

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:28-4/2024.

Előterjesztés
Mátészalka város Településrendezési Tervének módosításáról
(partnerségi egyeztetési szakasz lezárása)

Előterjesztés készítéséért felelős: Tárkányi Ákos városfejlesztési ügyintéző

Előterjesztést véleményezi még:

| | |
|---|--|
| NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző <i>hm</i> | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés a lakosság - tervezés nyilvános a jogszabály felhívással. Küldte a feladatra</i> |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| NÉV: | VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: |
| Előterjesztést ellenőrizte: 2024.06.27. Dr. Takács Csaba jegyző <i>hm</i> | Előterjesztést jóváhagyta: Dr. Hanusi Péter polgármester <i>PH</i> |

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

Száma:28-4/2024.

ELŐTERJESZTÉS
- a képviselő testülethez -
a Mátészalka város Településrendezési Terv módosításáról
(partnerségi egyeztetési szakasz lezárása)

Tisztelt Képviselő Testület!

Mátészalka Város Önkormányzata a Képviselő Testület 13/2024. (II. 15.) és a 14/2024. (II. 15.) számú döntése alapján a Szatmárvill Kft és a Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft kérelmére a hatályos Településrendezési Terv módosítását végzi.

A Szatmárvill Kft a Szalkay L. utca és a Nagykárolyi utca között elterülő, korábban a SZABOLCS GABONA telephelyéül szolgáló 2 ha nagyságú terület egy részén közel 2000 m² alapterületű kiskereskedelmi üzlet megvalósítását tervezi, a fennmaradó területet lakóterület céljára kérték kijelölésre. A tervezett üzlet mérete és a tervezett beépítési mélység a jelenlegi helyi beépítési előírásoknak nem felelnek meg, ezért a hatályos szabályozási terv módosítása vált szükségessé.

A Zöldfa Ingatlanfejlesztő Kft a Mátészalka, 3323/5 hrsz-ú Zöldfa Üzletház további bővítését tervezi melyhez szintén szükségessé vált a szabályozási terv módosítása.

A fenti célok megvalósítására a kérelmezőkkel településrendezési, valamint az Urban Linea Kft-vel tervezési szerződés került megkötésre a módosítás költségeit a kérelmezők viselik.

Az eljárás során célunk a teljeskörű tájékoztatás biztosítása, a lakosság és a partnereink véleményének megismerése. A fentiek érdekében és *Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 16/2017. (V. 25.) számú* partnerségi rendelete szerint a véleményezési dokumentáció felöltésre és kifüggesztésre került a honlapra és a hirdető táblára, valamint 2024. június 19-én lakossági fórum került megtartásra. A településrendezési terv módosításához a mai napig érdemi észrevétel nem érkezett, így a módosítási eljárás partnerségi egyeztetési szakasza lezárható. A partnerségi eljárásban beérkezett véleményeket és azok kiértékelését a határozattervezet melléklete tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § értelmében a Településrendezési Terv módosítása során a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján dönteni szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és a vizsgálati dokumentáció tematikájáról. A környezeti vizsgálat egy olyan módszeres és átfogó döntés előkészítő (stratégiai) eljárás, mely a terv, illetve annak különböző változatai megvalósulása során várható hatásokat tárja fel és értékeli a tervezés teljes folyamatában. A tervezők által elkészített környezeti vizsgálati dokumentáció az érintett hatóságok részére megküldésre került. A véleményező hatóságok a két beavatkozási pont egyikét sem tartották olyan jelentőségűnek, mely környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását tette volna szükségessé. A véleményeket és azok kiértékelését a határozattervezet melléklete tartalmazza.

Az eljárás további részében az iratanyag a záró szakmai véleményezés céljából az E-TER felületen megküldésre kerül az Állami Főépítész részére, aki a véleményezésre kijelölt szervek részére egyeztető tárgyalást hív össze, majd ez alapján kialakítja záró szakmai véleményét. Ezt követően a vélemény ismeretében a Képviselő-Testület dönt a településrendezési terv módosításáról.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Mátészalka, 2024. június 20.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET**Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének****...../2024. (.....)****HATÁROZATA****a Mátészalka város Településrendezési Terv módosításáról
(partnerségi egyeztetési szakasz lezárása)**

A Képviselő-testület

1. Zsigmond László Mátészalka Város Főépítésze által készített 1. mellékletben foglalt feljegyzés szerinti - megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmára vonatkozó - javaslatot jóváhagyja.
2. a határozat 2. mellékletében foglalt szakvélemények ismeretében a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
3. a határozat 3. mellékletében foglalt vélemények ismeretében az egyszerűsített eljárás partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja.
4. felhatalmazza Mátészalka város polgármesterét az egyszerűsített eljárás záró szakmai véleményezési szakaszának megindítására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester**Határidő:** azonnali

Mátészalka, 2024.

