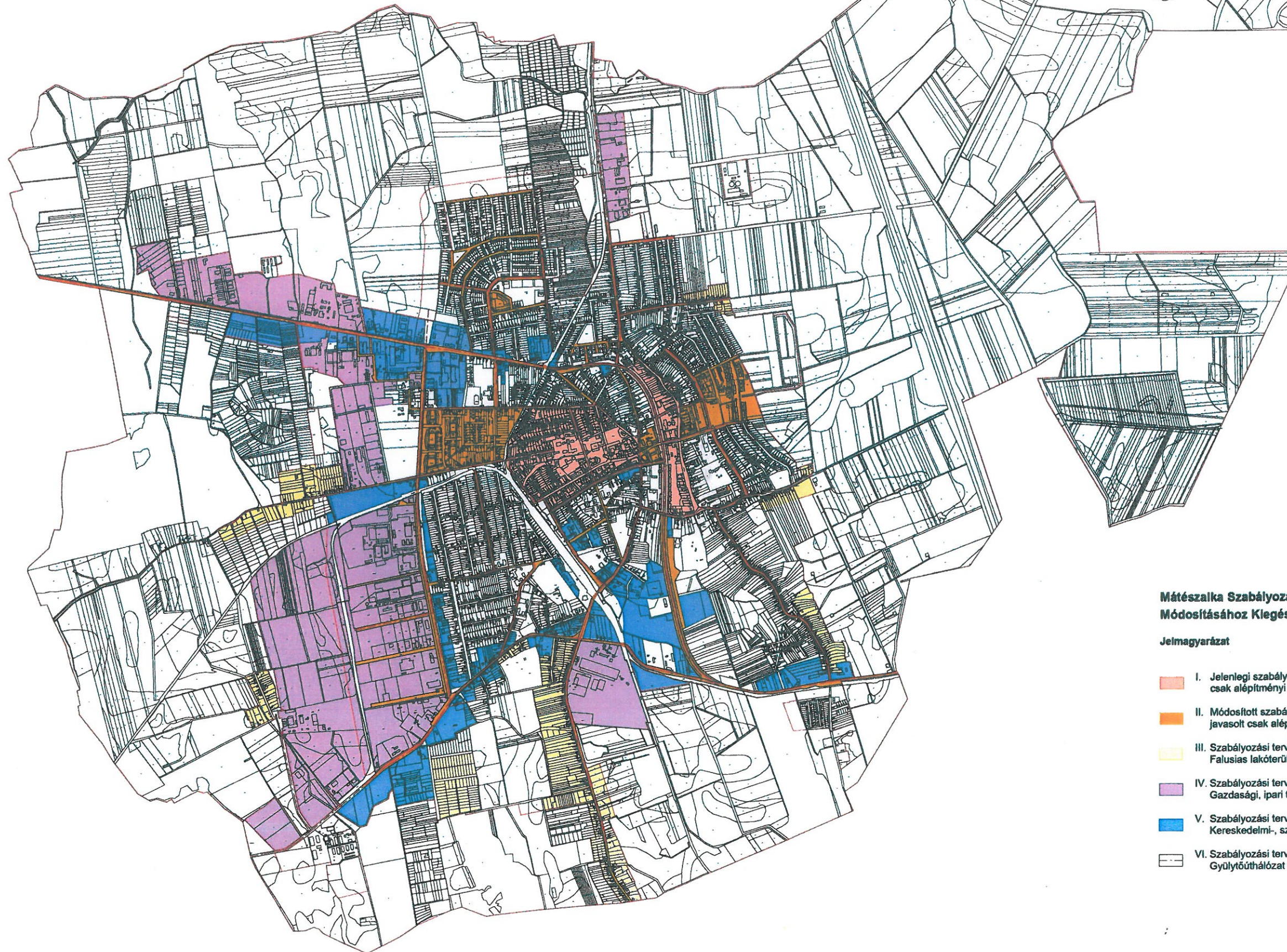


1. MELLÉKLET

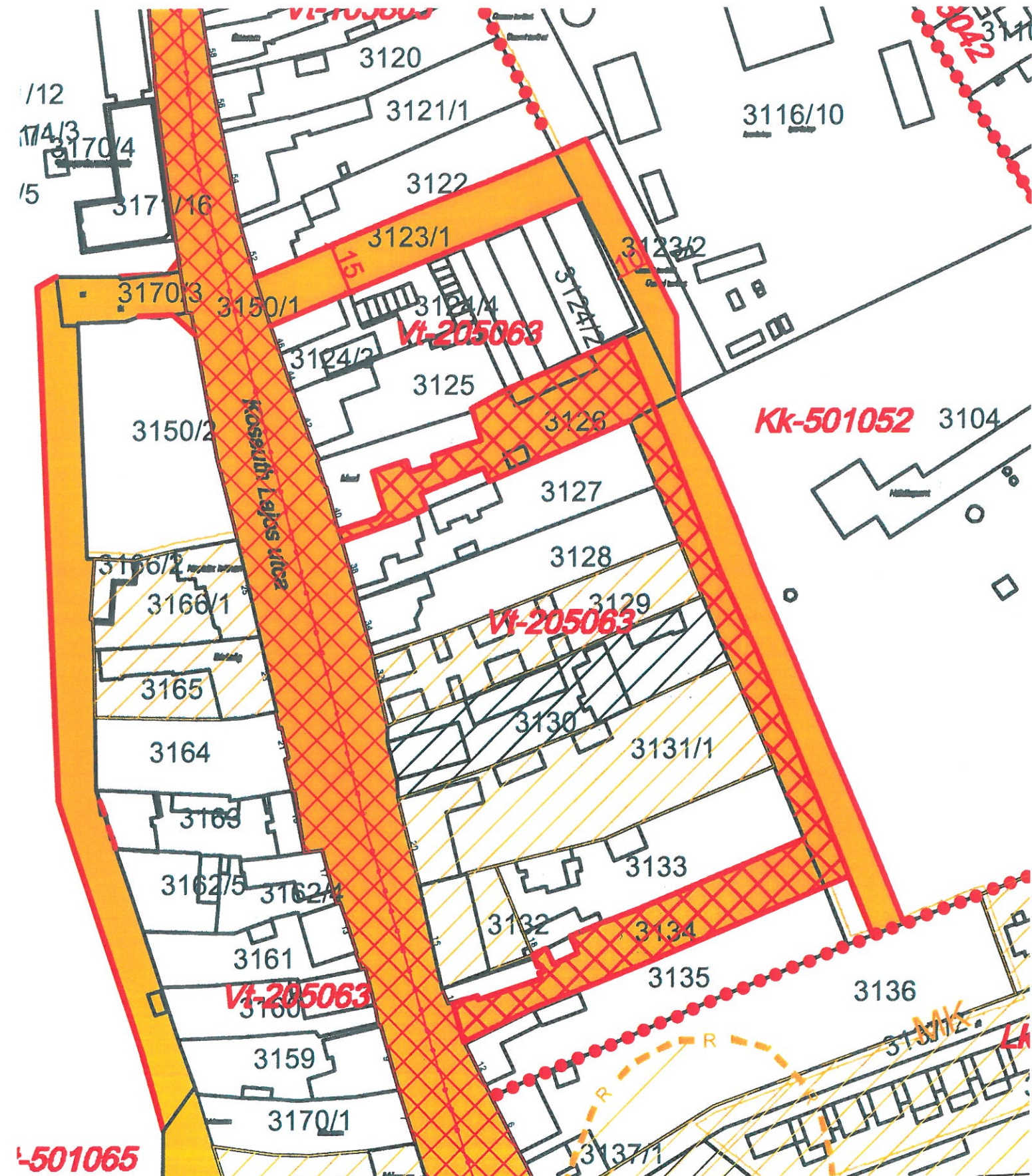


Mátészalka Szabályozási Terv Módosításához Kiegészítő Rajzi Melléklet

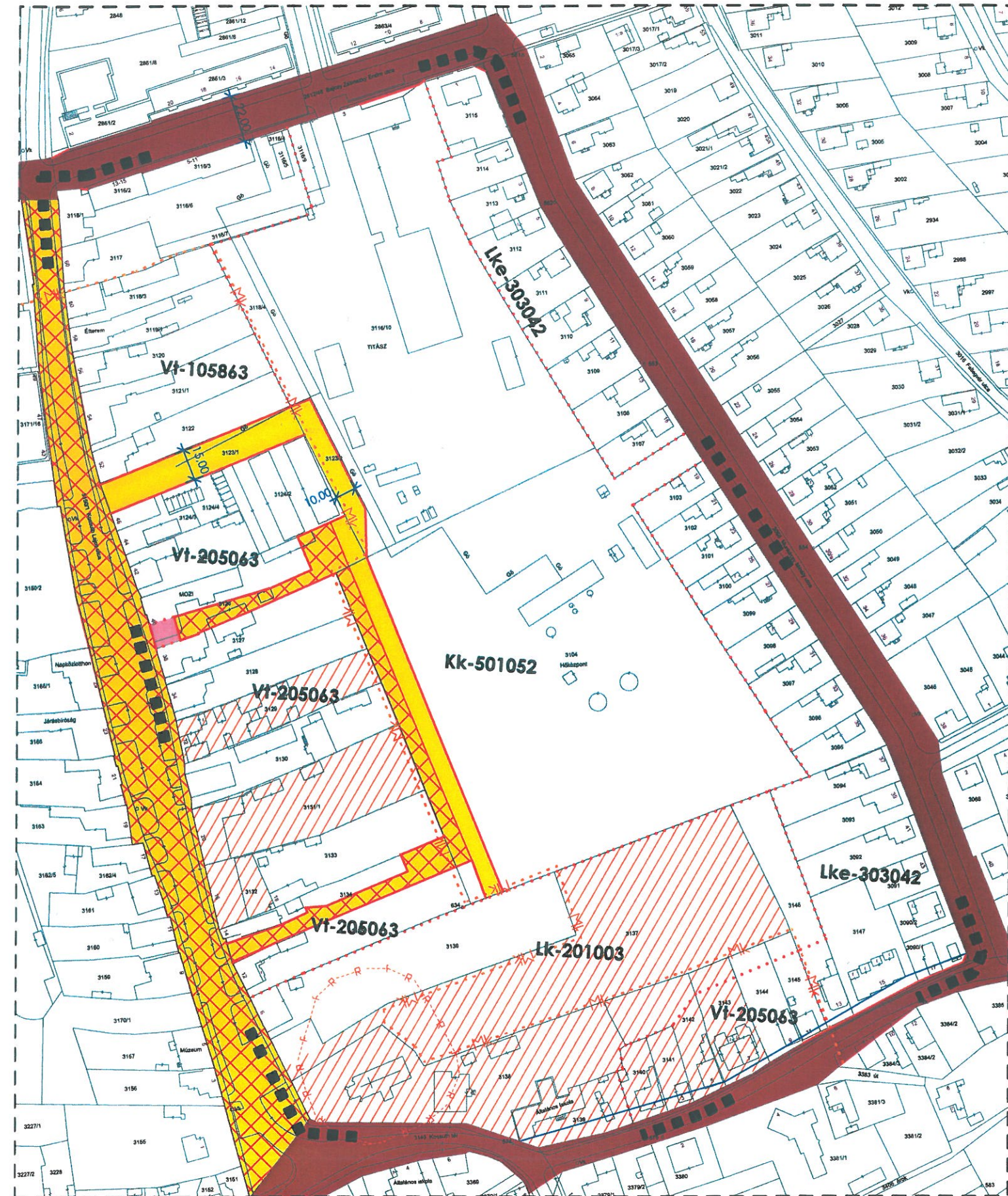
Jelmagyarázat

- I. Jelenlegi szabályozás szerinti csak aléptményi hálózat területe
- II. Módosított szabályozás szerinti javasolt csak aléptményi hálózat területe
- III. Szabályozási tervből kiemelt Falusias lakóterület
- IV. Szabályozási tervből kiemelt Gazdasági, ipari terület
- V. Szabályozási tervből kiemelt Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
