

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
tel.: 44/501-358; fax.: 501-360  
e-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 118-2/2020.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a képviselő testülethez -**

**a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft és Mátészalka Város Önkormányzata**  
**között létrejött településrendezési szerződés módosításáról**

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft 2018-ban kérelemmel fordult Mátészalka Város Önkormányzathoz, melyben kérte, hogy a TESCO parkolótól nyugati irányban lévő területen a településrendezési szabályozás módosításával egy új bevásárlóközpont megvalósítását tegye lehetővé. Ehhez szükséges volt a korábbi kertvárosi lakóövezet egy részének kereskedelmi-gazdasági építési övezetté történő kijelölése és a tervezett beépítésnek megfelelő építési előírások meghatározása. A Képviselő-Testület a kérelmet támogatva a beruházóval 2018. szeptember 10-én településrendezési szerződést kötött. Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve a szabályozási előírások módosítását 2019. május 29-én tartott ülésén elfogadta. A beruházó a szükséges előzetes egyeztetéseket, tervezési folyamatokat elvégezte, melynek eredményeképpen a közel 4800 m<sup>2</sup> alapterületű bevásárlóközpont építési engedélyét megszerezte. Az üzletekhez 3380 m<sup>2</sup> zöldfelület mellett 230 db parkoló létesül. A beruházó a TESCO ZRT-vel több alkalommal folytatott egyeztető tárgyalásokat. A tárgyalások végeredményeként megállapítást nyert, hogy a tervezett üzletház megközelítése a Zöldfa utca irányából lehetséges, melyhez az önkormányzati tulajdonú, 3322/8 hrsz-ú, jelenleg csak célforgalom számára megnyitott utca fejlesztése szükséges.

A beruházó vállalta, hogy a fejlesztés során a 3322/8 hrsz-ú közutat a hatályos útügyi műszaki előírásoknak megfelelő szélességűre és terhelhetőségűre bővíti, egyoldali járdát épít és megoldja a keletkező csapadékvíz elvezetését. A Zöldfa utcai csomópontban forgalomfigyelő, úgynevezett "okos" jelzőlámpás forgalomirányítást valósít meg. Mátészalka Város Önkormányzata a tervezett megoldásokat támogatta és a 35/2020. (IV. 15.) számú határozatával a szerződésmódosítást jóváhagyta.


A Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft a módosított szerződés szerint a jelzőlámpás csomópont útügyi építési engedélyezését elindította. Az eljárás során a hatóság előírta a jelzőlámpás csomópontok áteresztőképességének vizsgálatát. A fázistervek alapján megállapítást nyert, hogy a jelzőlámpás Zöldfa utcai csomóponthoz túl közeli a Nagykárolyi utca-Zöldfa kereszteződése, a felállási hosszok nem biztosíthatók, ezért a csomópont **önmagában** kedvezőtlenül befolyásolja a várható forgalmi viszonyokat.


A fentiek figyelembevételével a tervek átdolgozásra kerültek, mely során a csomópont kiterjesztésre került a Nagykárolyi utca-Zöldfa utca kereszteződésre, így a két kereszteződés egy gyalogátkelőhely közbeiktatásával egy nagy csomóponttá válhat.

A hatóságok és a szaktervezők álláspontja szerint a szakmai szempontból a jelenlegi terv biztosítja a legnagyobb mértékben a biztonságos közlekedés lebonyolítását, más egyéb megoldás nagyértékű magántulajdonú ingatlanokban történő tulajdonszerzést, illetve a csomópontban lakók kiközlekedésének biztosításához szükséges szervízutak megépítését tenné szükségessé, melyek beruházói oldalról vállalhatatlan költségeket eredményeznének.

Az ügyi építési engedélyezéshez szükséges Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonosi-vagyonkezelői és útkezelői hozzájárulása, melyhez a jelenlegi döntés meghozatala szükséges.

Mátészalka, 2020. november 16.

