



Száma: 1851-35/2016

ELŐTERJESZTÉS

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez

Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv folyamatban lévő módosítás kiegészítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Korábban elhatároztuk, hogy Mátészalka Város rendezési tervét 14 pontban módosítjuk első sorban Önkormányzati projektek, másodsorban lakossági kezdeményezések alapján tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében. A rendezési terv módosítás előkészítése közben egy kiegészítés és egy olyan probléma merült fel, melyeket kezelni szükséges és a tájékoztatás ezekkel kapcsolatosan a Tisztelt Képviselő-testület irányába feltétlenül fontos.

A 2. pontban szereplő Kossuth utcára vonatkozó rendezési terv módosítás eredetileg benne volt a 14 módosítási pontban, azonban azt külön engedélyezési eljárásban lesz célszerű kezelni, tekintettel az ügy bonyolultságára és az ellenérdekű felek távolságtartó véleménykülönbségére. Így tehát nem egy, hanem két rendezési terv módosítási folyamat futna majd párhuzamosan:

- a 13 pontot tartalmazó nagyobb csomag külön engedélyezési eljárásban (melybe a lentiek szerinti 1. pont kerül még bele),
- a 2. pontban szereplő Kossuth utcai rendezési terv módosítás külön eljárásban a lent részletezett problémák miatt.

1. Kiegészítő tájékoztatás – Erős- és gyengeáramú hálózatok kiépítésének-létesítésének szabályai

Amikor a Képviselő-testület a rendezési terv módosításról döntött, jelen kiegészítés tárgyának még nem volt aktualitása. A tervmódosítás előkészületei közben kereste meg Önkormányzatunkat egy telekommunikációs cég (UPC Magyarország), továbbá egy kivitelező cég, akik a városban telekommunikációs szolgáltatást terveztek kiépíteni. A jelenleg fennálló szabályozás sajnálatos

módon olyan egyértelmű utasítást ad az újonnan létesülő erős- és gyengeáramú hálózatok létesítésére, mely szabályozás kizárólagosan a gazdasági és a falusias övezetekben engedélyezi légkábelek létesítését, városunk egyéb területein csak alépítményben helyezhetők el a kábelek. Ez a szabályozás azonban azt eredményezi, hogy a város területének kb. 10%-a esik légkábeles kiépítési lehetőségbe, a többi 90% területen csak alépítményben helyezhető el ilyen típusú kábelezés, függetlenül attól, hogy fizikailag jelenleg épp ellenkező a városkép, ugyanis most kb. 90%-a Városunk területének légkábeles, kb. 10%-a alépítményben elhelyezett kábeles rendszerű. A UPC-nek (de általánosan bármely szolgáltatónak) a jelenlegi szabályozás irreálisan magasra emelte volna a kivitelezés költségeit, amit nem tudott bevállalni. Ahhoz, hogy a város teljes területén egy-két új szolgáltató jelenhessen meg, elősegítve ezzel az egészséges piaci versenyt, ezáltal valamennyi mátészalkai lakosnak további szolgáltatási lehetőséget nyújtva, esetlegesen olcsóbbítva az igénybe veendő szolgáltatások díját, szükséges a rendezési terv módosítása, hogy sokkal kedvezőbb kivitelezési feltételek biztosításával további szolgáltatók jelenhessenek meg Városunkban. A kérdés rendezésében – segítve ezzel a szolgáltatásukat kitelepítő cégeket – Mátészalka Város Főépítésze elkészített egy, jelen előterjesztésemhez is mellékelte térképet, melyen a jelenlegihez képest sokkal kedvezőbb lehetőséget biztosít többek között a telekommunikációs vezetékek és ezáltal új szolgáltatások létesítéséhez. Egyeztetve a városképi szempontokat a jelenleg meglévő állapotokkal, Főépítész Úr és a Műszaki Iroda utcáról utcára járt a városban, mely bejárás alapján alakult ki a térképen lévő szabályozás (1. melléklet). A szabályozás által minimalizálnánk az újabb légkábel nyomvonalakat, megakadályozva ezzel városunk utcáin a „légkábel-káosz” kialakulását, rászorítva ezzel minden újonnan betelepülő és meglévő szolgáltatókat, hogy előbbiek új kábel elhelyezés esetén, utóbbiak meglévő nyomvonalaik fejlesztése esetén a kialakult új szabályozásnak megfelelően csökkentsék a légkábelek számát a városban.

