



Száma: 16-64/2016

## ELŐTERJESZTÉS

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez

**Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról és a rendezési terv egyéb fejlesztések miatti újabb módosításának megindításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv és helyi építési szabályzatának módosítása jelen előterjesztés tartalma szerint három ponton módosul, mely módosításokat egy előterjesztésben kell tárgyalni, és egy rendelet-, valamint egy határozat tervezetet szükséges elfogadni. A módosítási elemek a következők:

1. Kormányhivatali vélemény alapján törvényi nem megfelelés miatt HÉSZ módosítása (rendelet-tervezetbe bedolgozva)
2. Előzetesen elhatározott, a Gyermekváros és a keményítőüzem fejlesztésének elősegítése érdekében a HÉSZ és a rendezési terv módosítás (rendelet-tervezetbe bedolgozva és 1. sz. mellékletbe csatolt tervek) elfogadása, lezárása és hatályba lépésének eldöntése
3. Az előzetesen a temető fejlesztésével kapcsolatosan Mátészalka Város Képviselő-testületének 48/2016 (V. 05.) számú határozatával megindított rendezési terv módosításhoz kapcsolódó egyéb fejlesztések megvalósítása érdekében a rendezési terv további területein való módosítás megindítása (határozat-tervezet)

### **1. Törvényi nem megfelelés miatti módosítás (HÉSZ)**

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztálya 2016. június 22-én kelt, náluk SZ/153/01153-1/2016 számon iktatott véleményében kifejtette, hogy a Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) egyes pontjaiban felsőbbrendű jogszabállyal nem megfeleltethető szabályozásokat tartalmaz, ezért ezen városrendezési dokumentumunkat módosítani szükséges.

A módosítások a HÉSZ 10 § (3) a. pontját és a 34 § (3) és (6)-(9) bekezdéseit érintik, mely módosítások lényegében technikai jelleggel változtatják a szabályzat érintett paragrafusait, építésügyi hatósági jelentősége az eljárások lefolytatására különösképpen nincsen.

## **2. Gyermekváros és keményítőüzem fejlesztése miatti módosítás (HÉSZ + rendezési terv)**

Mint arról a Tisztelt Képviselő-testületnek tudomása van, előzetesen elhatároztuk, hogy Mátészalka Város rendezési tervét módosítjuk egyes lakossági-, illetve önkormányzati fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A módosítás során az 1. mellékletben látható 2 pontban változtak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat előírásai. A módosítások ezen esetekben nem érintették a településszerkezeti tervet, emiatt volt lehetőségünk egyszerűsített eljárás lefolytatására.

A folyamat lezáródott, a jóváhagyó szakaszban az állami főépítész is elfogadóan nyilatkozott, így a rendezési terv módosítás hatályba lépéséhez már csak a Tisztelt Képviselő-testület döntése szükséges.

## **3. Egyéb fejlesztések miatti rendezési terv módosítás megindításáról**

A Tisztelt Képviselő-testület előzetesen a temető fejlesztéssel összefüggésben, a 48/2016 (V. 05.) számú határozatával megindított rendezési terv módosítás egyeztetései során törekedtünk arra, hogy a megindított módosítás műszaki tartalma közé besoroljunk még esetleg minden olyan, a határozathozatal után felmerül önkormányzati és egyéb lakossági elképzeléseket, melyek megoldása jelen engedélyezési folyamatban feltétlenül bele kell kerüljön a tervbe, ugyanis hosszabb ideig (2019. január 1-ig) nem lesz lehetőségünk a jelen törvényi és jogszabályi szabályozás szerint további rendezési terv módosításra.

Jelen ismereteink szerint 2016. december 31-ig lehet elfogadni a fennálló jogszabályi előírások alapján készült rendezési tervi módosításokat, ugyanis 2017. január 1-től új jogszabályok lépnek életbe, melyekhez a mostani szabályoknak megfelelő tervek már nem fognak illeszkedni. Többek között új jelölési- és fogalomrendszer kerül meghatározásra az új szabályozásban, melynek megfelelően átfogó rendezési terv módosításunkat is el kell majd indítanunk. Ezen módosítás előkészítésének szakaszát 2016. év IV. negyedévében tervezzük megindítani annak érdekében, hogy a 2019. január 1-i fordulónappal nagy biztonságban új rendezési tervvel rendelkezünk. Ennek hiányában az építéshatósági munka, a következő városfejlesztés nagyon nehézkessé válna, általános szabályok alapján kellene döntéseket hozni, mely a város településrendezési szempontú fejlődését bizonyosan nem segítené elő.

