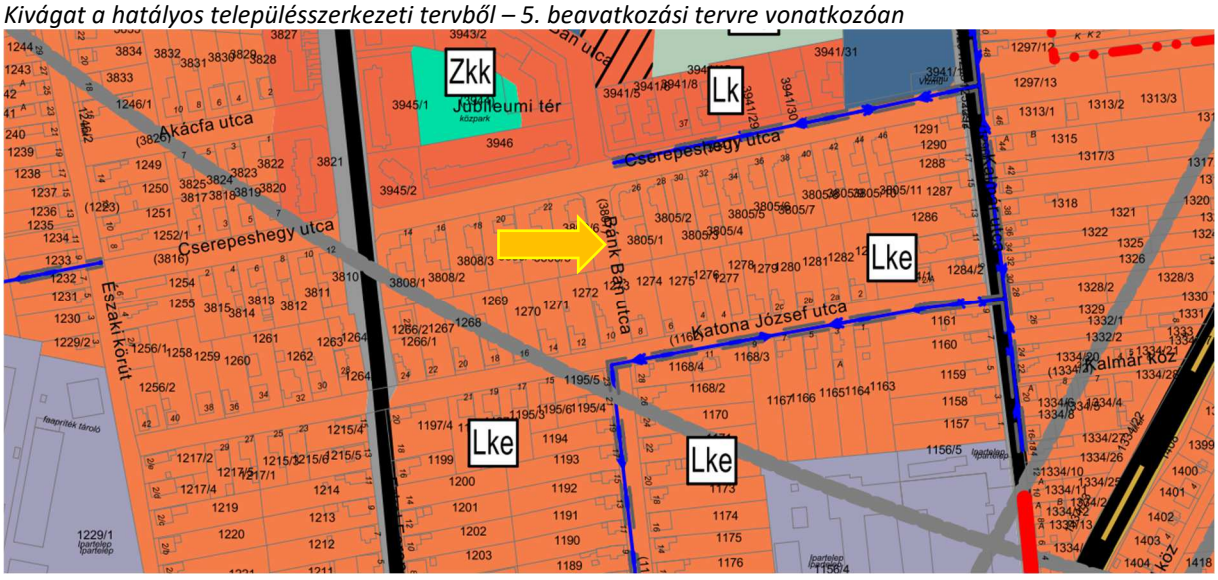
5. beavatkozási pontra vonatkozóan

A meglévő utak (I. és II. rendű utak) törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik, a szabályozás terven az érintett útszakaszok területe a szomszédos építési övezetekbe olvad bele

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 280/2024. (IX.30.) korm. rendelet 13.§ (6) bekezdése szerint, mert:

- közlekedési terület megszüntetése miatti építési övezetbe való besorolás történik;
- a hatályos településszerkezeti terv az érintett közlekedési területeket beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolta (kertvárosias lakóterület);
- a hatályos településrendezési eszközök teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből – 5. beavatkozási tervre vonatkozóan



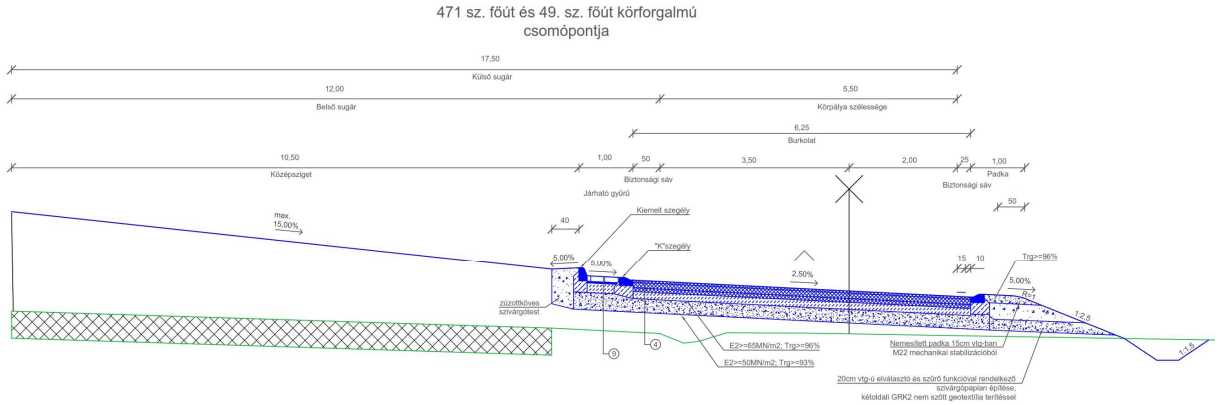
(Forrás: saját szerkesztés)

3.3 Közlekedési munkarész

2. Beavatkozási pont

Megvalósult út és csomópont fejlesztés ténylegesen használt területének lehatárolása. (a csatolt műszaki dokumentációs részek csak illusztrálják a már elkészült műszaki tartalmat, jelen módosítást követően tényleges útépítési műszaki tevékenység nem következik, nincs szükség rá.)

Mintakeresztszelvény

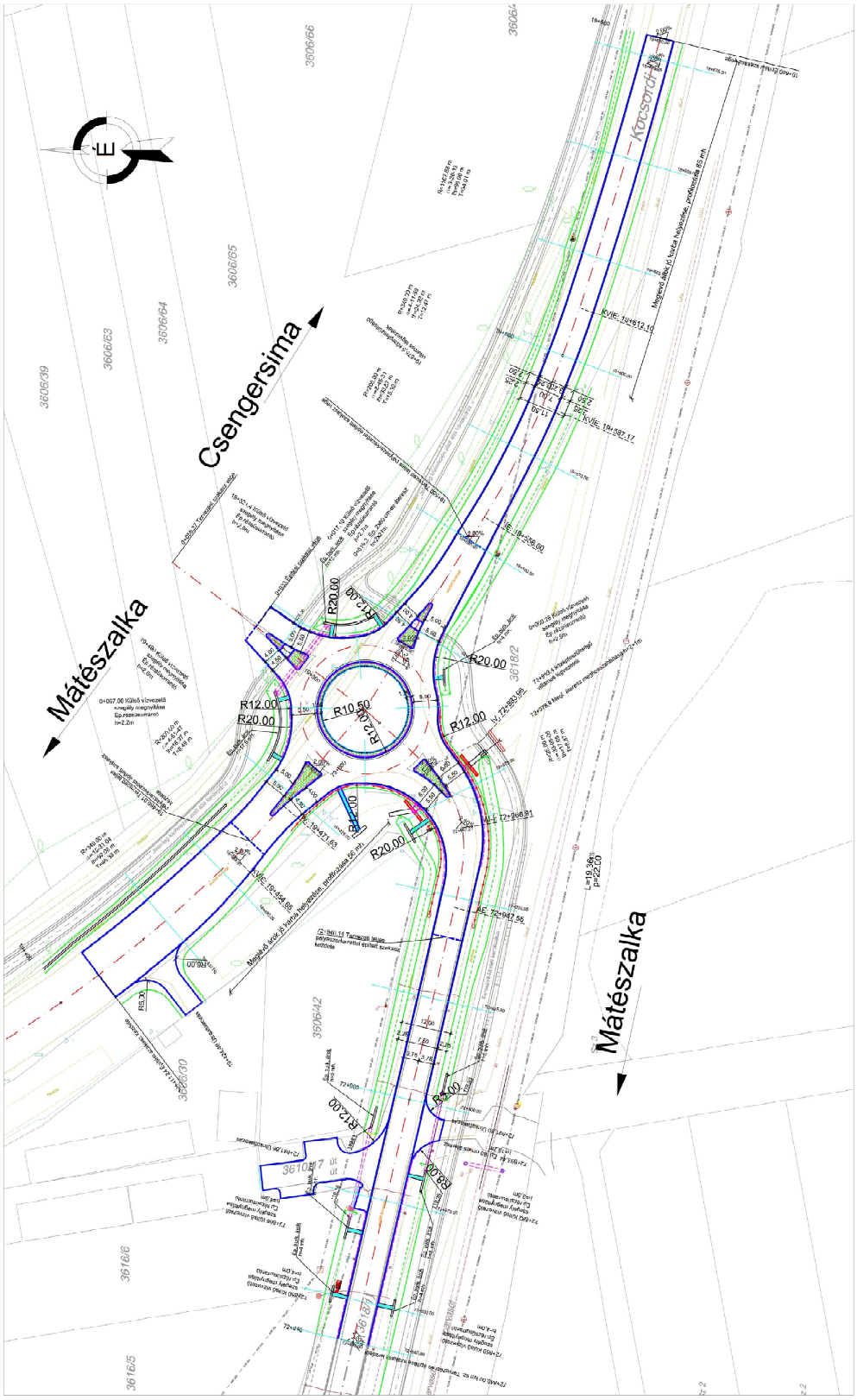


(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)



(Forrás: saját szerkesztés)

Útépítési helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

3. Beavatkozási pont

Mátészalka Móricz u.-Kisfaludy u.-Bercsényi u.-Kazinczy u. körforgalom építés Közlekedési terv dokumentációt, Viasys-Plan Kft. készítette.

Idézet a kiviteli tervdokumentációból:

„Meglévő állapot

Az akcióterületen 5 ágú csomópont található jelenleg. A terület sűrűn beépített, az utak egymással bezárt csatlakozási szöge heterogén. A Móricz u. I. É-i oldalán, a Kisfaludy u. és a Kazinczy u. Ny.-i oldalán, a Móricz u. II. ÉNY.-i oldalán és a Bercsényi u. mindkét oldalán járda található.
A Móricz u. I. szakasza 6,30 m. széles, A Móricz u. II. szakasza 4,80 m. széles A többi csatlakozó út 6,00 m. széles A körforgalmi ág tervezésénél a korábbi fejlesztési terveket figyelembe vettük.
A tervezési területen zárt csapadékelvező rendszer található. A tervezett létesítmény felületén összegyűlő csapadékvizet a tervezett víznyelőkön keresztül vezetjük be a meglévő hálózatba.
A meglévő állapotot a helyszín geodéziai felmérésével rögzítésre került, a geodéziai munkálatokat a generáltervező társaság biztosította. A tervezési alaptérképet a megrendelő biztosította. A tervek EOV koordináta rendszerben készültek, a magasságok EOMA/Balti alapszint felett értendőek.
A tervkészítés során az érintett útkezelőkkel és közmű-üzemeltetőkkel egyeztettünk, a keresztező önkormányzati kezelésű belvízcsatornák alapadatait beszereztük, melyeket a rajzokon feltüntettünk.
A Móricz Zs. u.-n lévő buszmegálló áthelyezésre kerül a Bercsényi u. 3-5 sz. elé.

A tervezett kialakítás ismertetése

Az utak forgalomnagyságát, geometriai elhelyezkedésüket, a beépítettséget figyelemebe véve egysávos mini körforgalom kiépítésének terveit készítettük el.
A beépítettség figyelembe vételével 4 ágú csomópont kialakítására van lehetőség. Az 5. ág (Kazinczy u.) egyirányú kialakítással a Kisfaludy u.-ból leágazva épül meg.
Az akcióterületen a meglévő útszakaszokat teljes pályaszerkezetben fel kell bontani a bontási-építési helyszínrajznak megfelelően. Az új burkolatokat az U-1-1 építési helyszínrajznak megfelelően kell kialakítani.
Körgyűrű külső ívhossza (tengely): 87.90 m.
Móricz Zs. u. I. beavatkozási hossz: 43,18 m.
Kisfaludy u. beavatkozási hossz: 41,91 m.
Móricz Zs. u. II. beavatkozási hossz: 55,50 m.
Bercsényi u. beavatkozási hossz: 39,65 m.
Kazinczy u. beavatkozási hossz: 41.95,835 m.
A padka kialakítása a tükörből kikerülő földanyagból tervezett kialakítani.
A meglévő szilárdburkolatú kapubejárókat a tervezett padka vonaláig vissza kell bontani és az új burkolatszélhez visszaépíteni.

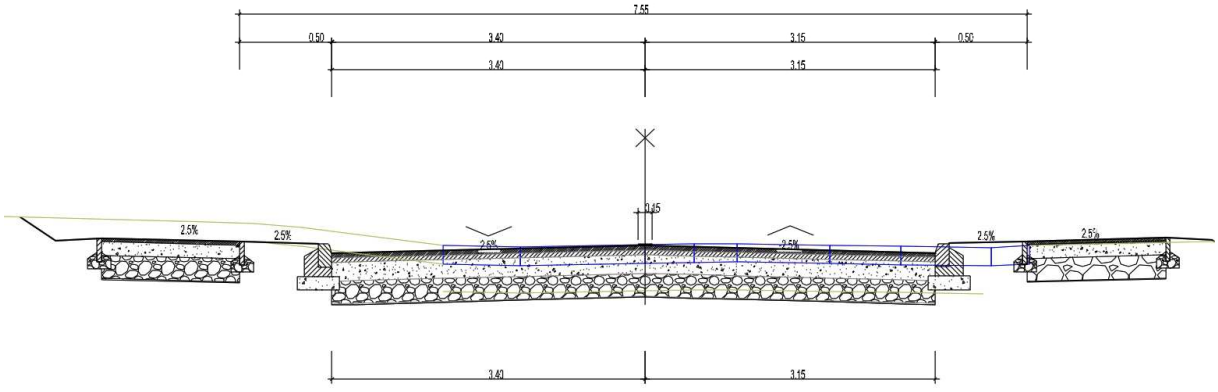
Műtárgyak, közművek, vízelvezetés

A Rákóczi u. és a Nagykárolyi u. déli ágán nyílt szelvényű vízelvezető árok található. Az Iskola köz mindkét oldalán padka folyóka található. A Nagykárolyi u. északi ágán zárt csapadékelvezető rendszer található. Az utóbbi zárt rendszerbe van bekötve az összes érintett út csapadékvize. Az építés során a meglévő nyílt rendszerek és padkafolyókák egy része felbontásra kerül. A csapadékvíz elvezetésére egyrészt a zárt rendszer kiépítését másrészt a nyílt rendszerek módosítását terveztük.
A Cs-1 vezetékszakasz a körgyűrű mentén helyezkedik el. A Cs-2 vezetékszakasz az Iskola kz víztelenítéséről gondoskodik.
A tervezett körgyűrű 0+006 (Cs1/3), 0+032 Cs1/5), 0+060 (Cs1/2) km. sz-ben tervezett 50x50 víznyelő. A 0+020 km. sz.-ben 60/100 (Cs1/4) tisztító akna tervezett. Az aknákat a gyűrűn kívül terveztük elhelyezni.
A Rákóczi u. nyíltárkos csapadékvizét a körgyűrű Cs1/2 aknájába kötjük.
Az Iskola közben kétoldali beton padkafolyóka kezeli a csapadékvizet A szelvényezés szerinti bal oldalon a folyóka egy szakaszát el kell bontanunk. Az elbontott szakasz kiváltására zárt csapadékcsatorna építését terveztünk, amit a körgyűrű hálózatába kötünk a Cs1/4 aknán keresztül.
A Nagykárolyi út déli ágának csapadékvize nyíltárkos hálózatban van összegyűjtve. Az itt keletkező csapadékot a Cs-1 hálózatába vezetjük.
Az utak fentiek szerint összegyűjtött csapadékvizét a Nagykárolyi u. északi ágán már meglévő zárt hálózatába vezetjük.
A nyíltárkos rendszerek kiegészítését, ill. nyomvonal áthelyezését (Nagykárolyi út déli ág, Rákóczi u.) Csomiép 20/30/30 TB elemmel kell kiépíteni.
A vízhozam meghatározásához a tízperces időtartamú és két éves gyakoriságú záporintenzitás értékét vettük figyelembe. Az elvezető rendszer csak az út területén összegyűlő csapadékot vezeti el."

