

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

Száma:156-1/2021

ELŐTERJESZTÉS
- a képviselő testülethez -

Településrendezési Terv módosítás megindításáról
a főtérr rehabilitáció végrehajtása érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években sokat változott, fejlődött szépült városunk, azonban a Hősök tere és környezete mai napig nem került nagyobb átfogó felújításra, rehabilitációra. A köztereken, ahol gyalogos forgalomra lenne szükség parkoló van, ahol park lehetne, út van és a közlekedési rend sem tud egészségesen átalakulni. Ahogyan eddig is, elköteleztük magunkat az egészséges, fenntartható és zöld fejlesztések mellett. És most itt az ideje, hogy újragondoljuk Mátészalka mostani belvárosát.

Tiszta levegő. Zöld környezet. Községi tér fiataloknak, családoknak és időseknek. Kényelmes ügyintézés. Ilyen egy modern város központja. Ilyen lesz Mátészalka központja.

A fentiek miatt szükséges a Hősök tere és a hozzá kapcsolódó közterületek teljes átépítése, mintegy 25.000 m²-en. Cél új gyalogos sétányok, parkok, parkolók, közvilágítás, díszvilágítás, fényjátékok létesítése és ezzel együtt a közlekedési rend átalakítása. A belváros adjon teret a közösségi együttlét számára, hogy kulturális események szabadtéri helyszínévé válhasson. Legyen méltó helye az ünnepi eseményeknek, kirakodó vásároknak, sokadalmaknak. Ezzel együtt szükség van a Szalkay László utca és Nagykárolyi utca csomópontjában körforgalmi rend kialakítására, a Városháza közt a Szalkay László utcára gyalogos sétányként lehetne kikötni.

A jelenlegi városháza az elkészült szakértői vélemény szerint méretéből, épületszerkezetéből, kedvezőtlen alaprajzi elrendezéséből adódóan gazdaságosan nem felújítható, a városközpont újragondolása során elbontásával kell számolni. Az épület helyén a jövőbe mutató kétszintes, 110-130 férőhelyes mélygarázs épülhet, melyet a felszínen a teret lezáró zöld térfal borít.

A városháza funkció visszakerülhet a korabeli Mátészalka régi főutcájára a jelenlegi Kossuth utcára. A Kossuth utca 25. szám alatt található önkormányzati tulajdonú, felújításra váró épület (Almer ház) méltó helyszíne lehet az új Városházának. Ezzel együtt a belvárosban sem szűnik meg teljes mértékben a hivatali ügyintézés. A Kazinczy utcán, a Képes Kávéházzal szemben lévő önkormányzati ingatlanon a Városháza ügyfélszolgálati részlege kaphat helyet.

A cél az, hogy a belvárosrehabilitáció eredményeként a város polgárai otthon érezzék magukat, a városba érkező vendégeiket büszkén vigyék a városközpontba sétára. A tér fogadjon működő befektetéseket, az üzletek megújulhassanak, új szolgáltatások, új élet költözzön a Hősök terére.

A teljes beruházás az alábbi elemekből tevődik össze:	
Magasépítési rész	Kossuth utcán meglévő épület felújításával, bővítésével új Városháza épül
	Kazinczy utcai Képes Kávéházzal szemben lévő épületek helyén új Hivatali kirendeltség épül
	jelenlegi Hivatali épület elbontásra kerül, helyén kétszintes 110-130 férőhelyes mélygarázs épül
Mélyépítési rész	a Hősök tere és a hozzá kapcsolódó közterületek teljes átépítése, mintegy 25.000 m ² -en. Új gyalogos sétányok, parkok, parkolók, közvilágítás, díszvilágítás, fénvjátékok létesítése és ezzel együtt a közlekedési rend átalakítása, a Szalkay László utca és Nagykárolyi utca csomópontjában körforgalmi rend kialakítása

Az újratervezés azonban nem a tervező asztal fölött kezdődik, ahogyan egy család otthonának felújítása sem, hanem párbeszéddel és közös gondolkodással.

Erről szól a Mátészalka Szíve Program.

