

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

Száma:63-2/2025.

ELŐTERJESZTÉS
- a képviselő testülethez -
a NADLER KFT által tervezett munkásszálló megvalósításához szükséges
Településrendezési Terv módosítási eljárás megindításáról

Tisztelt Képviselő Testület!

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-Testülete a 80/2024. (VII.25.) számú határozatával döntött a Településrendezési Terv 14 pontban történő módosításának megindításáról.

A módosítás 2. pontja szerint a NADLER KFT az Ipari út nyugati oldalán, az 544/18 hrsz-ú ingatlanon meglévő irodaépület átalakításával munkásszálló megvalósítását tervezi.



1. kép: beavatkozási terület (forrás: URBAN LINEA Kft)

A hatályos szabályozási terv szerint a terület „Ge” egyéb ipari gazdasági területbe sorolt, ahol szállásépület nem helyezhető el. A módosítás célja az Ipari park területén működő cégek dolgozói részére megfelelő minőségű szálláshely biztosítása. Jelenleg a munkavállalók nagy része több 10 km-es távolságból szervezeten utazik a munkahelyére, ami jelentős idővesztéssel, fáradtsággal és többlet költséggel jár.

A módosítás során az érintett ingatlanon olyan építési övezet kerül kijelölése, amely lehetővé teszi szálláshely kialakítását, ezzel segítve a munkáltatókat, akik ez által kedvezőbb munkafeltételeket tudnak biztosítani ami egy üzembiztosabb működést tesz lehetővé.

A hatályos településrendezési eszközeink a 2021. július 15-én hatályos településrendezési követelmények figyelembevételével készült, így használata során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-i időállapotát kell alkalmaznunk. E szerint a gazdasági övezetekben szállás jellegű épületek fő szabály szerint nem elhelyezhetők el.

Ugyanakkor az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK-tól megengedőbb szabályozás helyi építési szabályzatban történő alkalmazása az állami főépítész hozzájárulása esetén lehetséges. Ehhez megfelelően alátámasztott vizsgálatokra van szükség, amely biztosítja, hogy a gazdasági tevékenység és a szálláshely nem gyakoroljon egymásra kedvezőtlen hatásokat.

Ez a beavatkozási pont eljárási típusától és jellegéből adódóan elkülönül a 80/2024. (VII.25.) számú határozat mellékletében szereplő 13 ponttól ezért, ezt külön eljárásban indokolt lefolytatni.



2. kép: tervezett munkásszálló épülete (forrás: URBAN LINEA Kft)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59.§ (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítását a képviselő-testület:

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet a megalapozó vizsgálattal az alátámasztó javaslattal összefüggésben a 7.§. (7) pontjában, arról rendelkezik, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát (és ehhez a 7 éven belül készült korábbi ezen munkarészek felhasználhatóságát) valamint településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Mivel a jelenleg érvényes településrendezési eszközökhöz 2020-ban, tehát mintegy 5 éve készült vizsgálat és alátámasztó munkarész, így azok a módosítás során felhasználhatók.

A Korm. rendelt 7.§. (8) bekezdése szerint a **főépítési feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A Korm. rendelet VIII. fejezet 59. § (2) bekezdés értelmében az alábbiakról szükséges dönteni:

- **módosítás tényének** elhatározását,
- **új beépítésre szánt terület kijelölése** esetében Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés,
- a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti – a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmára és a módosításhoz készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára vonatkozó **főépítési feljegyzés elfogadását**.

A településrendezési módosítási eljárást az Elektronikus Térségi Tervezés Támogató Rendszerben (E-TÉR) kell lefolytatni, a Korm. rendelet 60. § (6) bekezdésében megállapított egyszerűsített eljárási rendben. Az eljárás során az érintett hatóságok nyilatkozatai alapján a Képviselő-Testületnek dönteni kell a környezeti vizsgálat szükségességéről, majd a partneri véleményezési szakasz keretében lakossági fórum megtartására kerül sor. Ezt követően a véglegesített véleményezési dokumentáció és keletkezett iratanyag az E-TÉR-en keresztül megküldésre kerül az Állami Főépítész részére, aki 20 napon belül a véleményezésre jogosult szervek bevonásával elvégzett egyeztető tárgyalás eredményeként kiadja záró szakmai véleményét. A településrendezési terv Képviselő Testület általi módosítása az Állami Főépítész támogató záró szakmai véleményének birtokában történhet.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a tervezet szerinti döntést meghozni szíveskedjen!

Mátészalka, 2025. április 28.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (.....)

HATÁROZATA

a NADLER KFT által tervezett munkásszálló megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításáról

A Képviselő-testület

1. A 80/2024. (VII. 25.) számú határozat 1. melléklet 2. sora szerinti módosítást külön eljárásban folytatja le.
2. Megállapítja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem indokolt.
3. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat munkarészek tartalmát a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv módosítási eljárás lefolytatásához szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2025.

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

**MÁTÉSZALKA VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE**

Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-300, Fax: 44/501-338
E-mail: tarkanyiakos@mateszalka.hu

Iktatószám:63-1/2025
Ügyintéző: Tarkányi Ákos
Elérhetősége:+36-44-501-339

FELJEGYZÉS

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő Testület részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Zsigmond László Mátészalka Város Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a NADLER KFT által tervezett munkásszálló megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítása során a korábbi településrendezési tervhez készült megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságát és tartalmát az alábbiak szerint javaslom:

Mátészalka város hatályos településrendezési eszközeihez készült megalapozó és alátámasztó munkarészek 2020-ban készültek, ezért a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében az alábbi kivételekkel a módosítás során felhasználhatók.

A készítendő megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása,
2. a módosítással összefüggő településfejlesztési dokumentumok bemutatása,
3. a hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai,
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítással releváns vizsgálata, bemutatása -a rendezés alá vont terület szerinti területfelhasználás rendszere.

A készítendő alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. a szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként szabályozási koncepció, javaslat a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítására.
2. a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 74. § releváns követelményei szerint a településrendezés alapvető követelményeinek való megfelelés,
3. a módosítás várható környezeti hatásai,
4. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.

Telepítési tanulmányterv nem készül.

Mátészalka, 2025. április 23.


Zsigmond László
települési főépítész

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:63-2/2025.

Előterjesztés

a NADLER KFT által tervezett munkásszálló megvalósításához szükséges településrendezési terv módosítási eljárás megindításáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Tárkányi Ákos városfejlesztési ügyintéző

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: Haszaráné Dr. Dányádi Andrea törvényességi referens</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés a határonzet - borsod megfelel a jogszabályi feltételnek. Kérdés alford. Hiba törvényességi referens</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>

Előterjesztést ellenőrizte: 2025.04.27

Dr. Takács Csaba jegyző

Előterjesztést jóváhagyta:

Dr. Hanusi Péter polgármester