Mintakeresztszelvények

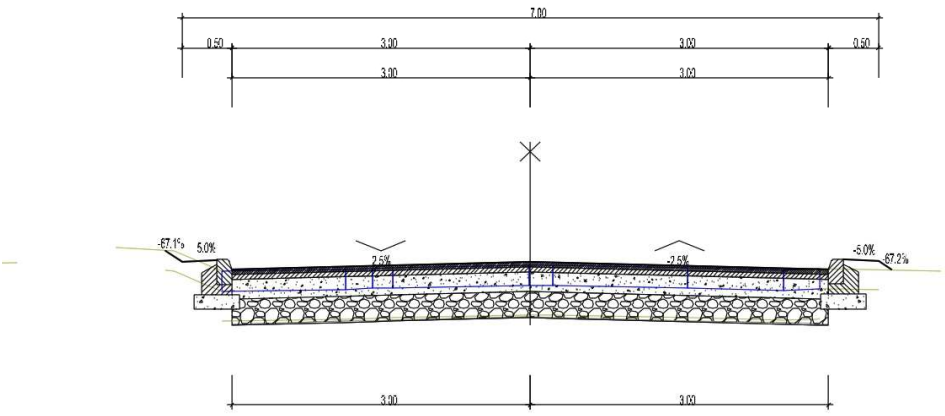
MINTAKERESZTSZELVÉNY M = 1:50

Móricz Zs. u. I.



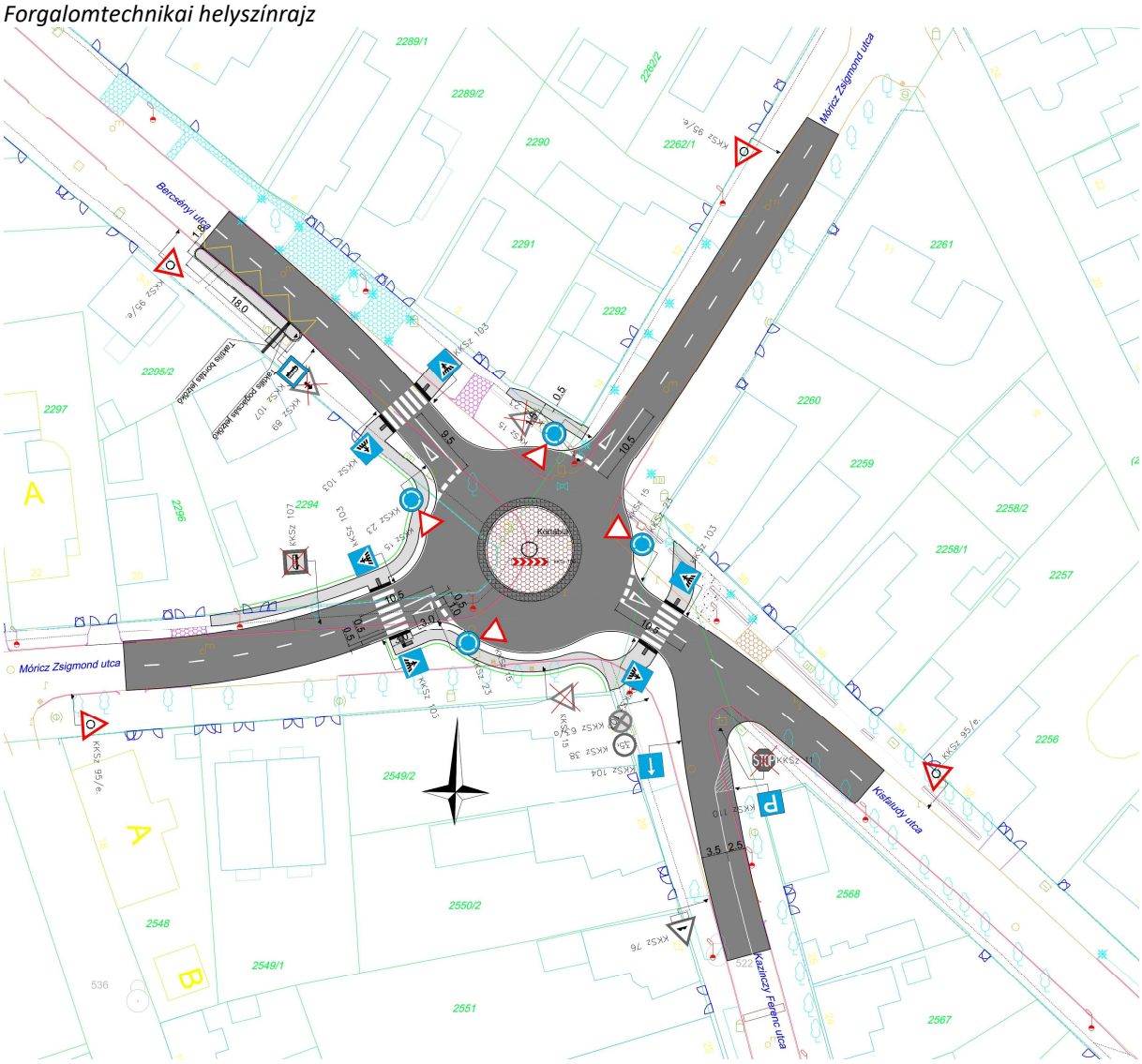
MINTAKERESZTSZELVÉNY M = 1:50

Kisfaludy u., Móricz u. II., Kazinczy u.



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

Forgalomtechnikai helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

4. Beavatkozási pont

49. sz. Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű főút 15+855 km szelvényében forgalom irányító fényjelző készülék, valamint gyalog és kerékpár átkelő létesítése dokumentációt a Falvus Mérnökiroda készítette.

Idézet a kiviteli tervdokumentációból:

„A Magyar Közút Nonprofit Zrt Mátészalkán az 49. számú másodrendű főút – Ipari út csomópontjában (Mátészalka belterületén) a forgalombiztonság növelés, a balesetek számának csökkentése, valamint a folyamatosabb forgalomáramlás érdekében forgalom irányító fényjelző készülék telepítéséhez és kerékpáros átvezetés létesítéséhez szükséges engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésével a Flavus Mérnökiroda Kft.-t bízta meg. A kerékpáros átvezetés megvalósításához a meglévő kerékpáruta korrekciója is szükséges. További feladat a csomópont területén a burkolatok, szegélyek felújítása, érintett buszmegállóban a burkolat helyreállítása, vízelvezető rendszer tisztítása.

Meglévő állapot
A tervezési területet 2024. február 13-án tekintettük meg, egy helyszíni bejárás keretében.
A tervezési terület Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Mátészalka belterületén, a település nyugati határában, az 49. számú – Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű főút és az Ipari út csomópontjában található. A csomópont az 3. számú főút 15+855 km szelvényében található. A főút a tervezési terület környezetében kelet-nyugat irányú, a csatlakozó helyi közút észak-dél irányú. A terület ritkábban beépített, többnyire telephelyek, kereskedelmi egységek, ipari- üzemi jellegű épületek találhatóak. A mellékút csatlakozásával szemben kapubejáró található.
A főút 2x2 sávos, kanyarodó sávok jelenleg nincsennek kialakítva. A csatlakozó, alárendelt út 2x1 sávos. A sávok a csomópont környezetében a főúton 3,25-3,50 méter, az Ipari úton ~ 3,7 méter szélesek. Az Ipari úton a tervezési terület környezetében mindkét oldalon a parkolók találhatóak.
A tervezési terület síkvidéki jellegű.
A tervezési területen egy buszmegálló öböl található a főút szelvényezes szerinti jobb oldalán, a csomópontot követően.
Az érintett utak aszfalt burkolattal rendelkeznek, tetőszelvényes kialakításúak, a vízelvezetés zárt rendszerű.
Az Ipari út keleti oldalán kerékpárút vezet, mely a csomópont előtt becsatlakozik az Ipari útba. A kerékpárút aszfalt burkolattal rendelkezik, szélessége ~ 2,5 m szegélyek között. A pályaszerkezete kezelői adatok alapján:
- cm AB-8 hengerelt aszfalt
- cm JU-12 hengerelt aszfalt
- 21 cm FZKA alap
A 49-es főút északi oldalán elválasztá nélküli gyalog- és kerékpárút vezet, szélessége ~ 3 m, aszfalt burkolattal rendelkezik.

Útépítés
A főút és az Ipari út tervezéssel érintett szakaszán a meglévő burkolatok felújítását, a kerékpárutak korrekcióját terveztük.

Vízszintes vonalvezetés
A tervezéshez a geodéziai felmérés alapján tervezési tengelyt illesztettünk az utakra. Az érintett közutak a tervezési szakaszon egyenes vonalvezetéssel rendelkeznek. Az érintett közutak meglévő vízszintes vonalvezetésén nem változtattunk.
Ipari út: A szelvényezés szerinti bal oldalon a burkolat 0,65 méterrel történő szélesítését terveztük ~ 60 méter hosszon. A jobb oldalon a meglévő lekéretést a kiszerkesztett üldözőgörbének megfelelően korrigáltuk, R=24-12-36 méteres kosárívet alkalmaztunk, a burkolatot szélesítettük.
Az Ipari út melletti kerékpárút ipari úti csatlakozását megszüntetjük, a kerékpárutat a tervezett
átvezetésig vezetjük el. A korrekciót R= 10 -15 méteres ellenívekkel terveztük. Az R=10 méteres ívben b=0,25 m nyombővítést alkalmaztunk. A 49-es út melletti gyalog- és kerékpárút nyomvonal korrekcióját terveztük az átvezetésnél, az alkalmazott ívsugár R= 15 m.

Magassági vonalvezetés
Az érintett közutak meglévő magassági vonalvezetésén nem változtattunk. A főút a tervezési szakaszon esik 0,22-0,46 % közötti értékkel. A csatlakozó mellékút a csatlakozástól esik, 1,18 %-kal, majd emelkedik 0,36-0,44 %-kal. Hossz-szelvényi mélypont a 0+019,25 km szelvényben adódik. Az eséstőrésnél R=800 m-es homorú lekerekítést alkalmaztunk.
Az Ipari út melletti kerékpárút korrekcióját a meglévő kerékpárutak és a főút burkolata adta kötöttségek között terveztük. A korrekciós szakasz 0,27 %-kal emelkedik majd 1,15 %-kal esik a főút, R=600 méteres domború lekerekítő ívet alkalmaztunk. Az átvezetést követően a kerékpárút 2,46 %- kal emelkedik. A főút melletti kerékpárút korrekció esetén igazodtunk a meglévő kerékpárút magassági vonalvezetéséhez.

Keresztmetszeti elrendezés
Főút: A tervezés során a főút meglévő keresztmetszeti elrendezésen nem változtattunk. A tervezéssel érintett út tetőszelvényes kialakítású. A tervezett oldalesés illeszkedik a meglévőhöz, egyenesben 2,0-2,5 % közötti értékekkel terveztünk.
Ipari út: A bal oldalon a burkolat 0,65 méterrel történő szélesítését terveztük ~ 60 méter hosszon. A tervezéssel érintett út tetőszelvényes kialakítású. A tervezett oldalesés illeszkedik a meglévőhöz, 0,3- 2,2 % közötti értékekkel terveztünk, a csomóponti környezetben az oldalesés illeszkedik a főúthoz.

Útcsatlakozások, csomópontok, behajtók
A tervezési terület az 49. számú – Rohod-Mátészalka-Csengersima másodrendű főút, és helyi közút csomópontjában található.
Az Ipari úti kerékpárút csatlakozás megszüntetésre kerül, a kerékpárút tervezett korrekciója a 49-út kerékpárúthoz csatlakozik.
A tervezési területen több kapubejáró található. A főúton tervezéssel érintett 3 kapubejáró esetén a kiemelt szegély beforgatását (r=1 ill. 2 m) terveztük. A jobb oldali behajtóknál a helyszínrajz szerinti méretekkel kopórétegcserét terveztünk. A bal oldali behajtó (autókereskedés) esetén a kerékpárút korrekció miatt új burkolatot terveztünk. Az autókereskedés kerítését és tolókapuját összesen 37 méter hosszon át kell helyezni a birtokhatárra.

Autóbuszmegállók, buszöblök
A 49-es főúton a 16+000 km szelvény környezetében – egymáshoz képes eltolva – buszmegálló pár található. A jobb oldali buszmegálló teljes hosszában a tervezési szakaszra esik, a bal oldali

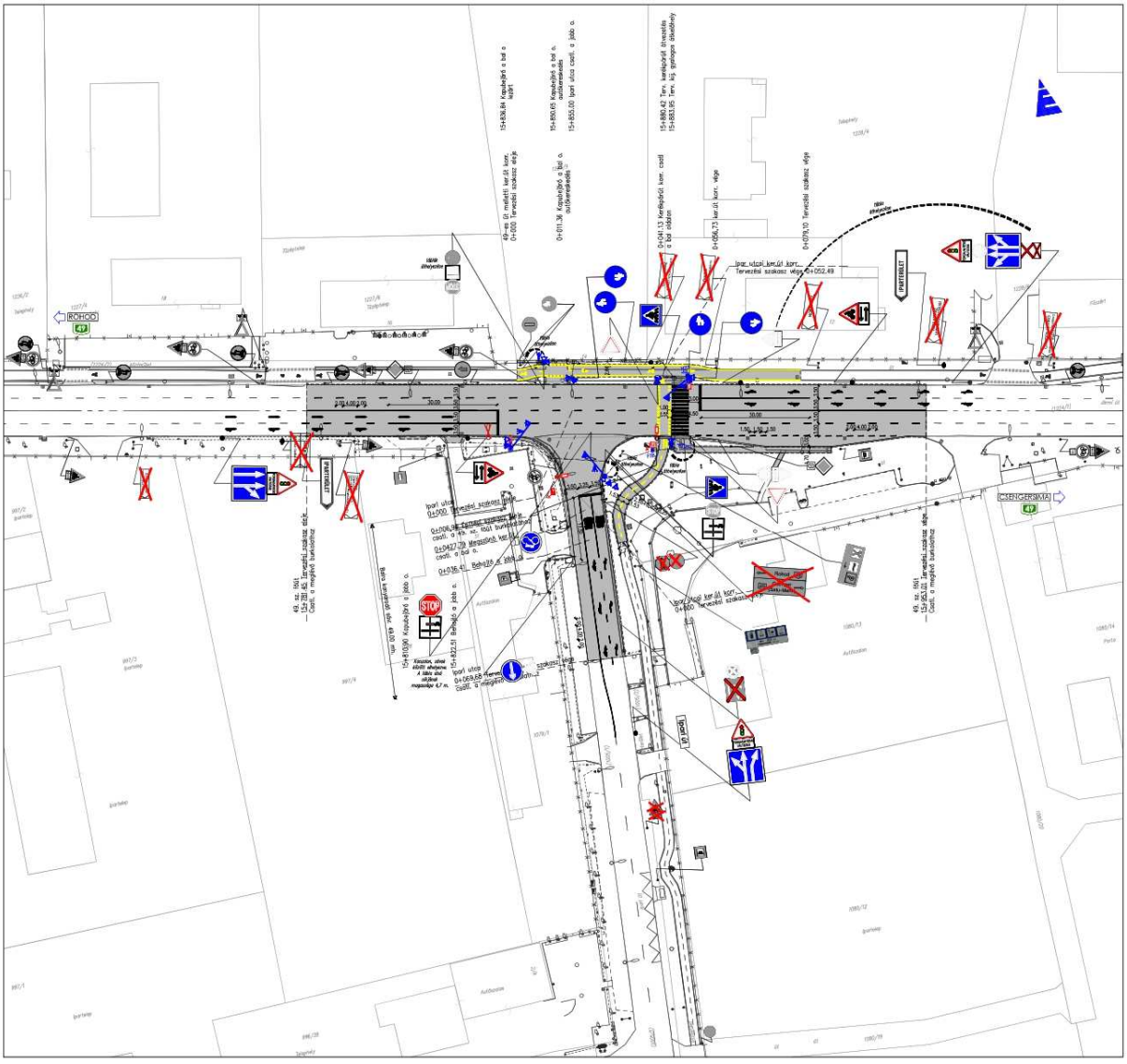
buszmegálló a tervezési szakaszon kívül található. A jobb oldali öbölben kopó- és kötőréteg cserét irányoztuk elő, a peron esetén új pályaszerkezetet terveztünk.