Első lépésként a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X.28.) Korm. rendelet előírásai szerint nyílt tervpályázatot, vagyis "tervezői ötlet versenyt" hirdettünk, ahol az ország legjobb mérnökeitől várunk javaslatokat, koncepciókat. A pályaművek beadásának határideje 2021. augusztus 30. Ezt követően a Bíráló Bizottság értékeli a benyújtott munkákat és 2021. október 04-ig dönt az ötletpályázat eredményéről.

Eredményes pályázat esetén a nyertes pályázóval az önkormányzat szerződést köt a végleges, engedélyezési és kivitelezési tervek elkészítésére.

A tervezés előkészítése során már most látszik, hogy az egyes helyszíneken a Szabályozási Tervben meghatározott területfelhasználási egységek, beépítési mutatók nem teszik lehetővé a tervezett fejlesztéseket ezért a Településrendezési Terv módosítása szükséges. A módosításokat az 1. számú melléklet tartalmazza.

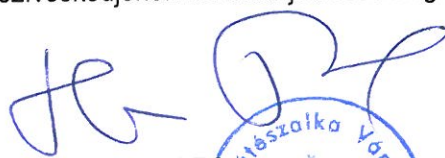
A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szól 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti "egyszerűsített eljárási" rendben történik.

Az egyszerűsített eljárás lefolytatására abban az esetben van lehetőség, amennyiben beruházás a Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen valósul meg. A beruházás nagysága és fontossága indokolja a kiemelt fejlesztéssé nyilvánítást, melyről a határozattervezet szerint dönteni szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy a fentiek figyelembevételével szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a határozattervezet alapján döntést hozni.

Mátészalka, 2021.július 29.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZATTERVEZET
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2021.(.....)
HATÁROZATA

**Mátészalka Város Településrendezési Terv módosítás megindításáról
a főtér rehabilitáció végrehajtása érdekében**

A Képviselő-Testület

1. Megállapítja, hogy a fejlesztések végrehajtása érdekében a Településrendezési Terv módosítása szükséges.
2. A határozat 1. számú mellékletében megjelölt helyszíneket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. Felhatalmazza a Polgármestert a rendezési terv módosítás megindítására, valamint a határozat 2. számú melléklete szerinti tervezési szerződés megkötésére.

