

Száma:136-12/2026.

ELŐTERJESZTÉS
- a képviselő testülethez -
a településrendezési terv módosítási eljárásának megindításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezés elsődleges célja, hogy összhangot teremtsen a lakossági, gazdasági, környezetvédelmi, közlekedési és infrastruktúra-fejlesztési igények között, elősegítve ezzel a település élhetőségét, versenyképességét és fenntartható fejlődését. A településrendezési terv egyúttal megalapozza az építési és fejlesztési tevékenységeket, kijelölve azokat a kereteket, amelyek között a beruházások és egyéb területfejlesztési elképzelések megvalósíthatók. Az önkormányzat feladata, hogy a településrendezési tervet folyamatosan figyelemmel kísérje, szükség szerint felülvizsgálja, és azt a megváltozott fejlesztési igényekhez, a társadalmi és gazdasági folyamatokhoz, valamint a jogszabályi környezet változásaihoz igazítsa.

A településtervezési módosításának előkészítése során az önkormányzat mérlegeli a tervezett változtatások településszerkezeti, környezeti, gazdasági és társadalmi hatásait, továbbá biztosítja az érintett államigazgatási szervek, partnerek és a lakosság véleménynyilvánításának lehetőségét. A módosítási eljárás lefolytatása garantálja, hogy a település fejlődése a helyi közösség érdekeinek megfelelően, átlátható és jogszerű keretek között történjen.

Jelen előterjesztés célja, hogy egységes módosítási csomagba foglalja a Képviselő-testület korábbi előkészítő döntéseinek alapuló beavatkozási pontokat, határozatban döntsön a beérkezett kérelmekről, valamint az eljárás tényleges megindításáról, egyben felhatalmazást adjon a polgármester részére a tervezési és településrendezési szerződések megkötésére.

Az eddigi előkészítő döntések:

- A Képviselő-Testület a 80/2024. (VII.25.) számú határozatával döntött a településrendezési terv 14 pontban történő módosításának elvi megindításáról.
- A Képviselő-Testület az 50/2025. (IV. 29.) számú határozatával döntött arról, hogy a Nadler Kft kérelmére indult, az Ipari park területén létesítendő munkásszállót érintő beavatkozási pont az eredeti 14 pontból kiemelve külön eljárásban kerüljön lefolytatásra.
- A Képviselő-testület a 21/2025. (III. 27.) határozatával döntött a Debrecen-Mátészalkát összekötő 471. sz. II. rendű főút ívkorrekciójával összefüggő, valamint a 4117. sz. ök. út 18+851 – 19+067 km szelvények között a József A. út és a Széchenyi út mentén tervezett gyalog-kerékpárút megvalósításához szükséges módosítás megindításáról.
- A Képviselő-Testület a 119/2024. (XI. 15.) számú határozatával döntött arról, hogy a Római Katolikus Egyházközség kérelmére indult, 50 fős idősek otthona megvalósítására irányuló beavatkozási pont az eredeti 14 pontból kiemelve külön eljárásban kerüljön lefolytatásra.

- A Képviselő-Testület a 13/2026. (II. 12.) számú határozatával befogadta a BETON-FORMULA KFT, a LIMATEX KFT, a PAL-SPED KFT és a SOLARIS EPC KFT által tervezett társasházi beruházásokat, valamint egyetértett a Mátészalka, 3807 hrsz-ú ingatlan értékesítéséhez szükséges településrendezési terv módosítás megindításával.
- Az eredeti 14 pontban meghatározott beavatkozási helyek közül a 4. pontban rögzített, Mátészalka, 0121 hrsz-ú ingatlant érintő módosítási szándékától a kérelmező időközben elállt, valamint a 11. pontban rögzített Hősök tere – Zöldfa utca – Szalkay László utca által határolt „Vt-9” jelű építési övezet legkisebb telekméretére vonatkozó értékek felülvizsgálata okafogyottá vált, így a Képviselő-Testület a 83/2026. (VI. 25.) számú határozatával döntött a beavatkozási pontok módosítása tekintetében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.25.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) 19. § (2) szerint: építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A *Korm. rendelet* 56/A. § (3) bekezdés értelmében a tanulmányterveket a polgármester 15 napos határidővel a partnerekkel előzetesen véleményeztetni. A fenti rendelkezés szerint a társasház építéssel érintett beruházókat felhívtuk a tanulmánytervek elkészíttetésére és az önkormányzathoz való benyújtásra.

A 13/2026. (II. 12.) számú határozatával befogadott társasházi beruházások közül az építetők részéről alábbi két tanulmányterv került az önkormányzathoz benyújtásra előzetes társadalmazásra.

- BETON FORMULA KFT által a Mátészalka, Rákóczi utca - Alkotmány út sarkán lévő 3357, 3358 és 3359 hrsz-ú ingatlanokra tervezett 36 lakásos társasház építés;
- LIMATEX KFT által a Mátészalka, Eötvös utca 2485, 2486 hrsz-ú ingatlanokra tervezett 12 lakásos társasház építés.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően felhívásban kértük a lakosság és a partnerek tanulmánytervekkel kapcsolatos véleményét, észrevételét, valamint 2026. július 9-én lakossági fórum került megtartásra, melyen minden jelenlévő elmondhatta a tervezett módosításokkal kapcsolatos gondolatait. Az önkormányzathoz írásban beérkezett és a fórumon elhangzott véleményeket, valamint azok főépítési kiértékelését az 1. számú határozat-tervezet 2. számú melléklete tartalmazza.

A beérkezett véleményeket összefoglalva megállapítható, hogy a LIMATEX KFT által tervezett társasházi beruházás kivételével a lakosság a tervezett módosításokat nem kifogásolja. A megtartott fórumon nagy számmal jelentek meg a Damjanich utca lakói, akik az Eötvös utca - Damjanich utca sarkára tervezett 12 lakásos társasházzal kapcsolatosan tiltakozásukat fejezték ki. Véleményük szerint a 12 lakás mindennapos közlekedése tovább nehezítené a közelben lévő kórházi parkolóból kiszorult gépjárművekkel terhelt utcán a közlekedést. A lakók előadták továbbá, hogy a Damjanich utca jelenleg földszintes családi lakóházzal beépített terület. A tervezett társasház két szintes, így a társasházi lakók akár a harmadik, negyedik telek udvarára is beláthatnak, ezzel sértve az ott lakók intimitáshoz való jogát.

A tervezett beépítéssel kapcsolatban a települési főépítési vélemény a következő: Az Eötvös utca a városközpontban található, a város közúti főhálózatának részét képezi. Az utcában eredetileg nagy többséggel földszintes családi lakóházak épültek a városközpontra jellemző emelt utcai homlokzatmagassággal. A Kölcsey utca és a központban található települési és térségi szintű intézmények (színház, kórház, gimnázium, mentőállomás, gyógyszertár, Járási hivatal, különféle üzletek) jelenléte meghatározza a településrész területfelhasználását, és a beruházók egy magasabb szintű irányba próbálják terelni a beépítési módokat, ezzel kiszorítva a hagyományos földszintes beépítést. A település természetes fejlődése nyomán egyre intenzívebbé

válí a központi területek beépítése. A kórház gyalogos- és gépkocsiforgalmat vonzó hatása érzékelhető az egész városközpontban, mely a Damjanich utcában is megjelenik, mind a parkoló járművek, mind az átmenő forgalom formájában.

A beépítéssel érintett telkek jelenleg „Lke-7” kertvárosi lakóövezetbe tartoznak, ahol a jelenlegi maximum 30 %-os beépítettség mellett 6,0 m-es építménymagassággal építhetők lakóházak, jelenleg 450 m² telekhányaddal, ami az 1309 m²-es telekterületet figyelembe véve maximum 2 lakás építését teszi lehetővé. Településképi szempontból a saroktelek hangsúlyos, markáns beépítése kedvező hatással lehet, tekintettel arra, hogy az elbontott kétszintes SZTK épület helyén lévő parkoló gyakorlatilag egy teret hozott létre, melynek az északi térfala lehetne a tervezett épület homlokzata. A tervezett 12 lakás a telekméreteket figyelembe véve túlzó, intenzív beépítést feltételez, ami a jelenleg fennálló családi lakóházak és a tervezett településközponti övezet között létrejövő természetes konfliktushelyzet miatt nem tud megvalósulni, de hosszabb távon egy kétszintes, csökkentett 6-8 lakásos épület létező beépítési alternatíva lehet.