- VI. Szabályozási tervből kiemelt Gyűjtőúthálózat

2. MELLÉKLET



3. MELLÉKLET



MÁTÉSZALKA VÁROS
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
tel.: 44/501-358; fax.: 44/501-362
e-mail: onkormanyzat@mateszalka.hu



Száma: 16-77/2016.

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Kovács István

Elérhetőség: 44/501-303, fax: 44/501-315

E-mail: muszaki@mateszalka.hu,

kovist@mateszalka.hu

Tisztelt Címzettek!

A 2016. szeptember 5-én és szeptember 28-án írt, rendezési terv módosítással kapcsolatos leveleikre az alábbi választ adom.

A korábban 2016. március 5-én kelt 16-15/2016., majd 2016. április 7-én kelt 16-19/2016. számú leveleimben ígéretet tettem arra, hogy 2016. harmadik negyedévéig az Önök által felvetett, a Mátészalka, Kossuth utca 14. szám alatti 3134 helyrajzi számú ingatlanon, annak Önök általi megvásárlása előtti átfogó rendezési terv módosítás óta fennálló rendezési tervi szabályozást felülvizsgáljuk és egyeztetve városfejlesztési terveinkkel egy olyan javaslatot adunk, amely az Önök lakásépítési igényükkel és a város közcélú fejlesztéseivel is összhangban van.