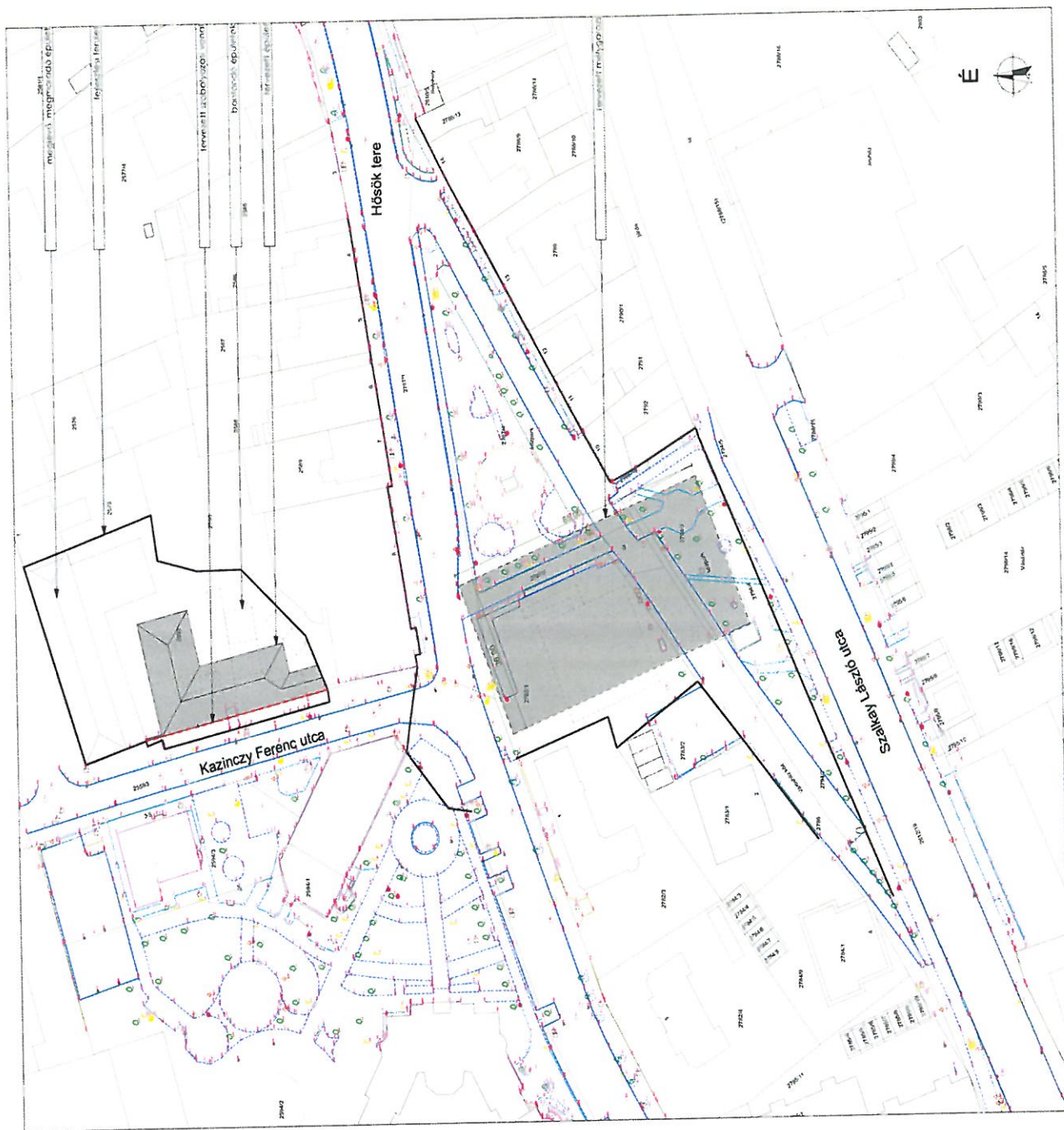
Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2021.augusztus ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző



1. ábra: Kiemelt fejlesztési terület Hősök tere és környezete



2. ábra: Kiemelt fejlesztési terület Kossuth utca 25. szám

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Mátészalka Város Önkormányzata**
 székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
 adószám: 15731807-2-15
 képviselő: Dr. Hanusi Péter polgármester
 továbbiakban: Megrendelő

másrészről: **ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.**
 székhelye: 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
 adószám: 11252469-2-15
 képviselő: Végh József ügyvezető igazgató

továbbiakban: Tervező

között a mai napon a T-46/2021 projektszámmal, a következő feltételekkel:

1. Tervező Megrendelő megbízása alapján elvállalja Mátészalka Város érvényben lévő településrendezési tervének módosítását az alábbiak szerint:
 - a) belterületen, a Kölcsey utca – Eötvös utca – Szalkay László utca – Zöldfa utca – Hősök tere által közrezárt tömbben tervezett városi közpark és mélygarázs létesítésnek biztosítása, a szükséges előírások módosításával;
 - b) belterületen a Kazinczy utca – Kölcsey tér – Kisfaludy utca – Kálvin tér – Hősök tere által közrezárt tömbben igazgatási rendeltetésű épület létesítésének biztosítása, a szükséges előírások módosításával;
 - c) belterületen, a Kossuth utca – Rákóczi utca – Alkotmány utca – Bajcsy-Zsilinszky utca által közrezárt tömbben igazgatási rendeltetésű épület létesítésének biztosítása, a szükséges előírások módosításával;
- egyszerűsített eljárásrend keretében digitális technikával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) figyelembe vételével.

A részletes feladat-meghatározást a jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.