Vízelvezetés
Az érintett útszakaszok meglévő vízelvezetési rendszerén nem változtattunk. Az érintett szakaszon lévő víznyelőaknákat ki kell tisztítani, a fedlapokat szintbe kell helyezni.

Forgalomtechnika, forgalombiztonság
A meglévő forgalomi rend módosul, jelzőlámpás forgalomirányítás kerül kiépítésre, a tervezett jelzőlámpát a vonatkozó szakági tervek szerint kell kiépíteni.

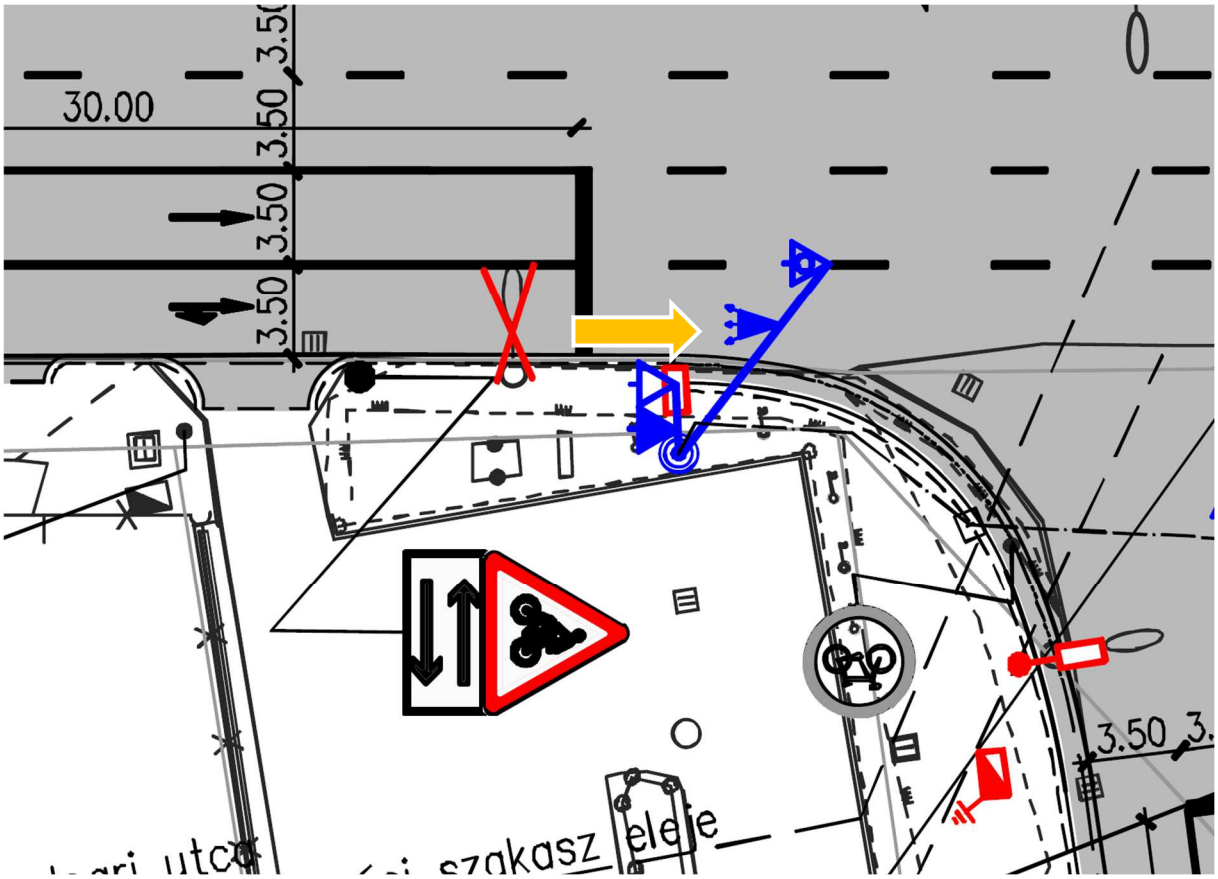
Útburkolati jelek:
A burkolatépítéssel érintett szakaszon a burkolati jeleket a forgalomtechnikai helyszínrajzon ábrázolt
módon újra kell festeni.

Forgalomtechnikai helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

Kivágat az oszloppal



Helyszíni fotó az oszlop megjelölésével



8. Beavatkozási pont

Mátészalka 4117 sz. út (József A. U. – Széchenyi U. átkelési szakasz) út rehabilitáció ás kerékpárút építés Közlekedési terv dokumentációt, Viasys-Plan Kft. készítette.

Idézet a kiviteli tervdokumentációból:

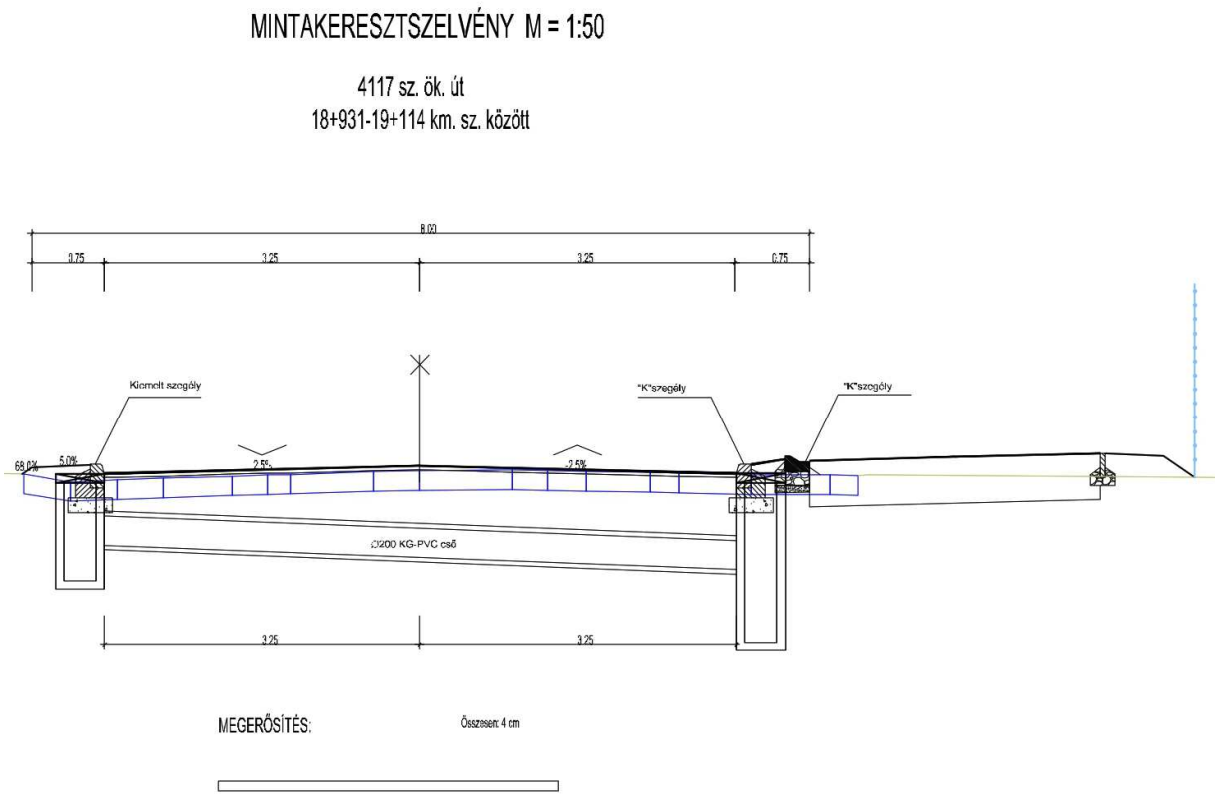
„Meglévő állapot
A tervezési program szerint elválasztás nélküli közös gyalog-kerékpárút tervezése lett előirányozva a Mátészalka, Fekesszegi u. – 49 sz. II. r. főút közötti szakaszon. A 4117 sz. út keresztmetszeti paramétere és az ingatlan határok, a beépítés - a 49 sz. főút-Széchenyi u.-i csatlakozás között - nem teszik lehetővé a kerékpáros létesítmény elhelyezését az út egyik oldalán sem. Ezen a szakaszon az út szélessége 8.5 m. A közút szabványos, útkategóriának megfelelő átalakításával és a nyomvonalának kismértékű módosításával a kerékpáros létesítmény is elhelyezhető.
Az út átépítésével együtt az érintett Önkormányzati utak csatlakozását is szabványos kialakításúra kell átépíteni.
A tervezési területen zárt és nyíltszelvényű csapadékelvezető rendszer található. A kerékpárút nyomvonalában a teljes szakaszon megszüntetésre kerül a nyíltszelvényű árok és helyette zárt csapadék csatorna kiépítésére kerül sor.
A meglévő állapotot a helyszín geodéziai felmérésével rögzítésre került, a geodéziai munkálatokat a generáltervező társaság biztosította. A tervezési alaptérképet a megrendelő biztosította. A tervek EOV koordináta rendszerben készültek, a magasságok EOMA/Balti alapszint felett értendőek.
A tervkészítés során az érintett útkezelőkkel és közmű-üzemeltetőkkel egyeztettünk, a keresztező önkormányzati kezelésű belvízcsatornák alapadatait beszereztük, melyeket a rajzokon feltüntettünk.

A tervezett kialakítás ismertetése
Egyesített gyalog-kerékpárút:
A tervezett létesítmény kezdőszelvénye a Fekesszegi u.- csatlakozása.
A kezdő szelvény a 4117 sz. ök. út 18+306 km. sz.-vel párhuzamos, az út szelvényezés szerinti bal oldalán kialakított.
A nyomvonal keresztezi a Mátyás király utat.
A 4117 sz. utat a 18+931 km. sz.-ben keresztezi és a nyomvonala ettől kezdve az út szelvényezés szerinti jobb oldalán halad.
A teljes szakaszon megszűnik a nyíltszelvényű burkolt árok.
A tervezési szakasz hossza: 809,346 m.
4117 sz. ök. út.:
A beavatkozás a 18+851 – 19+114 km. szelvények között valósul meg.
Az út szélessége a 6,5-8,5 m között változik.
A kerékpárút helybiztosításának érdekében a 18+851-19+067 km. sz. között egységesen 3,25 m.-s sávszélességgel (6,5 m. pályaszélességgel) épül át. Az út rekonstrukciója a szükséges bontások és szélesítések építésével és a teljes beavatkozási szakaszon (18+851 – 19+114 km. sz.) új kopóréteg kialakításával tervezett.

A vízelvezető rendszer átalakításának következtében a 18+306 km. sz-től kezdődően a szelvényezés szerinti bal oldalon, a 18+931 km. szelvénytől kezdődően a jobb oldalon is kiemelt szegély építése előirányzott.
A tervezési szakasz hossza: 263 m."

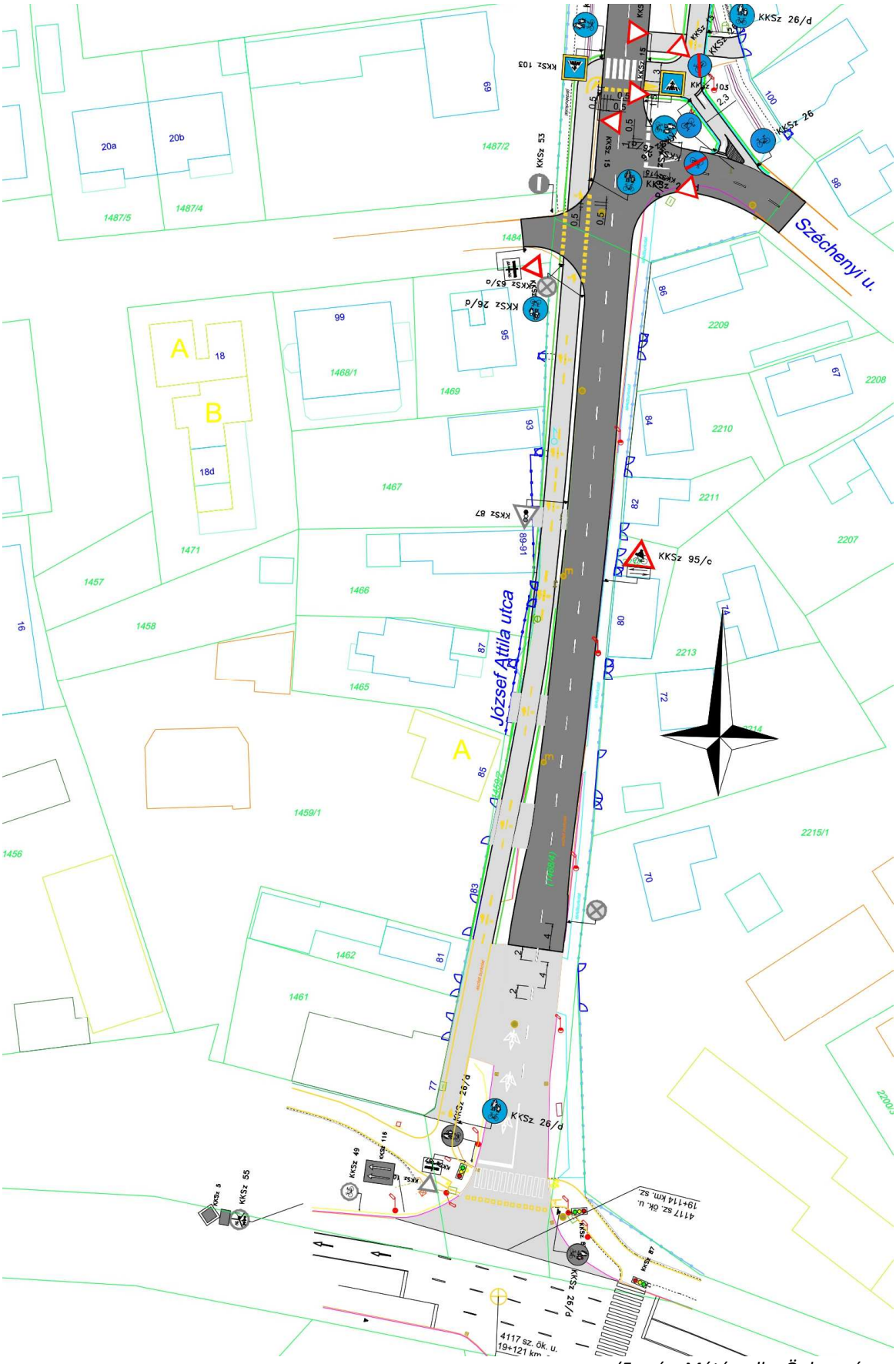
Műtárgyak, közművek, vízelvezetés.
Az közút 19+088-19+114 km. sz. között található zárt csapadékelvezető rendszer. A beavatkozással érintett további szakaszokon mindkét oldalt burkolt nyíltszelvényű árokrendszer található.
A kerékpárút helybiztosítása érdekében a teljes nyomvonalon megszüntetésre kerülnek a nyílt árokszakaszok és zárt csapadékrendszer kialakítására kerül sor. A zárt rendszer mind a közút, mind a gyalog-kerékpárút vízelvezetését együttesen szolgálja. közös víznyelőkön keresztül.
A zárt rendszer 4 csatorna szakasszal alakítottuk ki. A Cs-1, szakaszt a Fekesszegi u. csatlakozásában található tisztítóaknába kötjük be.
A Cs-2 és Cs-3 szakaszokat a Mátyás király u. csomópontjában meglévő aknába vezetjük be.
A Cs-4 szakasz a 4117 sz ök. út 19+088 km. szelvényében meglévő tisztító aknába kötjük.
A vízhozam meghatározásához a tízperces időtartamú és két éves gyakoriságú záporintenzitás értékét vettük figyelembe. Az elvezető rendszer csak az út területén összegyűlő csapadékot vezeti el."