  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



## Veszélyhelyzeti indokolás

A határozat tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes jogszabályok módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott azon esetek közé, melyeknél a Katasztrófavédelmi törvény a polgármester feladat-és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozná.

**46. § (4) „ Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”**

A szerződés módosítása - ezzel a beruházás megvalósításának elősegítése - városunk jelenlegi gazdasági-társadalmi viszonyait kedvezően befolyásolhatja, a döntés a helyi gazdasági mutatók válsághelyzet miatti várható csökkenését az adóbevételekkel és munkahely teremtéssel mérsékelheti.

Mindezek alapján a határozatban való polgármesteri döntés az Mötv. 9.§-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, a veszélyhelyzethez mérten is szükséges és arányos, nem haladja meg a veszélyhelyzetre való indokolt reagálóképesség feltételét biztosító mértéket. A döntés Mátészalka város hosszútávú településfejlesztési érdekeit szolgálja.

Mátészalka, 2020. november 16.

Dr. Hanusi Péter sk.  
polgármester



**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTERÉNEK**  
...../2020. (.....) számú

**HATÁROZATA**

**Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) számú Kormányrendeletében, 2020. november 4. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása és a magyar állampolgárok egészségnek és életének megóvása érdekében.**

**A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.**

**A Polgármester**

a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft és Mátészalka Város Önkormányzata között fennálló településrendezési szerződés módosításait az 1. számú melléklet szerinti tartalommal, az egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződést a 2. számú melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

**Felelős:** Dr. Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** döntést követő 30 napon belül

Mátészalka, 2020. ....

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

Amely létrejött egyrészről: **Mátészalka Város Önkormányzata**  
székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.  
képviselő: Dr. Hanusi Péter polgármester  
továbbiakban: Önkormányzat

másrészről: **Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft**  
székhelye: 1124 Budapest, Csörsz u. 49-51. sz.  
képviselő: Galambos Tibor ügyvezető

továbbiakban: kérelmező

között a mai napon a következő feltételekkel:

### Szerződéskötési előzmények

1. Felek rögzítik, hogy Kérelmező és az Önkormányzat 2018. 09. 10-én Településrendezési szerződést – a továbbiakban „Szerződés”- kötöttek egymással a Mátészalka, belterületen a Zöldfa – Rákóczi – Alkotmány utcák által határolt tömb északi részén tervezett „Zöldfa” Bevásárlóközpont – a továbbiakban „Üzletház” megvalósítása érdekében.
2. Az Önkormányzat a Szerződésben vállalt övezeti módosítási eljárását lefolytatta, a szükséges módosításokat a képviselő-testület 2019. május 29-én elfogadta.
3. A Kérelmező az üzletház megközelítésének biztosításához a Zöldfa köz felújítását korszerűsítését, valamint a Zöldfa utca – Zöldfa köz kereszteződésben jelzőlámpás csomópont kiépítését vállalta, melyhez a településrendezési szerződés módosításra került.
4. A csomópont átépítés engedélyezése során megállapítást nyert, hogy a Zöldfa utca-Zöldfa köz jelzőlámpás átépítése nem valósítható meg. Az üzletház megépítéséhez szükséges a Nagykárolyi utca - Zöldfa utca - Zöldfa köz csomópont a szerződés 1. számú melléklet szerinti átépítése. Ezen beruházások kérelmező általi teljesítéséhez szükséges a Szerződés módosítása.