A jelenlegi tanulmányterv szerinti módosítási folyamat megindítása a fennálló konfliktushelyzet miatt nem támogatható.

Az eredeti, 80/2024. (VII.25.) számú határozattal elfogadott 14 beavatkozási pontot tartalmazó tervezet az időközben elmaradt és keletkezett módosítási pontokat követően 9 pontos lett, amit kiegészítettünk a 13/2026. (II. 12.) számú határozattal támogatott Rákóczi utcai társasház, továbbá a Mátészalka, 3807 hrsz-ú ingatlan értékesítésére irányuló beavatkozási pontokkal. Ennek eredményeként egy 11 pontos módosítási csomag áll össze. A módosítások leírása a korábbi előterjesztésekben részletesen ismertetésre került, így azokat külön jelenleg nem ismételtem, a módosítások pontos listáját az 1. számú határozat-tervezet 1. melléklete tartalmazza.

A *Korm. rendelet* 59. § (2) értelmében a településrendezési terv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a [Méptv.](#)-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

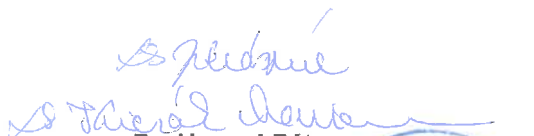
tartalmazó döntése alapozza meg.

A fentiek alapján az előterjesztés két határozat-tervezet tartalmaz. Az első, a 11 pontos módosítás megindításához szükséges döntéseket és felhatalmazást tartalmazza, a második a LIMATEX KFT kérelméről dönt, amely szerint a Képviselő-Testület az Eötvös utcai társasház esetében módosítási eljárást jelenleg nem indít.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetek szerinti döntést meghozni szíveskedjen!

Mátészalka, 2026. augusztus 4.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



I. HATÁROZAT-TERVEZET

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2026.(.....)

HATÁROZATA

a településrendezési terv módosítás megindításáról

A Képviselő-Testület

1. Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosítási eljárását a határozat 1. melléklete szerinti beavatkozási pontok tekintetében megindítja.
2. a 2. mellékletben foglalt vélemények ismeretében megállapítja, hogy a tervezett módosítások a település fejlesztés céljaival és a lakossági érdekekkel összhangban állnak.
3. *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) 7. § (7) szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról és felhasználhatóságáról szóló - a határozat 3. melléklete szerinti - főépítési feljegyzést jóváhagyja.
4. a *Korm. rendelet* 56/A. § (1) bekezdés szerinti településrendezési szerződés tervezetéről és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervről szóló - a határozat 4. melléklete szerinti - főépítési feljegyzést jóváhagyja.
5. megállapítja, hogy a módosítások kapcsán új beépítésre szánt terület nem jön létre, a zöldfelületi mutatók nem csökkenek.
6. felhatalmazza a Polgármestert a határozat 5. és 6. melléklete szerinti településrendezési szerződések és a 7. melléklet szerinti tervezési szerződés megkötésére.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2026. augusztus

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás 2026.	
sor-szám	A módosítás tartalma
1.	A módosítás tárgya a 3693/3 hrsz-en tervezett, de meg nem valósult közlekedési út törlése, a szomszédos „Gksz-4” kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe történő beolvasztása.
2.	A módosítás tárgya 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 (kerítésvonalhoz), a ténylegesen útként használt telekrész közterületként történő ábrázolása a szabályozási terven.
3.	A módosítás tárgya a Bercsényi utca és a Móricz Zsigmond utca csomópontjába tervezett körforgalom területének a biztosítása a szabályozási terven, a telekalakítás támogatása, a tervezett idegen terület igénybevétele lekövetése.
4.	A módosítás tárgya 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.
5.	A módosítás tárgya a 1273 hrsz-en tervezett, de meg nem valósult közlekedési terület törlése. A 3807 hrsz-ú utat az önkormányzat értékesíteni kívánja, ezért szükséges közterületből kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolni.
6.	A módosítás tárgya 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.
7.	„A” alpont: 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 Kossuth utca keleti telektömbjében. „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 szükséges bevezetni. „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 elősorban 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.
8.	A módosítás tárgya 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.
9.	A módosítás tárgya 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.
10.	A tervezési feladat a belterületen tervezett új kerékpárút területének biztosítása, a szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása.
11.	BETON FORMULA KFT által a Mátészalka, Rákóczi utca - Alkotmány út sarkán lévő 3357, 3358 és 3359 hrsz-ú ingatlanokra tervezett 36 lakásos társasház építéshez szükséges módosítás

a Rákóczi utca - Alkotmány út sarokra tervezett társasház tárgyában beérkezett vélemények kiértékelése

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (4) szerint

sor-szám	Partner	Vélemény határidőn		Beérkezett vélemény	Főépítési válasz
		belüli	túli		
1.	Nagy László mátészalkai lakos	+		Gábor Áron utca ideiglenes forgalomszabályozásával, útburkolat helyreállításával kapcsolatos észrevételt tett	nem kapcsolódik a módosítás tárgyházhoz, az észrevétel a Műszaki Iroda részére továbbításra került
2.	Kiss József mátészalkai lakos	+		„Egy romos, alulhasznosított terület helyett rendezett városi környezet Ez talán a legerősebb érv a Rákóczi utcai beruházás mellett. Ha valóban egy évek óta elhanyagolt, romos terület hasznosul újra, akkor a beruházás: megszünteti egy városképi problémát; növeli a környék esztétikai értékét; javítja a közbiztonság érzetét; új életet visz egy kihasztnálatlan területre. A városok fejlődésének egyik alapelve éppen az, hogy először a belső, leromlott területeket kell megújítani, és csak utána terjeszkedni kifelé. A belvárosnak sűrűbb beépítésűnek kell lennie Az Eötvös utcai beruházásnál ez szerintem kifejezetten erős szakmai érv. Ha egy telek: néhány száz méterre van a városközponttól, intézmények, üzletek, rendelők közelében fekszik, három oldalról utcák határolják, akkor teljesen ésszerű felvetés, hogy a kertvárosias besorolás már nem tükrözi a valós városzerkezeti helyzetet. A településrendezés célja nem az, hogy örökre változatlanul hagyja az 50–60 évvel ezelőtti állapotokat, hanem hogy alkalmazkodjon a város fejlődéséhez. A város nem maradhat "befagyaszta" Ez egy fontos gondolat. Ha minden utcában azt mondjuk: "itt semmi ne változzon", akkor hosszú távon nem lesz fejlődés. Egy városnak szüksége van: új lakásokra; új beruházásokra; új adófizetőkre; fiatal családokra; korszerű épületekre. Nem a külterületeket építik be. A tanulmányból is látszik, hogy nem új beépítésre szánt területet jelölnek ki, hanem már meglévő belterületi telkeket hasznosítanak.	A beérkezett véleményeket összefoglalva megállapítható, hogy a LIMATEX KFT által tervezett társasházi beruházás kivételével a lakosság a tervezett módosításokat nem kifogásolja. A megtartott fórumon nagy számmal megjelentek a Damjanich utcai lakók, akik a Eötvös utca - Damjanich utca sarkára tervezett 12 lakásos társasházzal kapcsolatosan tiltakozásokat fejezték ki. Véleményük szerint a 12 lakás mindennapos közlekedése tovább nehezítené a közelben lévő kórházi parkolóból a Damjanich utcára kiszorult gépjárművekkel terhelt utcán a közlekedést. A lakók előadták továbbá, hogy a Damjanich utca jelenleg földszintes családi lakóházzal beépített terület. A tervezett társasház két szintes, így a társasházi lakók akár a harmadik, negyedik telkek udvarára is beláthatnak, ezzel sértve az ott lakók intimitáshoz való jogát. A tervezett beépítéssel kapcsolatban a települési főépítési vélemény a következő: Az Eötvös utca a városközpontban található a város közúti főhálójának részét képezi. Az utcában eredetileg nagy többséggel földszintes családi lakóházak épültek a városközpontra jellemző emelt utcai homlokzatmagassággal. A Kölcsey utca és központban található intézmények (színház, kórház, gimnázium, mentőállomás, gyógyszertár, Járási hivatal, különféle üzletek) jelenléte egyre jobban kiszorítja a hagyományos földszintes beépítést. A település természetes fejlődése nyomán egyre intenzívebbé válik a központi területek beépítése. A kórház gyalogos és gépkocsi forgalmat vonzó hatása érzékelhető az egész városközpontban, mely a Damjanich utcában is megjelenik, mind a parkoló járművek, mind az átmenő forgalom formájában. A beépítéssel érintett telkek jelenleg „Lke-7” kertvárosi lakóövezetbe tartoznak, ahol a jelenlegi maximum 30 %-os beépítettség mellett 6,0 m-es építménymagassággal építhetők lakóházak, jelenleg 450 m² telekhányaddal, ami az 1309 m²-es telekterület figyelembe véve maximum 2 lakás építését teszi lehetővé. Településképileg a saroktelek hangsúlyos, markáns beépítése kedvező hatással lehet, tekintettel arra, hogy az elbontott kétszintes SZTK épület helyén lévő parkoló gyakorlatilag egy teret hozott létre, melynek a városközpont felőli térfala lehetne a saroktelekre tervezett épület. A tervezett 12 lakás a telekterületet figyelembe véve túlzó, intenzív beépítést feltételez, ami a jelenleg fennálló családi lakóházak és a tervezett településközponti övezet között létrejövő természetes konfliktus helyzet miatt nem tud megvalósulni, de hosszabb távon egy kétszintes, csökkentett 6-8 lakásos épület létező beépítési alternatíva lehet.