2. Kossuth utca szabályozása

A Kossuth utca, mint régi városközpont akcióterület már a 2010-ben Városunk területére készült Integrált Városfejlesztési Stratégiában, mint a városfejlesztést megalapozó dokumentumban is szerepelt. A Képviselő-testület megszavazta a városfejlesztési előirányzatok alapján is szükséges átfogó rendezési terv módosítást, melybe belekerült (és 2012. január 2-től hatályossá vált) többek között a Kossuth utca, mint történelmi városközpont rekonstrukciója is. Az akkori elképzelés szerint a Múzeum, a Kossuth téri Református templom, az Első Villamosított Ház, a Mozi épülete, valamint a Kossuth utca egy szakaszának járdafelújítása, valamint egy Tony Curtis Emlékház, egy Filmtörténeti Múzeum és egy Filmtörténeti sétány (a Mozi és a Tony Curtis Emlékház között, a hátsó telekhatárok mentén) kerültek volna megvalósításra. A rendezési tervet módosítottuk annak érdekében, hogy ezen projektek megvalósulhassanak.

A megvalósuláshoz szükséges volt rájegyezni a rendezési terven a Kossuth utca 14. szám alatti 3134 hrsz-ú ingatlanon (az Első Villamosított Ház melletti ingatlan) a telek nagy részére vonatkozóan egy gyalogos sétányt (mely a Mozi ingatlanáig húzódó sétányt kötötte volna össze a Kossuth utcával), valamint a Tony Curtis Emlékháznak fenntartott építési helyet (2. melléklet). Az építési helyet a Filmtörténeti Múzeum időközben felmerült megvalósítási lehetősége miatt 2013-ban a rendezési tervben minimálisan módosítottuk (3. melléklet), ahol az Emlékház mögé elhelyezést biztosítottunk a Tony Curtis Múzeumnak. A szabályozással terhelt ingatlanra vonatkozóan értékesítési szándéknyilatkozat állt rendelkezésre akkori tulajdonosok részére, ha és amennyiben a történelmi városközpont rekonstrukciós pályázat nyer, az Önkormányzat az ingatlant megvásárolja.

Sajnálatos módon a pályázat nem nyert, és az elővásárlási szerződés kapcsán a volt tulajdonosok tájékoztatást kértek, él-e Önkormányzatunk az értékesítési szándéknyilatkozatban foglalt lehetőséggel, mely kérdésre az akkori városvezetés nemet mondott. A nemleges nyilatkozatra tekintettel az ingatlant a korábbi tulajdonosok értékesítették.

Az ingatlan új tulajdosának képviselője Jegyző Úrnál, a Műszaki Irodán és az Építésügyi Hatóságnál is volt érdeklődni a szabályozással terhelt ingatlannal kapcsolatban, hogy az milyen feltételekkel építhető be. Tekintettel arra, hogy kérdését első körben nem vetette papírra, szóban tájékoztattuk, hogy az az ingatlan rendezési tervi szabályozással terhelt, és hogy nagyon korlátozottan beépíthető, érdeklődésére nemleges választ kapott a telek ügyfél elképzelése szerinti beépítési lehetőségeire.

Ennek ellenére ügyfelek megvásárolták a tárgyi ingatlant, az ingatlant érintő korlátozó rendeleti szabályozás megléte, és a nemleges szóbeli tájékoztatásunk ellenére.

Az ingatlan megvásárlása után a Járási Hivatal már létező kötelezésére az ingatlanon fennálló, a terveink szerint a Tony Curtis Emlékház alapját adó lakóépületet az új tulajdonosok elbontották, majd számos levelezést folytattak Hivatalunkkal.

Az új tulajdonosok az ingatlan megvásárlása után szinte azonnal kérték, hogy az Önkormányzat vegye le a korlátozó szabályozást az általuk megvásárolt ingatlanról, hivatkozva arra, hogy a rendezési tervre telepített szabályozás a sikertelen pályázati részvétel miatt már nem aktuális, továbbá mert családi házat szeretnének építeni, és a szabályozás nagymértékben korlátozza őket terveik megvalósításában. A levelezésünk lényege tulajdonképpen minden alkalommal az volt, hogy az Önkormányzat nem kívánja törölni a szabályozást a rendezési tervről, mivel a Kossuth utca, mint történelmi városközpont rekonstrukcióját szeretné megvalósítani az IVS és időközben elfogadott ITS dokumentumaiban vállaltak szerint. A tervezett épületek és a közterület felújításokra vonatkozóan az akkori pályázat elbírálása idején jogerős építési engedélyes tervekkel rendelkezünk.