Az Önök által jelzett, tulajdonukban lévő és hasznélvezettel terhelt ingatlanukon a jelenleg hatályos rendezési tervi szabályozást felülvizsgáltuk és örömmel tájékoztatom, hogy több alternatívával is tudunk szolgálni annak érdekében, hogy a városrendezési terv, az önkormányzati városközponti fejlesztési terv és az Önök igényei összhangba kerülhessenek, és mindenki megelégedésére szolgáljon.

Mint arról Önöknek tudomása van Mátészalka Város Önkormányzata már korábban elhatározta, hogy a városunk jelképévé vált és városképi szempontból távlati céljaink között kiemelkedő szerephez jutó „Első Villamosított Ház” (4700 Mátészalka, Kossuth u. 16.sz., 3132 hrsz.) korabeli fotókon látható egykori megjelenését teljes mértékben visszaállítsuk, megadva ezzel a tiszteletet és egyúttal emlékművet állítva az országban először villamosított, azaz elektromos világítással ellátott lakóépület, mint a Mátészalkai Fényes Napok rendezvénysorozat, és Mátészalka, mint immár a bejegyzett „Fény Városa” védjegy mottóját is adó jelképnek.

Az „Első Villamosított Ház”, mint az előbb említett városi jelkép felújítása és az eredeti állapotába történő helyreállítása jelenlegi céljaink szerint pályázati forrásból történhetne meg, mely fejlesztés során az épületben fénytechnika történeti múzeumot szeretnénk létrehozni, mely a jelképhez illő belső funkciót teremtené meg és ismertethetné meg a lakosságot, valamint az ide turisztikai céllal érkező érdeklődő látogatókat a magyarországi villamosítás történetével, valamint technikátörténeti bemutatókon keresztül tenné látványossá és érthetőbbé az elektromosság és a világítás, közvilágítás működését. Az épület felújítása, eredeti állapotba történő visszaállítása egy, a Kossuth utca teljes területét is érintő, terveink szerint turisztikai vonatkozású városközpont rekonstrukciós fejlesztési pályázattal egy időben történne meg. Terveink megvalósításához testhezálló pályázat korábbi években már kiírásra került, de sajnos Önkormányzatunk nem nyert, azonban a „Fény Városa” védjegyhez hűen az „Első Villamosított

Ház" és a fény tárgya köré szervezett városközpont rekonstrukciós fejlesztésünket továbbra is fenntartjuk és lehetőségeinkhez képest közcélú fejlesztésként meg is kívánjuk valósítani.

Az „Első Villamosított Ház” eredeti állapotának visszaállítása jelenti a múlt évszázad elején leégett torony helyreállítását, illetve eredeti megjelenésében való megépítését, mely torony az Önök tulajdonában lévő 3134 helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatárán, eredeti helyén épülne meg a jelenleg meglévő és az Önök áthajtási szolgalmi jogával érintett kapuáthajtó fölött. A torony visszaépítésével jár a nemrég az ingatlanukon elbontott lakóépülettel közös falon található párkányzat visszaállítása, mely az épületelem díszítését is szolgálta és szolgált, azonban ha az utcában jelenleg általában fennálló zártosított beépítést engednénk, akkor a 3134 hrsz-ú ingatlanra épített, az utcafronttal párhuzamos gerincű lakóépület az „Első Villamosított Ház” tornyának városképi megjelenését negatívan befolyásolná.

Azért, hogy városunk jelképe még akár hosszú emberöltőig fennmaradhasson, megfelelő méltósággal viseltethessen az elkövetkezendő nemzedékek számára is, a városépítészeti terveinket most kell úgy kialakítanunk, hogy az megalapozhassa az „Első Villamosított Ház” méltó és hangsúlyos megjelenését, a felújításra szánt történelmi városközponti arculatához illeszkedve.

Városunk vezetése és főépítésze szerint egy város jelképének megőrzése, korabeli megjelenése és utódaink számára való megtartása nem bukkhat el egyéni érdekek megvalósítási igénye miatt, mert a terveink szerint kialakítandó épület arculata a Mátészalkán élő lokálpatrióták szimbóluma is, nemcsak a Városé.