Mintakeresztszelvény



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

Forgalomtechnikai helyszínrajz



(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

9. Beavatkozási pont

471 sz. Debrecen - Mátészalka II. rendű főút fejlesztése és burkolat megerősítése a 69+368,35 - 72+007,41 km szelvények között Műszaki leírását a RODEN Mérnöki Iroda Kft. készítette.

Idézet a kiviteli tervdokumentációból:

Az építés célja
A 471 sz. főút tervezési szakaszán a műszaki állapot nem felel meg a műszaki előírásokban meghatározott követelményeknek. A meglévő útburkolat, főként külterületi szakaszokon, nem megfelelő szélességű, rossz állapotú. A forgalom áramlását tekintve viszonylag lassabb lefolyású a meglévő nyomvonal-vezetés miatt, sok a fokozottan balesetveszélyes útszakasz, magas a személyi sérüléssel járó balesetek száma.
Az építés célja tehát a tárgyi szakaszon a szolgáltatási színvonal és a közlekedésbiztonság javítása.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ISMERTETÉSE
A 471 sz. főút tervezéssel érintett szakasza Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében található, Mátészalka közigazgatási területét érinti.
A szakasz Mátészalka külterületén kezdődik és Mátészalka belterületén a 4918 j. út közelében fejeződik be.
A helyszínrajzi ívek külterületen a 90 km/h tervezési sebességnek nem mindenhol megfelelőek, a 69+500 km sz.-nél kissugarú ív, R=~150 m van.
A domborzat síkvidéki jellegű, a 471 sz. főút közel terepszinten vezet. A meglévő hosszesés 0,0 % és 1,0 % között változik, a jellemző esés 0,5 % alatti.
A meglévő út keresztmetszeti kialakítására a 2x1 sáv jellemző. Külterületen a koronaszélesség 7,00 – 8,5 m között változik, a meglévő aszfalt burkolat szélessége 5,90 – 6,30 m közötti. A padka szélessége 0,5 - 1,0 m közötti.
A tervezési szakaszon a burkolat több helyen repedezett és lokális bomlások figyelhetők meg, bár az alapréteg teherbírási elégtelensége nem jellemző, hanem a meglévő aszfaltrétegek e öregedése figyelhető meg. A burkolat állapota utazáskényelmi problémát is okoz, nagyobb kiterjedésű és kezdetleges kátyúk száma jelentős mértékű.
Az erősítendő szakasz burkolatállapota a 70+930 km szelvényig jó. Azt követően repedések, bomlás esetenként deformáció, de helyenként tűrhető burkolatállapot látható. A 71+620 km szelvény után erősebb, helyenként mozaikos repedezettség, rosszabb burkolatállapot van.
Az OKA-ban lévő pályaszerkezeti adatokból látszik, hogy a meglévő burkolatok a teljes tervezési szakaszon szemcsés alapréteggel – rakott alapból – épültek, az arra épített makadám burkolatokra kerültek a későbbiekben aszfaltbeton rétegek.
A tervezési szakaszt a 69+944 km szelvényben egy név nélküli csatorna keresztezi. A keresztezés egy 0,60 m átmérőjű beton áteresszel történik. A 70+630 km szelvény bal oldalán szintén található egy név nélküli csatorna, melybe mindkét oldali útárok áteresz segítségével be van kötve.
A meglévő út vízelvezetése nyíltárkos rendszerű, jellemzően kétoldali talpárkokkal megoldott, melyek egy része szikkasztó-tározó funkcióval rendelkezik, a csatornák környezetében az árkok azokba vannak bekötve. A talpárkok helyenként hiányoznak vagy jelentős mértékben feltöltődtek.
A tervezési szakaszon több helyen kapubehajtó csatlakozik a főúthoz.

Vasúti keresztezés a tervezési területen nem található, a 70+000 – 70+240 km szelvények között, a bal oldalon a főúttal párhuzamosan iparvágány fut, ami a 70+240 km szelvénytől kezdve eltávolodik az úttól.
Meglévő buszmegállók:
Buszmegálló pár (Mátészalka, sertéshizlalda) külterületen a 69+900 km szelvény környezetében, egymástól ~ 40 méterrel eltolva. Az aszfalt burkolatú buszöblök ~ 3,0 m szélességűek. A megállókhoz ~ 1,5 m szélességű kiemelt szegéllyel épített aszfalt peronok tartoznak.
Buszmegálló pár belterületen a 71+750 km szelvény környezetében, egymástól ~ 60 méterrel eltolva. Az aszfalt burkolatú buszöblök ~ 3,0 m szélességűek. A megállók peron nélküliek.
Buszmegálló pár (Mátészalka, TÜZÉP) belterületen az Ipari úton. Buszöböl és peron nélküliek.
Az út jellemzően 2x1 sávos. A meglévő burkolaton a terelő/záróvonal van felfestve, az úttest szélét jelző vonal nincs. A tervezési szakaszon útszéljelző oszlopok találhatóak. A kissugarú ívek külső oldalánés az átereszeknél a padkában vezetőkorlát került elhelyezésre.
Közművek tekintetében meglévő elektromos vezetékek, hírközlési kábelek, vízvezetékek, gázvezetékek, közvilágítás található a tervezési szakaszon.

A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK ISMERTETÉSE
A teljes tervezési szakaszt 5 alszakaszra lehet osztani:
69+368,35 – 69+770 km sz.: Ívkorrekció
69+770 – 70+865 km sz.: Burkolatmegerősítés, külterület
70+865 – 71+000 km sz.: Harmadik sáv építése
71+000 – 71+190 km sz.: Körforgalom építése az Ipari útnál
71+190 – 72+007,41 km sz.: Burkolatmegerősítés, belterület

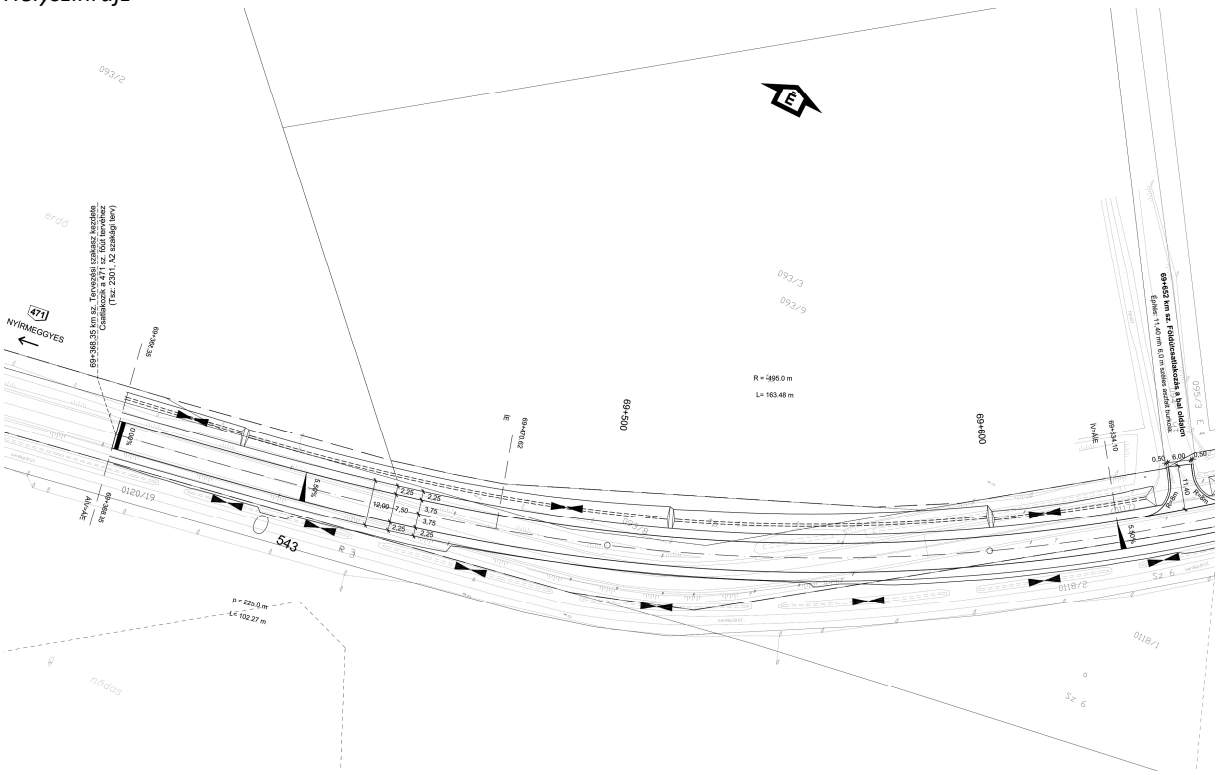
1. alszakasz
69+368,35 – 69+770 km sz.: Ívkorrekció
A 69+368,35 km sz.-ben kezdődik ez az alszakasz, itt csatlakozik a 2301 tervszámú A2 szakági tervben tervezett 471 sz. főút tervéhez. Ezen az alszakaszon a meglévő útburkolat elbontásra kerül és kismértékben új nyomvonalon lesz kiépítve a 471 sz. főút új pályaszerkezettel.
Útcsatlakozások:
- A 69+652 km sz.-ben meglévő földútcsatlakozás található a bal oldalon, ezt az útterület határán belül kell kiépíteni, csatlakoztatva a 471 sz. főút új nyomvonalához. A tervezett 471 sz. főút burkolatszélétől 11,40 m hosszban kell kiépíteni a csatlakozást aszfalt burkolattal.
- A 69+730 km sz.-ben meglévő aszfalt burkolatú útcsatlakozás található a bal oldalon. A tervezett 471 sz. főút burkolatszélétől 15,15 m hosszban kell kiépíteni a csatlakozást aszfalt burkolattal.
2. alszakasz
69+770 – 70+865 km sz.: Burkolatmegerősítés, külterület
Ezen az alszakaszon a meglévő burkolatnak a profilmarása után 1 réteg aszfalt kerül terítésre.
Útcsatlakozások:
- 69+922 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás a jobb oldalon, a meglévő kerékpárút vonaláig kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
- 69+986 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás a bal oldalon, 6,35 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
- 70+417 km sz.-ben meglévő földútcsatlakozás a jobb oldalon, a meglévő kerékpárút vonaláig kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.

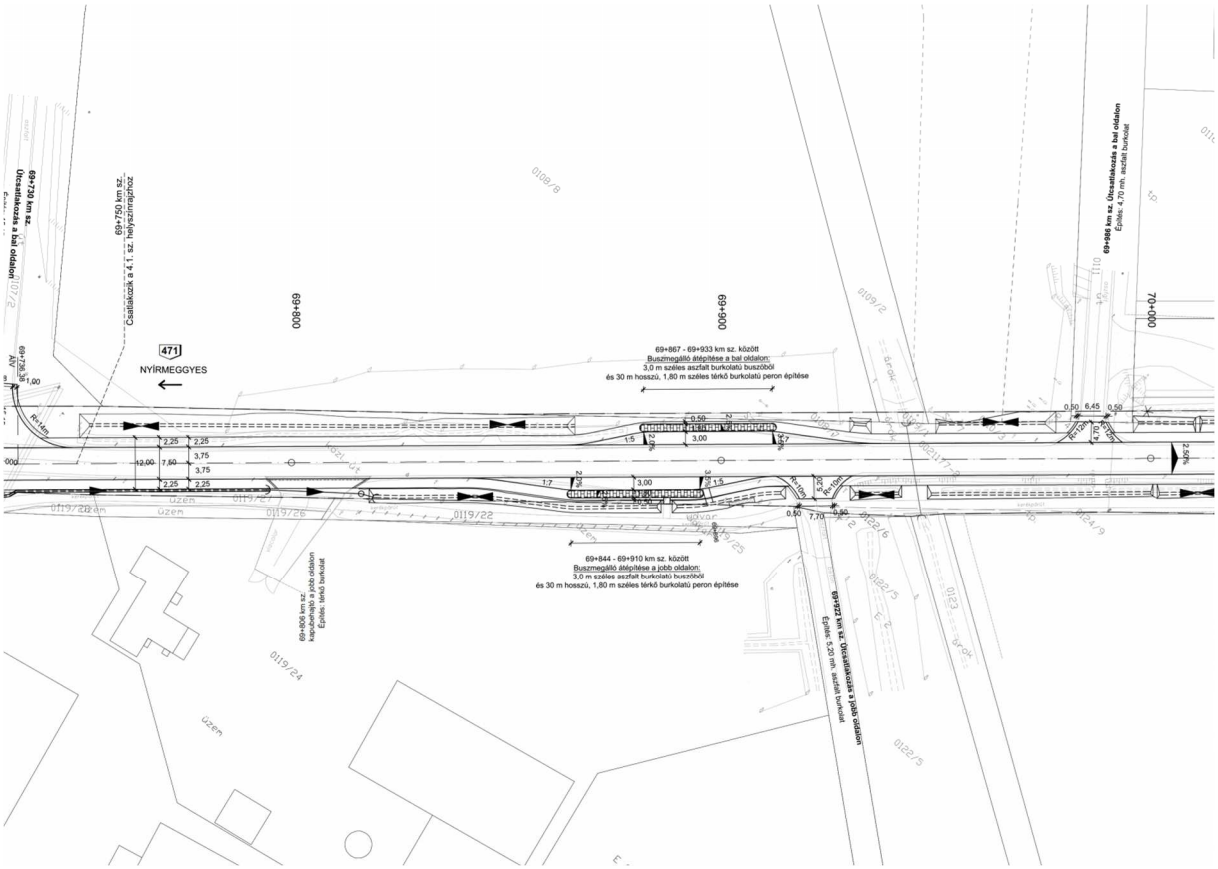
- 70+730 km sz.-ben meglévő földútcsatlakozás a jobb oldalon, a meglévő kerékpárút vonaláig kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
Kapubehajtó: A meglévő kapubehajtókat szintbe kell hozni a tervezett 471 sz. főút burkolathoz, a saját anyagukból visszaépítve, a tervezett padka szélességében (2,25 m).
Az alszakasz elején a 69+900 km sz. környékén található meglévő buszmegálló pár. A meglévő aszfalt burkolatú 3,0 m széles öblöket el kell bontani és új buszöblök építése szükséges. A meglévő aszfalt burkolatú peronok elbontása után 1,80 m széles és 30 m hosszú térkő burkolatú peronokat kell építeni.
3. alszakasz
70+865 – 71+000 km sz.: Harmadik sáv építése
A harmadik sáv építésének célja, hogy a piacra új be- és kihajtást biztosítson a 70+932 km szelvényben.
Az új piaci behajtó közelében új gyalogátkelőhely is létesül, bal oldalon új járda kapcsolattal.
Jelenleg ezen a szakaszon buszmegálló nincs, a ~70+950 km sz.-ben bal oldalon új buszmegálló létesül.
A 3,0 m széles buszöböl bazaltbetonból épül, a 21 m hosszú és 1,70 m széles peron/járda aszfalt burkolatú lesz.
A 471 sz. főút jobb oldalán a piac új bejárójától a meglévő kerékpárutat el kell bontani és helyette új nyomvonalon új kerékpárutat kell kiépíteni a 71+170 km sz.-ig.
4. alszakasz
71+000 – 71+190 km sz.: Körforgalom építése az Ipari útnál
A tervezett körforgalmú csomópont a 71+100 km szelvényben épül Mátészalka belterületén, a 471 sz. főút és az Ipari út meglévő csomópontjában, a jelenlegi csomóponttól északra kb. 45 m-re elhelyezve.
A tervezett négyágú körforgalom körpályája egysávos, kiemelt szegéllyel határolt.
A külső sugár R=22,50 m+0,25 m biztonsági sáv, a körpálya szélessége 7,50 m+0,25 m biztonsági sáv.
A K-szegéllyel csatlakozó térkő burkolatú járható gyűrű 1,50 m széles. A körforgalom belső sugara R=15,00 m.
A csatlakozó ágak belépési szélessége 4,00 m +0,25 m + 0,25 m biztonsági sáv. A kilépési szélességek 5,00 m +0,25 m + 0,25 m biztonsági sáv. Az elválasztó szigetek kiemelt szegéllyel, piros térkő burkolattal lettek tervezve.
A belépések lekerekítése R=15 m sugarúak. A kilépések lekerekítése R=20 m sugarúak.
Az elválasztó szigeteken 5,00 m szélességben gyalogos és kerékpáros átvezetéseket terveztünk. Az Ipari úton és a 471 sz. főút északi ágán a meglévő kerékpáros átvezetéseket meg kell szüntetni, el kell bontani. A szükségtelen kerékpárút szakaszokat szintén vissza kell bontani.
A 471 sz. főút jobb oldalán a piac új bejárójától a meglévő kerékpárutat el kell bontani és helyette új nyomvonalon új kerékpárutat kell kiépíteni a 71+170 km sz.-ig.
Jelenleg ezen a szakaszon buszmegálló nincs a főúton, a ~71+150 km sz.-ben jobb oldalon új buszmegálló létesül. A 3,0 m széles buszöböl bazaltbetonból épül, a 40 m hosszú és 1,70 m széles peron/járda aszfalt burkolatú lesz.
Az Ipari úton jobb oldalon a 0+090 km sz.-ben új buszmegálló épül. A 3,0 m széles buszöböl bazaltbetonból épül, a 19 m hosszú és 1,80 m széles peron aszfalt burkolatú lesz.
A körforgalom kettő ága a 471 sz. főúthoz csatlakozik, egy-egy ága pedig az Ipari úthoz és a Park utcához.
5. alszakasz
71+190 – 72+007,41 km sz.: Burkolatmegerősítés, belterület