A 2014. évi választások után az új városvezetés is gondolkodott a Kossuth utca megújításában, azonban az időközben lejárt építési engedélyek, valamint újabb koncepciók kidolgozása miatt a régi projektelemek egy része került csak át az új elgondolásokba, úgymint a Múzeum bővítése, a Kossuth utca szinte teljes szakaszának felújítása, a Mozi és az Első Villamosított Ház rekonstrukciója.

Figyelembe véve azt a tényt, hogy az érintett 3134 hrsz-ú telken a Tony Curtis Emlékház alapját alkotó régi épület lebontásra került, ezáltal megsemmisült a projekt ezen elemének alapját adó épület, az Emlékház és a Tony Curtis Múzeum megépítésétől eltekintettünk, valamint a tervezett hátsó telekhatárok mentén megépíteni tervezett sétány is törlésre került a megvalósítandó tervek közül, annak nem rentábilis fenntarthatósága miatt. A rendezési terv módosítása ezért a módosult projekt elgondolások mentén szükségessé vált.

Az új tulajdonosok ígéretet kaptak arra, hogy 2016. III. negyedévéig átgondoljuk és megoldási javaslattal állunk elő kérelmük tárgyában, mely javaslat ügyfelek általi elfogadása esetén azt a következő rendezési terv módosításba beillesztjük. Javaslatainkat az alább részletezett változatokban ígéretünkhöz híven teljesítettünk is (4. melléklet, 16-77/2016. iktatószámú, ügyfeleknek küldött levél és rajzi mellékletei).

A jelenlegi rendezési terv módosításhoz az alábbi fennálló tényállást rögzítettük:

- az Első Villamosított Ház Önkormányzati tulajdonú ingatlan, a 2012-ben készült terveknek megfelelően szeretnénk eredeti állapotába visszaállítani, mely eredeti állapot tartalmazza a 3134 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárhoz visszaépülő tornyot, mely kb. egy évszázada égett le, és amely városképi jelentőségű eleme lenne az utcának, ha újra eredeti megjelenésében állhatna
- az Első Villamosított Ház mögött helyezkedik el az ügyfelek tulajdonában lévő lakóingatlanuk, melynek megközelítésére áthajtási szolgálmi jog terheli az Első Villamosított Ház ingatlanát.
- Az áthajtási szolgálmi jog az Első Villamosított Házban Technikatörténeti Múzeum kialakításával folyamatosan látogatott és üzemelő épület lesz, ahol az udvart zárhatóvá kell tenni, ahol nem kívánatos, nem szerencsés és nem célszerű a magántulajdon számára a majdani közösségi forgalmon keresztülhajtani.
- A torony visszaépítésével kapcsolatban annak városképi jelentősége kihangsúlyozása érdekében, Főépítész Úrral egyeztetve az Első Villamosított Ház mellett szükséges a zárt sorú csatlakozást megszüntetni, és a 3134 hrsz-ú telekből egy annak teljes szélességében ~15 m mély teret kialakítani, mely téren közcélú funkciók biztosítása érdekében ülőpadok, térkövezés, zöld növényzet kaphatna helyet.

A felsorolt tényeket megvizsgálva Főépítész Úrral négy alternatívát vázoltunk fel az ügyfeleknek, hogyan látnánk lehetőséget arra, hogy az ő családi házas beépítésük, valamint a városfejlesztési közcélok is megvalósulhassanak. Többszöri szóbeli és írásos egyeztetés alapján az ügyfeleknek egyik megoldás sem volt megfelelő, ők továbbra is csak a rendezési terv 3134 hrsz-ú ingatlanjukra vonatkozó szabályozás teljes törlését tartják a megfelelő megoldásnak.

