

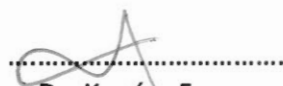
Ügyiratszám: FŐÉP/10-33/2019.

Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

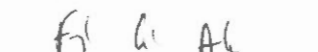
a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési Szerződés és Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás jóváhagyására
(Nyíregyháza, Ipari park területén lévő 31580/2 hrsz-ú ingatlan)


.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester


.....
Veres István
városi főépítész

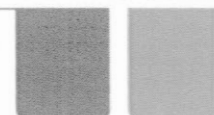
törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:


.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző


.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

A Nyíregyházi Ipari Park területén működő SEMATIC HUNGÁRIA KFT. folyamatos fejlesztést és fejlődést követően néhány éve a lift technológiában nemzetközileg ismert WITTUR csoport tagjaként működik. A cégcsoport a következő 5 évben maximalizálni szeretné a nyíregyházi gyár termelését. A kapacitás bővülés jelentősen növelné a foglalkoztatási létszámot- a becslések alapján ez minimálisan 200 főt jelent majd, amellett, hogy a cégcsoport folyamatosan fejleszteni kívánja az automatizálás szintjét is. A tervezett elképzelések megvalósításához szükséges lenne a meglévő, mintegy 21.000 m² hasznos alapterületű épületállomány területének további növelése, ami minimálisan 6000 m², optimális esetben azonban akár 9000 m² alapterület növelést jelentene.

A fejlesztés érdekében az ingatlanokat érintő övezeti besorolás övezeti jelének módosítása szükséges, figyelembe véve, hogy a beruházás csak abban az esetben valósulhat meg, ha a beépíthetőségi százalék és az építménymagasság nő.

Fejlesztő kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz, melyben kérte a szabályozási terv módosítását. A tulajdonában lévő ingatlan (31580/2 hrsz.) övezeti besorolása egyéb ipari gazdasági zóna (Ge), melynek jelenleg 50 % a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke. A Fejlesztő telephelyének fejlesztési elképzelései megvalósítása érdekében szükséges az ingatlant érintő övezeti besorolás övezeti jelének módosítása, a beépítési százalék 50%-ról 60%-ra történő módosítása.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111. §-a

megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c)* a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, az ingatlant érintő övezeti besorolás övezeti jelének módosítása, a beépítési százalék 50%-ról 60%-ra történő módosításával.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési szerződés megkötésére a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében. Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Fejlesztő és az Önkormányzat között településrendezési szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, a biológiai aktivitási érték visszapótlását/megváltását, a telephely bővítése érdekében az ingatlanok vásárlását, valamint külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal.

Kérjük a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a fejlesztő közötti településrendezési szerződést (határozat 1. melléklete) és a közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodást (határozat 2. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2019.június 17.




Veres István



1. melléklet a FŐÉP/ 10-33 /2019.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2019.(VI. 27.) számú
h a t á r o z a t a

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési Szerződés és Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás jóváhagyásáról
(Nyíregyháza, Ipari park területén lévő 31580/2 hrsz-ú ingatlan)

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta és

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § b, pontjában és 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város

- Településszerkezeti terve
- Helyi Építési Szabályzata, valamint
- Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Iparfejlesztési és településrendezési szerződés (1. melléklet) Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás (2. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

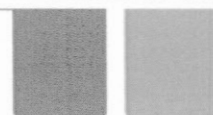
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész

Nyíregyháza, 2019.június 27.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ SEMATIC HUNGÁRIA Kft. (4400. Nyíregyháza, Debreceni út 273.)