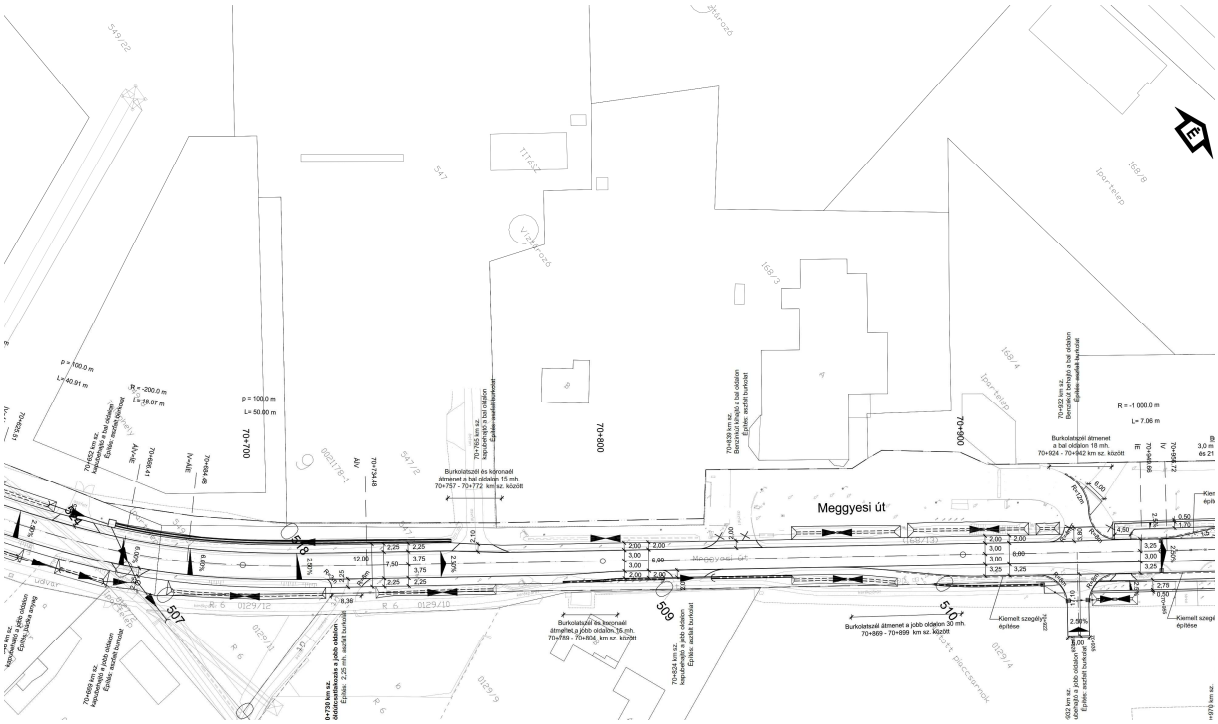
Ezen az alszakaszon a meglévő burkolatot 5 cm mélységben marni szükséges, utána 2 réteg aszfalt kerül terítésre.
Útcsatlakozások:
- 71+262 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Gábor Áron utca) a bal oldalon, 13,45 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
- 71+327 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Zöldmező utca) a jobb oldalon, 1,00 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal a meglévő kerékpárút széléig.
- 71+471 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Arad utca) a jobb oldalon, 1,20 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal a meglévő kerékpárút széléig.
- 71+553 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Baross László utca) a bal oldalon, itt 25 m hosszon új 2,0 m széles járda épül kiemelt szegéllyel elválasztva, emiatt 16,50 m hosszon kell a meglévő aszfalt burkolatot felújítani. A 71+520 km sz.-ben bal oldalon lévő útcsatlakozást meg kell szüntetni az aszfalt burkolat visszabontásával ~10 m hosszon.
- 71+678 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Kosztolányi utca) a jobb oldalon, 1,40 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal a meglévő kerékpárút széléig.
- 71+830 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Arany János sor) a bal oldalon, 6,70 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
- 71+930 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Arany János utca) a bal oldalon, 11,50 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal.
- 71+934 km sz.-ben meglévő útcsatlakozás (Tóth Árpád utca) a jobb oldalon, 1,50 m hosszon kell szintbe hozni aszfalt burkolattal a meglévő kerékpárút széléig.
Kapubehajtó: A meglévő kapubehajtókat szintbe kell hozni a tervezett 471 sz. főút burkolatához, aszfalt, FZKA zúzottkő vagy térkő anyagból visszaépítve, olyan hosszban, hogy a bejárás akadálytalanul megvalósuljon.
Az alszakasz végén a 71+750 km sz. környékén található meglévő buszmegálló pár. A meglévő aszfalt burkolatú 3,0 m széles öblöket el kell bontani és újra kell építeni. A meglévő aszfalt burkolatú peronokelbontása után 1,80 m széles és 21 m hosszú térkő burkolatú peronokat kell építeni.

VÍZTELENÍTÉS
A burkolatfelújítással érinett útszakasz a 471. számú főút 69+368 – 72+007 km szelvények között, Mátészalka kül- és belterületén egyaránt húzódik. A 69+368 – 70+985 km szelvények közötti szakaszon, a tervezett Ipari úti körforgalomig a meglévő nyílt árkos vízelvezetés kerül rendezésre, kiegészítésre. Az ipari úti körforgalom és környezete kiemelt szegéllyel kerül kialakításra, melynek következtében a jelenleg nyílt árkos MOM-csatorna NA 140 vb csatornacsővel kerül kiváltásra, továbbá monolit és előregyártott tisztítóaknákon keresztül ehhez csalatkozik a körforgalom víztelenítése. A tervezett
körforgalom és a végszelvény között a jobb oldalon a meglévő víznyelőaknák szintbehely zésre kerülnek.
A bal oldalon a körforgalom és a 71+374 km szelvény között a padka és a közút határa között elhelyezkedő meglévő, rossz állapotú csatorna átépítésre kerül. A csatorna felett a meglévő víznyelős tisztítóaknákhoz padkafolyóka rávezetések létesülnek az említett szakaszon túl a 71+515 km szelvényig, mely az útpályáról és a rézsűs terepről gyűjti össze a csapadékvizeket. A további szakaszokon a meglévő vízelvezetési rendszer megtartható."

Helyszínrajz







(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

10. *Beavatkozási pont*

471. számú Debrecen-Mátészalka másodrendű főút 72+207-72+840 km szelvény közötti szakasz Műszaki leírását a RODEN Mérnöki Iroda Kft. készítette.

Idézet a műszaki leírásból:

„Meglévő állapot ismertetése
A tervezéssel érintett útszakasz Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében található. A 471. számú Debrecen-Mátészalka másodrendű főút felújítása 72+207-72+840 km szelvények közötti szakaszát tartalmazza.
A tervezési szakasz a 72+207-72+447 km szelvények között Mátészalka belterületi, a 72+447-72+840 km szelvény között külterületi szakaszból áll. A kezdőszelvény a belterületi szakaszon a 471 sz. főút- 4918 j. ök. út- 49331 j. bekötő út csomópontjában lévő 2022-ben megépített körforgalom slusszában található. A végszelvény külterületen, a 49 sz. főút -471 sz. főút csomópontjában 2021-ben megépült körforgalom slusszánál van. A tervezési szakasz kezdetén a burkoltaszélesség 7,0 m-es, majd lecsökken 6,0 m-esre. Mindkét oldalon 1,0-1,0 m füves padka található.
A burkolat állapota a jelentős teherforgalom miatt nyomvályús, repedezett, kátyús, több helyen foltszerűen javított.
Az út pályaszerkezete rakott alapon kötőzúzalékos aszfaltmakadám, melyen teljes szakaszon 11,0 cm aszfalt kötőréteg, 5,0 cm kavicsaszfaltbeton, felületi bevonat található, ezeken változóan 4,0-15,0 cm aszfalt burkolat van.
A 471. sz. főút a 72+350 km szelvényben keresztezi a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonalat.
A tervezési szakaszon buszmegálló nem található.

Tervezési osztályba sorolás

Az útépítési tervek az „e-UT 03.01.11 Közutak tervezése (KTSZ)" című és az „e-UT 03.04.13 Kerékpározható közutak tervezése" című Útügyi Műszaki Előírások szerint készültek.
A meglévő 471. sz. főút felújítása, szélesítése nem jár idegen terület igénybevétellel, és közműkiváltás sem szükséges a szélesítés miatt, így ez nem engedélyköteles beavatkozás. A 471. sz. másodrendű főút tervezési osztályba sorolása változatlan marad a felújítás során, melyek az alábbiak:
külterületen:

- *Tervezési osztály: K.IV.*
- *Környezeti körülmény: B*
- *Tervezési sebesség: v_t=70 km/h*

belterületen:

- *Tervezési osztály: B.IV.*
- *Hálózati funkció: b*
- *Környezeti körülmény: B*
- *Tervezési sebesség: v_t=60 km/h*

A tervezett, újonnan létesítendő kerékpárút engedélyköteles beavatkozás. A tervezett kerékpárforgalmi létesítmények tervezési osztálya és hálózati szerepe a két fenti előírás alapján az alábbi:
külterületen:

- *Tervezési osztály: K.VII.*
- *Hálózati szerep: térségi kerékpárforgalmi főhálózat*

belterületen:

- *Tervezési osztály: B.VII.*
- *Hálózati szerep: helyi kerékpárforgalmi főhálózat*

Műszaki paraméterek

A 471. sz. főút felújítása során a meglévő vonalvezetés nem változik, a szélesítés során az útkategóriához tartozó előírt keresztmetszeti értékek az alábbiak:
belterületen:
forgalmi sáv szélessége: 3,20 m
burkolatszélesség: 2x(3,25+0,25) = 7,00 m
padkaszélesség: 1,25 m
koronaszélesség: 7,00 + 2x1,25 = 9,50 m
külterületen (vasúti átjáró után):
forgalmi sáv szélessége: 3,50 m
burkolatszélesség: 2 x (3,50+0,25) = 7,50 m
padkaszélesség: 1,75 m
koronaszélesség: 7,50 + 2x1,75 = 11,00 m
A tervezett kerékpárúthoz előírt értékek az alábbiak:
Előírt paraméterek:

- *önállóan vezetett kétirányú kerékpárút*

szélesség: 2,55 m
padka: min. 0,50 m
korona: 2,55 + 2 x 0,50 = 3,55 m
oldalesés: 2,5 % egyirányú
rézsűhajlás: 1:1,5
domború lekerekítés

külterületen:	*min. 10 m*
belterületen:	*min. 20 m*
homorú lekerekítés	
külterületen:	*min. 20 m*
belterületen:	*min. 10 m*
helyszínrajzi körívsugár	
külterületen:	*min. 25 m*
belterületen:	*min. 15 m*
csomópontok területén	*min. 5 m (indokolt esetben min. 3 m)*

Helyszínrajzi kialakítás
A beavatkozási szakaszon horizontális ívkorrekcióra a 471. sz. másodrendű főúton nem volt szükség, így a helyszínrajzi kialakítás a meglévő állapottal azonos. Szilárd burkolattal rendelkező útcsatlakozások esetén a beavatkozási határ a lekerekítő ív vége, vagy az ingatlanhatár. Szilárd burkolatú kapubejárónál a kifuttatás min. 1,25 ill. 1,75 m hosszon történik, padkaszélességben.

A beavatkozási szakasz teljes egészében Mátészalka bel- és külterületére esik. A tervezési szakasz kezdete a 471. sz. másodrendű főút felújítása során a 72+190,70 km szelvényben található, a tervezési szakasz vége pedig a 72+840,00 km szelvényben, a felújítással érintett szakasz hossza 649,30 m.

A 471. sz. főút esetében a burkolatfelújításon és szélesítésen kívül helyszínrajzi kialakítást érintő beavatkozás nem történik, a meglévő vonalvezetés változatlan marad. A szélesítés során a vasúti átjáró előtt belterületi szakaszra vonatkozóan a tervezett burkolatszélesség 7,00 m-es, a vasúti keresztezés után (külterületi rész) 7,50 m-es lesz a burkolatszélesség. Sávszám változás a szélesítéssel nem történik.

A 72+357,08 km szelvényben a meglévő 471. sz. másodrendű főút keresztezi a 113. sz. Mátészalka – Zajta és a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonalat. A vasúti átjárónak a tervezett kerékpárút miatt fény-, és félsorompóval kialakított szabványos átépítése szükséges közvilágítás létesítésével. A burkolat szélesítése miatt a biztonsági berendezések (fénysorompó) áthelyezése szükséges.

A tervezett kerékpárút a 471. sz. másodrendű főút jobb oldalán vezet, a 471 sz. főút- 4918 j. ök. út- 49331 j. bekötő út csomópontjában lévő körforgalom és a 49 sz. főút - 471 sz. főút csomópontjában lévő körforgalom között. A kerékpárút tervezési szakasz kezdete csatlakozik a 471 sz. főút- 4918 j. ök. út- 49331 j. bekötő út csomópontjában lévő körforgalomnál meglévő kerékpárúthoz, párhuzamosan vezet a 471. sz. másodrendű főúttal. A tervezett kerékpárút keresztezi a a 113. sz. Mátészalka – Zajta és a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonalat a 0+270,21 km szelvényben. A vasúti keresztezés után továbbra is párhuzamosan vezet a tervezett kerékpárút a 471. sz. másodrendű főúttal, a kerékpárút tervezési szakaszának vége a 49 sz. főút - 471 sz. főút csomópontjában lévő körforgalom Kocsord felé vezető ágát keresztezve csatlakozik a 49. sz. főút mellett található kerékpárúthoz. A tervezett kerékpárút hossza 946,83 m, a tervezett kerékpárút 2,55 m széles, erősített kerti szegélyek (100x20x8 cm) között határolt, aszfalt burkolatú. A kerékpárút mellett tervezett padka mindkét oldalon 0,50 m széles, a tervezett koronaszélesség így 3,55 m.