Ezen tények figyelembe vételével a temető fejlesztése érdekében megindított általános rendezési terv módosítással (településszerkezeti terv + szabályozási terv + HÉSZ módosítás) egy időben az alábbi további módosítások kerülnek bedolgozásra a tervcsomagba, melyek az

engedélyeztetési és tervezési határidőket nem befolyásolják, azonban a felmerülő fejlesztések megvalósítása érdekében feltétlenül szükséges:

1. lakóterület biztosítása a Képes Géza utcán, társasház létesítése céljából,
2. gazdasági célú övezet kialakítása a 035/19-24, 035/25, 0357/74-75, 035/87-88 hrsz-okon, biológiai aktivitásérték kompenzációval
3. gazdasági területeken, a viszonylag kis szélességű (min. 15,0 méter) ingatlanokon való építési lehetőség biztosítása,
4. külterületen, mezőgazdasági kertes területen, kis létszámú állattartást biztosító előírások kialakítása
5. a Munkácsy – Budai Nagy Antal – Rákóczi – Alkotmány – Bajcsy-Zsilinszky utcák által határolt tömbben tervezett új közösségi, magán és közterületi fejlesztések (mozi, első villamosított ház, sétányok, Kossuth utca, stb.) szabályozási tervbe való beépítése,
6. a 996/31, 996/33-37 és a 996/62 hrsz-ot (Nobilis Zrt.) érintő gazdasági célú övezetek egységesítése,
7. az Erkel Ferenc utcán kialakítandó lakóházas övezet és közterületi megközelítésének biztosítása a szabályozási tervekben,
8. a városi sportcsarnok előtti tér övezeti szabályozásának egységesítése, a tervezett új tér megvalósításának támogatása, valamint a tömb délnyugati sarkában megvalósítandó multifunkcionális épület fejlesztés megvalósítását biztosító övezeti előírás és határoló szabályozási vonalak felülvizsgálata
9. a 3267 hrsz-on elhelyezkedő kegyeleti park átsorolása zöldterületté, a szükséges övezeti előírások kialakításával,
10. külterületen, az Ópályi út keleti oldalán létesített gazdasági terület északi zöldsávjának törlése, az Ópályi területén kialakított hasonló terület figyelembe vételével,
11. a Jármű út északi oldalán az Ipari út torkolatánál gazdasági terület bővítése külterületi beépítésre nem szánt terület rovására, belterületi határ módosítása,
12. Alkotmány u., Rákóczi u., Dózsa Gy. u. és a 49. sz. főút által határolt tömbben lévő különleges és gazdasági területek összevonása különleges intézményi terület kialakításával.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy a fentiek figyelembevételével az előterjesztést tárgyalja meg, és a rendelet-, valamint a határozat-tervezetben foglaltakat hagyja jóvá.

Mátészalka, 2016. július



**Hanusi Péter**  
polgármester

## HATÁROZAT-TERVEZET

### MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016. (.....) Kt. számú

#### HATÁROZATA

**A város területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv egyéb fejlesztések miatti újabb módosításának megindításáról**

#### **A Képviselő-testület**

- Elhatározza, hogy Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő rendezési tervet a temető bővítés érdekében megindult rendezési terv módosítás folyamatával együtt, magánjellegű és önkormányzati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében módosítja
- Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a tervezési és engedélyezési folyamatokat lebonyolítsa, és a módosított településrendezési tervet a szükséges munkafázisokban jóváhagyásra a képviselő-testület elé terjessze.

**Határidő:** 2016. augusztus 1.

**Felelős:** Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2016. július

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

**Hanusi Péter**  
polgármester

# MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016 (.....)

## önkormányzati rendelete

### Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában*

*Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Ingtatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában*

*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben*

valamint Mátészalka Város Képviselő Testületének 79/2014. (VII. 03.) számú határozatának, 1. számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével Mátészalka Város Helyi Építési

Szabályzatáról szóló 26/2005 (IX. 30.) Önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

### 1.§

**A Mátészalka Város helyi építési szabályzatról szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 8. §. (4) bekezdés kiegészül a b.) ponttal:**

#### „8. §

Gazdasági zóna

(4) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:

(...)