Annak érdekében tehát, hogy a korabeli állapotába visszaépítendő „Első Villamosított Ház” megfelelő méltósággal legyen a „Fény Városa” jelkép megtestesítője, ahhoz a szomszédos ingatlan terhére városépítészeti szempontból szükséges egy építmények nélküli tér létrehozása a torony mellett, mely az épület hangsúlyának megteremtése érdekében kell megépülni. A fenti városépítészeti célok megvalósítása érdekében ezért az Önök tulajdonában lévő 3134 hrsz-ú ingatlanukból legalább az „Első Villamosított Ház” épületének mélysége mértékéig (15 méter) lenne területre szükségünk. Ennek érdekében jegyeztük fel a 3134 hrsz-ú ingatlanuk Önök által történő megvásárlása előtt a jelenleg is fennálló, korábban módosított szabályozást, mely szabályozás ismeretes volt az ingatlan megvásárlásakor az Önök számára is.

A koncepciónk alapvető eleme az ingatlanjaink függetlenítése egymástól, mely szándékunk és javaslatunk szerint célszerűbb lenne a Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Mátészalka, Kossuth u. 16. szám alatti 3132 hrsz-ú „Első Villamosított Ház” ingatlanán fennálló áthajtási szolgalmi jog megszüntetése és annak áthelyezése az általunk vázolt alternatívák szerint. Ezen megoldás kivitelezése azon okból merült fel részünkről, mert figyelembe véve az „Első Villamosított Ház” közösségi funkcióit, nem szerencsés a magánjellegű szolgalmi jog alapján történő áthajtás és a közösségi forgalom keveredése. Egyúttal az Önök ingatlanának a megközelítése ezen funkcióktól elkülönülően bonyolódhatna, elősegítve a nyugodtabb, saját ingatlanjaikon való be-, illetve átközlekedést. Tekintettel arra is, hogy az „Első Villamosított Ház” udvarán a funkcióból eredően több turistacsoport is tartózkodhat majd, ingatlanjaink tömör kerítéssel való elválasztásával ingatlanjaik külső zavaroktól mentesen lenne élhető.

Jelen levelemhez egyúttal mellékelek 4 féle alternatívát tartalmazó tervlapot, melyek az általunk felvázolt, a közösségi céllal és az Önök igényeivel is összhangba kerülő lehetséges megoldásokat ismerteti. Általánosságban elmondható, hogy az „Első Villamosított Ház” felújítása és a korabeli torony visszaépítése miatt az ingatlan melletti tér kialakítása mindenképp meg kell valósuljon, az épületünk már fentebb említett városképi hangsúlyos megjelenése biztosítása érdekében.

Az alternatívák tartalmáról röviden az alábbi tájékoztatást adom.

1. alternatíva:

A jelenleg az ingatlanukon a telekvásárlás előtt is fennálló, módosított rendezési tervi előírások szerint egy épület építésére kijelölt hely található, mely helyen eredetileg Tony Curtis emlékházat, valamint filmtörténeti múzeumot kívántunk megvalósítani. Tekintettel arra, hogy az ötlet megvalósítását adó korabeli épületet Önök elbontották, valamint a korábbi városközpont rekonstrukciós pályázat sikertelen volt, a város jelenlegi vezetése ezt a tervet már nem kívánja megvalósítani, hanem teljesen más koncepciók mentén gondolkodik, a fentebb említett „Első Villamosított Ház” felújítása, az épület melletti tér kialakítása tekintetében.

A koncepció lényege, hogy a tér kialakítása mellett egy, a jelenleg hatályos rendezési tervünkön szereplő, ingatlanjaik keleti hátsó telekhatára mellett tervezett feltáró út és a Kossuth utca összekötése, valamint az Önök 3133 hrsz-ú ingatlanának egyúttal közterületi kapcsolattal való ellátása a cél, biztosítva ezzel egy kedvezőbb lehetőséget a jelenlegi rendezési tervi állapothoz képest az ingatlan beépítésére vonatkozóan is. A 3134 hrsz-ú ingatlanuk beépítése a közcélú térrel közös telekhatártól 15 m-el távolabb kezdődhetne, biztosítva ezzel a közösségi tértől távolabb való nyugodtabb életvitel biztosítási lehetőségét. A tervezett megépítendő út pedig geometriai méreteit tekintve egy kétirányú közlekedésre alkalmas szélességű, de elsősorban minimális gépjármű célforgalom, főleg gyalogos sétány céllal valósulna meg. Az út megépítése egy tehermentesítő „menekülő” út jelleget biztosítana a Kossuth utca rekonstrukciója után kialakuló sétáló utca minimális autós forgalma céljára. A rendezési terven szereplő, ingatlanjaik keleti hátsó telekhatára mellett a távhőszolgáltató vállalatunk területének terhére épülő feltáró út megvalósítását is tervezzük, mert ennek az útnak a további városfejlesztési terveinkben fontos szerepet kívánunk adni. Ezen koncepció megvalósulása esetén tehát a kialakuló tér és feltáró út megépítése után lakóépület megépítésére alkalmas telek alakul ki, ahol a fent említett előkert biztosítása után egy 10 méter széles új telekhatártól telekhatárig történő beépítése lehetséges, mely a mostani szabályozás szerint engedett körülbelül 6 méter szélességnél jóval kedvezőbb, és építészetiileg is megfogalmazható ezen területre teljesen normálisan lakható és élhető családi ház. A beépítési százalék tekintetében sem korlátoznánk jobban a jelenleginél az ingatlant, így a fennmaradó építési telken akár 400 m² alapterületű épületegység is elhelyezhető. Építészetiileg figyelembe véve a visszamaradó telek 10 méteres átlag szélességét a lakóépület belső alaprajzi elrendezésének kialakítása nem szenvedne csorbát.

