

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



Száma:144/2018

ELŐTERJESZTÉS
- a képviselő testülethez -

Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás megindításáról 2018/I.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztésben két kérelemről szükséges dönteni:

- I. A **Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft** (1124 Budapest, Csórsz u. 49-51. szám) kérelmet nyújtott be Mátészalka Város Önkormányzata felé, melyben beruházási szándékát jelezte a Mátészalka, Zöldfa utca - Rákóczi utca - Alkotmány utca telektömb TESCO Áruház szomszédságában egy 6 kereskedelmi egységet magában foglaló üzletház építése iránt.

A beruházó Kft ügyvezetői Balla Zoltán és Galambos Tibor széleskörű ingatlanfejlesztési tapasztalattal rendelkeznek, legutóbbi fejlesztésük a kisvárdai Városmajori Üzletház, de ezen kívül számos lakó, kereskedelmi és logisztikai referenciával rendelkezik Nyíregyházán, Karcagon, Gyöngyösön és Budapesten.

Az üzletközpont tervek szerint 6 üzletet fog tartalmazni, mind közlekedésileg, mind építészetiileg kapcsolódva a TESCO áruházhoz. A felépítmény kb. 3.500 – 4.000 m² bruttó alapterületű, U alakú lapos tetős, szerkezetileg pillérvázás épület lesz. A kialakítás során nagy figyelmet kívánnak fordítani a létesítmény harmonikus illeszkedésére, a lakókörnyezet védelmére. Az üzletház tervezett nyitása 2019. III-IV negyedév.

A Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft kéri a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a tervezett beruházást nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté. A fejlesztés a város számára az alábbi előnyöket biztosítja:

- várhatóan a 40-45 új munkahely jön létre, kiváló munkakörülménnyel és versenyképes jövedelmekkel;
- az üzletház évi több millió forint adóbevételt fog a városnak eredményezni (IPA, Építményadó)
- a régió lakossága részére olyan áruválaszték válik elérhetővé, mely eddig csak a környező nagyvárosokban volt jelen, javítva ezzel életminőséget és helyben tartva a vásárlóerőt.
- a fejlesztéssel megnyílik a hasznosítása a 3347 helyrajzszámú önkormányzati ingatlanak, illetve annak értéke is jelentősen nő.
- a fejlesztés városszerkezetileg is hozzáadott értéket képvisel, hiszen a telekterület ma közútról nem megközelíthető, csak részben megművelt hátsó keretből jön létre.

A beruházó kéri a Tisztelt Képviselő testületet, hogy a fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezéstervezési módosítással támogassa a beruházás megvalósítását azzal, hogy a terület övezeti besorolását kertvárosi lakó övezetből, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetté változtassa.

Kérte továbbá, hogy a terület csapadékvíz elvezetésének rendezése érdekében a szükséges közcélú vízjogi engedélyezési eljárás lefolytatásához szükséges lépéseket tegye meg.

A beruházó vállalja, hogy a településrendezési tervmódosítás és a csapadékvíz elvezetést költségeit településrendezési szerződés alapján az önkormányzat számára megtéríti.

II. A NORD-STARKE HOLDING KFT (3903 Bekecs, Honvéd u. 224. sz.) képviseletében Csebi Attila ügyvezető kérelemmel fordult Mátészalka Város Polgármesteréhez, melyben kérte a Mátészalka, 0106/2; 0106/3 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanok tekintetében az előterjesztés 3. számú mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerinti Mátészalka város településrendezési tervének módosítását.

A változtatással érintett ingatlanok a 471-es számú főúttól északi irányban, a Vágóháza elnevezésű külterületi beépítésre szánt területen állnak. A NORD-STARKE HOLDING KFT a GINOP-2.1.1-15 azonosítójú pályázat keretében közel 1 milliárdos fejlesztési támogatást nyert „Minőségorientált komplex ipari termelési rendszer és modell kifejlesztése, új módosított keményítő kialakítása, illetve új rostalapú feldolgozott termék hasznosításának kutatása” című projekt megvalósítására. A beruházás keretében többek között új kutatómalom épület és silórendszer, valamint a tároló kapacitás növelése érdekében új készáru raktár építését tervezik.

A Képviselő-testület a 25/2018. (II. 28.) Kt. számú határozattal döntött a településrendezési terv módosítás megindításáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja értelmében: A településrendezési eszköz egyeztetése **tárgyalásos eljárás szerint történik**, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen folyik.

A tárgyalásos eljárás során a kellőképpen előkészített dokumentáció megléte esetén a módosítási eljárás egy egyszerűbb gyorsabb eljárási rend szerint történik, annak érdekében hogy a kiemelt fejlesztések mihamarabb megvalósulhassanak.

A jelen előterjesztés mindkét tárgya szerinti beruházás Mátészalka Város szempontjából, gazdaságilag társadalmilag előnyös és fontos szerepet tölt be, ezért kiemelt fejlesztési területté nyilvánításuk indokolt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy a fentiek figyelembevételével szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetek alapján döntést hozni.

Mátészalka, 2018. július 18.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT - TERVEZET
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....) Kt. számú határozata

Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás 2018/I. megindításáról

A Képviselő-testület

1. A város Településrendezési Tervének módosítását a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft kérelmében szereplő célok teljesítése érdekében megindítja.
2. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét, a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft-vel történő településrendezési szerződés megkötésére.

Határidő: azonnali

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2018. július

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

HATÁROZAT - TERVEZET
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....) Kt. számú határozata

**a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft beruházásának
kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról**

A Képviselő-testület

1. a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft beruházásának megvalósítása érdekében az 1.-2. számú melléklet szerinti beépítési tervben foglalt üzletház építését kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnali

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2018. július

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

HATÁROZAT - TERVEZET
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....) Kt. számú határozata

**a NORD-STARKE HOLDING KFT beruházásának
kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról**

A Képviselő-testület

1. a NORD-STARKE HOLDING KFT beruházásának megvalósítása érdekében a 3. számú melléklet szerinti beépítési tervben foglalt új kutatómalom épület és silórendszer, valamint a tároló kapacitás növelése érdekében új készáru raktár építését kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnali

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2018. július

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2. számú melléklet



Építmény:	Zöldfa bővítésközpont 4700 Mátészalka, belterület Zoldra utcák által határolt, Tesco aruház melletti kialakítandó telek
Hrsz.:	
Építelő:	Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft 1124 Budapest, Csérsz utca 49-51. Adatszám: Cégjegyzékszám:
Alírást:	Környisöllé Balla Zoltán ügyvezető Galambos Tibor ügyvezető
Tervező:	Bajaczás Mihály okl. építésszermérnök E-04-0155
Alírást:	5742 Elek, Kétegyházi út 13.
Tervező munkálats:	Timan Edina szervezőtervező építésszermérnök E-04-0279
	5600 Bekécsbaba, Szepesi utca 14.
Terv megnevezése:	
Tanulmányterv	
Rajz:	Méretarány:
Létfényterv	
Rajz jel:	Dátum:
E-02	2016. május 17.

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 145/2018.

Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás 2018/II.

Előterjesztés készítéséért felelős: Tárkányi Ákos

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:


NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:

2018.07.20.


Dr. Takács Csaba jegyző

Előterjesztést jóváhagyta:



Dr. Hanusi Péter polgármester