2. Példányszámok: 1. sz. melléklet szerint

3. Teljesítés módja: közvetlen átadás

4. Teljesítés helye: Megrendelő székhelye

5. Tervezési alapinformáció: a tervezéshez szükséges digitális alaptérkép, szakértői vélemények (vízügyi, régészeti), valamint az egyes önálló változtatási szándékok tervezési programjának, építészeti koncepciójának vagy műszaki dokumentációjának átadása. Megrendelő köteles a tervezési megbízás teljesítéséhez szükséges Tervezési alapinformációkat a Tervező rendelkezésére bocsátani, a Teljesítés megkezdéséhez.

- 6. Teljesítés határideje:** a tervezéshez szükséges digitális alaptérkép, szakértői vélemények (vízügyi, régészeti) átadását, valamint a változtatási szándékok (tervezési program, műszaki tervdokumentációk, stb.) végleges rögzítését követően:
- a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére, valamint a térségi övezeti lehatárolásra irányuló dokumentációk tervezett átadása: a tervezési alapinformációk átadását követő 30. nap
 - a módosított településrendezési eszköz tervezetek dokumentációjának átadása az R. 38. §-a szerinti véleményezésre történő benyújtáshoz, tervezett átadása: a tervezési alapinformációk átadását követő 50 nap, de a térségi övezeti adatszolgáltatás kézhezvételétől számított legalább 15 nap,

- 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. 1-2 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.

7. Tervezési díj:

1.a)-c) pontok tervezési díja (nettó):	1.657.500.- Ft
ÁFA 27 %:	447.525.- Ft
Összesen (bruttó):	2.105.025.- Ft
azaz: Kettőmillió-egyszázötezerhuszonöt Ft	

- A tervezési díj az 1. sz. mellékletben részletezett, Tervező kötelezettségét képező járulékos költségeken túli esetleges egyéb költségekre nem terjed ki.
 - A tervezési díj az összes beavatkozási pont egyszerre, egy eljárási rendben történő módosítására vonatkozik.
 - Beavatkozási pont eljárás közbeni, Megrendelő utasítására történő elhagyása esetén is a Tervezőt a teljes Tervezési díj illeti meg.
8. Megrendelő a tervezési díjat az esedékes részteljesítésre vonatkozó számla benyújtását követő 14 napon belül átutalja Tervező következő egy számlájára:

OTP és Kereskedelmi Bank Rt. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Igazgatóság
11744003-20605401

A fizetés ütemezése:

- a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére, valamint a térségi övezeti lehatárolásra irányuló dokumentációk átadását követően a tervezési díj 40 %-a,
 - a módosított településrendezési eszköz tervezetek dokumentációjának átadását követően a tervezési díj 50 %-a,
 - a Képviselő-testület által jóváhagyott dokumentáció átadását követően a tervezési díj 10 %-a.
9. Késedelmes fizetés esetén Megrendelő a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő időarányos késedelmi kamatot fizet Tervezőnek. Tervező vállalja, hogy késedelmes teljesítés esetén az előbbivel azonos mértékű időarányos késedelmi kötbért fizet Megrendelőnek, a késedelmes munkarész volumenére vetítve.
10. Bármely résszámla tekintetében, a 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén a Tervező jogosult a következő fizetési ütemhez kapcsolódó tervezési, eljárási szakaszra vonatkozó munka felfüggesztésére, a pénzügyi teljesítés rendezéséig, a teljesítési határidő módosításával.
11. Jogi oltalmat élvező megoldás felhasználásáért Tervező külön díjat nem számol.
12. Megrendelő kijelenti, hogy a tervezési díj pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.
13. Megrendelő biztosítja, hogy Tervező a tervezési munkák idején a helyszínt megtekinthesse, és ott az annak elvégzéséhez szükséges

felméréseket elvégezze. A felmerülő esetleges helyszíni feltárások elvégztetése Tervező iránymutatása szerint Megrendelő feladata.

14. Tervező igény esetén tervismertetést biztosít.

15. 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.

16. Megrendelő jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, Tervező pedig igényelheti, hogy Megrendelő tervegyeztetésen vegyen részt. Megrendelő köteles Tervező felhívására a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni, ill. utasítást adni, valamint lényegi kötelezettségként gondoskodni a helyi önkormányzat illetve egyéb közreműködők szükség szerinti együttműködéséről.