Önkormányzatunk részéről ez az alternatíva lenne támogatható figyelembe véve a városközponti rekonstrukciós pályázat alapján megvalósuló közösségi- és közlekedési funkciók kiszolgálását, bonyolítását, egyúttal külön közterületi kapcsolatot biztosítana az Önök tulajdonában lévő 3133 és 3134 hrsz-ú ingatlanok számára, így egyértelműen elválasztva a közösségi funkciót a magán jellegű fejlesztésektől és közlekedéstől és az ingatlanunkat terhelő szolgalmi jog törlése is megvalósulhatna.

2. alternatíva:

Az Önök, korábbi többszöri személyes találkozásunkkor tapasztalt határozott ellenállása a rendezési terv bármely más irányú módosításával szemben arra engedett következtetni, hogy csak azt a megoldást látnák elfogadhatónak, ha a 3134 hrsz-ú ingatlanukról a jelenlegi rendezési tervi szabályozást teljes egészében törölnénk és ingatlanukat a Kossuth utcán általánosságban érvényben lévő szabályok szerint építenék be, azaz utcafronti telekhatárra zártan valósítanák meg családi ház építési elképzeléseiket. Mint fentebb említettem sajnos erre lehetőséget a rendezési tervben nem kívánunk biztosítani, azonban figyelembe véve a magántulajdonuk jövőbeni terveinkhez illeszkedő beépítését a jelenlegi alternatíva esetleges megvalósulása esetén Önkormányzatunk nem építené meg a Kossuth

utca és a telkeik keleti hátsó telekhatárához tervezett feltárási utat összekötő közlekedési felületet, lemondva ezzel arról a lehetőségről, hogy a közösségi közlekedés, illetve az Önök ingatlanjaik külön megközelítésére tervezett út megvalósulhasson, azonban továbbra is fenntartaná azt a lehetőséget, hogy az „Első Villamosított Ház” rekonstrukciója során megépülő torony mellett a közösségi tér megvalósulhasson, biztosítva ezzel a 3134 hrsz-ú telkük teljes szélességében való beépítését. Ebben a változatban a kompromisszum abban rejlik, hogy bár Önkormányzatunk lemond a közösségi közlekedés javára megvalósuló összekötő út megépítéséről, ezzel szemben javasoljuk, hogy a 3132 hrsz-ú ingatlanunkon fennálló áthajtási szolgalmi jogot jegyezzék át a 3134 hrsz-ú ingatlanukra. Így az 1. alternatívában is részletezett közösségi funkció szintén teljesen elkülönülne az Önök ingatlanjainak magánjellegű és innentől zavartalan használatától, kialakítva ezzel egy nyugodtabb környezetet a családjuk számára. Ebben az esetben az „Első Villamosított Ház” mellé kialakítandó tér továbbra is az Önök tulajdonába maradna, azonban a tervezett rendezési terv módosítás tartalmazná, hogy a térre a közterületi építési szabályokat alkalmazzuk, melynek legfőbb eleme az, hogy utcafronti kerítést nem lehetne építeni a Kossuth utcával közös telekhatárra. A tér rendezésével kapcsolatosan külön megállapodás keretében rögzítenénk a kezelés kérdését.

3. alternatíva:

Tulajdonképpen a 2. alternatívával szinte teljesen megegyező megoldást vázoltunk, annyi különbséggel, hogy az „Első Villamosított Ház” melletti tér az Önkormányzat tulajdonába kerülne vagy megvásárlás vagy esetleg közcélú kisajátítás keretében, így a tér továbbra is közterületi kapcsolatot biztosítana az ingatlanjuk megközelítése szempontjából, illetve a magáncélú és közösségi forgalom ugyanúgy elkülönítetten bonyolódhatna, illetve a 3132 hrsz-ú ingatlanunkról az áthajtási szolgalmi jog átjegyzését javasoljuk a 3134 hrsz-ú ingatlanukra.