b., Gazdasági területek azon építési telkein, ahol a szabályozási terveken építési hely van jelölve, ott a közterületi határ és az építési hely határvonala között az alábbi építmények helyezhetők el kivételesen, 5,0 méter megengedett építménymagassággal, az építési helyen belül elhelyezett épületekkel össze nem építve:

1., az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m<sup>2</sup> alapterületig

2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig”

### 2. §

**A Rendelet 10 § (3) bekezdés a. pont 1. helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

#### „10 §

(3) Jelentős kiterjedésű burkolt felületek zónája (Köb)

a. A zóna területén elhelyezhetők:

1. a zóna területén vegyes forgalmú út, önálló parkoló a díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A zóna területén a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők.”

### 3. §

**A R. II. fejezetének 24.§-a kiegészül a következő (23) bekezdéssel:**

#### „24.§

Az építési zónák általános előírásai

(...)

(23) Építési telkek terepalakítási szabályai:

a.) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.

b.) Eltérő terepszintű szomszédos telkek között, a közös telekhatárok mentén saját telken belül a szükséges mértékig támfal létesíthető, amely nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát, az építmények állékonyságát.

c.) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre. A tereprendezés során a szomszédos épületektől számított 1,0 m-es sávban, ha az eredeti terepszint megváltoztatásra kerül, az ott keletkező csapadékvizet a terepalakulatot megváltoztató ingatlantulajdonos köteles elvezetni.

d.) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely a biztonságos és elégséges vízrendezésen túl, a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épület kialakítását eredményezheti.

e.) Szükséges mértékűnek minősül a telek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telek lejtős felszíne miatti szükséges terepalakítás. A tereprendeризést minden esetben úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne alakuljanak ki.”

#### 4. §

**A R. II. fejezetének 27.§ (4) bekezdés b.) pontja helyére a következő pont lép:**

„27. §.

A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái

(4) **A településszerkezeti védelem II.** zóna területe: Kossuth utca páros oldala 2-60 házszámig, páratlan oldala 1-25-ig, továbbá Kossuth tér teljes területe, Rákóczi utca páros oldalon 2-től 8-ig, páratlan oldalon 1-15 ig.

(...)

b.) A telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, melyet a telek az utcai telekhatártól mért 60 % mélységig lenyúló, folyamatos beépítésnél oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m, egyéb esetekben 7,5 m tényleges homlokzatmagasságú szárny követhet. A melléképület maximum 4,5-7,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.”

#### 5.§

Hatályát veszti a Rendelet 34 § (3), (6), (7), (8), (9) bekezdése.

#### 6.§

A szabályozási terv érintett területeit az 1. mellékletben szereplő S-1/A, S-1/B, S-1/A;B számú tervlapok módosítják.

#### 7.§

#### **Záró rendelkezés**

Ez a rendelet 2016. augusztus 15-én lép hatályba.

.....  
**Hanusi Péter**  
polgármester

.....  
**dr. Takács Csaba**  
jegyző

**VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ**

**ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 16-64/2016.**

**Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról és a rendezési terv egyéb fejlesztések miatti újabb módosításának megindításáról**

**Előterjesztés készítéséért felelős: Kovács István**

**Előterjesztést véleményezi még:**

**NÉV:**

BAZLOGH RITA  
ÖNKORMÁNYZATI  
CSOPORTOSZÓ

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

Az előterjesztés és a mellékletekhez a formai és tartalmi követelményeket megfelel. *Fallegi*