			Ez várostervezési szempontból általában kedvezőbb, mint új lakóövezeteket nyitni a város szélén. A belvárosban természetes a nagyobb beépítési intenzitás Nemcsak Mátészalkán. Ha megnézzük bármely magyar várost: a központban társasházak vannak; magasabb a beépítettség; kisebbek a kertek; több a szolgáltatás; nagyobb a gyalogosforgalom. Ez teljesen természetes városfejlesztési folyamat. Az Eötvös utca ma már nem klasszikus kertváros Ez szerintem az egyik legfontosabb érv. A tanulmány maga is utal arra, hogy a környezetben már megjelennek: rendelőik, szolgáltatások, kereskedelmi funkciók, parkolók. Vagyis maga a környezet is vegyesebb karakterű lett. Ha a városkeresztet megváltozott, akkor logikus kérdés: Nem a HÉSZ maradt le a valóság mögött? Új lakásokra szükség van Ha van kereslet új lakásokra, akkor azokat valahol meg kell építeni. Ha nem a belváros közelében épülnek, akkor: új külterületeket kell bevonni; hosszabb közműveket kell kiépíteni; nő az autóhasználat. A belvárosi lakások sokszor fenntarthatóbbak. A korszerű épületek emelik a környék értékét Egy igényesen megtervezett társasház: javíthatja az utcaképet; növelheti a környező ingatlanok értékét; vonzóbbá teheti a környéket. Ez természetesen csak akkor igaz, ha valóban magas építészeti színvonalon valósul meg. Egy város nem attól fejlődik, hogy minden változást megakadályoz, hanem attól, hogy a változásokat tudatosan irányítja. A romos, alulhasznosított belterületek megújítása és a belváros funkcióihoz illeszkedő, korszerű lakóépületek létrehozása nem a város értékeinek feladása, hanem azok továbbfejlesztése. A kérdés nem az, hogy fejlődjön-e Mátészalka, hanem az, hogy a fejlődés rendezett, minőségi és a közérdeket is szolgáló módon történjen."	A jelenlegi tanulmányterv szerint módosítási folyamat megindítása a fennálló konfliktus helyzet miatt nem támogatható.
3.	Kiss József mátészalkai lakos	+	„A tegnapi napon megtartott közmeghallgatáson a tárgy szerinti témában elhangzottak készítettek arra, hogy a helyszínen az indulatos viták elkerülése érdekében távozzak, és véleményemet levelemben mondlam el Ezúton szeretném megfogalmazni véleményemet az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház és az ehhez kapcsolódó településrendezési módosítás kapcsán.	

			Részt vettem a közmeghallgatáson, ahol elsősorban a Damjanich utca lakóinak aggályai kerültek előtérbe. Megértem azokat, akik félik a megszokott környezetüket, a nyugalmaikat, a napfényt vagy a családi házas jellegét. Ezek természetes emberi szempontok, amelyeket nem szabad figyelmen kívül hagyni. Ugyanakkor úgy gondolom, hogy egy város fejlődését nem lehet kizárólag abból a nézőpontból megítélni, hogy egy-egy fejlesztés kényelmetlenséget okozhat a közvetlen szomszédságnak. A tervezett beruházás Mátészalka belvárosának egyik fontos részén valósulna meg. Ez nem egy csendes külvárosi lakóövezet, hanem olyan városi környezet, amelyet már ma is jelentősen meghatároz a többemeletes kórházi épületek jelenléte, a közintézmények, valamint a vegyes funkciójú beépítés. A tervezett társasház tehát nem egy érintetlen kertvárosi környezet közepén jelenne meg. A közmeghallgatáson elhangzott, hogy jelenleg két család él az érintett telkeken, míg a beruházás után tizenkét lakás épülne. Ez valóban növekedést jelent, ugyanakkor azt is látni kell, hogy a közlekedési kapcsolatok elsősorban az Eötvös utcára épülnek, a szükséges parkolókat pedig a beruházó telken belül biztosítja. A telepítési tanulmányterv szerint a meglévő közműhálózat képes kiszolgálni a fejlesztést, és új közműkapacitás kiépítésére sincs szükség. Meggyőződésem, hogy Mátészalkának szüksége van új lakásokra, korszerű épületekre és olyan beruházásokra, amelyek hozzájárulnak ahhoz, hogy a város vonzóbb legyen a fiatalok, a családok és a letelepedni kívánók számára. Sokat beszélünk arról, hogy fejlődő, modern, élhető várost szeretnénk. Ugyanakkor azt is el kell fogadnunk, hogy a fejlődés együtt jár bizonyos változásokkal. Ha minden egyes városrészben az lenne az álláspont, hogy "itt ne épüljön semmi, mert megváltozik a környezet", akkor Mátészalka hosszú távon megrekedne a jelenlegi állapotában. A fejlődés természetesen nem jelentheti azt, hogy figyelmen kívül hagyjuk a környezet értékeit. A megfelelő építészeti minőség, a zöldfelületek biztosítása, a parkolás megoldása és a környező ingatlanok tiszteltben tartása alapvető követelmény. Ha ezek teljesülnek, akkor úgy gondolom, hogy a beruházás támogatandó. Bízom abban, hogy a döntés során nem csupán az érthető helyi ellenérvek, hanem Mátészalka hosszú távú fejlődési érdekei is megfelelő súllyal jelennek meg."
4.	Kiss Józsefné mátészalkai lakos	+	„Ezúton szeretném kifejezni véleményemet az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház építésével, valamint az ehhez kapcsolódó településrendezési terv módosításával kapcsolatban. Figyelemmel kísérem a beruházás körül kialakult társadalmi egyeztetést, és megismerem a közmeghallgatáson elhangzott érveket is. Megértem a környéken élők aggodalmait, hiszen természetes, hogy mindenki fontosnak tartja saját lakókörnyezetének nyugalmit és megszokott jellegét. Ennek ellenére úgy gondolom, hogy egy város fejlődését nem lehet kizárólag abból a szempontból megítélni, hogy egy új épület milyen változást jelent a közvetlen környezetében. Mátészalkának szüksége van olyan beruházásokra, amelyek elősegítik a megújulást és bővítik a korszerű lakások kínálatát. A tervezett építkezés belvárosi környezetben valósulna meg, ahol a többemeletes épületek és a különböző intézmények már ma is meghatározzák a városképet. Emiatt úgy vélem,