### Szerződés tárgya

A szerződésmódosítás során a Szerződés III.5. pontja helyébe az alábbi szöveg kerül:

#### **III.5. Kérelmező vállalja, hogy a 1. számú melléklet szerint az Üzletház megközelíthetősége érdekében az alábbi beruházásokat saját költségen elvégzi:**

- **3322/8 hrsz-ú Zöldfa köz közút ingatlan felújítása, egyoldali járda építése és csapadékvíz elvezetés kialakítása**
- **3322/8 hrsz-ú Zöldfa köz - Zöldfa utca – Nagykárolyi utca csomópontban a szükséges ívkorrekciók elvégzése, a helyszínrajzon jelölt mértékben új aszfalt szőnyegezés készítése a csomópontban a csapadékvíz elvezetése.**
- **A Zöldfa utcán gyalogos átkelőhely létesítése, a Nagykárolyi utca és Zöldfa utca hiányzó szakaszain az átkelőhöz vezető járda kiépítése.**

***Felek rögzítik, hogy fenti beruházások az Üzletház megközelítéshez szükséges beruházások, melyeket Kérelmező saját költségére végez és a forgalomba helyezési eljárást követően az Önkormányzat részére jelen megállapodás alapján térítésmentesen tulajdonba ad. Az átadást követően a beruházás tárgyát képező létesítmények üzemeltetése, karbantartása az Önkormányzat feladata.***

## **Egyebek**

A Szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett pontjai változatlan feltételekkel érvényben maradnak.

Jelen szerződés módosítást Felek annak elolvasása és értelmezése után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

(egységes szerkezetbe)

Amely létrejött egyrészről: **Mátészalka Város Önkormányzata**  
székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.  
képviselő: Dr. Hanusi Péter polgármester  
továbbiakban: Önkormányzat  
másrészről: **Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft**  
székhelye: 1124 Budapest, Csórsz u. 49-51. sz.  
képviselő: Galambos Tibor ügyvezető

továbbiakban: kérelmező  
között a mai napon a következő feltételekkel:

### I. Szerződéskötési előzmények

- I.1. Felek rögzítik, hogy Kérelmező a 2018. 07. 10-én kérelemmel fordult az Önkormányzat felé melyben kérte a Mátészalka, belterületen a Zöldfa – Rákóczi – Alkotmány – Kinizsi Pál utcák által határolt tömb északi részén tervezett „Zöldfa” Bevásárlóközpont megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési tervekben, a szükséges szabályozási előírások kialakítását, módosítását.
- I.2. Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2018. (VII.26.) Kt. számú határozatában úgy döntött, hogy a Kérelmező fejlesztésének érdekében módosítja a hatályos településrendezési eszközeit, valamint a 106/2018. (VII.26.) Kt. számú határozatban az üzletház építését kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

### II. Szerződés célja, tárgya

- II.1. Felek jelen szerződéssel a Kérelmező kérelmében foglaltakkal megegyezően 1.2. pontban részletezett önkormányzati határozatban foglalt döntést valósítják meg. Felek jelen szerződést a fentiekre figyelemmel kötik.
- II.2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés jogalapját az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdés a.) pontja képezi.

### III. Kötelezettségek, vállalások

- III.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy Mátészalka Képviselő-testületének 105/2018. (VII. 26.) kt. számú határozata szerint a beruházás megvalósításához szükséges településrendezési terv módosítás engedélyezési, elfogadási eljárását lefolytatja. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a településrendezési eszköz 1. számú melléklete szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést megkötö, és ezen szerződés díját megfizeti.
- III.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a kérelmező által megvalósítandó beruházás érdekében az érintett terület csapadékvíz elvezetésére a vízjogi létesítési és vízjogi üzemeltetési engedélyt beszerzi. A csapadékvíz elvezető rendszert a legközelebbi arra alkalmas befogadópontra kell megvalósítani. A Kérelmező vállalja, hogy a vízjogi engedélyezéshez és megvalósításához szükséges engedélyezési és kivitelezési dokumentációkat elkészítteti, majd az engedélyekben foglaltak szerint a csapadékvíz

elvezető rendszert kiépített. A vízjogi engedélyeztetéssel és kivitelezéssel kapcsolatosan felmerülő összes költség a Kérelmezőt terheli.