**NÉV:**

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

**NÉV:**

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

**NÉV:**

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

**NÉV:**

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

**NÉV:**

**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

**Előterjesztést ellenőrizte: 2016. július 15.**

*[Signature]*  
**Dr. Takács Csaba jegyző**

**Előterjesztést jóváhagyta: 2016. július 15.**

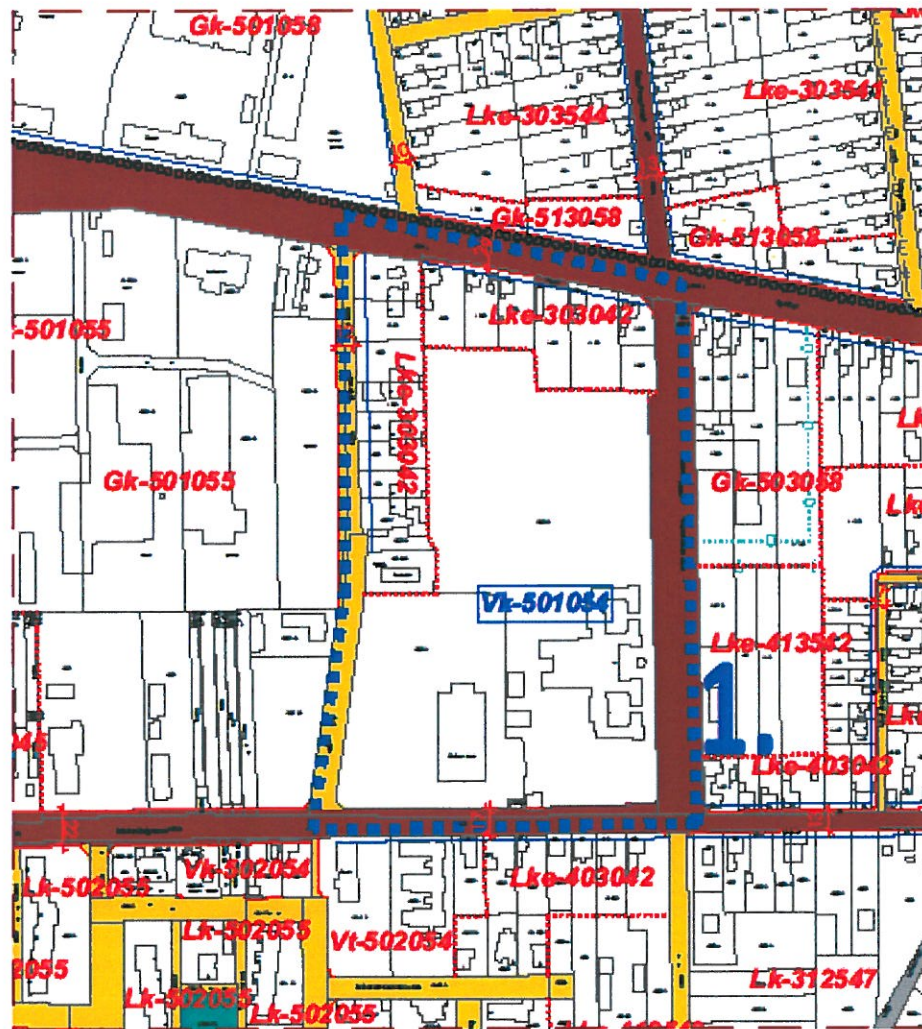
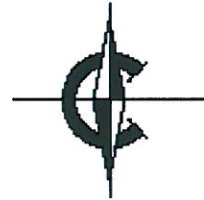
*[Signature]*  
**Hanusi Péter polgármester**



## Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

<b>Rendelet-tervezet címe</b>	Mátészalka Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2005. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról (projektek megvalósulása miatti rendezési tervi módosítás elfogadásáról)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Fejlesztési projektek megvalósulása esetén munkahely létesítő, gazdaságélénkítő hatás	nem releváns	nem releváns	nem releváns	-
<b>A rendelet megalkotásának szükségessége</b> fejlesztési projektek megvalósíthatóságának alátámasztására				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következménye</b> fejlesztések nem valósíthatók meg				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek</b>				
<b>személyi</b>	<b>szervezeti</b>	<b>tárgyi</b>	<b>pénzügyi</b>	
<b>meglévő</b>	<b>meglévő</b>	<b>meglévő</b>	<b>meglévő</b>	