Településrendezési szerződés

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

[4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-15402006-00000000, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrészről **SEMATIC HUNGÁRIA Kft.** (4400. Nyíregyháza, Debreceni út 273., Cégjegyzékszám: 15-09-066215, Adószám: 11984120-2-15, Bankszámlaszám: 10918001-00000068-76840001, képviselő: Szabó Péter vezető tisztségviselő) (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

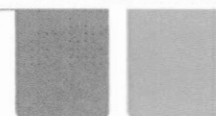
között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi 31580/2 hrsz.-ú kivett gyártó és raktárcsarnok, porta és udvar megnevezésű 3 ha 6976 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy a tulajdonában lévő 1. pont szerinti ingatlan övezeti besorolás övezeti jelének módosításával, a beépítési százalék 60%-ra történő módosításával fejlesztési elképzelései megvalósulnának.
3. Jelen szerződés célja, hogy a 31580/2 hrsz.-ú, 31583 hrsz.-ú, 01549/20 hrsz.-ú és a 01561 hrsz.-ú ingatlan egy – a csatolt térképi kimutatáson 01561/2 helyrajzi számmal megjelölt - részének övezeti besorolás (Ge) övezeti jelének beépítési százaléka 50%-ról 60%-ra történő módosuljon. Ennek céljából a felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
4. Felek megállapítják, hogy szükséges az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása, melynek tárgya a 3. pont szerinti módosítás.
5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságaszámú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat alapján az 5. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindította és lefolytatja.
7. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5. pont szerinti településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült Szerkezeti Terv és Szabályozási Tervmódosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztők



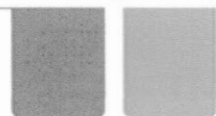
feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

8. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2019. július 21 napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 800.000,- Ft + ÁFA, azaz Nyolcszázezer Forint + ÁFA összeg.
9. Amennyiben a Fejlesztő a 8. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 6. és 7. pontban vállalt kötelezettsége.
10. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészítteti a telepítési tanulmánytervet és mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átadott.
11. Fejlesztő vállalja, hogy a telephelyétől keletre eső, a telephelyének bővítéséhez szükséges terület - a 31583 hrsz-ú és a 01549/20 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 3. pontban hivatkozott térképi kimutatáson 01561/2 hrsz. alatt megjelölt, a 01561 hrsz-ú ingatlan megosztása során létrejövő területrészmegvásárlása érdekében adásvételi tárgyalásokat kezdeményez az ingatlanok tulajdonosaival, továbbá amennyiben ezek eredményesek, és az ingatlanok megvásárlásának egyéb feltételei is fenn állnak, úgy a tulajdonjog(ok) megszerzéséig az ingatlan tulajdonosoktól a hozzájáruló nyilatkozatot a rendezési terv kapcsán megszerzi.
12. Felek megállapítják amennyiben szükséges, az 1. pont szerinti területen történő módosítás kapcsán a biológiai aktivitási érték visszapótlása, ez a visszapótlás a fejlesztő által megadott területeken kerül visszapótlásra vagy pénzbeli megváltással történik. Felek ennek részleteiben külön megállapodást kötnek.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.

IV. Vegyes rendelkezések

14. Felek megállapítják, hogy az érintett ingatlanokon tervezett fejlesztések esetleges többlet közlekedési kapcsolatainak, belső útjainak kialakítása, a szükséges közművek kiépítése, bővítése, a tereprendezés a Fejlesztő érdeke, melyet számukra a fejlesztések építési engedélyeztetése során eljáró hatóságok kötelezően elő fognak írni, s melyekkel kapcsolatosan az Önkormányzat felé semmilyen igénytel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat Szabályozási Tervének és a HÉSZ-nek a figyelembevételével történhet.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételtlen áttekintik, szükség szerint módosítják a jogszabályok rendelkezéseinek – különös tekintettel azok kötelező előírásaira – megfelelően. Amennyiben változtatás szükséges, ismételt véleményeztetést kell végezni, amennyiben a véleményben foglaltakat a Felek részben a véleményytől eltérően fogadták el.



16. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
17. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
18. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján, hogy jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás nettó értéke és a szerződés időtartama közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
19. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
20. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
21. Felek jelen szerződésben foglaltak végrehajtása során mindenben együttműködnek, ideértve különösen a kölcsönös kapcsolattartást. Az esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. A tárgyalásos rendezés esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező járásbíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
22. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

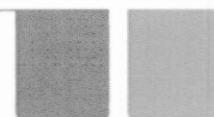
Nyíregyháza, 2019.

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata** képviseletében
Dr. Kovács Ferenc polgármester
Önkormányzat

SEMATIC HUNGÁRIA Kft.
képviseletében: Szabó Péter vezető tisztségviselő
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



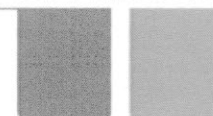
MEGÁLLAPODÁS
Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** [4400. Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám, adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszáma: 15402006, képviselője: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrészről **SEMATIC HUNGÁRIA Kft.** (4400. Nyíregyháza, Debreceni út 273., Cégjegyzékszám: 15-09-066215, Adószám: 11984120-2-15, Bankszámlaszám: 10918001-00000068-76840001, képviselője: Szabó Péter vezető tisztségviselő) (a továbbiakban: **Fejlesztő**)

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a fejlesztő tulajdonát képező nyíregyházi belterületi 31580/2 hrsz-ú ingatlan és 31583, 01549/20 és a 01561 hrsz-ú ingatlan egy részének övezeti besorolás (Ge) övezeti jelének beépítési százalékának módosítása tárgyában, a Fejlesztő által megvalósítani kívánt beruházás érdekében, külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontokban foglaltak biztosításához szükséges Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 21/2007. (VI.12) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása, mely Nyíregyháza MJV Közgyűlésének hatásköre.
3. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz - ingyenesen hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő kijelenti, hogy 2019. adóévtől kezdődően határozatlan időre évente 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió Forint összeg erejéig a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban meghatározott összegű juttatást a Kérelmező egy vagy több általa kiválasztott nyíregyházi székhelyű a TAO törvény 22/c.§-ában meghatározott feltételeknek megfelelő sportszervezet (látvány-csapatsport) részére a Fejlesztő által meghatározott feladatok, célok és beruházások megvalósítása érdekében biztosítja társasági adó-támogatás formájában.
6. Fejlesztő meghatározza, és egyben kijelenti, hogy a 4. pont szerinti összeget a Nyíregyházi Kosárlabda Klub saját működési költségeire fordíthatja.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget az Önkormányzat köteles a 6. pont szerinti meghatározott célra fordítani.
8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan



ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Kérelmező feladata és költsége. E körben az Önkormányzat kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

9. Felek hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III/4. pontja alapján hogy a jelen megállapodás megnevezése (típusa), tárgya, a megállapodást kötő felek megnevezése, a megállapodás értéke közzétételre kerüljön a megállapodás létrejöttét követő 60 napon belül.
10. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
11. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztő átalakul vagy egyébként jogutódlással megszűnik, jogutódja a jelen szerződés alkalmazásában helyébe lép, amennyiben a Fejlesztő az ingatlanok tulajdonában álló részét elidegeníti, az ingatlan vevője a jelen szerződés alkalmazásában az átruházó fél helyébe lép és ezt köteles az átruházó fél a szerződésben kikötni
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás végrehajtása során egymással mindenben kölcsönösen együttműködnek és az esetlegesen mégis felmerülő vitás kérdéseket tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
13. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589 - 6:592. § – az irányadóak.
14. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

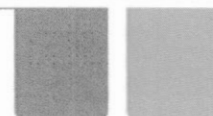
Nyíregyháza, 2019.