III.3. Kérelmező vállalja, hogy az I. 2. pontban meghatározott településrendezési eljárás folyamán szükséges településrendezési eszközök kidolgozását teljes mértékben finanszírozza. Ennek keretében Kérelmező a településrendezési eszköz módosításának bekerülési költségét **1.280.000.- Ft + 27 % Áfa**, mindösszesen **1.625.600.- Ft**-ot, azaz egymillióhatszáz-huszonötezerhatszáz forintot a szerződés megkötését követő 15 napon belül átutalja az Önkormányzat részére a CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700402-25452208-51100005 számú bankszámlájára. Önkormányzat vállalja, hogy a teljes összeg bankszámlájára történő beérkezést követő 15 napon belül a tervezési szerződést az ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft-vel megköti.

Amennyiben a településrendezési eljáráshoz kapcsolódóan egyéb költségek merülnek fel és a Kérelmező által utalt összeg erre nem nyújt fedezetet úgy az Önkormányzat felhívására Kérelmező a szükséges összeget átutalni köteles az Önkormányzat részére.

III.4. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a III.1. pontban meghatározott településrendezési eljárások haladásáról időszakosan és szükség szerint a Kérelmezőt tájékoztatja.

**III.5. Kérelmező vállalja, hogy a 1. számú melléklet szerint az Üzletház megközelíthetősége érdekében az alábbi beruházásokat saját költségén elvégzi:**

- **3322/8 hrsz-ú Zöldfa köz közút ingatlan felújítása, egyoldali járda építése és csapadékvíz elvezetés kialakítása**
- **3322/8 hrsz-ú Zöldfa köz - Zöldfa utca – Nagykárolyi utca csomópontban a szükséges ívkorrekciók elvégzése, a helyszínrajzon jelölt mértékben új aszfalt szőnyeget készítése a csomópontban a csapadékvíz elvezetése.**
- **A Zöldfa utcán gyalogos átkelőhely létesítése, a Nagykárolyi utca és Zöldfa utca hiányzó szakaszain az átkelőhöz vezető járda kiépítése.**

**Felek rögzítik, hogy fenti beruházások az Üzletház megközelítéshez szükséges beruházások, melyeket Kérelmező saját költségére végez és a forgalomba helyezési eljárást követően az Önkormányzat részére jelen megállapodás alapján térítésmentesen tulajdonba ad. Az átadást követően a beruházás tárgyát képező létesítmények üzemeltetése, karbantartása az Önkormányzat feladata.**

#### **IV. Biológiai aktivitásérték**

IV.1. Felek rögzítik, hogy a III.1. pontban meghatározott településrendezési eljárások lefolytatásával a területen biológiai aktivitásérték nem csökken, tehát ezen eljárások lefolytatása nem ütközik az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXXVIII. tv. törvény 7. § (3) b.) pontjában foglalt tilalom alá.

IV.2. Kérelmező vállalja a tárgyi területen, illetve indokolt esetben Mátészalka város közigazgatási területén más, lehetőség szerint saját területen a szükségessé váló az egyeztetési- véleményezési eljárás során előírásra kerülő szabályozási, kompenzációs elemek (pl, védőfásítás, bioaktivitás pótlás stb) megvalósítását. Amennyiben saját területen ez nem biztosítható, úgy vállalja az ehhez szükséges terület biztosítását.