				hogy egy új társasház nem idegen elemként jelenne meg, hanem illeszkedne a városrész adottságaihoz. Számomra fontos szempont az is, hogy a beruházás során a parkolás telken belül megoldott, valamint a rendelkezésre álló tervek alapján a meglévő közműhálózat képes kiszolgálni az új lakásokat. Ezek olyan körülmények, amelyek azt mutatják, hogy a fejlesztést megfelelő szakmai előkészítés előzte meg. Hiszem, hogy Mátészalka jövője szempontjából elengedhetetlen a folyamatos fejlődés. Ha azt szeretnénk, hogy a város vonzó maradjon a fiatalok, a családok és az új lakók számára, akkor lehetőséget kell biztosítani új lakások építésére is. A fejlődés természetesen csak akkor lehet sikeres, ha közben a környezet értékei is megőrzésre kerülnek, és a beruházások megfelelő minőségben valósulnak meg. Mindezek alapján támogatom az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház megépítését és az ehhez szükséges településrendezési módosítás elfogadását. Bízom abban, hogy döntésük során nemcsak a felmerülő ellenérvek, hanem a város hosszú távú fejlődésének szempontjai is megfelelő súllyal kerülnek mérlegelésre.” „Mint a Damjanich János utca lakója nem járulok, hozzá a településrendezési terv módosításának előterjesztéséhez sem, a Damjanich J. utca sarkán tervezett 12 lakásos társasház megépítése miatt. Aki ismeri itt a közlekedési körülményeket, az tudja, hogy a kórház parkolási lehetősége korlátozott, ezért a részben egyirányú Damjanich utcán és az Eötvös utcán korlátozott parkolási lehetősége miatt a mélygarázs sem megoldás. Én úgy gondolom hogy a jelenlegi közlekedési viszonyok csak növelnék a baleseti gócpontok számát. Ez pedig senkinek sem lehet az érdeke. A Damjanich utca egy családi lakóházaz övezet peremén található. A SZTK épület elbontását követően a parkoló megépítésével egy túlterhelt területté vált. A módosítással érintett telken korábban kétfő család élt, jelenleg 12 család részére terveznek kétszintes társasházat ugyanoda, ami megnövekedett forgalmat generál majd, az emeleti szintről akár a harmadik telekre is át lehet majd onnan látni. Kérlek a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy hagyja meg a jelenlegi beépítést, és ne épüljön a társasház például Bíró Lajos szobrász művésszel szemben. Közvetlen szomszédja szintén sem illik ebben az övezetbe a társasház. Az utca közepén lévő lakos kéri, hogy maradjon meg a jelenlegi beépítés, ez utca volt korábban a város legszebb utcája. Azért költöztek korábban oda, mert a belvárosban egy családi lakóházaz övezetbe tudtak lakni. A kétszintes épületből belátnak majd az udvarára. Tervező: a jelenlegi beépítési előírások is megengedik a kétszintes beépítést. A 12 lakás gépjármű parkolása telken belül van tervezve. Lakos: a kivitelezéssel járó zaj is nagy terheléssel jár például a kórház részére is.
5.	Damjanich utcai lakosok írásos beadványa	+		
6.	Damjanich utcai lakosok fórumon elhangzott véleményei	+		

Mátészalka, 2026. augusztus 4.



Zsigmond László
Mátészalka Város Főépítésze

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat
és a telepítési tanulmányterv tartalmáról, felhasználhatóságáról
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint

Tisztelt Képviselő-Testület!

Zsigmond László Mátészalka város főépítésze a Mátészalka településrendezési eszközeinek módosítása során a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat követelményeit és felhasználhatóságát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint az alábbiakban határozom meg:

A korábbi 2023-as módosításhoz készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településterv módosításához felhasználható, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – az alábbiak szerint aktualizálni szükséges.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- c) Területrendezési követelmények
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- e) A település demográfiai helyzete
- f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
- g) A település gazdasága
- h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- m) Közlekedés
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
- p) Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával

4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében – rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- g) A módosítással érintett területek bemutatása
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
- j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a ~~Méptv. 146. §~~ SKVr. alapján ilyen készül

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a

vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

~~2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.~~

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

Mátészalka, 2026. augusztus 4.



Zsigmond László
főépítész

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS
a településrendezési szerződés és annak mellékletét képező
telepítési tanulmánytervről
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1)-(2) bekezdés szerint

Tisztelt Képviselő-Testület!

Zsigmond László Mátészalka város főépítésze nyilatkozom, hogy a Mátészalka településrendezési eszközeinek módosításához készített településrendezési szerződések és annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv a város településfejlesztési és településrendezési céljaival a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll.

Mátészalka, 2026. augusztus 4.


Zsigmond László
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Mátészalka Város Önkormányzata**

székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

képviselő: Dr. Hanusi Péter polgármester

továbbiakban: Önkormányzat

másrészről: **BETON-FORMULA Kft**

székhelye: 4337 Jármű, Kossuth u. 20. sz.

képviselő: Szalai József ügyvezető

továbbiakban: Kérelmező

között a mai napon a következő feltételekkel:

I. Szerződéskötési előzmények

- I.1. Felek rögzítik, hogy Kérelmező a 2026. 02. 02-án kérelemmel fordult az Önkormányzat felé melyben kérte a Mátészalka, Rákóczi utca - Alkotmány út sarkán lévő 3357, 3358 és 3359 hrsz-ú ingatlanokra tervezett 36 lakásos társasház megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési tervekben, a szükséges szabályozási előírások kialakítását, módosítását.
- I.2. Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2026. (.....) számú határozatában úgy döntött, hogy a Kérelmező fejlesztésének érdekében módosítja a hatályos településrendezési eszközeit.

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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ képezi.

III. Kötelezettségek, vállalások

- III.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy Mátészalka Képviselő-testületének/2026. (.....) számú határozata szerint a beruházás megvalósításához szükséges településrendezési terv módosítás engedélyezési, elfogadási eljárását lefolytatja. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges tervezési szerződést megkötöti.
- III.2. Kérelmező vállalja, hogy az I. 2. pontban meghatározott településrendezési eljárás folyamán szükséges településrendezési eszközök kidolgozását teljes mértékben közvetlenül a tervező felé finanszírozza.
- III.3. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a III.1. pontban meghatározott településrendezési eljárások haladásáról időszakosan és szükség szerint a Kérelmezőt tájékoztatja.
- III.4. Kérelmező vállalja, hogy a társasház megközelíthetősége és a zöldfelületi mutatók megtartása, javítása érdekében az alábbi beruházásokat saját költségen elvégzi:
- a telek közterülettel érintkező részén a járda díszburkolatának és zöldsávnak megvalósítása, melyre az építési engedélyezési eljárás megkezdéséig külön kertépítészeti tervet készített, melyet jóváhagyásra az Önkormányzat felé benyújt.

Felek rögzítik, hogy fenti beruházások a Társasház megközelítéséhez szükséges beruházások, melyeket Kérelmező saját költségére végez és a műszaki átadást követően az Önkormányzat részére jelen megállapodás alapján térítésmentesen átadja. Az átadást követően a beruházás tárgyát képező létesítmények üzemeltetése, karbantartása az Önkormányzat feladata.

IV. 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 ismételten 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.
- 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/2026 (.....) számú határozata jogosítja fel.
- V.8. Jelen szerződést Felek annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mátészalka, 2026.

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

.....
BETON-FORMULA Kft.
képviselésében
Szalai József
ügyvezető

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

.....
Vargáné Reszler Erika
pénzügyi irodavezető

*A szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a telepítési tanulmányterv,
mely méreténél fogva külön dokumentumban szerepel*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Mátészalka Város Önkormányzata**
székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
képviselő: Dr. Hanusi Péter polgármester
továbbiakban: Önkormányzat
másrészről:
Név: Fudelláné Szabó Orsolya
Szül. név: Szabó Orsolya
Anyja neve:
Szül idő hely idő:
Lakcím:

továbbiakban: Kérelmező
között a mai napon a következő feltételekkel:

V. Szerződéskötési előzmények

- I.1. Felek rögzítik, hogy Kérelmező 2025. 07. 08-án kérelemmel fordult az Önkormányzat felé melyben kérte a Mátészalka, 3807 hrsz-ú ingatlanra tervezett út megszüntetése érdekében a hatályos településrendezési terv módosítását.
- I.2. Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2026. (.....) számú határozatában úgy döntött, hogy a tervezett út megszüntetése érdekében módosítja a hatályos településrendezési eszközeit.

VI. 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 a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ képezi.

VII. Kötelezettségek, vállalások

- III.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy Mátészalka Képviselő-testületének/2026. (.....) számú határozata szerint a beruházás megvalósításához szükséges településrendezési terv módosítás engedélyezési, elfogadási eljárását lefolytatja. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges tervezési szerződést megkötöti.
- III.2. Kérelmező vállalja, hogy az I. 2. pontban meghatározott településrendezési eljárás folyamán szükséges településrendezési eszközök kidolgozását teljes mértékben a tervező felé közvetlenül finanszírozza.
- III.3. Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a III.1. pontban meghatározott településrendezési eljárások haladásáról időszakosan és szükség szerint a Kérelmezőt tájékoztatja.

VIII. 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 Kérelmezők 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 Kérelmezők 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.
- 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/2026 (.....) számú határozata jogosítja fel.
- V.8. Jelen szerződést Felek annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mátészalka, 2026.