Az alábbi kérdéseket vizsgáltuk meg a témában:

- Mi történik, ha a szabályozást levesszük az ingatlanjukról?
 - o az áthajtási szolgalmi jog marad az Első Villamosított Ház ingatlanán a tulajdonosok javára, közösségi funkció megvalósulása esetén ezért az ingatlan zárhatósága, és a forgalmak keveredése gondot okozhat
 - o a 3134 hrsz-ú ingatlanukat zártan, utcafrontra beépítve az Első Villamosított Ház tornya hangsúlytalan lesz, nem valósul meg a városképi kiemelés, a Város jelképének méltó hangsúlyozása elsikkad
 - A négy kidolgozott alternatíva közül melyik kinek és hogyan jó?
 - o 1. alternatíva: az Önkormányzatunk fejlesztési tervei megvalósításának legbiztosabb módja, mert
 - az áthajtási szolgalmi jog törölthető, tekintettel arra, hogy az ügyfelek telkéből leválasztott közcélú út miatt közterületi kapcsolatot kapnak a 3133 hrsz-ú (Első Villamosított Ház) ingatlanjuk tekintetében is
 - nekik is jó, mert kialakul bár egy szűkebb, de saját telekegység, melyre akár 300-400 m² bruttó beépítés is lehetséges
 - biztosított Önkormányzatunknak egy olyan bővebb fejlesztési lehetőség, mellyel a Távhő telkére tervezett, bevételt jelentő opciókat is megvalósíthatjuk
 - o 2. alternatíva: a tulajdonosnak kedvezőbb beépítési lehetőséget biztosít, mert:
 - a telek teljes szélessége rendelkezésre áll
 - bár itt is leválasztanánk a telek teljes szélességében ~15 m mélyen egy közterületi részt, mely marad ügyfelek tulajdonában, de a terület csak közcél megvalósítására ad lehetőséget
 - áthelyezhető az áthajtási szolgalmi jog a 3134 hrsz-ra, hiszen közös illetve családi tulajdonban lévő ingatlanokról van szó (3133 és 3134 hrsz)
 - szolgalmi jogtól függetleníthető az Első Villamosított Ház ingatlana tekintetében, azaz vagy lemond és áthelyezi, vagy pénzért lemond és áthelyezi az áthajtási szolgalmi jogot a 3134 hrsz-ú ingatlanra.
- (Megjegyzés: az áthajtási szolgalmi jog átjegyzésére a tulajdonos nem kötelezhető, de figyelembe véve a családi tulajdonokat, és azt a szándékot, hogy a család egymás mellett lévő telkeken tervezi a továbbiakban életét, a szolgalmi jog áthelyezése a 3134 hrsz-ra logikus lépés lehet)
- nem kerül az utcafronti rész az önkormányzat tulajdonába, csak kezelésébe, itt azonban a tulajdonosi és kezelői funkciók élesen kevésbé elhatárolhatók

- 3. alternatíva: ugyanaz, mint a 2. alternatíva, annyi különbséggel, hogy az utcafronton leválasztásra kerülő közterületi rész az Önkormányzat tulajdonába és kezelésébe kerül, egyértelműek a tulajdon- és használati viszonyok.
- 4. alternatíva: talán a legjobb megoldás lenne, mert:
 - az ügyfelek tulajdonában lévő 3133 és 3134 hrsz-ú ingatlanok egyesítésével a kialakuló ingatlan kedvezőbben beépíthető lenne, a család továbbra is egymás mellett tudna külön lakóházban lakni
 - a tulajdonviszonyok lényegesen nem változnának meg
 - az áthajtási szolgalmi jog sem az Első Villamosított Ház, sem a 3134 hrsz-ú ingatlanon nem jelenne meg
 - ügyfelek telkéhez a közvetlen közterületi kapcsolat biztosított lenne
 - ebben az esetben is szükséges lenne leválasztani a 3134 hrsz-ú ingatlan szélességében és ~15 m mélységében az Első Villamosított Ház visszaépített tornya melletti beépítetlen közterületi részt.

A 4 db alternatíva közül tehát panaszosok egyik megoldást sem fogadták el, így Önkormányzatunk számára legbiztonságosabb megoldást dolgoztuk ki a szabályozás módosításához, amelyet az 1. alternatívában részleteztem, ennek megfelelően a módosítást a településtervező megtervezte. Ebben a megoldásban a 3134 hrsz-ú ingatlant terhelő feltáró út egy közcélú út, mely a Kossuth utca forgalmát szükséges esetben a későbbiekben (a történelmi városközpont rekonstrukció megvalósulása után) levezetheti, valamint az Önkormányzat terveit ábrázoló módosítási tervlapnak megfelelően (5. melléklet) a feltáró út mellett a Távhő területéből leválasztásra kerülő lakóingatlanok közlekedési kiszolgálása is megoldódik. A leválasztásra kerülő lakóingatlanokat az Önkormányzat értékesíteni kívánja.