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata** képviselében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Önkormányzat

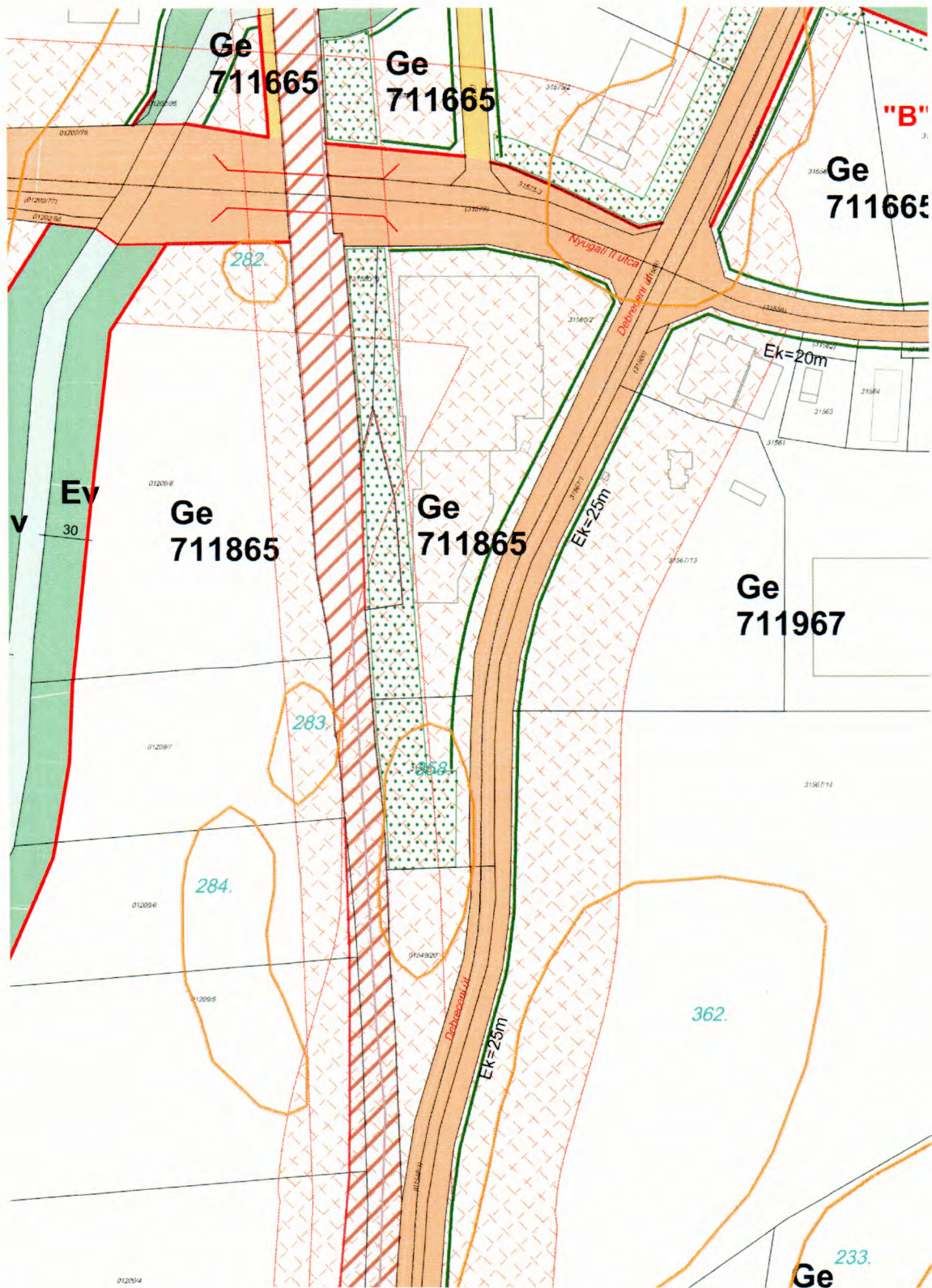
SEMATIC HUNGÁRIA Kft.
képviseletében: **Szabó Péter vezető
tisztviselő
Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző:



2. melléklet a FŐÉP/10-33/2019. sz. előterjesztéshez



Hatályos szabályozási terv kivonat