.....
Mátészalka Város Önkormányzata
képviselőként
Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Fudelláné Szabó Orsolya
Kérelmező

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

.....
Vargáné Reszler Erika
pénzügyi irodavezető

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Mátészalka Város Önkormányzata**
székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
adószáma: 15731807-2-15
Képviseli: Dr. Hanusi Péter polgármester
továbbiakban: **Megrendelő**

mely létrejött egyrészről a **URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.**
székhelye: 4405 Nyíregyháza, Pitypang utca 10
adószáma: 24861823-2-15
képviseli: Labbancz András ügyvezető
továbbiakban: **Tervező,**

között a mai napon létrejött a következő feltételekkel:

1. Tervező Megrendelő megbízása alapján elvállalja Mátészalka Város érvényben lévő településrendezési tervének módosítását („Módosítások 2026”) az alábbiak szerint:
 - a) belterületen, a 3693/3 hrsz-en tervezett, de meg nem valósult „Köu-M” jelű, közúti mellékhálózat elemei közlekedési terület övezet törlése, a szomszédos kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe történő beolvasztása **(1. beavatkozási pont)**;
 - b) belterületen, a 471. sz út és a 49. sz. főút csomópontjában létesült körforgalom területének ingatlan nyilvántartási közterület/magánterület rendezése, a 3606/42 hrsz-en **(2. beavatkozási pont)**;
 - c) belterületen, a Bercsényi utca és a Móricz Zsigmond utca csomópontjában tervezett körforgalom területének biztosítása a szabályozási terven, a telekalakítás támogatása **(3. beavatkozási pont)**;
 - d) belterületen, az Ipari út és a 49. sz. főút csomópontjában tervezett jelzőlámpás csomópont területének biztosítása a szabályozási terven, a telekalakítás támogatása **(4. beavatkozási pont)**;
 - e) belterületen, az intézményi „Vi-4” jelű építési övezetben, a 2594/7 hrsz-ú mentőállomásra vonatkozó épület elhelyezési szabályok módosítása **(6. beavatkozási pont)**;
 - f) a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásainak módosítása **(7. beavatkozási pont)**:
 - ga) településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó előírásainak kiegészítése szükség szerint, a korábbi előírás polgárvárosi karakterére vonatkozó egyedi szabályokkal **(„A” alpont)**;
 - gb) meglévő lakóingatlanok fenntartására, bővítésére vonatkozó egyedi szabályok kialakítása, jelentősen átépülésre vagy építési övezetváltásra tervezett építési övezetekben **(„B” alpont)**;
 - gc) hulladék kezelők, feldolgozók egyedi, pontosító és egyértelműsítő szabályainak kialakítása, szükség szerinti szigorítása gazdasági területeken **(„C” alpont)**;
 - g) belterületen, a 49. sz. főút mentén megvalósult és a 4117. sz. összekötő út belterületi szakaszára tervezett kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása **(8. beavatkozási pont)**;
 - h) a 471. sz. főút mentén – a Nyírmeggyessel határos közigazgatási határtól az Ipari úti csomópontig - tervezett kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása **(9. beavatkozási pont)**;
 - i) a 471. sz. főút mentén – a 4918. sz úti körforgalomtól a 49. sz. fő úti körforgalomig - tervezett kerékpárút területének szabályozási terven közterületként történő rögzítése, a telekalakítás támogatása **(10. beavatkozási pont)**;
- egyszerű eljárásrend keretében digitális technikával, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) figyelembevételével. A részletes feladat-meghatározást a jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.

2. **Példányszámok:** elektronikus formában email vagy felhőszolgáltatáson keresztül (elektronikusan pdf formátumban települési honlapon és/vagy E-TÉR-ben közzétételhez).
3. **Teljesítés módja:** közvetlen átadás
4. **Teljesítés helye:** megrendelő székhelye
5. **Teljesítés határideje:** a tervezéshez szükséges digitális alaptérkép, E-TÉR adatszolgáltatás, szakértői vélemények (szükség szerinti régészeti, környezetvédelmi, ...stb.) átadását, valamint a változtatási szándékok (tervezési program, műszaki tervdokumentációk, terület igénybevétele, stb.) végleges rögzítését követően (együttesen Adatszolgáltatás):
 - a) a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére, a partnerségi egyeztetés lefolytatására irányuló dokumentációjának átadása az eljárás megindításához, az Adatszolgáltatást követő 90. nap,
 - b) a módosított településrendezési eszköz tervezetek dokumentációjának átadása az eljárás megindításához, az Adatszolgáltatást követő 120. nap,
 - c) a Képviselő-testület által jóváhagyott dokumentáció átadása, a jóváhagyó Képviselő-testületi döntés kézhezvételétől számított 10. nap

(a teljes eljárás időtartama az érdekelt államigazgatási szervekkel való egyeztetésekkel egyetemben, további kb. 2-3 hónappal hosszabbodhat)

Tervező jogosult előzetes teljesítésre, és az ellenérték kiegyenlítésére. A Tervező a teljesítés határidejére a tervek átadását biztosítja, és a terv elfogadásához, valamint jóváhagyásához szükséges további ügymenet során konzultatív partnerként együttműködik Megrendelővel, azonban a tervátadást követő mielőbbi testületi jóváhagyáshoz szükséges további törvényben előírt lépések időbeni ütemezése Megrendelő kompetenciájába tartozik.

6. Tervezési díj:

Tervezési díj - nettó: 2.300.000.- Ft

Tervezési díj – 27% áfa: 621.000.- Ft

Összesen (bruttó 27% ÁFA): 2.921.000.- Ft

azaz: Kétmillió-kilencszáz-huszonegyezer Ft

- a) A tervezési díj az 1. sz. mellékletben részletezett, tervező kötelezettségét képező járulékos költségeken túli esetleges egyéb költségekre nem terjed ki.
 - b) A beavatkozási pont/ok eljárás közbeni, Megrendelő utasítására történő elhagyása esetén a Tervezőt a teljes Tervezési díj illeti meg.
7. Megrendelő a tervezési díjat – Megrendelő írásbeli teljesítésigazolása alapján - az esedékes részteljesítésre vonatkozó számla benyújtását követő 8 napon belül átutalja Tervező következő egyszámlájára:
- K&H Bank Rt.**
10404405-50526652-74741000
- a) a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére, valamint a partnerségi egyeztetés lefolytatására irányuló dokumentáció átadását követően a tervezési díj 45%-a,
 - b) a módosított településrendezési eszköz tervezetek dokumentációjának átadását követően a tervezési díj 45%-a,
 - c) a Képviselő-testület által jóváhagyott dokumentáció átadását követően a tervezési díj 10%-a
8. A Megrendelő késedelmes fizetése esetén számított késedelmi kamatra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-a irányadó.

9. Bármely résszámla tekintetében, a 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén a Tervező jogosult a következő fizetési ütemhez kapcsolódó tervezési, eljárési szakaszra vonatkozó munka felfüggesztésére, a pénzügyi teljesítés rendezéséig, a teljesítési határidő módosításával.
10. Jogi oltalmat élvező megoldás felhasználásáért Tervező külön díjat nem számol.
11. Megrendelő kijelenti, hogy a tervezési díj pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.
12. Megrendelő biztosítja, hogy Tervező a tervezési munkák idején a helyszínt megtekinthesse, és ott az annak elvégzéséhez szükséges felméréseket elvégezze.
13. Tervező igény esetén tervismertetést biztosít.
14. A tervezési idő alatti jogszabályváltozásokból eredő, a rendezési tervet, vagy annak munkarészeit érintő, korábban nem ismert új, kötelezően elkészítendő szakvélemények, vizsgálatok elkészíttetésének költsége a Megrendelőt terheli.
15. Megrendelő jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, Tervező pedig igényelheti, hogy Megrendelő tervegyeztetésen vegyen részt. Megrendelő köteles Tervező felhívására a tovább tervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni, ill. utasítást adni, valamint lényegi kötelezettségként gondoskodni a helyi önkormányzat, illetve egyéb közreműködők szükség szerinti együttműködéséről. Megrendelő köteles a tervezési megbízás teljesítéséhez szükséges adatokat, egyéb információkat és anyagokat Tervező rendelkezésére bocsátani, felek később pontosított ütemezése szerint.
16. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a Tervező által elkészített tervdokumentáció a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A jelen Szerződés alapján elkészített terv és ehhez kapcsolódó munkarészek egészének vagy valamely azonosítható részének anyagi formában és nem anyagi formában történő bármilyen felhasználásához Tervező e szerződés aláírásával hozzájárul, azt engedélyezi. E szerződés hatályba lépésével egyidejűleg a tervek és ehhez kapcsolódó munkarészek Megrendelő tulajdonába kerülnek, azokat a Megrendelő korlátlanul használhatja fel, nyilvánosságra hozhatja, sokszorozhatja, harmadik személlyel közölheti, annak átadhatja, átengedheti.
17. Amennyiben Megrendelő a szerződéstől általános elállási jogának gyakorlásával (Ptk. 6:249. §.) áll el, Tervező jogosult kártérítési igényét érvényesíteni, valamint az elállás bejelentéséig végzett tevékenységének ellenértékét elszámolni.
18. Bárminemű kártérítési vagy egyéb kötelezettség alól Tervező mentesül abban az esetben, ha a joggyakorlatban előre nem látható, elháríthatatlan körülményként (vis maior) definiált körülmény miatt következik be Tervezői késedelem, illetve nem teljesítés.
19. Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. (Ptk. 6:142. §)
20. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek:
Megrendelő részéről: Tárkányi Ákos városfejlesztési ügyintéző
Tervező részéről: Labbancz András okl. településtervező

