



Ügyiratszám: FŐÉP/ 10-39/2019.

Ügyintéző: Pankotainé/Telekfiné

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, 31231/18 hrsz-ú ingatlan, Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor- Kemecei út által határolt telektömb, Nyíregyháza-Oros, Tornácos utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt telektömb)

.....
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!

Horváth Péter ingatlanfejlesztő kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz, melyben kérte, hogy saját tulajdonú ingatlanain a rendezési terv módosuljon. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához kéri az alábbi területeket érintő változtatásokat:

1.terület: Nyíregyháza, Kéry József utca északi része

A 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének közpark zóna (Z) övezeti besorolása kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása.

2.terület: Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor-Kemecsei út által határolt terület

A vasút határánál zajvédő domb kialakítása adott, a telektömbön belül telekhatárok kijelölése és II. rendű közlekedési utak kijelölése történne.

3.terület: Nyíregyháza-Oros, Tornácos utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt tömb

A telektömb közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára (Lke).

A rendezési terv módosítása mind a három területen szakmailag támogatható. (Területek bemutatása az előterjesztés 2.,3.,4. mellékletei szerint)

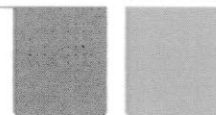
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési szerződés megkötésére a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében. Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Fejlesztő és az Önkormányzat között településrendezési szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, a biológiai aktivitási érték visszapótlását saját területen valamint külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal. Fejlesztő vállalja, hogy a 3. területen játszóteret épít saját költségén, melyet átad az önkormányzat részére.

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/10-39/2019.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, 31231/18 hrsz-ú ingatlan, Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor-Kemecsei út által határolt telektömb, Nyíregyháza-Oros, Tornácós utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt telektömb)

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

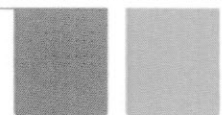
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

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./ Horváth Péter (4400.nyíregyháza,Korányi F. u.242.)



1. melléklet a/2019.(VI.27.) számú határozathoz

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, képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrésztől **Horváth Péter** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Nyíregyháza, Korányi F. u. 242. sz. alatti lakos (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

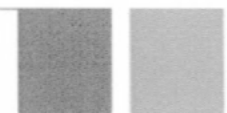
között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy a tulajdonában lévő 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének kéri az övezeti besorolás módosítását, Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor-Kemecsei út által határolt területen belül telekhatárok kijelölését és II. rendű közlekedési utak kijelölését, Nyíregyháza-Oros, Tornácos utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt tömb közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítását kertvárosias lakózónára (Lke).
2. Jelen szerződés célja, hogy a 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének kéri az övezeti besorolás módosuljon közpark zóna (Z) övezeti besorolása kertvárosias lakózónára (Lke), Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor-Kemecsei út által határolt területen belül telekhatárok kijelölése és II. rendű közlekedési utak kijelölése megtörténjen, Nyíregyháza-Oros, Tornácos utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt tömb közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára (Lke) módosuljon.
3. 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 2. 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.



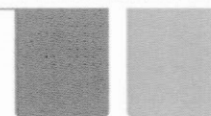
7. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5. pont szerinti településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült Szerkezeti Terv és Szabályozási Tervmódosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztők feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról 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 elkészíteti a telepítési tanulmánytervet és mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átadott.
11. Fejlesztő vállalja, hogy a 2. pont szerinti területeken történő módosítás kapcsán a biológiai aktivitási érték visszapótlását a 02156/33 hrsz-ú ingatlanon vállalja
12. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészíteti.

IV. Vegyes rendelkezések

13. 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 igénygel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat Szabályozási Tervének és a HÉSZ-nek a figyelembevételével történhet.
14. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételten 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 véleménytől eltérően fogadták el.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
16. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
17. 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.

18. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
19. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
20. 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 bíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
21. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2019.