Dr. Hanusi Péter
polgármester**Dr. Takács Csaba**
jegyző

FELJEGYZÉS

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő Testület részére

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 Mátészalka településrendezési terv módosítás I.-2024." során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint javaslom:

| | | |
|----|------------------------------|--|
| 1. | Tájrendezési munkarész | A módosítások a munkarészt érdemben nem módosítja, ezért a tervdokumentáció kidolgozása során a hatályos tervhez készített munkarész felhasználható. |
| 2. | Környezetalakítási munkarész | A módosítások a munkarészt érdemben nem módosítja, ezért a tervdokumentáció kidolgozása során a hatályos tervhez készített munkarész felhasználható. |
| 3. | Közlekedési munkarész | A módosítások a munkarészt érdemben befolyásolhatják, ezért készítése szükséges |
| 4. | Közművek | Az 1. módosítás a munkarészt érdemben befolyásolhatja, ezért készítése szükséges |
| 5. | Hírközlési munkarész | A módosítás a munkarészt érdemben nem módosítja, ezért a tervdokumentáció kidolgozása során a hatályos tervhez készített munkarész felhasználható. |
| 6. | MTrT | A módosítás a munkarészt érdemben nem módosítja, ezért a tervdokumentáció kidolgozása során a hatályos tervhez készített munkarész felhasználható. |
| 7. | Biológiai aktivitási érték | A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a tervdokumentáció kidolgozása során a hatályos tervhez készített munkarész felhasználható. |

Mátészalka, 2024. február 20.


Zsigmond László
 városi főépítész

Településrendezési Terv módosítás 2024.

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. §-a szerinti

környezeti értékelés tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában beérkezett vélemények összegzése