## V. Vegyes, és záró rendelkezések

- V.1. Ha a III. pontban meghatározott településrendezési eljárásokban a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, az Önkormányzat a szükséges intézkedéseket úgy köteles megtenni, hogy az esetleges változásokkal is a Kérelmező kérelmében és az I.2. pontban részletezett önkormányzati határozatban foglaltak megvalósuljanak. Felek az esetleges változások felmerülésétől számított 3 munkanapon belül az intézkedések megtétele előtt egyeztetni kötelesek.
- V.2. Amennyiben az intézkedések kapcsán változtatásra van szükség, úgy Önkormányzat kötelezettsége a változtatások - a V.1. pontban foglaltakra figyelemmel – átvezetése. Amennyiben a változtatásokra figyelemmel ismételt véleményeztetési eljárásra van szükség, úgy azt az Önkormányzat lefolytatja.
- V.3. Felek megállapodnak, hogy a II. 1. pontban meghatározott célok elérése érdekében az Önkormányzat és a Kérelmező gazdasági – és egyéb érdekeit szem előtt tartva tartósan együttműködnek, a szükséges szerződéseket haladéktalanul aláírják, a szükséges jognyilatkozatokat az arra nyitva álló határidőn belül megteszik és vállalják a szükséges eljárások minél rövidebb idő alatti lefolytatását.
- V.4. Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési-, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasoló, feloldhatatlan, feloldatlan) vélemény, észrevétel érkezik, úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a III. 2. pont szerinti költség nem jár vissza a kérelmezőnek.
- V.5. Jelen szerződést, annak a II.1. pontban meghatározott céljaira tekintettel rendes felmondással egyik Fél sem szüntetheti meg.
- V.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- V.7. Jelen szerződés aláírására Mátészalka Város Önkormányzatának polgármesterét a 105/2018. (VII.26.) Kt. számú határozata jogosítja fel.
- V.8. Jelen szerződést Felek annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mátészalka, 2020. ....

.....  
**Mátészalka Város Önkormányzata**  
képviselésében  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

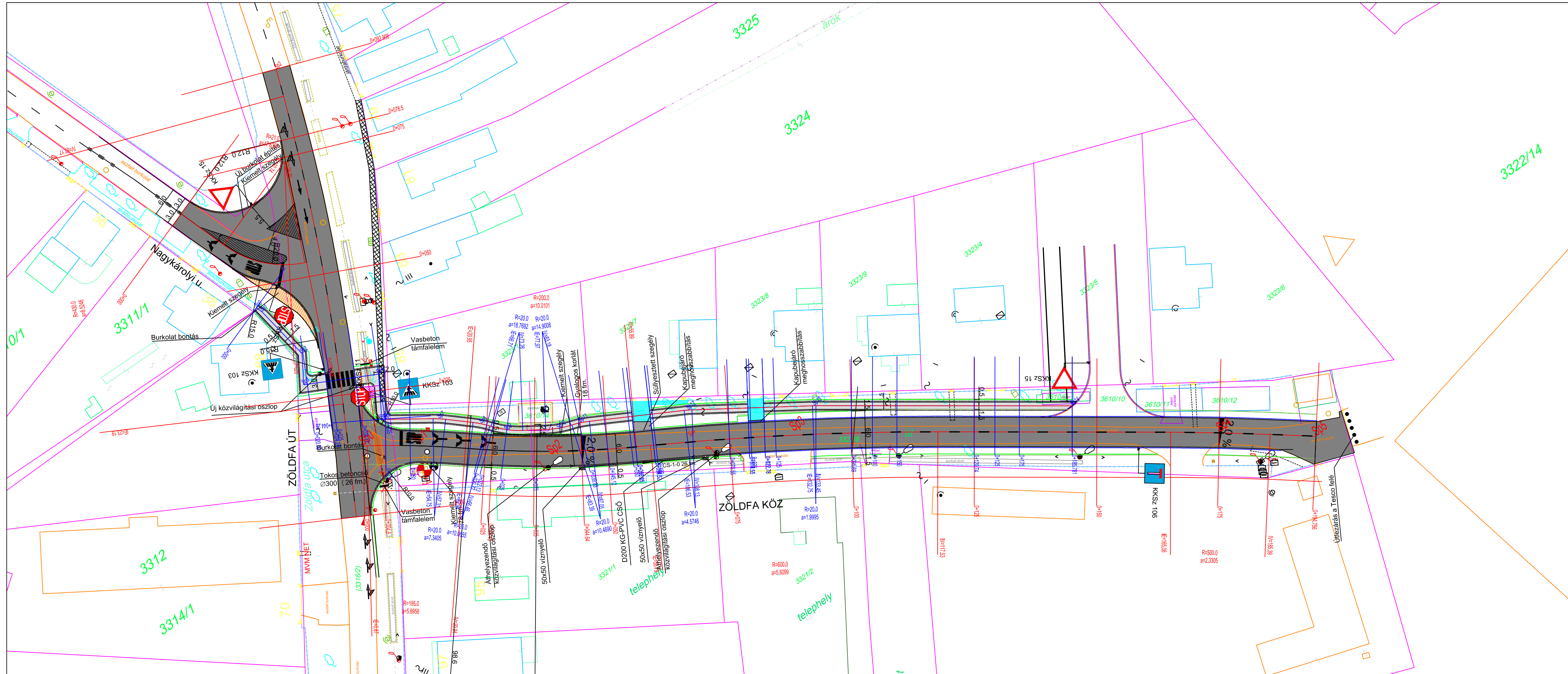
.....  
**Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft.**  
képviselésében  
**Galambos Tibor**  
ügyvezető