4. alternatíva:

Ebben a megoldásban azt vettük figyelembe, hogy megvizsgálva az ingatlanjaik tulajdonviszonyait nyilvánvaló, hogy a 3133 és 3134 hrsz-ú ingatlanok családjuk tagjainak tulajdonában van és korábbi nyilatkozataikat figyelembe véve, miszerint a 3134 hrsz-ú ingatlant nem befektetési célra vették, hanem mindenképpen saját lakóházat kívánnak ráépíteni, célszerűnek látjuk ebben az alternatívában akár azt is, hogy a két ingatlant egyesítve egy közterületi kapcsolattal ellátva immár áthajtási szolgalmi joggal nem terhelve tudják azt hasznosítani és továbbra is családjuk tulajdonába tartani. Ebben a megoldásban a 2. alternatívához hasonlóan az Önök tulajdonában maradó tér alakul ki az „Első Villamosított Ház” mellett, melyet közterületi építési szabályok szerint alakítanánk ki, azonban ennek egy alternatívája az is, hogy ezt a teret az Önkormányzat vagy megvásárolja, vagy esetleg közcélú kisajátítás keretében saját tulajdonába veszi.

A fenti alternatívák bármelyike megvalósítható lehet, ezért arra kérem Önöket, hogy jelen levélem kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy melyik alternatíva vállalható az Önök részéről. Úgy gondolom, hogy az „Első Villamosított Ház” felújítása, mint közcél érdekében az ügyben szereplő mindkét félnek – úgy, mint magántulajdon és önkormányzati fejlesztési tervet képviselő – kompromisszumokat kell hoznia az ügy további békés rendezése érdekében. Fentiekén túl, miszerint a közcélú összekötő út megépítéséről is hajlandó az Önkormányzat lemondani hogy ezáltal az Önök magáningatlanával való tervei megvalósulhassanak és ezáltal egy élehető, igaz nem kompromisszummentes állapot alakuljon ki, az Önkormányzat saját költségére vállalja még a rendezési terv ingatlanukra vonatkozó szabályozásának a módosítását is.

Kérem, hogy amennyiben a fenti megoldásokkal kapcsolatban további kérdéseik merülnek fel, azokat akár személyesen tegyék fel nekünk, de annak érdekében, hogy a rendezési terv módosítás végbe mehessen és ütemezetten megvalósulhasson, a határidő betartása feltétlenül szükséges az Önöknek megfelelő változat kiválasztása tekintetében, mert amennyiben a döntéssel késlekedünk, és nem tudjuk időben szakhatósági véleményezésre küldeni a rendezési terv módosítást, úgy legközelebb körülbelül két év múlva tudunk hatályossá tenni rendezési terv módosítást. Ez a probléma abban gyökerezik, hogy 2017. január 1-től teljesen megváltoznak a településrendezési tervek jelölései, besorolásai és számos olyan tényező, ami meghatározza egy településrendezési terv formáját, alakját és nem utolsósorban tartalmát. Annak érdekében, hogy az új szabályozásnak megfelelő legyen a rendezési tervünk, egy átfogó módosításra van szükség, amely módosítás átfutási ideje körülbelül két év és addig kizárólag a most hatályos rendezési tervet tudjuk csak használni. Ezért indított az Önkormányzat utolsó lehetőségként még saját, illetve egyéni kezdeményezésekre egy rendezési terv módosítást, amelynek a tervezése megkezdődött a kérelmek feldolgozása a tervező részéről folyamatban van és amely munkarészt, melyben az Önök ingatlanára vonatkozó szabályozás is belekerülne szakhatóságokhoz kell postáznunk annak érdekében, hogy a 2017. január 1-i időpontig egy olyan rendezési tervet tudjunk hatályba helyezni, amely az teljesen új rendezési terv elkészültéig megalapozza az önkormányzati fejlesztések lehetőségét, valamint a magánjellegű kezdeményezések megvalósulását. Amennyiben ügyünkben nem sikerül döntést hozni a fent megadott időpontig, úgy sajnos biztosan 2019. január 1-ig a jelenleg fennálló szabályozás marad életben, miszerint egy olyan, az Önök számára kedvezőtlen szabályozási állapot marad fenn ezen időpontig, amelyet eddig sem akartak kihasználni, és amely szabályozás ellen folyamatosan kifogásokat emelnek. Annak érdekében tehát, hogy az Önök lakásépítési igénye is megvalósulhasson és az Önkormányzat is sikeres pályázat esetén létrehozassa elképzelt városépítészeti terveit, kérem, hogy döntésükkel segítsék elő ezt a közös és mindannyiunk számára megfelelő rendezési tervi módosítási változat kiválasztásával.