# MÁTÉSZALKA VÁROS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV - RÉSZLET M=1:4000 1. beavatkozási pont

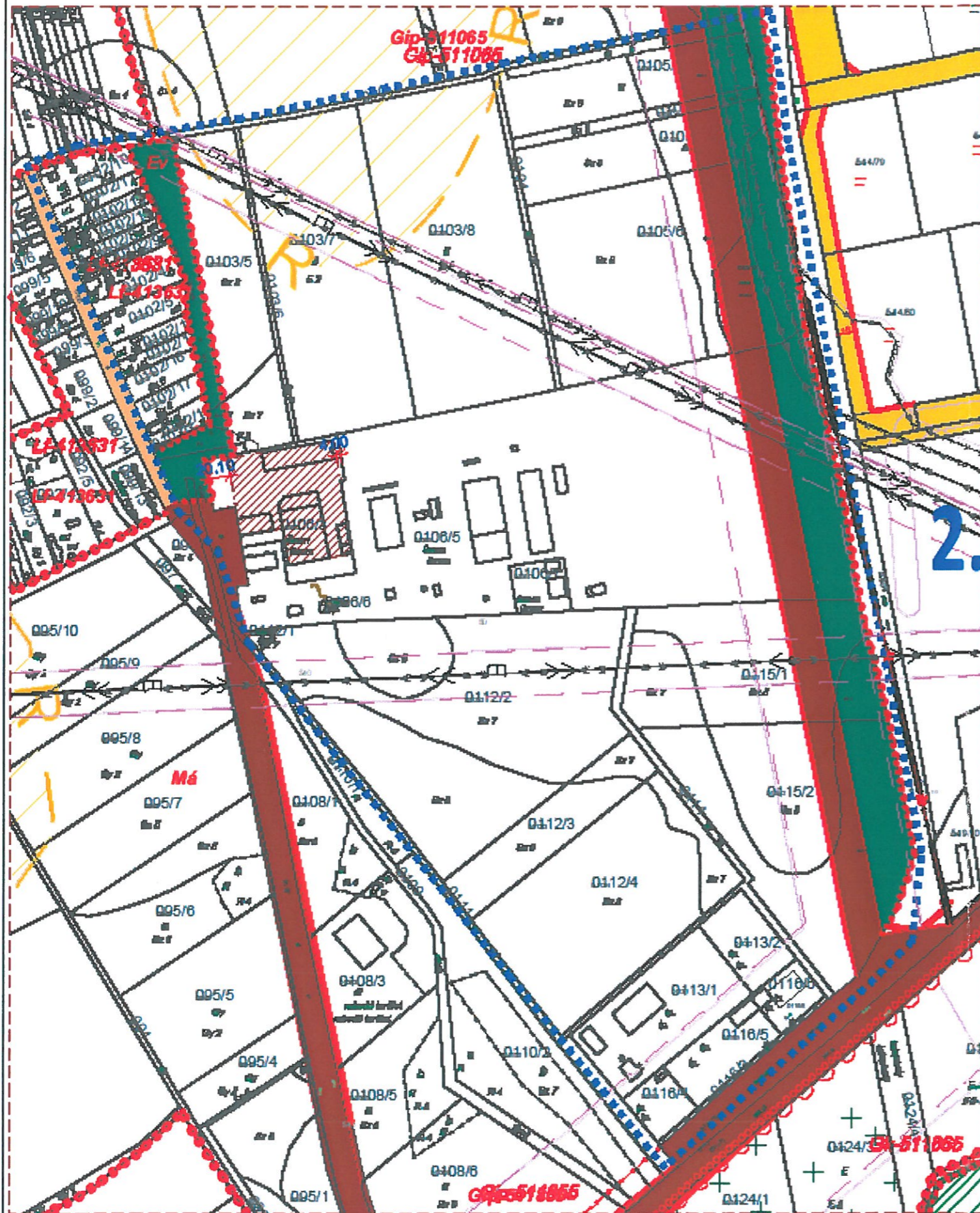


# MÁTÉSZALKA VÁROS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

- RÉSZLET

M=1:4000

2. beavatkozási pont



# MÁTÉSZALKA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

## RAJZ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Nem települési  
elhatárolás

Települési  
elhatárolás

### FELÜLETEK

	I. rendű közlekedési célú kiterület
	II. rendű közlekedési célú kiterület (belső területen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Jelenléte nagyobb külterületi mezőgazdasági és ésszelátó út
	I. rendű nem közlekedési célú és nem végzettségi célú kiterület (belső területi közpark, zöldterület és védőerdő)
	I. rendű végzettségi célú kiterület - vízellátás
	Műemlék épület felülete
	Műemlék környezeti határa
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasúterület
	Gazdasági - egészségügyi, kulturális, szociális rendeltetésű erdő
	Közterületi célú köztalajon terített magánterület
	Védőterület
	Építési hely
	A talaj köztalajon zöld elülső célú használandó területe

### HATÁRVONALAK

	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Változtatási tervvel érintett terület - Szabályozási terv készítés
	Összevont védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele
	Műemlék környezeti határa
	Régészeti terület határa (védett ill. védelemre javasolt)
	Helyi védetségű településszervezet
	Helyi védetségű településszervezet
	Országos ökológiai hálózat határa
	Kiváló természeti adottságú erdőterület övezete
	Kiváló természeti adottságú szántóterület övezete
	Beavatkozási terület határa
	Terv érvényességi határa