A fennálló helyzet kezdete óta igyekezett Önkormányzatunk mindenben kompromisszumot keresni az ügyfelekkel, igyekezett mindenkinek jó megoldást találni, de ügyfeleink semmilyen rugalmasságra nem hajlandók, függetlenül attól, hogy:

- Az új tulajdonosok 3134 hrsz-ú ingatlanuk megvásárlása után a Járási Hivatal általi bontási kötelezettségüknek eleget téve a bontás elvégzése után az előző városvezetés Önkormányzatunk költségvetése terhére vállalta át az elektromos mérőhelyének az Első Villamosított Ház áthajtójába való áthelyezését, figyelembe véve azt, hogy az Első Villamosított Ház 3133 hrsz-ú ingatlanukkal közös kapcsolószekrény kialakítása lehetséges csak, mert az E-On a hátsó ingatlanuk számára külön mérőhelyet nem tud biztosítani. Önkormányzatunknak nem volt éppen akkor szüksége az új mérőhely kialakítására, ugyanis az épület már évek óta lakatlan volt.

- az áthajtási szolgalmi jog gyakorlása során a kapuáthajton olykor a mezőgazdasági járműveik függesztékeivel való áthajtáskor megsérült vakolatot, kaput falazatot sosem javították meg, állították helyre (legalábbis nem tudunk róla), ezt Önkormányzatunk tűrte, és a hibák nagy részét Önkormányzatunk az épület legutóbbi homlokzatfelújításakor javította
- a 4 db rendezési terv módosítási verzió kidolgozásánál 3 db (2-4. alternatíva) az Önkormányzat elképzeléseit feladva igyekezett a problémát megoldani, azaz még arra is hajlandók lettünk volna, hogy lemondjunk a Távhő területére tervezett fejlesztés megvalósításáról
- Lemondtunk volna az előző pontban említett alternatívákban az alternatív közcélú közlekedés megvalósításáról (feltárási út)
- Az ügyfelek gyakran agresszív személyeskedésbe fajult személyes egyeztetéseitől függetlenül is a kompromisszumot kerestük

Az ügy Képviselő-testület általi megtárgyalása és jóváhagyása az ügy bonyolultsága, valamint az érdekkülönbségek tisztázásának megindítása előtt fontos, hogy egyértelmű döntés legyen a Városvezetés határozott szándékának kinyilvánítására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a fentiek figyelembevételével az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozat-tervezetben foglaltakat hagyja jóvá.

Mátészalka, 2016. november



[Handwritten signature in blue ink]
 Dr. Hanusi Péter
 polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016. (.....) Kt. számú

HATÁROZATA

Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv folyamatban lévő módosítás kiegészítése

A Képviselő-testület

- Mátészalka Város területére vonatkozó Erős- és gyengeáramú hálózatok kiépítésének-
létesítésének szabályát megalapozó terv tartalmát megismerte, annak rendelkezéseivel
egyetért
- Elhatározza, hogy Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv
módosítást megbontja, azaz a Kossuth utcára vonatkozó módosítást a többi munkarésztől
külön engedélyezési eljárásnak veti alá
- A Kossuth utca rendezési tervi szabályozására elkészült munkarész tartalmát megismerte, azt
elfogadja, és engedélyeztetésre bocsájtja
- Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a településrendezési terv módosítás engedélyezési
folyamatokat lebonyolítsa, és a módosított településrendezési tervcsomagokat a szükséges
munkafázisokban jóváhagyásra a képviselő-testület elé terjessze.

Határidő: 2016. december 1.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2016. július

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Hanusi Péter
polgármester

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1851-35/2016.

Mátészalka Város területére jelenleg érvényben lévő rendezési terv folyamatban lévő módosítás
kiegészítése

Előterjesztés készítéséért felelős: Kovács István

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

POJOSNÓR KOVÁCS
ZSÓZSANNÁ
ALJEGYZŐ

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Az előterjesztés megfelel a
jogszabályi rendelkezésnek /
Po

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte: 2016. november 21.

Dr. Takács Csaba jegyző

Előterjesztést jóváhagyta: 2016. november 21.

Dr. Hanusi Péter polgármester