21. Szerződő felek a felmerülő vitás kérdéseket békés úton kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén felek az illetékes bírósághoz fordulnak.
22. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit alkalmazzák.
23. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. és a 2. sz. melléklet, mellyel együtt a jelen szerződés összesen 8 oldalt tartalmaz.

Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést átolvasták, közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen aláírásukkal jogérvényesnek ismerik el.

Mátészalka, 2026. augusztus

Nyíregyháza, 2026. augusztus

.....
Mátészalka Város Önkormányzata
megrendelő képviseletében
Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.
tervező képviseletében
Labbancz András
ügyvezető

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

.....
Vargáné Reszler Erika
pénzügyi irodavezető

1. sz. melléklet

a Mátészalka Város Önkormányzata megbízásából készítendő
településrendezési tervmódosítás („Módosítások 2026”)
vonatkozó tervezési szerződéséhez

Az elvégzendő feladatok tartalmi részletezése a következő:

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

(az OTÉK 2021. július 15-én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készített tartalommal)

1.1. Környezeti vizsgálat eldöntésének dokumentációja:

- A beavatkozási pont rögzítése, dokumentálása az eljárás – környezeti vizsgálat szükségessége - lefolytatásához

1.2. Tervek és alátámasztó munkarészek (partnerségi/véleményezési dokumentációhoz):

- Alátámasztó vizsgálatok, elemzések készítése (területfelhasználás, beépítés, ... stb.),
- Módosított településszerkezeti terv és leírás (határozattervezet)
- Közlekedési alátámasztó munkarész a tervezett közlekedési fejlesztések dokumentációinak (pl.: tervek, műszaki leírások, ...) felhasználásával
- Szakmai (várostervezési) alátámasztó munkarész, szabályozási irányelvek
- Módosított Helyi Építési Szabályzat (rendelettervezet)
- Területrendezési tervekkel való egyezőség biztosítása (térségi övezetek lehatárolása, szabályozási előírások rögzítése)
- Új beépítésre szánt területek kijelölésének vizsgálat (amennyiben szükséges)
- Biológiai aktivitás érték számítás (amennyiben szükséges);

2. JÁRULÉKOS FELADATOK

2.1. Tervezői kötelezettségek:

- Közreműködés a beérkezett vélemények, javaslatok összegzésében
- Tervezői jelenlét a terv tájékoztatási eseményein (képviselő-testületi ülések, szakbizottsági ülések)
- Tervezői jelenlét az eltérő vélemények tisztázására összehívott egyeztető tárgyaláson

2.2. Megrendelői kötelezettségek:

- Települési főépítész foglalkoztatása a tervezés időtartamára;
- Hiteles földhivatali digitális állományú alaptérkép (állami alapadat) biztosítása;
- Új vízügyi szakvélemény (amennyiben szükséges az előzetes vélemények alapján);
- Környezetvédelmi alátámasztó munkarész vagy előzetes környezeti hatásvizsgálat (amennyiben szükséges az előzetes szakhatósági állásfoglalások alapján);
- Az örökségvédelmi hatástanulmányhoz a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal által előírható régészeti terepbejárás és szakértői tanulmány költsége (amennyiben az szükséges a szakhatóságok előzetes véleménye alapján);
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény IV. fejezetének 4. 5. 6. 7. valamint 9. pontjaiban foglaltak betartása, érvényesítése (a rendelettervezethez kötődő jogalkotói feladatok minden esetben települési jegyző feladatát képezik);
- az eljárás E-TÉR-ben történő lefolytatásának adminisztrációja, dokumentumok feltöltése (pl.: tervezői dokumentumok is).

3. EGYÉB:

3.1. Feldolgozási technika ismertetése:

- A Tervező a teljesítés határidejére a tervek átadását biztosítja, és a terv elfogadásához, valamint jóváhagyásához szükséges további ügymenet során konzultatív partnerként együttműködik Megrendelővel, azonban a tervátadást követő mielőbbi testületi jóváhagyáshoz szükséges további törvényben előírt lépések időbeni ütemezése, Hivatali kapura történő feltöltése (amennyiben az egyeztetés ott történik) Megrendelő kompetenciájába tartozik.
- A Tervező az eljárás lefolytatásához szükséges példányszámban biztosítja a terveket a Megrendelő részére elektronikus formában (email, felhőszolgáltatás, ..stb.). Megrendelő részére az adott eljárási szakasz dokumentuma elektronikus formában (email, felhőszolgáltatás, ..stb.) kerül átadásra. Papír alapú tervpéldányok külön díj ellenében kerülnek biztosításra.
- A tervezési idő alatti jogszabályváltozásokból eredő, a rendezési tervet, vagy annak munkarészeit érintő, korábban nem ismert új, kötelezően elkészítendő szakvélemények, vizsgálatok, munkarészek elkészíttetésének költsége a Megrendelőt terheli.
- A jóváhagyott dokumentumokat elektronikus formában (email, felhőszolgáltatás, ..stb.) dokumentálja a Tervező. A jóváhagyott szerkezeti és szabályozási terveket a tervező PDF formátumban, egybeszerkesztetten biztosítja Megrendelő részére.

Mátészalka, 2026. augusztus

Nyíregyháza, 2026. augusztus

.....
Mátészalka Város Önkormányzata
megrendelő képviselőjében
Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.
tervező képviselőjében
Labbancz András
ügyvezető

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

.....
Vargáné Reszler Erika
pénzügyi irodavezető

2. sz. melléklet

a Mátészalka Város Önkormányzata megbízásából készítendő
településrendezési tervmódosítás („Módosítások 2026”)
vonatkozó tervezési szerződéséhez

1. ADATVÉDELEM

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a magyar és az uniós adatvédelmi szabályokat, különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (GDPR) rendelkezéseit. A Felek vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, nyilatkozatot, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges.
- 1.2. Felek egymás kapcsolattartóinak jelen szerződésben vagy más módon megadott személyes adatait, továbbá a jelen szerződés teljesítésébe bevont alvállalkozó kapcsolattartóinak, alkalmazottainak, továbbá egyéb közreműködőinek (együtt: kapcsolattartók) személyes adatait a GDPR 6. cikk 1 bekezdés b) és f) pontja alapján arra tekintettel kezelik, hogy az adatkezelés az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél, illetve az adatkezelő jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges (a jelen szerződésben foglaltak végrehajtása, különösen a teljesítéssel összefüggő kapcsolattartás).
- 1.3. A megadott személyes adatok kezelése a jelen szerződés megkötésének előkészítésétől kezdődik és az adatok törléséig tart. Az adatok törlésére akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó jogszabályok szerinti dokumentum megőrzési kötelezettség megszűnik.

2. ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

- 2.1 Mátészalka Város Önkormányzata tájékoztatja az URBAN Linea Kft-t, hogy az Megrendelő és a Tervező között 2026. augusztus napján létrejött tervezési szerződésben a Tervező részéről Labbancz András kapcsolattartói minőségben megadott személyes adatait a Megrendelő „szerződés teljesítése és kapcsolattartás” jogcímén kezeli (GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) és f) pont).
- 2.2 A kapcsolattartók, mint érintettek személyes adatainak címzettjei az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal pénzügyi, számviteli, feladatokat ellátó foglalkoztatottjai.
- 2.3 A személyes adatok tárolásának időtartama a jelen adatkezelési tájékoztató alapjául szolgáló szerződés megszűnését követő 5 év.
- 2.4 A személyes adatok kezelése tekintetében a főbb irányadó jogszabályok a természetes személyeknek a személyes adatok kezeléséről szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.).

3. ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

- 3.1 A Tervező tudomásul veszi, hogy a Megrendelő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondani, amennyiben a Tervező nem minősül átlátható szervezetnek.

Mátészalka, 2026. augusztus

Nyíregyháza, 2026. augusztus

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

.....
URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.
tervező képviselésében
Labbancz András
ügyvezető

Ellenjegyző:

Pénzügyi fedezet biztosított:

.....
Dr. Takács Csaba
jegyző

.....
Vargáné Reszler Erika
pénzügyi irodavezető

II. HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2026.(.....)

HATÁROZATA
a LIMATEX KFT által benyújtott
településrendezési terv módosítási kérelemről

A Képviselő-Testület a határozat 1. melléklete szerinti vélemények ismeretében a LIMATEX KFT által benyújtott, Mátészalka, Eötvös utca 2485, 2486 hrsz-ú ingatlanokra tervezett - URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft által készített telepítési tanulmányterv szerinti - 12 lakásos társasház megvalósítását **nem támogatja**, a jelenlegi szabályozást változatlan formában hagyja, módosítási eljárást a tárgyban nem indít.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2026. augusztus

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Eötvös utcai társasházi beruházáshoz beérkezett vélemények kiértékelése

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (4) szerint

sor-szám	Partner	Vélemény határidőn		Beérkezett vélemény	Főépítési válasz
		belüli	tüli		
1.	Nagy László mátészalkai lakos	+		Gábor Áron utca ideiglenes forgalomszabályozásával, útburkolat helyreállításával kapcsolatos észrevételt tett	nem kapcsolódik a módosítás tárgyához, az észrevétel a Műszaki Iroda részére továbbításra került
2.	Kiss József mátészalkai lakos	+		„Egy romos, alulhasznosított terület helyett rendezett városi környezet Ez talán a legerősebb érv a Rákóczi utcai beruházás mellett. Ha valóban egy évek óta elhanyagolt, romos terület hasznosul újra, akkor a beruházás: megszünteti egy városképi problémát; növeli a környék esztétikai értékét; javítja a közbiztonság érzetét; új életet visz egy kihasználatlan területre. A városok fejlődésének egyik alapelve éppen az, hogy először a belső, leromlott területeket kell megújítani, és csak utána terjeszkedni kifelé. A belvárosnak sűrűbb beépítésűnek kell lennie Az Eötvös utcai beruházásnál ez szerintem kifejezetten erős szakmai érv. Ha egy telek: néhány száz méterre van a városközponttól, intézmények, üzletek, rendelők közelében fekszik, három oldalról utcák határolják, akkor teljesen ésszerű felvetés, hogy a kertvárosias besorolás már nem tükrözi a valós városszerkezeti helyzetet. A településrendezés célja nem az, hogy ökrökre változtatlanul hagyja az 50–60 évvel ezelőtti állapotokat, hanem hogy alkalmazkodjon a város fejlődéséhez. A város nem maradhat "befagyasztna" Ez egy fontos gondolat. Ha minden utcában azt mondjuk: "itt semmi ne változzon", akkor hosszú távon nem lesz fejlődés. Egy városnak szüksége van: új lakásokra; új beruházásokra; új adófizetőkre; fiatal családokra; korszerű épületekre. Nem a külterületeket építik be. A tanulmányból is látszik, hogy nem új beépítésre szánt területet jelölnek ki, hanem már meglévő belterületi telkeket hasznosítanak.	A beérkezett véleményeket összefoglalva megállapítható, hogy a LIMATEX KFT által tervezett társasházi beruházás kivételével a lakosság a tervezett módosításokat nem kifogásolja. A megtartott fórumon nagy számmal megjelentek a Damjanich utcai lakók, akik a Eötvös utca - Damjanich utca sarkára tervezett 12 lakásos társasházzal kapcsolatosan tiltakozásukat fejezték ki. Véleményük szerint a 12 lakás mindennapos közlekedése tovább nehezítené a közelben lévő kórházi parkolóból a Damjanich utcára kiszorult gépjárművekkel terhelt utcán a közlekedést. A lakók előadták továbbá, hogy a Damjanich utca jelenleg földszintes családi lakóházzal beépített terület. A tervezett társasház két szintes, így a társasházi lakók akár a harmadik, negyedik telkek udvarára is beláthatnak, ezzel sértve az ott lakók intimitáshoz való jogát. A tervezett beépítéssel kapcsolatban a települési főépítési vélemény a következő: Az Eötvös utca a városközpontban található a város közúti főhálózatainak részét képezi. Az utcában eredetileg nagy többséggel földszintes családi lakóházak épültek a városközpontra jellemző emelt utcai homlokzatmagassággal. A Kőlcsey utca és központban található intézmények (színház, kórház, gimnázium, mentőállomás, gyógyszerház, Járási hivatal, különféle üzletek) jelenléte egyre jobban kiszorítja a hagyományos földszintes beépítést. A település természetes fejlődése nyomán egyre intenzívebbé válik a központi területek beépítése. A kórház gyalogos és gépkocsi forgalmat vonzó hatása érzékelhető az egész városközpontban, mely a Damjanich utcában is megjelenik, mind a parkoló járművek, mind az átmenő forgalom formájában. A beépítéssel érintett telkek jelenleg „Lke-7” kertvárosi lakóövezetbe tartoznak, ahol a jelenlegi maximum 30 %-os beépítettség mellett 6,0 m-es építménymagassággal építhetők lakóházak, jelenleg 450 m² telekhányaddal, ami az 1309 m²-es telekterület figyelembe véve maximum 2 lakás építését teszi lehetővé. Településképileg a saroktelek hangsúlyos, markáns beépítése kedvező hatással lehet, tekintettel arra, hogy az elbontott kétszintes SZTK épület helyén lévő parkoló gyakorlatilag egy teret hozott létre, melynek a városközpont felőli térfala lehetne a saroktelekre tervezett épület. A tervezett 12 lakás a telekméreteket figyelembe véve tűlzó, intenzív beépítést feltételez, ami a jelenleg fennálló családi lakóházas és a tervezett településközponti övezet között létrejövő természetes konfliktus helyzet miatt nem tud megvalósulni, de hosszabb távon egy kétszintes, csökkentett 6-8 lakásos épület létező beépítési alternatíva lehet.

			Ez várostervezési szempontból általában kedvezőbb, mint új lakóövezeteket nyitni a város szélén. A belvárosban természetes a nagyobb beépítési intenzitás Nemcsak Mátészalkán. Ha megnézzük bármely magyar várost: a központban társasházak vannak; magasabb a beépítettség; kisebbek a kertek; több a szolgáltatás; nagyobb a gyalogosforgalom. Ez teljesen természetes városfejlesztési folyamat. Az Eötvös utca ma már nem klasszikus kertváros Ez szerintem az egyik legfontosabb érv. A tanulmány maga is utal arra, hogy a környezetben már megjelentek: rendelők, szolgáltatások, kereskedelmi funkciók, parkolók. Vagyis maga a környezet is vegyesebb karakterű lett. Ha a városkerület megváltozott, akkor logikus kérdés: Nem a HÉSZ maradt le a valóság mögött? Új lakásokra szükség van Ha van kereslet új lakásokra, akkor azokat valahol meg kell építeni. Ha nem a belváros közelében épülnek, akkor: új külterületeket kell bevonni; hosszabb közműveket kell kiépíteni; nő az autóhasználat. A belvárosi lakások sokszor fenntarthatóbbak. A korszerű épületek emelik a környék értékét Egy igényesen megtervezett társasház: javíthatja az utcaképet; növelheti a környező ingatlanok értékét; vonzóbbá teheti a környéket. Ez természetesen csak akkor igaz, ha valóban magas építészeti színvonalon valósul meg. Egy város nem attól fejlődik, hogy minden változást megakadályoz, hanem attól, hogy a változásokat tudatosan irányítja. A romos, alulhasznosított belterületek megújítása és a belváros funkcióihoz illeszkedő, korszerű lakóépületek létrehozása nem a város értékeinek feladása, hanem azok továbbfejlesztése. A kérdés nem az, hogy fejlődjön-e Mátészalka, hanem az, hogy a fejlődés rendezett, minőségi és a közérdeket is szolgáló módon történjen."	
3.	Kiss József mátészalkai lakos	+		„A tegnapi napon megtartott közmeghallgatáson a tárgy szerinti témában elhangzottak készítettek arra, hogy a helyszínen az indulatos viták elkerülése érdekében távozzak, és véleményemet levelemben mondjam el Ezúton szeretném megfogalmazni véleményemet az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház és az ehhez kapcsolódó településrendezési módosítás kapcsán.