Útcsatlakozások
Az útcsatlakozásokat, minden esetben szintre kell emelni. A szakaszon található útcsatlakozások - minimum azok lekerekítéseinek végéig tartó (idegen terület esetén az ingatlanhatárig tartó) – kifuttatással érintett szilárd burkolatú felületét úgy kell kialakítani, hogy zavaró átmenet ne alakuljon ki a kapcsolódó felületek között, továbbá a vízelvezetés biztosított legyen. A tervezési szakaszon útcsatlakozások az alábbi helyeken találhatóak:

- *72+213,19 telekbehajtó jobb oldalon*
- *72+625,78 telekbehajtó bal oldalon*

A tervezett kerékpárút az alábbi útcsatlakozásokat, telekbehajtókat keresztezi:

- *0+118,27 telekbehajtó keresztezése*
- *0+177,85 kapubejáró keresztezése*
- *0+182,25 kapubejáró keresztezése*
- *0+797,10 utca keresztezése*
- *0+928,71 körforgalom csomópont ág keresztezése*

Kapubehajtók
Az ingatlanok megközelíthetősége érdekében a kapubehajtókat a megváltozott magassági vonalvezetéshez kell igazítani. A szilárd burkolattal ellátott kapubehajtók esetében a kopóréteget legalább a padkaszélességben ki kell futtatni, egyéb esetben a padkát a behajtó előtt át kell vezetni. Térkő vagy idomkő burkolatú behajtók esetén a behajtó burkolatát szükség esetén szintre kell emelni.

Vízelvezetés
Meglévő vízépítési létesítmények
A tervezési területen a burkolatról lefolyó csapadékvíz elvezetését nyílt árkos vízelvezető rendszer biztosítja. A meglévő árkok szikkasztó-párologtató ill. vízelvezető jellegűek. A vízelvezető árkok befogadói a keresztező árkok, vízfolyások.
A tervezett útépítés során a meglévő vízelvezető rendszer kerül megtartásra, a tervezett útépítésnek megfelelően átalakítva és kiegészítve.

Tervezett beavatkozások
471 sz. főút
Jobb oldalon a tervezési útépítés során a kerékpárút kialakításának megfelelően a burkolatról lefolyó víz befogadására a 72+236,36-72+298,83 km szelvények között vízbeeresztős fedlappal fedett 20/40/30 mederelem épül 63,00 m hosszon. A mederelemek folytatásaként a 72+298,83-72+318,36 km szelvények között a hossz-esésnek megfelelően 19,00 m hosszú burkolt árok épül, mely a 72+318,39-72+346,00 km szelvények között 36,40 m hosszon épülő szikkasztó-párologtató árokba vezeti a lefolyó vizeket.

A vasúti keresztezés utáni szakaszon jobb oldalon a vízelvezetés biztosítására szikkasztó-párologtató árok épül, rövid hosszon vízelvezető szakasszal összekötve.

Bal oldalon a meglévő árkok tisztítása, profilozása történik, a korona kialakításának megfelelően árokfenék korrekcióval.

A burkolatról lefolyó csapadékvíz befogadására szikkasztó-párologtató árok épül:

- *72+497,00-72,616,04 km szelvények között 115,85 m hosszon,*
- *72+637,77-72+709,90 km szelvények között 72,20 m hosszon,*
- *72+722,00-72+750,00 km szelvények között 28,00 m hosszon,*
- *72+770,00-72+790,00 km szelvények között 20,00 m hosszon,*
- *72+814,50-72+828,00 km szelvények között 13,50 m hosszon.*

A tervezett útépítés során a meglévő földmedrű árkok esetén szükséges a növényzettől való megtisztítás és az árok profil rendezése:

Bal oldalon:

- *72+257,00-72+300,00 km sz. között 29,50 m hosszon*

Kerékpárút

A tervezett kerékpárút oldal esésének megfelelően a burkolatról lefolyó csapadékvíz befogadására, elvezetésére bal oldalon, a főút és a kerékpárút között, árkok kerülnek kialakításra.

A 0+006,00-0+096,40 km szelvények között szakaszolt szikkasztó-párologtató árok épül 86,20 m hosszon. A 0+143,00-0+205,47 km szelvények között vízbeeresztős fedlappal fedett 20/40/30 mederelem épül 63,00 m hosszon, mely a 0+205,47-0+225,00 km szelvények között 19,00 m hosszon épülő burkolt árokba jut, mely a 0+225,00-0+250,40 km szelvények között 36,40 m hosszon épülő szikkasztó-párologtató árokba vezeti a lefolyó vizeket.

A vasúti keresztezés után, a 0+287,80-0+692,00 km szelvények között szikkasztó-párologtató árok épül, a 0+525,00-0++591,72 km szelvények között a terepadottságoknak megfelelően vízelvezető szakasszal összekötve.

A 0+700,00 km szelvénytől vízelvezető árok épül, mely a 0+754,89-0+775,58 km szelvények között 20,70 m hosszon 40/70/50 mederburkoló elemekből kerül kialakításra, mely a 0+754,89-0+775,58 km szelvények között 10,00 m hosszon épülő ∅0,50 m nyílású áteresszel csatlakozik az épülő T1 jelű aknába.

A vasúti pálya felől lefolyó vizek kerékpárút alatti átvezetésére, a befogadóba történő elvezetés biztosítására, a 0+786,41 km szelvényben ∅0,50 m nyílású áteresz épül 6,00 m hosszon. A bal oldalon a 0+786,17 km szelvényben T1 jelű, 1,20x1,20 m belméretű, előregyártott elemekből kialakított tisztító akna épül, mely biztosítja a kerékpárút alatt épülő áteresz csatlakozását az útleágazás alatt meglévő ∅0,60 m nyílású átereszhez. A tisztító aknához történő csatlakozáshoz a meglévő ∅0,60 m nyílású áteresz meghosszabbítása szükséges a 0+786,76-0+787,76 km szelvények között 1,00 m hosszon.

Az akna építése során a meglévő burkolt árok elbontásra kerül, ezért a főút surrantójának becsatlakozásánál a kimosódás elkerülése érdeklében a 0+784,12-0+787,12 km szelvények között a kialakuló vápában kőszórás alkalmazása szükséges 3,00 m² felületen.

Az áteresz után a 0+804,24-0+889,90 km szelvények között 83,80 m hosszon 40/70/50 mederburkoló elemekből épülő árok biztosítja a csapadékvíz befogadóba történő elvezetését. A mederelemek a 0+804,27-0+823,24 km szelvények között fedlappal épülnek 19,00 m hosszon. A kifolyási oldalán árokburkolat épül 5,00 m hosszon.

A meglévő vízelvezető árok kerékpárút alatt történő átvezetésére ∅1,00 m nyílású áteresz épül 6,00 m hosszon. Az áteresz befolyási oldalán a meglévő burkolt árokhoz csatlakozik, itt a meglévő burkolat átépítése szükséges a mederelemek becsatlakozásához igazodva. A kifolyási oldalán árokburkolat épül 3,00 m hosszon.

A 0+895,90-0914,20 km szelvények között a kerékpárút burkolatáról lefolyó csapadékvíz a főút jobb oldali vízelvezető árkába jut.

A 0+917,36 km szelvényben a főút árkának átvezetésére ∅0,60 m nyílású áteresz épül 6,00 m hosszon. Az áteresz befolyási oldalán a meglévő burkolt árokhoz csatlakozva 1,20 m hosszon, kifolyási oldalán 5,00 m hosszon árokburkolat épül.

A körforgalmú csomópont mellett meglévő vízelvezető árok átvezetésére a 0+937,65 km szelvényben, a kerékpárút alatt teherbíró fedlappal fedett 40/70/50 mederburkoló elemekből kialakított áteresz épül 6,00 m hosszon. A kifolyási oldalon a meglévő árok burkolásra kerül 5,00 m hosszon.

A 0+938,76-0+944,46 km szelvények között vízelvezető árok épül, mely a meglévő árokba csatlakozik, a 0+938,76-0+941,43 km szelvények között, 3,00 m hosszon burkolattal ellátva.

A tervezett útépítés során a meglévő földmedrű árkok esetén szükséges a növényzettől való megtisztítás és az árok profil rendezése:

Bal oldalon:

- *0+895,90-0+914,20 km sz. között 17,30 m hosszon*

A tervezett útépítés során a meglévő burkolt árkok esetén szükséges az árok tisztítása és a burkolaton szükséges javításokat, fugázást el kell végezni:

Bal oldalon:

- *0+747,60-0+754,89 km sz. között 5,15 m hosszon*
- *0+893,12 km sz. befolyási oldalon 3,50 m hosszon*
- *0+914,20-0+917,16 km sz. között 4,10 m hosszon*

Pályaszerkezet víztelenítése
Azon a szakaszon, ahol új pályaszerkezet épül a tervezett út burkolata alatt homokos kavics védőréteg kerül beépítésre. Ez a szerkezet vezeti el a burkolat alá beszivárgó vizeket. A védőréteg minimum 2,5 % lejtéssel rendelkezik, és azon a szakaszon, ahol megfelelő mélységű nyílt vízelvezető árok épül, ott paplanszerűen a rézsűre kerül kivezetésre.

Árkok, folyókák
Az árokburkolatok beton ágyazatra helyezett, 40x60x10 cm-es beton mederburkoló lapokból kerülnek kialakításra, előregyártott szegélygerendák és lezáró fogak beépítésével. Az elemek közötti hézagokat fagyálló cementhabarccsal kell kitölteni.

Átereszek
A tervezett átereszek körszelvényű, előregyártott vasbeton elemekből készülnek, függőleges lezárófal alkalmazásával.

Aknák

A tervezett akna előregyártott elemekből épül, teherbíró (D400 teherbírási osztály) vasbeton fedlap alkalmazásával. Az épülő aknák esetén az előregyártott elemek kapcsolata vízzáróan kerül kialakításra.

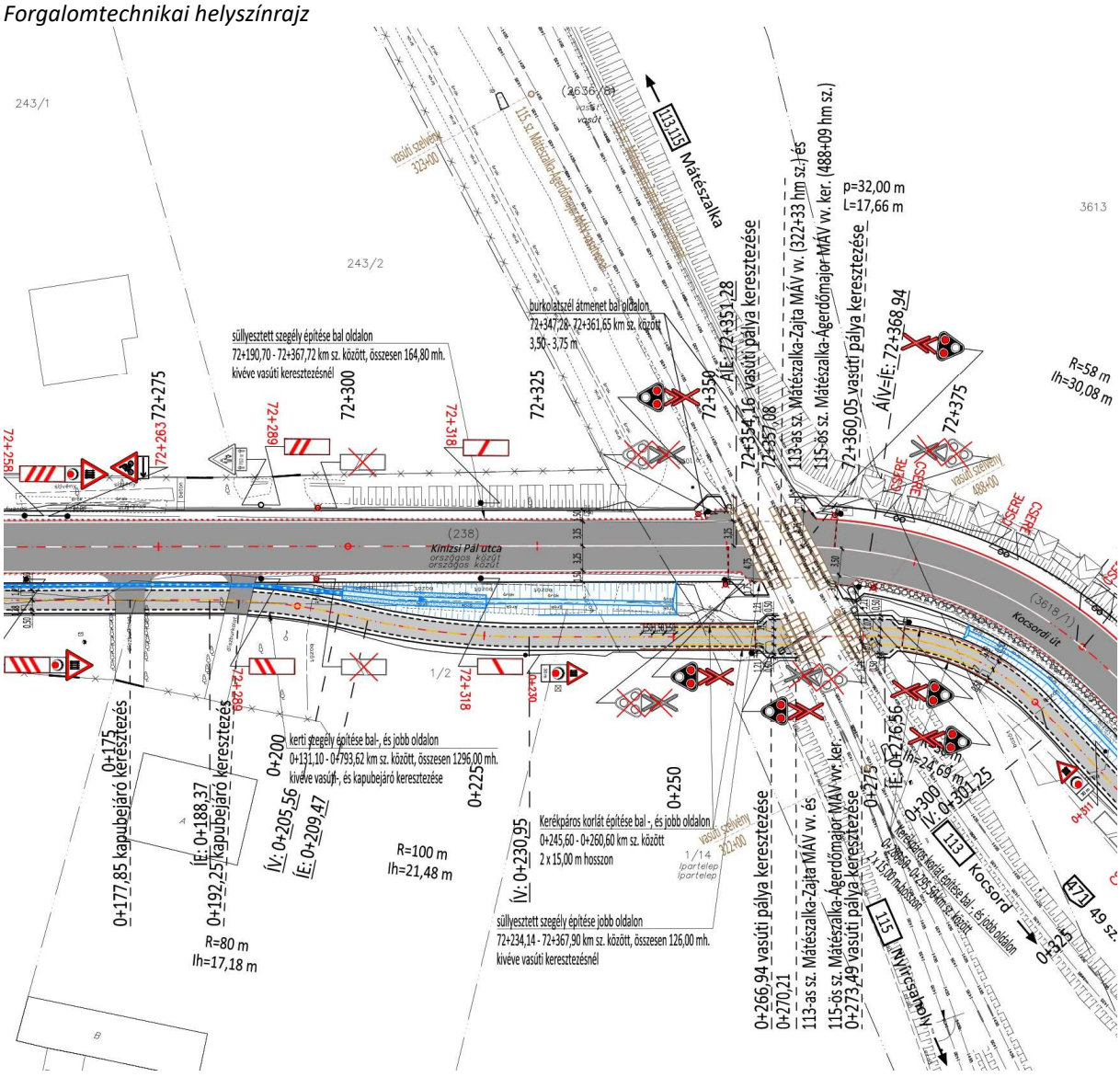
Vasúti pályákkal való keresztezések

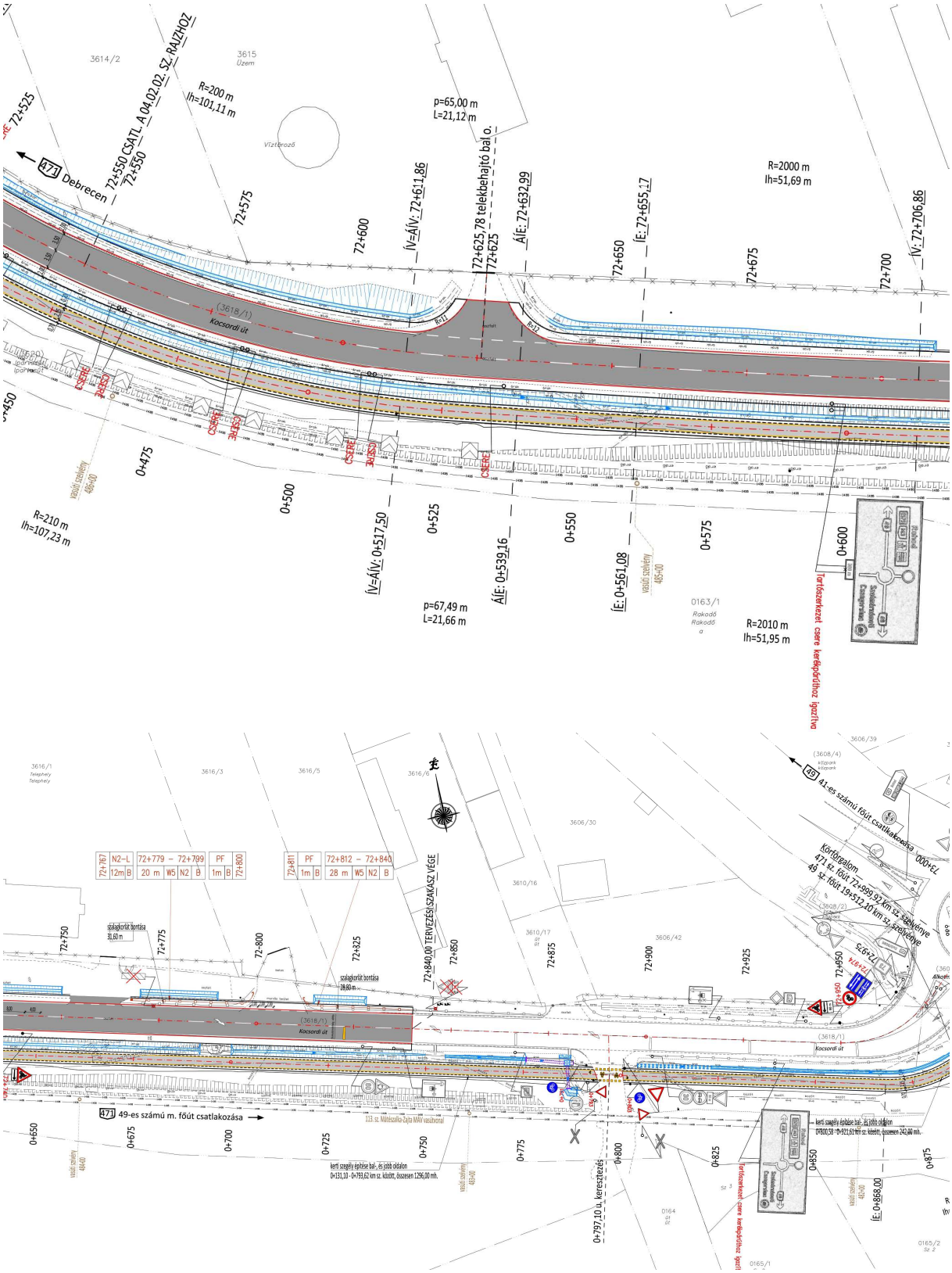
A 72+357,08 km szelvényben a meglévő 471. sz. másodrendű főút keresztezi a 113. sz. Mátészalka – Zajta és a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonalat. A vasúti átjárónak a tervezett kerékpárút miatt fény-, és félsorompóval kialakított szabványos átépítése közvilágítás létesítésével. A burkolat szélesítése miatt a biztonsági berendezések (fénysorompó) áthelyezése szükséges.