17. Az e szerződés alapján szolgáltatott tervek (mint szellemi alkotás) továbbá az azokban megvalósított, jogi oltalmat élvező megoldások feletti teljes és kizárólagos rendelkezési jog Tervezőt illeti meg azzal, hogy Megrendelő a szerződéssel a tervek egyszeri felhasználási jogát szerezte meg.

18. 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.

19. 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.

20. Szerződő felek a felmerülő vitás kérdéseket békés úton kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén felek az illetékes bírósághoz fordulnak.

21. Tervező ezúton nyilatkozik, hogy tervezési felelősségbiztosítással rendelkezik, melyet a GENERALI Biztosító Zrt.-vel kötött meg.

22. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit alkalmazzák.

23. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. melléklet, mellyel együtt a jelen szerződés összesen 6 oldalt tartalmaz.

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

Nyíregyháza, 2021.

.....
Megrendelő

.....
Tervező

1. sz. melléklet
a Mátészalka Város Önkormányzata megbízásából készítendő
településrendezési tervmódosítás
vonatkozó tervezési szerződéshez

Az elvégzendő feladatok tartalmi részletezése a következő:

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

(a 2013. január 1. előtt érvényes vonatkozó jogszabályok szerint)

1.1. Előzetes tájékoztatási dokumentáció:

- A beavatkozási pontok rögzítése, dokumentálása az eljárás lefolytatásához (szükség szerint: övezeti lehatárolás, környezeti vizsgálat szükségessége)

1.2 Tervek és alátámasztó munkarészek:

- A beavatkozási pontok rögzítése
- Módosított településszerkezeti terv és módosított leírás (határozattervezet)
- Módosított szabályozási tervek és módosított Helyi Építési Szabályzat (rendelettervezet)
- Területrendezési tervekkel való egyezőség biztosítása (térségi övezetek lehatárolása, szabályozási előírások rögzítése)
- Biológiai aktivitás érték számítás
- Új beépítésre szánt területek kijelölésének vizsgálata (országos állami főépítési kontroll)

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
- 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)
- Hiteles földhivatali digitális állományú geodéziai térképek beszerzése
- Az örökségvédelmi hatástanulmányhoz a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei 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)
- Vízügyi szakvélemény beszerzése (amennyiben az szükséges a szakhatóságok előzetes véleménye alapján)
- Előzetes környezeti hatástanulmány/értékelés elkészíttetése (amennyiben az szükséges a szakhatóságok előzetes véleménye alapján)
- Tervezési alapinformációk biztosítása,

3. FELDOLGOZÁSI TECHNIKA ISMERTETÉSE:

3.1. Példányszámok:

- A Tervező az eljárás lefolytatásához szükséges példányszámban biztosítja a terveket a Megrendelő részére papír alapon, illetve CD-n. Megrendelő részére az adott eljárási szakasz dokumentuma további 1 példányban papír alapon és 1 példányban CD-n kerül átadásra. További tervpéldányok külön díj ellenében kerülnek biztosításra.
- A jóváhagyott dokumentumokat 2 példányban papíron, 2 példányban CD-n dokumentálja a Tervező.

3.2. Formátum és tervlap kivitel:

- A jóváhagyott szerkezeti és szabályozási terveket a tervező PDF (Portable Document Format) formátumban, egybeszerkesztve biztosítja Megrendelő részére.

Nyíregyháza, 2021.

.....
Megrendelő

.....
Tervező

JESZTÉSEKHEZ		VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ	
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 156-1/2021. Előterjesztés Településrendezési Terv módosítás megindításáról a főtér rehabilitáció végrehajtása érdekében			
Előterjesztés készítéséért felelős: Tárkányi Ákos városfejlesztési ügyintéző			
jezi még:		Előterjesztést véleményezi még:	
NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna Aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és csat. sz. megfelel a jogszabályi követelményeknek!</i> POL		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:		
Előterjesztést ellenőrizte: 2021...<i>07.20</i>... Dr. Takács Csaba jegyző		Előterjesztést jóváhagyta: 2021..... Dr. Hanusi Péter polgármester	