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2016. (.../...) SZÁMÚ RENDELETE

P.H.

polgármester

jegyző

Nem települési  
elhatárolás

Települési  
elhatárolás

### VONALAK

	Tervezett szabályozási vonal
	Telken belüli beépítési köztalajhatár
	Építési vonal
	Tervezett öndó vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Öndó vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Szabályozási szélesség

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK

	Tervezett híd (a döntési szint nem települési ha a híd számított út vonalon van)
	Megszüntető jel

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZ ELEMÉK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Tervezett telekhatár
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Tervezett gát területének határa

### FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Meglévő közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Telekhatár
	Épületkontúr

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Lk 111211 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)  
Lk A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetés zónába esik, melyik területfelhasználás kategóriába tartozik  
Rendeltetés zónák jele és megnevezése  
Beépítésre szánt területen belül:  
Lk Képvárosias lakózóna  
Lke Kertvárosias lakózóna  
Ll Falusias lakózóna  
Vl Településszabványi vegyes zóna  
Vt Képvárosi vegyes zóna  
Gk Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna  
Gip (parti) gazdasági zóna  
Gm Mezőgazdasági gazdasági zóna  
Ge Egyéb (parti)  
Kl Különleges intézményi zóna  
Kh Különleges hivatás elhelyezésére szolgáló zóna  
Kk Különleges városzerveleti és célcélú szolgáltató zóna  
Kkb Különleges közlekedési zóna  
Kg Különleges garázs zóna  
Kmb Különleges mezőgazdasági üzemi zóna  
Kó Különleges óvodaterület zóna  
Beépítésre nem szánt területen belül:  
Kó Általános (közvetlen) közlekedési zóna  
Kkb Közlekedési (vasúti) közlekedési zóna  
Zkp Közpark zóna  
Z Kertés zóna  
Ev Védelemmel rendelkező erdőzóna  
Ee Egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetésű erdőzóna  
Eg Gazdasági rendeltetésű erdőzóna  
Mk Mezőgazdasági kertés zóna  
Mó Mezőgazdasági általános zóna  
Mko Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna  
V Végzettségi zóna  
Kb Különleges beépítésre nem szánt zóna

Lk 1.... az első szám azt jelöli, hogy az építési övezet melyik építési kategóriába tartozik

1. városias
2. polgárvárosias
3. kertvárosias
4. falusias
5. egyéb

Lk 1.... a második szám azt jelöli, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Lk 1.... a harmadik szám azt jelöli, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló, telepszerű
2. szabadonálló, általános
3. oldalhatáron álló
4. líres
5. zártsorú, általános
6. zártsorú, kertes
0. adottságoktól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásokról meghatározott

Lk 1.... a negyedik szám azt jelöli, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb építési telk nagysága

1. 200 m<sup>2</sup>
2. 300 m<sup>2</sup>
3. 450 m<sup>2</sup>
4. 600 m<sup>2</sup>
5. 720 m<sup>2</sup>
6. 900 m<sup>2</sup>
7. 1100 m<sup>2</sup>
8. 2000 m<sup>2</sup>
9. 4000 m<sup>2</sup>
0. adottságoktól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásokról meghatározott

Lk 1.... az ötödik szám azt jelöli, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

1. < 5%
2. < 15%
3. < 20%
4. < 30%
5. < 40%
6. < 50%
7. < 60%
8. < 80%
9. < 100%
0. adottságoktól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásokról meghatározott

Lk 1.... a hatodik szám azt jelöli, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. 3,5-4,5 m
2. 4,5-6,0 m
3. 4,5-7,5 m
4. 7,5-10,5 m
5. 9,5-12,5 m
6. 12,5-15,0 m
7. a szomszédos építmény utcai homlokzatmagasságának átlagmagassága +/- 1,5 m
8. legfeljebb a telken meglévő építmények legnagyobb építménymagassága + 3,0 m
9. 0,0-3,0 m
0. adottságoktól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásokról meghatározott

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-400 Nyregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-476, Tel./Fax: 06-42/435-477	MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.	MUNKASZÁM:	T-01/2016
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2016. július
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVEZŐ:	Szabályozási terv
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐK:	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	MÉRETKÉP:	M = 1:4000
Páncsél Zsófia	Végh József településtervező épitész vezető tervező T-15-0023	Labancz András településtervező T-15-0378	Végh József	RAJZSZÁM:
				S-1/A;B