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....  
**Dr Takács Csaba**  
jegyző

.....  
**Hirschmanné Marosi Anna**  
pénzügyi irodavezető




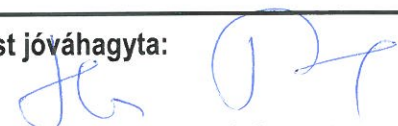
Elektromos közép.		Ingtalan határa	
Elektromos kisf.		Tervezett támfal	
Meglévő kapubejáró		Meglévő kerítés	
Meglévő járda		Tervezett gyalogos korlát	
Szélesítés		MVMNET tervezett alép	
Diszkrét burk. bontása		Kiemelt szegély meglévő	
Aszfalt bontás		Tervezett süllyesztett szegély	
Zúzottkő burk. bont.		Tervezett útburkolat	
Beton burk. bontása		Tervezett járda burkolat	
KIF. fogyasztói csatl.		Kiemelt szegély	
10-20 KV földkábel		Folyóka	
KIF. szabadvezeték		Kerti szegély	
Közvilágítási oszlop		Kerékpársáv átvezetés	
Elektromos vezeték		Gázvezeték	
Távközlési oszlop		Kábel TV box	
Optikai Kábel		Telefon akna	
Telekom		Fa	
Távközlési jelkulcs		Csapadék csatorna	
Vízvezeték		Tervezett víznyelő	
Szennyvíz gerinc		Meglévő víznyelő	
Szennyvíz nyomó		Acélszalag korlát	
Szennyvíz bekötő		Szennyvíz akna	
		Tervezett burkolati jel	



## VIASYS-PLAN KFT

4551 Nyíregyháza, Ezüstfenyő u. 19  
Tel: 06/30-791-9024  
email: szikszay.zoltan@gmail.com

Tárgy: Mátészalka Zöldfa" bevásárló központ közlekedési kapcsolata Zöldfa köz útfelújítás - Zöldfa u.-i csomóponti rekonstrukció közlekedési terve.		Tervszám <b>U-209/2019</b>
Rajz megnevezése: <b>FORGALOMTECHNIKAI HELYSZÍNRAJZ</b>		Rajzszám: <b>U-1-0</b>
Megrendelő:		Méret: <b>M=1:500</b>
Tervező: Szikszay Zoltán KÉ-K 15-0526	Szerkesztő:	Terv ellenőr:
		Dátum: <b>2020.09.</b>

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ	
<p>ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 118-2/2020.</p> <p>a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft és Mátészalka Város Önkormányzata között létrejött településrendezési szerződés módosításáról</p>	
<p>Előterjesztés készítéséért felelős: Tárkányi Ákos</p>	
<p>Előterjesztést véleményezi még:</p>	
<p>NÉV:          ПОГОСОВ ПАВЛОВИЧ          ЗСУ ЗСНННП          МЕГЖЕЗЬО</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:          Az előterjesztés és el. t. megfelel a jogszabályi feltételnek          P. /</p>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2020. 11. 16.            Dr. Takács Csaba jegyző</p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta:            Dr. Hanusi Péter polgármester</p>