A tervezett kerékpárút keresztezi a 113. sz. Mátészalka – Zajta és a 115 sz. Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonalat a 0+270,21 km szelvényben.

A MÁV Pályaműködtetési Zrt. 17266-2/2025/PALYA iktatószámon az elkészült előtervet jóváhagyta, mely az alábbi előírásokat tartalmazza:

Forgalomtechnikai helyszínrajz





(Forrás: Mátészalka Önkormányzat)

4. Szabályozási módosítások

4.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Mátészalka Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2022.(XII.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 32. §-a kiegészül a (10) bekezdéssel:

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)[10] 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)[11] 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 számára – a 15. § (5) bekezdésétől eltérően – közterület hiányában magán útterületén is biztosítható.
(9)[12] 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.
„(10) A Munkácsy utca – Budai Nagy Antal utca – Kossuth tér – Kossuth utca által közrezárt tömbben a Vt-12 jelű építési övezetének, a Kossuth utcával határos építési telkein a következőket is be kell tartani:

a) zártsorú beépítés esetén:
   aa) az utcai traktus mélysége max 12,0 m;
   ab) a lenyúló épületszárny a telek hosszának max. 60 %-a lehet;
   ac) a lenyúló épületszárny oldalkerti mérete min. 4,50 m, melyet a két épület közti légtérarány növel;
b) a légtérarány számítása a következőek szerint történik:
   ba) a lenyúló épületszárny épületmagassága és
   bb) a lenyúló épületszárnnyal szomszédos telken álló épület épületmagasság összegének
   bc) 60%-a;
c) a homlokzatmagasság:
   ca) az utcai homlokzaton a kialakulthoz illeszkedő, annál nem lehet magasabb és nem haladhatja meg a 8,0 m-t;
   cb) az udvari homlokzaton a kialakulthoz illeszkedő, annál nem lehet magasabb és nem haladhatja meg a 7,2 m-t;
   cc) a lenyúló épületszárny az oldalhatáron max. 4,5 m átlaghomlokzatmagasságú lehet, legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 6,5 m-t., amennyiben a telekhatárral szomszédos telken tűzfalcsatlakozású épület áll az átlagos homlokzatmagasság 6,0 m, mely a csatlakozó tűzfalas részeken kívüli homlokzatnál számítandó, a maximális homlokzatmagassági érték 6,5 m.
d) a beépítettség max. mértéke:
   da) 1500 m^2-nél kisebb méretű építési telek esetén 40%;
   db) 1500 m^2-es vagy annál nagyobb méretű építési telek esetén 30%;
e) a rendeltetési egységenként:
   ea) 1500 m^2-nél kisebb méretű építési telek esetén legalább 100 m^2 telekhányadot kell biztosítani;
   eb) 1501-1900 m^2 közötti méretű építési telek esetén legalább 150 m^2 telekhányadot kell biztosítani;
   ec) 1901 m^2-nél nagyobb építési telek esetén legalább 170 m^2 telekhányadot kell biztosítani;
f) a zöldfelület legkisebb mértéke 25%;”

2.§ A Rendelet 35.§-a kiegészül a (9) bekezdéssel:

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 m^2, a tulajdonosi legfeljebb 150 m^2 nettó alapterületű lehet,

c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m^2, míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m^2nettó 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.

(8)[13] Az 551/2 hrsz-ú út, 544/33 hrsz-ú út, Oberkochen utca, a 082 és 549/4 hrsz-ú ipari vasút által közre zárt tömbben lévő Gksz-9 jelű építési övezetben a (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett elhelyezhető önállóan, vagy a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület használatára nem korlátozó hatású, attól védelmet nem igénylő munkásszállás rendeltetésű épület is. Meglévő épület ilyen rendeltetésre történő átalakítása, vagy rendeltetésének ilyen célra történő megváltoztatása is megengedett.

„(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 m^2 alapterülettel bővíthető.”

4.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…../2026. (……..) önkormányzati rendelete
Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról szóló 20/2023 (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete, belterületen
- a Vágóhíd utca, a Dózsa György utca, Kocsordi út által közre zárt területen, meg nem valósult „Köu-M" jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Gksz-4" kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe történő beolvasztása;
- a Kocsordi utca, a tervezett út, Zöldfa utca, Rákóczi Ferenc utca és az Alkotmány út által közre zárt területen, létesülő körforgalom területének ingatlan nyilvántartási közterület magánterület rendezése;
- 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, tervezett körforgalom területének biztosítása, a telekalakítás támogatása;
- a Jármi út, az Ipari út, a 996/55 hrsz- ú út és a 996/43 hrsz-ú út által közre zárt területen, tervezett jelzőlámpás csomópont területének biztosítása, telekalakítási támogatása;
- a Vágóhíd utca, a Cserepeshegy utca, Kalmár utca, Katona József utca, valamint az Erkel Ferenc utca által közre zárt területen, Meg nem valósult „Köu-M" jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület törlése, a szomszédos „Lke-2" kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő beolvasztása;
- 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, az intézményi „Vi-4" jelű építési övezetben, a 2594/7 hrsz-ú mentőállomásra vonatkozó épület elhelyezési szabályok módosítása,
- 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 49. sz. főút mentén megvalósult kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása;
- 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 tervezett 471 sz. főút felújítás területének biztosítása;
- 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, kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása;
[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítészi, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének d.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye és az OTÉK 111.§ (2) szerinti megengedőbb szabályozáshoz történt hozzájárulása alapján, annak figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§ Mátészalka Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2022.(XII.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 32. §-a kiegészül a (10) bekezdéssel:

„(10) A Munkácsy utca – Budai Nagy Antal utca – Kossuth tér – Kossuth utca által közrezárt tömbben a Vt-12 jelű építési övezetének, a Kossuth utcával határos építési telkein a következőket is be kell tartani:

a) zártsorú beépítés esetén:

aa) az utcai traktus mélysége max 12,0 m;

ab) a lenyúló épületszárny a telek hosszának max. 60 %-a lehet;

ac) a lenyúló épületszárny oldalkerti mérete min. 4,50 m, melyet a két épület közti légtérarány növel;

b) a légtérarány számítása a következőek szerint történik:

ba) a lenyúló épületszárny épületmagassága és

bb) a lenyúló épületszárnnyal szomszédos telken álló épület épületmagasság összegének

bc) 60%-a;

c) a homlokzatmagasság:

ca) az utcai homlokzaton a kialakulthoz illeszkedő, annál nem lehet magasabb és nem haladhatja meg a 8,0 m-t;

cb) az udvari homlokzaton a kialakulthoz illeszkedő, annál nem lehet magasabb és nem haladhatja meg a 7,2 m-t;

cc) a lenyúló épületszárny az oldalhatáron max. 4,5 m átlaghomlokzatmagasságú lehet, legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 6,5 m-t., amennyiben a telekhatárral szomszédos telken tűzfalcsatlakozású épület áll az átlagos homlokzatmagasság 6,0 m, mely a csatlakozó tűzfalas részeken kívüli homlokzatnál számítandó, a maximális homlokzatmagassági érték 6,5 m.

d) a beépítettség max. mértéke:

da) 1500 m^2-nél kisebb méretű építési telek esetén 40%;

db) 1500 m^2-es vagy annál nagyobb méretű építési telek esetén 30%;

e) a rendeltetési egységenként:

ea) 1500 m^2-nél kisebb méretű építési telek esetén legalább 100 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

eb) 1501-1900 m^2 közötti méretű építési telek esetén legalább 150 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

ec) 1901 m^2-nél nagyobb építési telek esetén legalább 170 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

f) a zöldfelület legkisebb mértéke 25%;"

2.§ A Rendelet 35.§-a kiegészül a (9) bekezdéssel:

„(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 m^2 alapterülettel bővíthető."

3.§ A R 1. melléklet S-1 települési térségen belüli szabályozási terv az 1. melléklet szerinti, S-1 rajszámú, T-21/2026 munkaszámú, tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap szerint módosul.

4.§ A R 3. melléklete 4 táblázata [Településközpont terület építési övezetei] kiegészül a 2.sz melléklet szerinti 14. sorszámú, a Vt-12 építési övezet előírásaival.

6.§ Ez a rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Péter
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. …….. hó …… napján került kihirdetésre.

Dr. Takács Péter
jegyző

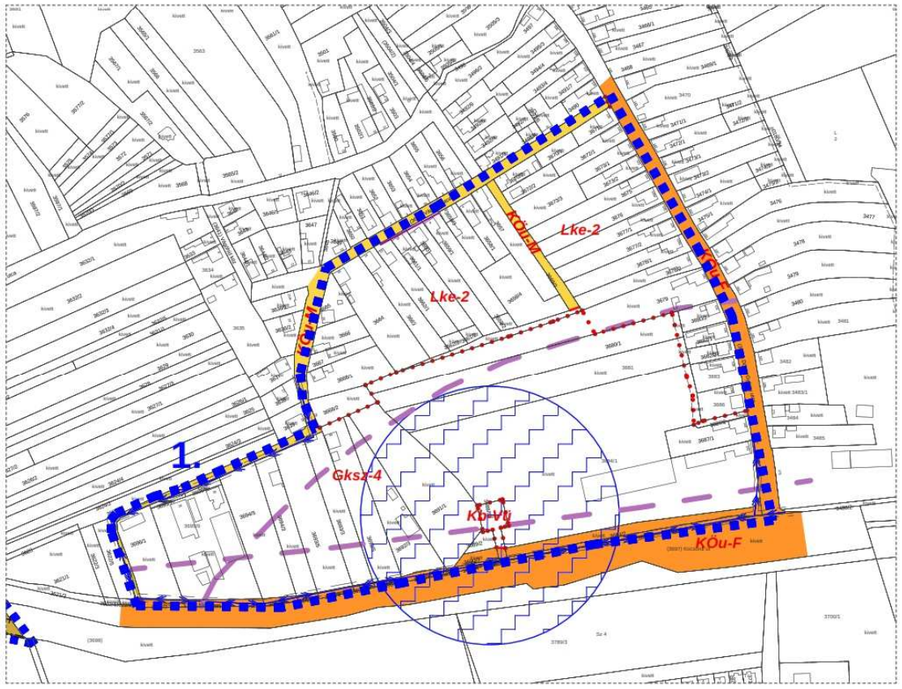
1. melléklet a ……/2026. (…….) önkormányzati rendelethez

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

1. Beavatkozási pont

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Meglévő/tervezett kerékpárút

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Egyéb korlátozó tényezők:

- Védett vízbázis
- 300 m — Védősáv határa és távolsága

Közművek korlátozásai:

- 22 kV-os elektromos vezeték és védőtávolsága (belterületen: 2,5-2,5 m), külterületen: 5,0-5,0 m)

Tájékoztató elemek:

- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

- Lke-2 — Kertvárosias lakóterület építési övezete
- Gksz-4 — Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete

Övezetek jele:

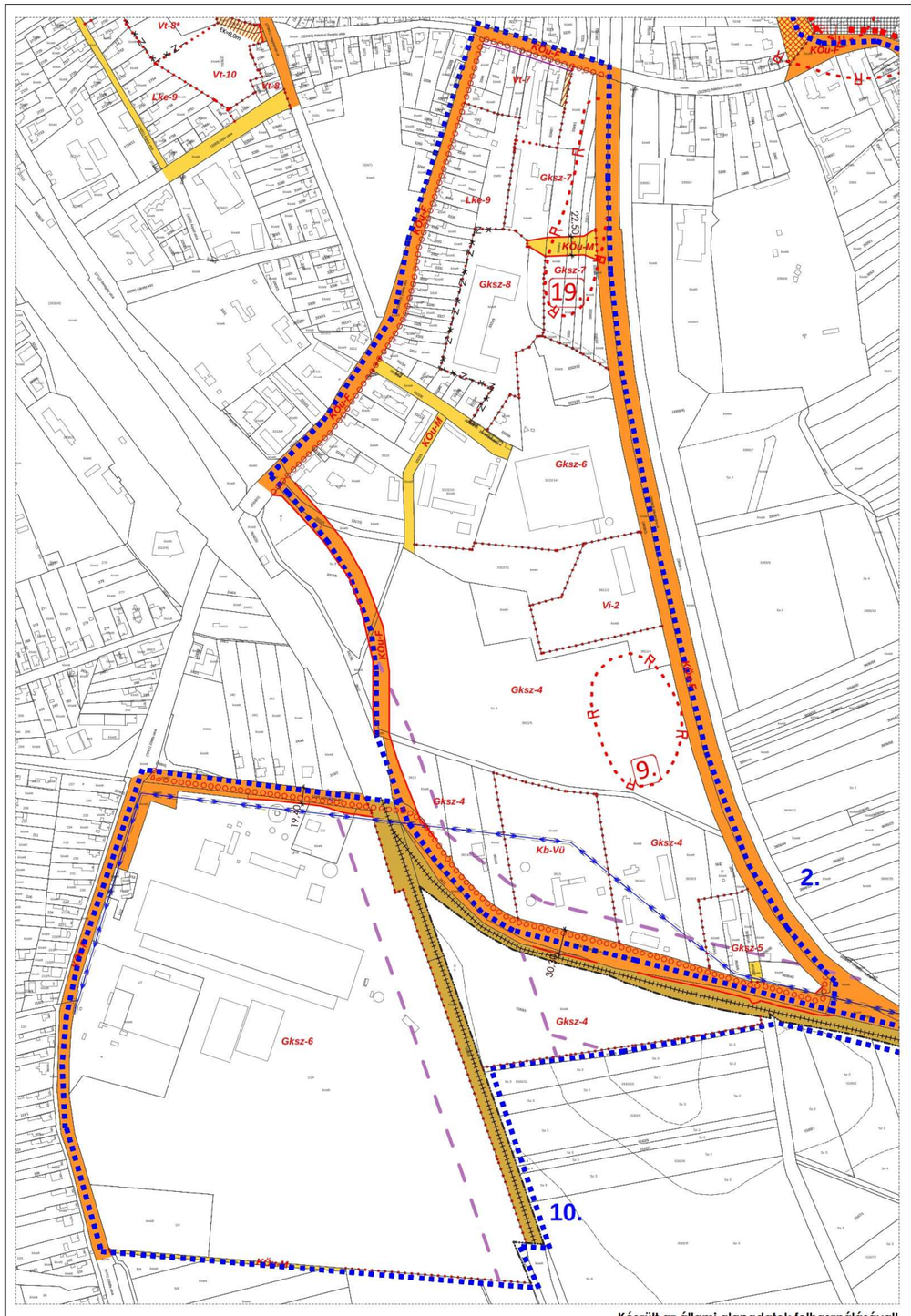
- Kb-Vü — Különleges városüzemeltetésű terület övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

Eredeti léptékben külön csatolva!