Mátészalka, 2016. október 6.

Tisztelettel:

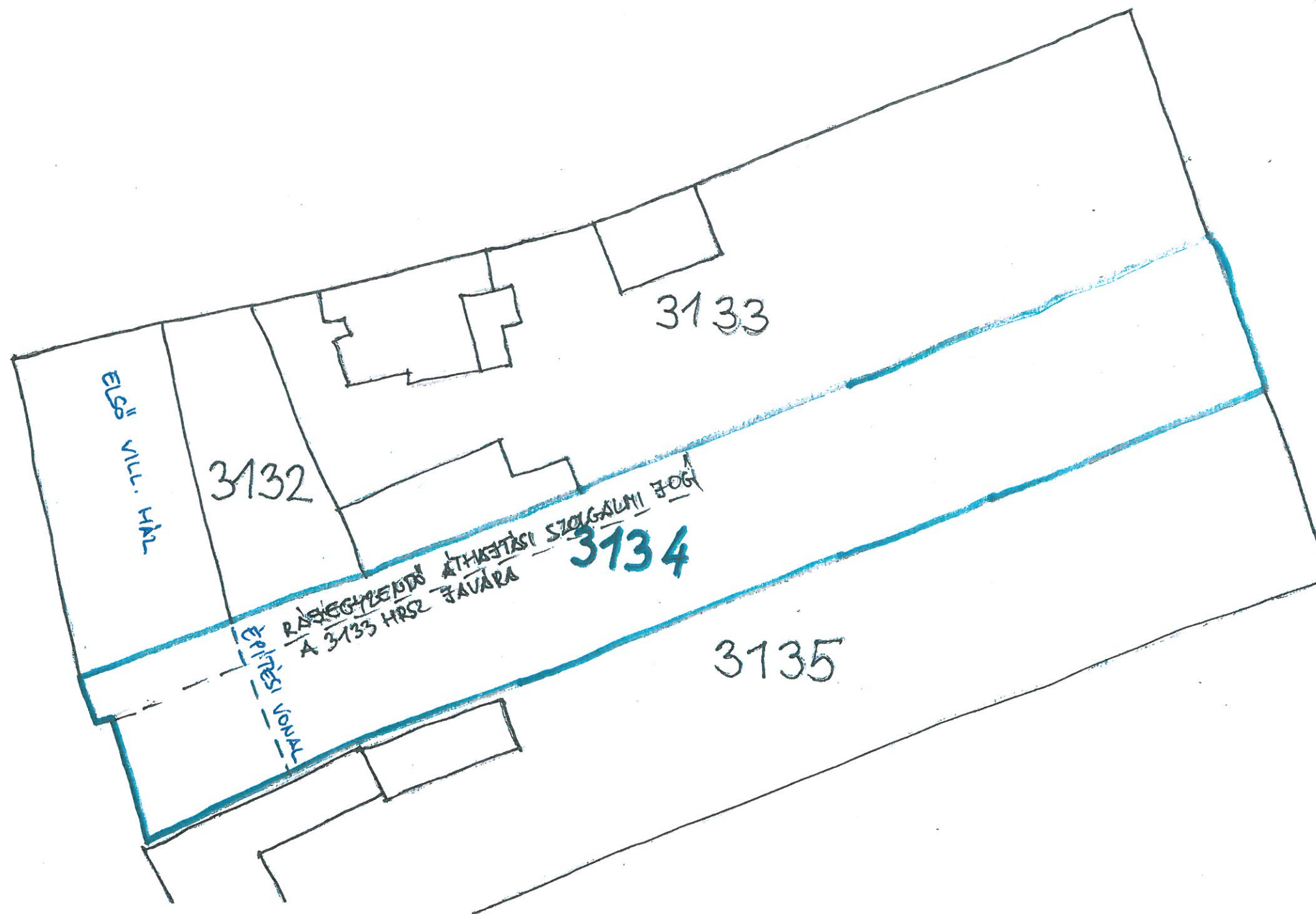
Dr. Hanusi Péter
polgármester



1



2



3



4