| Egyesítés | Az eljárásba bevont szervek | Válasz határidőn | | Nem választott | Beérkezett vélemény | Képviselő Testületi döntést igénylő észrevétel |
|-----------|---|------------------|------|----------------|---|--|
| | | belüli | túli | | | |
| 1. | Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatal Állami Építészeti Iroda (településfejlesztés, területrendezés, településrendezés) SZ/44F/00102-2/2024. | + | | | A tervezett módosítás környezeti hatását – az épített környezet védelme szempontjából – nem ítélem olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné. | nincs |
| 2. | Sz-Sz-B MKH Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (környezetvédelem, természet- és tájvédelem) 4308-1/2024. | + | | | A Főosztály a megküldött egyeztetési dokumentáció és a jelenleg rendelkezésre álló egyéb adat alapján, a módosítások kapcsán környezeti vizsgálati eljárást lefolytatását nem tartja szükségesnek. | nincs |
| 3. | Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (közegészségügy) SZ/NEF/01005-2/2024. | + | | | Mátészalka Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálati dokumentáció megállapításai alapján jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani, így a tervezett módosításoknak közegészségügyi akadálya nincs. | nincs |
| 4. | Sz-Sz-B Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 365000/3192-1/2024. ált. | + | | | <p>A településrendezési terv módosításával érintett területek, módosítások:</p> <p>1. Mátészalka, Szalkay László utca – Nagykarolyi út – Gyár utca – Árpád utca által közre zárt tömb (2767/1-4, 2770/4 és 2747 hrsz-ú telkek); kiskereskedelmi áruház kialakításához, fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, körforgalom, 130 állásos parkoló kialakításával</p> <p>2. Mátészalka, Rákóczi utca – Zöldfa utca – Alkotmány út és a Kocsordi út által közre zárt tömb: „Zöldfa Üzletház” továbbfejlesztéséhez szükséges terület biztosítása</p> <p>A Katasztrófavédelmi Igazgatóság Mátészalka Város településrendezési terv módosításához véleményét az alábbiak szerint adja meg:</p> <p>A tervmódosítás közüzemi ivóvízbázis hidrológiai védőövezetét nem érinti.</p> <p>A kivitelezési munkálatoknál és az üzembe helyezést követően is a felszín alatti vizek védelmében a 2/19/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és felszíni vizek védelmében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani.</p> <p>A felszín alatti vizek jó minőségű állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közegszennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított</p> <p>(B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.</p> <p>A vízfolyások, tavak, tározók stb. menti területeken, a településrészek kialakításánál, ingatlanok hasznosításánál stb. - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti – parti kezelési sávok mindenkor szabaddon hagyásának vizsgálata, érvényesítése szükséges.</p> | nincs |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>A településrészek kialakításánál, terület-felhasználási módoknál stb. a településrészekhez kapcsolódó vízellátási, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetési feltételek biztosításának, szükséges fejlesztések vizsgálata, érvényesítése szükséges.</p> <p>Az 1. számú módosítás során kialakítani tervezett parkolók területén keletkező csapadékvíz tisztítására előtisztító műtárgyat szükséges létesíteni, melynek megvalósítása vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.</p> <p>Tájékoztatom, hogy a vízellátást, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetést, belvízrendezést érintő beavatkozások megvalósítása, majd azt követő használatba vétele végleges vízjogi létesítési engedély és végleges vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg, mely feltételeit a fejlesztéseknél figyelembe kell venni.</p> <p>A tervezett módosítások az előírások betartása mellett vizsgádzalkodási, vízvédelmi érdeket nem sértenek, a felszín alatti vizek védelme szempontjából jelentős hatással nem járnak.</p> <p>Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.</p> <p>A településen kettő, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) IV. fejezete alá tartozó üzem található:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ A FARMMIX Kft. (székhelye: 4220 Hajdúbószörmény, Ipartelep utca 20.) 4700 Mátészalka, Hrsz.: 544/93. telephelye mint küszöbérték alatti üzem; ☐ A FrieslandCampina Hungaria Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci u. 33.) 4700 Mátészalka, Jármű út 24. alatti telephelye mint küszöbérték alatti üzem. <p>A készítésnél javasolom az alábbiak figyelembevételét, illetve kidolgozását:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tűjelzés céljára a településen mindenki által bármikor igénybe vehető nyilvános távbeszélő állomást kell üzemben tartani. 2. A létesítmény közlekedési, tűzoltási felvonulási útvonalait, területeit, valamint vízszerségi helyekhez vezető útjait állandóan szabadon és olyan állapotban kell tartani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek közlekedésére és működtetésére. 3. A tűzoltási felvonulási területen, valamint a tűzoltói vízszerségi helyeken gépjárműparkolót kialakítani nem lehet. Ezekben a helyeken a parkolási tilalmat táblával és a tűzvédelmi szakhatóság előírása esetén útburkolati jellet jelölni kell. 4. A tűzoltási felvonulási területet megközelítő tűzoltási felvonulási útnak olyannak kell lennie, hogy a tűzoltó gépjárművek, a magasból mentő a helyszínt biztonságosan, tolatás nélkül el tudják hagyni. 5. A tűzoltó vízforrások, falitűzcsapok telepítési helyét a tűzvédelmi szakhatósággal egyeztetni kell. Minden vízszerségi helyet úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető, az előírt oltóvíz mennyiség akadálytalanul kivehető legyen az időjárástól és természetes felszíni vizek esetén a vízállástól függetlenül. 7. A mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíztározóból kell biztosítani. 8. Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani. 9. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat belső átmérőjét az oltóvíz-intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén pedig legalább NA 80. 10. Vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>biztosítani.</p> <p>11. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.</p> <p>12. A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább 2,75 méter közlekedési út szabadon maradjon.</p> <p>A javasolt tűzvédelmi előírások a jelenleg hatályos, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény, valamint az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet előírásai alapján kerültek megfogalmazásra.</p> <p>Fentíken túl az alábbiakról tájékoztatom:</p> <p>1. Mátészalka település a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt.</p> <p>2. A településen az alábbi címeken található riasztó-tájékoztató eszközök:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▣ Baross utca 12.; ▣ Bercsényi utca 44.; ▣ Csokonai utca 43.; ▣ Dózsa GY út 1.; ▣ Dózsa GY. köz 1.; ▣ Északi körút 72.; ▣ Fellegvár utca 55.; ▣ Alkotmány út 15.; ▣ Jókai utca 37.; ▣ Katona József utca 30.; ▣ Kisfaludy utca 2.; ▣ Móricz Zsigmond utca 118.; ▣ Rózsa utca 49.; ▣ Zöldfa út 110. <p>3. A településen élelvédelmi építmény nem található. Tájékoztatásul közöljük, hogy Mátészalka Város településrendezési terv módosításának véleményezési eljárásában a továbbiakban is részt kívánunk venni és a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni.</p> |
|--|--|--|--|

Mátészalka, 2024. június 20.



Zsigmond László

Mátészalka Város Főépítész

...../2024. számú határozat 3. melléklete

Településrendezési Terv módosítás I. - 2024.
a partnerségi rendelet alapján beérkezett vélemények összegzése

| Sorszám | Az eljárásba bevont partnerek | Válasz határidőn | | Nem válaszolt | Beérkezett vélemény | Képviselő Testületi döntést igénylő észrevétel |
|---------|--|------------------|------|---------------|--|--|
| | | belüli | túli | | | |
| 5. | Mátészalka város lakossága | + | | | a megtartott lakossági fórumon érdemi észrevétel nem született | nincs |
| 6. | Mátészalka Polgármesteri Hivatal Műszaki Iroda | + | | | a módosítással egyetért | nincs |
| 7. | Mátészalka Város Önkormányzata Gazdasági és Fejlesztési Bizottság | + | | | bizottsági vélemény szerint | nincs |
| 8. | Mátészalka Városi Közlekedési Polgárőrség | + | | | a módosítással egyetért | nincs |
| 9. | Református Egyházközség Északi Templom | + | | | a módosítással egyetért | nincs |
| 10. | Mátészalkai Városgazda Kft | + | | | a módosítással egyetért | nincs |

Mátészalka, 2024. június



Zsigmond László

Mátészalka Város Főépítész