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

2.,10. Beavatkozási pontok

M=1:4000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség (50,00)
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Építési vonal
- Meglévő/tervezett kerékpárút

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)
- Magánút közlekedési terület övezete
- Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Művi értékvédelem:

- R — Régészeti terület határa

Egyéb korlátozó tényezők:

- 300 m — Védősáv határa és távolsága
- Z — Zaj- és rezgésvédelemmel érintett terület határa

Közművek korlátozásai:

- 22 kV-os elektromos vezeték és védőtávolsága (belterületen: 2,5-2,5 m), külterületen: 5,0-5,0 m)

Tájékoztató elemek:

- Meglévő belterületi határ
- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

Lke-9	Kertvárosias lakóterület építési övezete
Vt-7	Településközpont vegyes terület építési övezete
Vi-2	Intézményi terület építési övezete
Gksz-4 Gksz-6 Gksz-7 Gksz-8	Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete

Övezetek jele:

Kb-Vü	Különleges városüzemeltetésű terület övezete

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityipang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il:labbancz.a@gmail.com

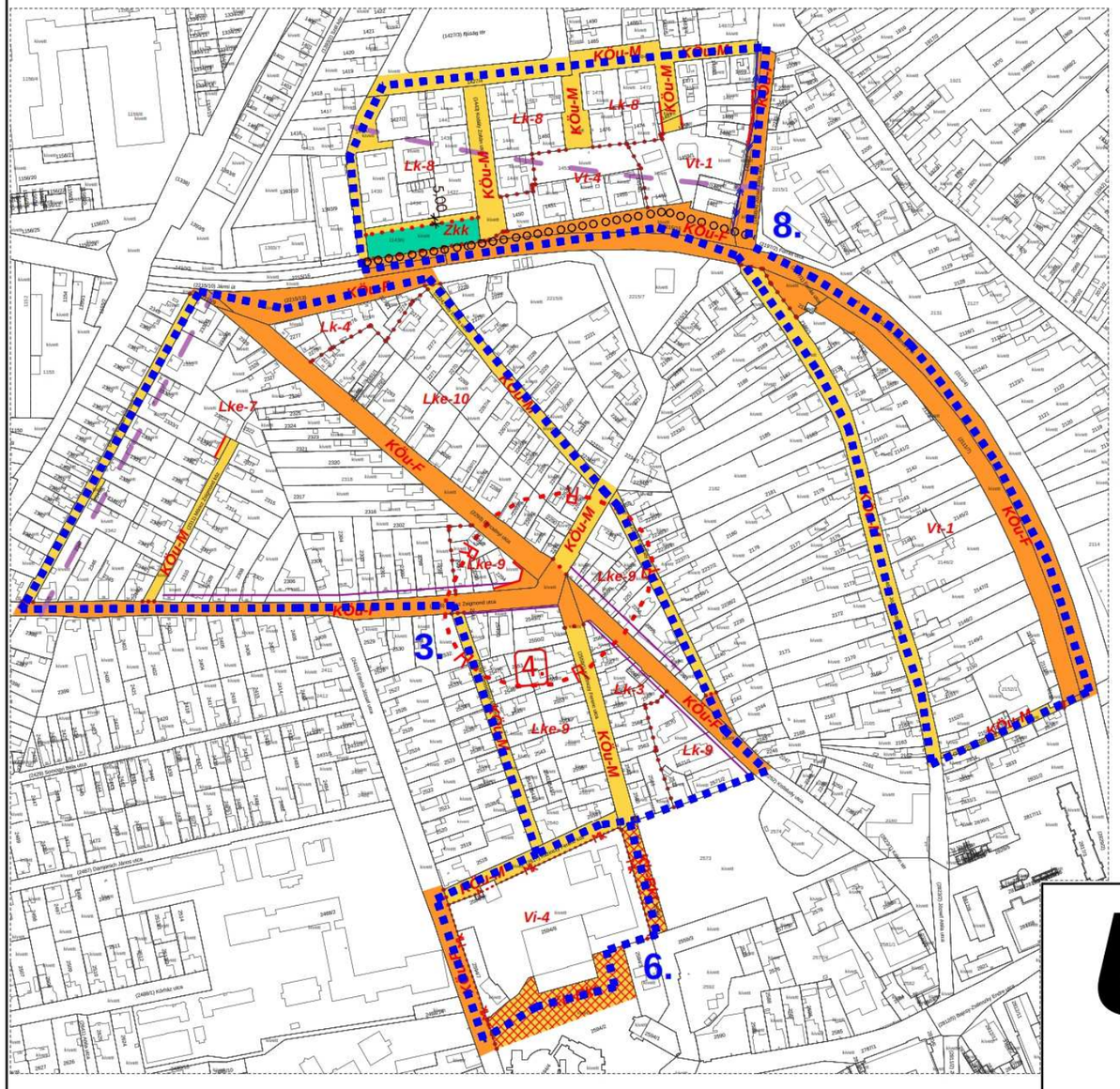
MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0374:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

3., 6., 8. Beavatkozási pontok

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Építési vonal
- Építési hely
- Meglévő/tervezett kerékpárút

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)
- Közkert üövezete (Zkk)
- Különleges burkolt köztér övezete (Kb-Bkt)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Művi értékvédelem:

- R — Régészeti terület határa
- Műemléki környezet határa

Egyéb korlátozó tényezők:

- 300 m — Védősáv határa és távolsága
- Z — Zaj- és rezgésvédelemmel érintett terület határa

Közművek korlátozásai:

- 22 kV-os elektromos vezeték és védőtávolsága (belterületen: 2,5-2,5 m), külterületen: 5,0-5,0 m)

Tájékoztató elemek:

- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

- Lk-3, Lk-4, Lk-8 — Kisvárosias lakóterület építési övezete
- Lke-7, Lke-9, Lke-10 — Kertvárosias lakóterület építési övezete
- Vt-1, Vt-4 — Településközpont vegyes terület építési övezete
- Vi-4 — Intézményi terület építési övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András

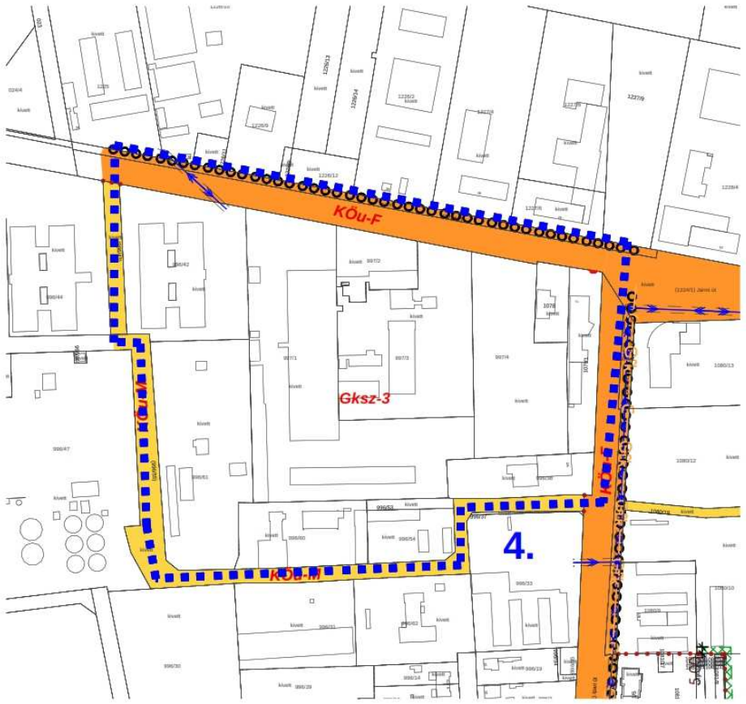
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

4. Beavatkozási pont

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Meglévő/tervezett kerékpárút

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Közművek korlátozásai:

- 22 kV-os elektromos vezeték és védőtávolsága (belterületen: 2,5-2,5 m), külterületen: 5,0-5,0 m)

Tájékoztató elemek:

- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

Gksz-3 Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

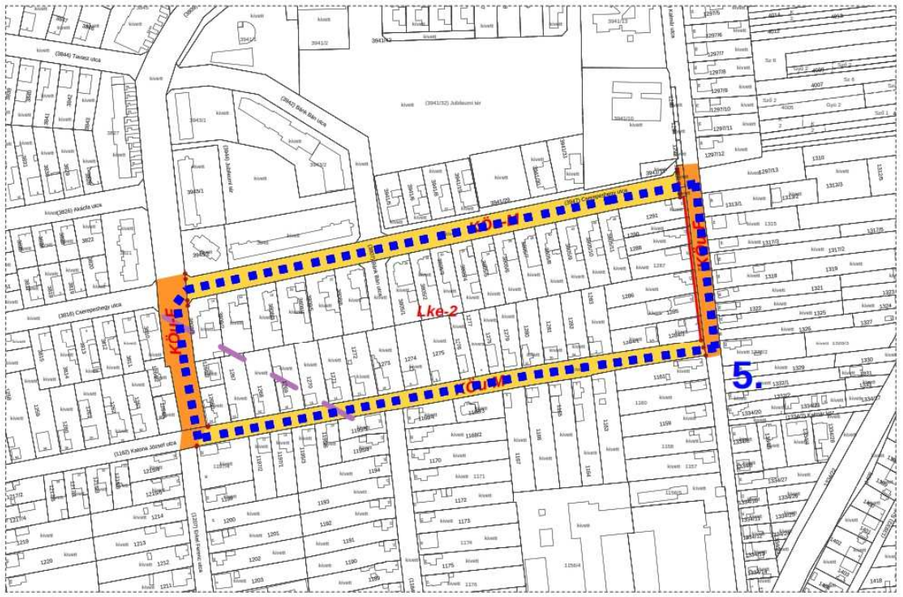
MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

5. Beavatkozási pont

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- 50,00 — Szabályozási szélesség
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Egyéb korlátozó tényezők:

- 300 m — Védősáv határa és távolsága

Tájékoztató elemek:

- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

Lke-2 Kertvárosias lakóterület építési övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
email: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.		MUNKASZÁM: T - 21/2026
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		DÁTUM: 2026.07.hó
		TERVFAJTA: szabályozási terv
		MÉRETARÁNY: M=1:4000
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV		RAJZSZÁM: S-1
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

7. Beavatkozási pont

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Kötelező közterületi fásítás

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)
- Különleges burkolt köztér övezete (Kb-Bkt)
- Magánút közlekedési terület övezete

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Művi értékvédelem:

- R — Régészeti terület határa
- M — Műemléki környezet határa
- Műemléki épület telke
- he — Helyi értékvédelmi terület határa

Tájékoztató elemek:

- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

- K-Vü — Különleges városüzemeltetési terület építési övezete
- Lke-7, Lke-9, Lke-10 — Kertvárosias lakóterület építési övezete
- Vt-7, Vt-12 — Településközpont vegyes terület építési övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
email: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

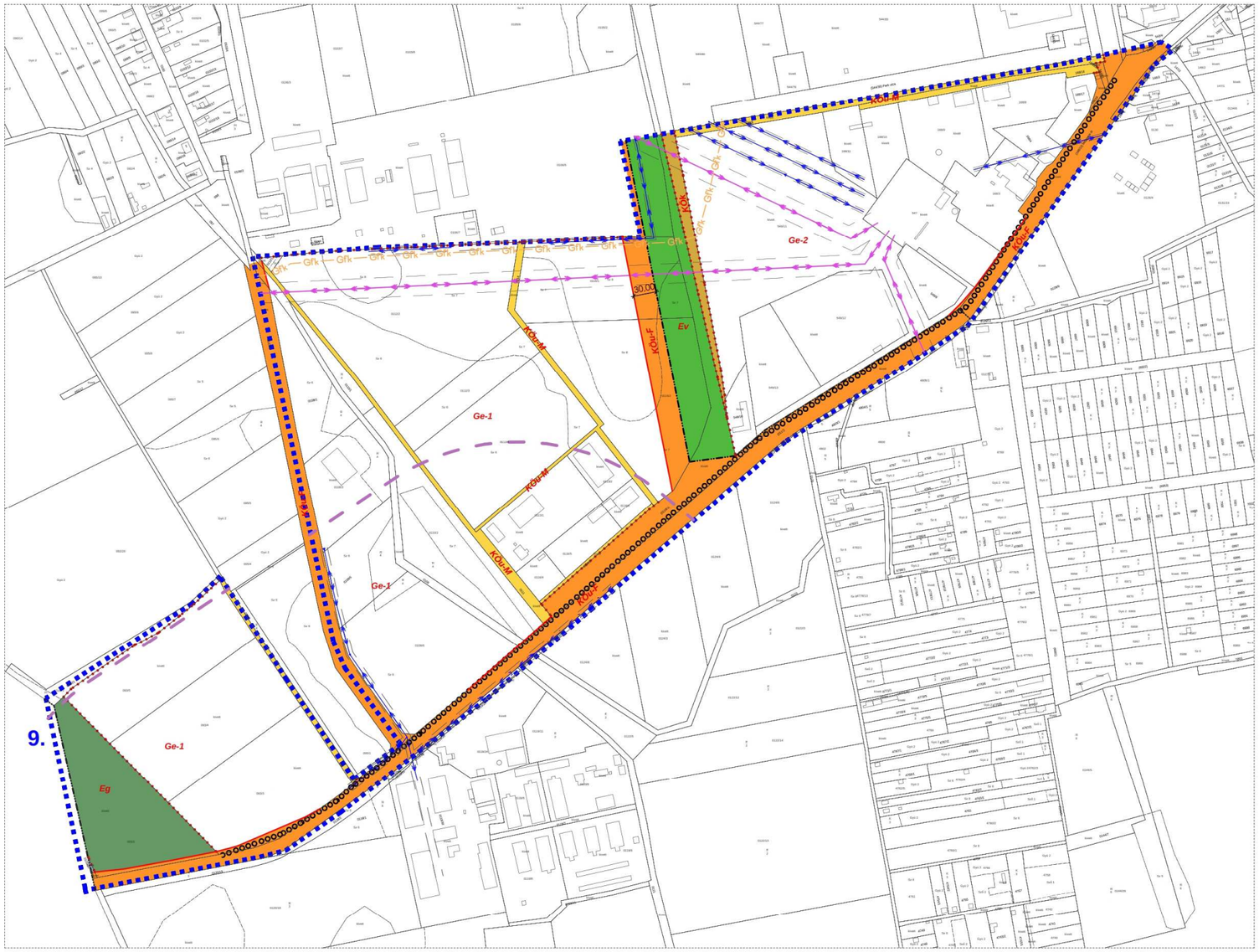
Eredeti léptékben külön csatolva!

MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési térségen belüli területek - Szabályozási terv - Fedvényterv

9. Beavatkozási pont

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek, övezetek határa
- Lke-4 — Építési övezetek, övezetek jele
- Meglévő/tervezett kerékpárút

Beépítésre nem szánt területek

- Közúti főhálózat terület övezete (KÖu-F)
- Közúti mellékúthálózat terület övezete (KÖu-M)
- Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
- Védelmi célú erdőterület övezete (Ev)
- Gazdasági célú erdőterület övezete (Eg)

Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

Egyéb korlátozó tényezők:

- 300 m — Védősáv határa és távolsága

Közművek korlátozásai:

- 22 kV-os elektromos vezeték és védőtávolsága (belterületen: 2,5-2,5 m), külterületen: 5,0-5,0 m)
- 132 kV-os elektromos vezeték és 13,0 m-es védőtávolsága
- Gfk — Középnyomású földgáz vezeték

Tájékoztató elemek:

- Meglévő belterületi határ
- Telekhatár
- Épületkontúr
- 1025 — Helyrajzi szám

Egyéb:

- Tervezési terület határa

Építési övezetek jele:

Ge-1, Ge-2 — Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
e-m@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN BELÜLI TERÜLETEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378:	Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	Labbancz András
MUNKASZÁM:	T - 21/2026
DÁTUM:	2026.07.hó
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M=1:4000
RAJZSZÁM:	S-1

2. melléklet az …….. (……..) önkormányzati rendelethez

A R 3. melléklet 4. táblázata /Településközpont vegyes terület/

1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m^2)	szélessége/ mélysége (m)	
14	**Vt-12**	zártsorú	15	80	600	-/-	10