# MÁTÉSZALKA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

## RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint

### FELÜLETEK

	I. rendű közlekedési célú közterület
	II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Jelentősebb külterületi mezőgazdasági és összekötő út
	I. rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark, zöldterület és védőerdő)
	I. rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfűllet
	Műemléki épület telke
	Műemléki környezet határa
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasúterület
	Gazdasági - egészségügyi, turisztikai, szociális rendeltetésű erdő
	Közterületi célra kötelezően fenntartott magánterület
	Védőterület
	Építési hely
	A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

### HATÁRVONALAK

	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Változtatási tilalommal érintett terület - Szabályozási terv készítendő
	Összevont védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településszerkezet
	Országos ökológiai hálózat határa
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	Beavatkozási terület határa
	Terv érvényességi határa

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
...../2016. (.....) SZÁMÚ RENDELETE

P.H.

polgármester

jegyző

Nem települési döntési szint  
Települési döntési szint

### VONALAK

	Tervezett szabályozási vonal
	Telken belüli beültetési kötelezettség
	Építési vonal
	Tervezett önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Szabályozási szélesség

### PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK

	Tervezett híd (a döntési szint nem települési ha a híd számozott útvonalon van)
	Megszüntető jel

### TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMÉK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Tervezett telekhatár
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Tervezett gát területének határa

### FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Meglévő közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Telekhatár
	Épületkontúr

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

Lk 111211 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)  
Lk A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk	Kisvárosias lakózóna
Lke	Kertvárosias lakózóna
Lf	Falusias lakózóna
Vt	Településközponti vegyes zóna
Vk	Központi vegyes zóna
Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	Ipari gazdasági zóna
Gm	Mezőgazdasági gazdasági zóna
Ge	Egyéb ipari
Ki	Különleges intézményi zóna
Kh	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló zóna
Kkö	Különleges közlekedési zóna
Kg	Különleges garázs zóna
Kmü	Különleges mezőgazdasági üzemi zóna
Ká	Különleges állattenhely zóna
Beépítésre nem szánt területen belül:	
Kőá	Általános (közúti) közlekedési zóna
Kök	Kötőpályás (vasúti) közlekedési zóna
Zkp	Közpark zóna
Z	Köztér zóna
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	Mezőgazdasági kertés zóna
Má	Mezőgazdasági általános zóna
Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
V	Vízgazdálkodási zóna
Kb	Különleges beépítésre nem szánt zóna

Lk 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik

1. városias
2. polgárvárosias
3. kertvárosias
4. külsőségi
5. egyéb

Lk 1..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Lk 1..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló, telepszerű
2. szabadonálló, általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú, általános
6. zártsorú, kertes
0. adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a legkisebb építési telek nagysága

- 1 200 m<sup>2</sup>
- 2 300 m<sup>2</sup>
- 3 450 m<sup>2</sup>
- 4 600 m<sup>2</sup>
- 5 720 m<sup>2</sup>
- 6 900 m<sup>2</sup>
- 7 1100 m<sup>2</sup>
- 8 2000 m<sup>2</sup>
- 9 4000 m<sup>2</sup>
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

- 1 < 5%
- 2 < 15%
- 3 < 20%
- 4 < 30%
- 5 < 40%
- 6 < 50%
- 7 < 60%
- 8 < 80%
- 9 < 100%
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Lk 1..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

- 1 3.5-4.5 m
- 2 4.5-6.0 m
- 3 4.5-7.5 m
- 4 7.5-10.5 m
- 5 9.5-12.5 m
- 6 12.5-15.0 m
- 7 a szomszédos építmény utcai homlokzatmagasságának átlagmagassága +/- 1.5 m
- 8 legfeljebb a telken meglévő építmények legnagyobb építménymagassága + 3.0 m
- 9 0.0-3.0 m
- 0 adottságtól függő, kialakult
- X, Y, Z sajátos előírásként meghatározott

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ:	MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4700 Mátészalka, Hősök tere 9.	MUNKASZÁM: T-01/2016
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	MÁTÉSZALKA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2016. július
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐK:	Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	MÉRÉ TARÁNY: M = 1:4000
		Labancz András településtervező TT-15-0378	RAJZSZÁM: S-1/A;B
		ÜGYVEZETI IG.: Végh József	