				Részt vettem a közmeghallgatáson, ahol elsősorban a Damjanich utca lakóinak aggályai kerültek előtérbe. Megérttem azokat, akik féltik a megszokott környezetüket, a nyugalmaikat, a napfényt vagy a családi házas jellegét. Ezek természetes emberi szempontok, amelyeket nem szabad figyelmen kívül hagyni. Ugyanakkor úgy gondolom, hogy egy város fejlődését nem lehet kizárólag abból a nézőpontból megítélni, hogy egy-egy fejlesztés kényelmetlenséget okozhat a közvetlen szomszédságnak. A tervezett beruházás Mátészalka belvárosának egyik fontos részén valósulna meg. Ez nem egy csendes külvárosi lakóövezet, hanem olyan városi környezet, amelyet már ma is jelentősen meghatároz a többemeletes kórházi épületek jelenléte, a közintézmények, valamint a vegyes funkciójú beépítés. A tervezett társasház tehát nem egy érintetlen kertvárosi környezet közepén jelenne meg. A közmeghallgatáson elhangzott, hogy jelenleg két család él az érintett telkeken, míg a beruházás után tizenkét lakás épülne. Ez valóban növekedést jelent, ugyanakkor azt is látni kell, hogy a közlekedési kapcsolatok elsősorban az Eötvös utcára épülnek, a szükséges parkolókat pedig a beruházó telken belül biztosítja. A telepítési tanulmányterv szerint a meglévő közműhálózat képes kiszolgálni a fejlesztést, és új közműkapacitás kiépítésére sincs szükség. Meggyőződésem, hogy Mátészalkának szüksége van új lakásokra, korszerű épületekre és olyan beruházásokra, amelyek hozzájárulnak ahhoz, hogy a város vonzóbb legyen a fiatalok, a családok és a letelepíteni kívánók számára. Sokat beszélünk arról, hogy fejlődő, modern, élhető várost szeretnénk. Ugyanakkor azt is el kell fogadnunk, hogy a fejlődés egyúttal bizonyos változásokkal. Ha minden egyes városrészben az lenne az álláspont, hogy "itt ne épüljön semmi, mert megváltozik a környezet", akkor Mátészalka hosszú távon megrekedne a jelenlegi állapotában. A fejlődés természetesen nem jelentheti azt, hogy figyelmen kívül hagyjuk a környezet érdekeit. A megfelelő építészeti minőség, a zöldfelületek biztosítása, a parkolás megoldása és a környező ingatlanok tiszteltében tartása alapvető követelmény. Ha ezek teljesülnek, akkor úgy gondolom, hogy a beruházás támogatandó. Bizom abban, hogy a döntés során nem csupán az érthető helyi ellenérvek, hanem Mátészalka hosszú távú fejlődési érdekei is megfelelő súllyal jelennek meg."
4.	Kiss Józsefné mátészalkai lakos	+		"Ezúton szeretném kifejezni véleményemet az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház építésével, valamint az ehhez kapcsolódó településrendezési terv módosításával kapcsolatban. Figyelemmel kísértem a beruházás körül kialakult társadalmi egyeztetést, és megismertem a közmeghallgatáson elhangzott érveket is. Megérttem a környéken élők aggodalmait, hiszen természetes, hogy mindenki fontosnak tartja saját lakókörnyezetének nyugalalmát és megszokotti jellegét. Ennek ellenére úgy gondolom, hogy egy város fejlődését nem lehet kizárólag abból a szempontból megítélni, hogy egy új épület milyen változást jelent a közvetlen környezetében. Mátészalkának szüksége van olyan beruházásokra, amelyek elősegítik a megújulást és bővítik a korszerű lakások kínálatát. A tervezett építkezés belvárosi környezetben valósulna meg, ahol a többemeletes épületek és a különböző intézmények már ma is meghatározzák a városképet. Emiatt úgy vélem,

				hogy egy új társasház nem idegen elemként jelenne meg, hanem illeszkedne a városrész adottságaihoz. Számomra fontos szempont az is, hogy a beruházás során a parkolás telken belül megoldott, valamint a rendelkezésre álló tervek alapján a meglévő közműhálózat képes kiszolgálni az új lakásokat. Ezek olyan körülmények, amelyek azt mutatják, hogy a fejlesztést megfelelő szakmai előkészítés előzte meg. Hiszem, hogy Mátészalka jövője szempontjából elengedhetetlen a folyamatos fejlődés. Ha azt szeretnénk, hogy a város vonzó maradjon a fiatalok, a családok és az új lakók számára, akkor lehetőséget kell biztosítani új lakások építésére is. A fejlődés természetesen csak akkor lehet sikeres, ha közben a környezet értékei is megőrzésre kerülnek, és a beruházások megfelelő minőségben valósulnak meg. Mindezek alapján támogatom az Eötvös József utca 13–15. szám alá tervezett társasház megépítését és az ehhez szükséges településrendezési módosítás elfogadását. Bízom abban, hogy döntésük során nemcsak a felmerülő ellenérvek, hanem a város hosszú távú fejlődésének szempontjai is megfelelő súllyal kerülnek mérlegelésre.” „Mint a Damjanich János utca lakója nem járulok, hozzá a településrendezési terv módosításának előterjesztéséhez sem, a Damjanich J. utca sarkán tervezett 12 lakásos társasház megépítése miatt. Aki ismeri itt a közlekedési körülményeket, az tudja, hogy a kórház parkolási lehetősége korlátozott, ezért a részben egyirányú Damjanich utcán és az Eötvös utcán korlátozott parkolási lehetősége miatt a mélygarázs sem megoldás. Én úgy gondolom hogy a jelenlegi közlekedési viszonyok csak növelnék a baleseti gócpontok számát. Ez pedig senkinek sem lehet az érdeke.
5.	Damjanich utcai lakosok írásos beadványa	+		A Damjanich utca egy családi lakóházas övezet peremén található. A SZTK épület elbontását követően a parkoló megépítésével egy túlterhelt területté vált. A módosítással érintett telken korábban kettő család élt, jelenleg 12 család részére terveznek kétszintes társasházat ugyanoda, ami megnövekedett forgalmat generál majd, az emeleti szintről akár a harmadik telekre is át lehet majd onnan látni. Kérlek a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy hagyja meg a jelenlegi beépítést, és ne épüljön társasház például Bíró Lajos szobrász művésszel szemben. Közvetlen szomszédja szerint sem illik ebben az övezetbe a társasház. Az utca közepén lévő lakos kéri, hogy maradjon meg a jelenlegi beépítés, ez utca volt korábban a város legszebb utcája. Azért költözték korábban oda, mert a belvárosban egy családi lakóházas övezetbe tudtak lakni. A kétszintes épületből belátnak majd az udvarára. Tervező: a jelenlegi beépítési előírások is megengedik a kétszintes beépítést. A 12 lakás gépjármű parkolása telken belül van tervezve. Lakos: a kivitelezéssel járó zaj is nagy terheléssel jár például a kórház részére is.
6.	Damjanich utcai lakosok fórumon elhangzott véleményei	+		

Mátészalka, 2026. augusztus 4.



Zsigmond László
Mátészalka Város Főépítésze

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ			
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 136-12/2026. ELŐTERJESZTÉS - a képviselő testülethez - a településrendezési terv módosításának megindításáról			
Előterjesztés készítéséért felelős: Zsigmond László települési főépítész			
Előterjesztést véleményezi még:			
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
<table border="1"> <tr> <td> Előterjesztést ellenőrizte: 2026.08.06 Dr. Takács Csaba jegyző  </td> <td> Előterjesztést jóváhagyta: 2026.08.06  Dr. Hanusi Péter polgármester </td> </tr> </table>		Előterjesztést ellenőrizte: 2026.08.06 Dr. Takács Csaba jegyző 	Előterjesztést jóváhagyta: 2026.08.06  Dr. Hanusi Péter polgármester
Előterjesztést ellenőrizte: 2026.08.06 Dr. Takács Csaba jegyző 	Előterjesztést jóváhagyta: 2026.08.06  Dr. Hanusi Péter polgármester		