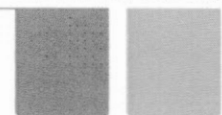
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata** képviselőjében
Dr. Kovács Ferenc polgármester
Önkormányzat

Horváth Péter

Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



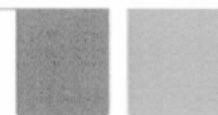
MEGÁLLAPODÁS
Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

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 **Horváth Péter** [redacted]
[redacted] Nyíregyháza, Korányi F. u. 242. sz. alatti lakos (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

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

1. Felek megállapítják, hogy a fejlesztő tulajdonát képező 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének az övezeti besorolásának módosítása közpark zóna (Z) övezeti besorolása kertvárosias lakózónára (Lke), Nyíregyháza, Igrice utca-vasút- Keselyős sor-Kemecsei út által határolt területen belül telekhatárok kijelölése és II. rendű közlekedési utak kijelölése, Nyíregyháza-Oros, Tornácós utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt tömb közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára (Lke) 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 a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra, vállalja, hogy Nyíregyháza -Oros, Tornácós utca-Mogyorós utca- 11878/67 hrsz-ú ingatlan- Kezdő utca által határolt tömb területén játszóteret épít (biztonságos, jogszabályi előírásoknak megfelelő) - bruttó 3.500.000,- Forint értékig elvégzi 2020.december 31. napjáig.
5. Fejlesztő vállalja, a beruházás időtartalma alatt a NYÍRVV Városüzemeltető és Vagyonkezelő Kft-vel egyeztet, a beruházás befejezését követő 15 napon belül, sikeres műszaki átadás-átvételt követően számlákkal igazolja az építés költségét, mely alapján az Önkormányzat a fejlesztési terület értékét az ingatlan vagyon kataszterben átvezeti. (átadás átvételi jegyzőkönyv felvételével)
6. Fejlesztő vállalja, hogy a 31231/18 hrsz-ú ingatlanból kialakított építési telkek számának megfelelően telkenként 2.000.000,-Ft összeget megfizet az Önkormányzat részére a rendezési terv módosító eljárást jóváhagyást megelőző végső záró szakmai vélemény megérkezésétől számított 15 napon belül. Ezen összeget a városi utak útfejlesztésére fordítja az Önkormányzat.
7. Az útleválasztással érintett területrezt térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak külön megállapodás keretében.



8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. 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

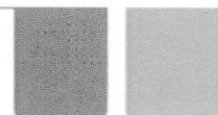
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata képviseletében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Önkormányzat

Horváth Péter

Fejlesztő

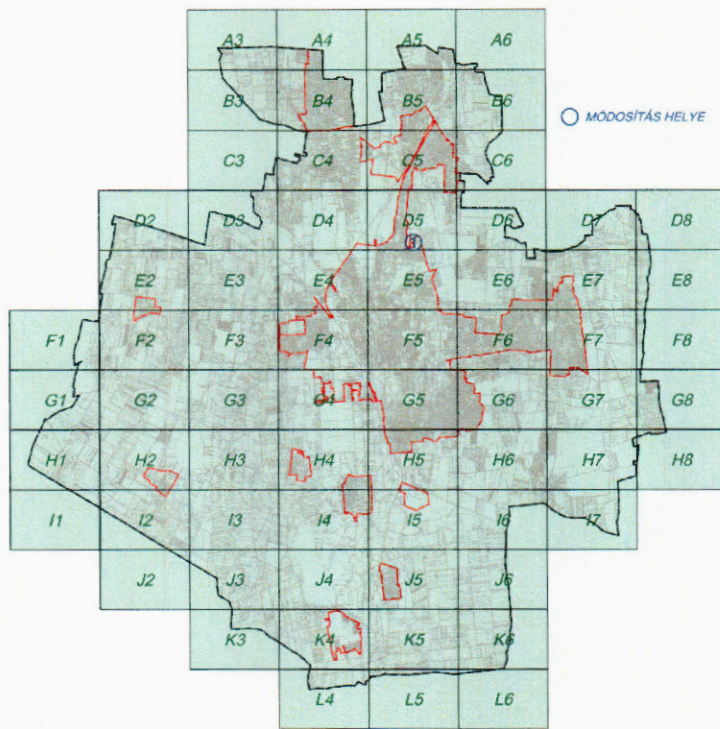
Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző:

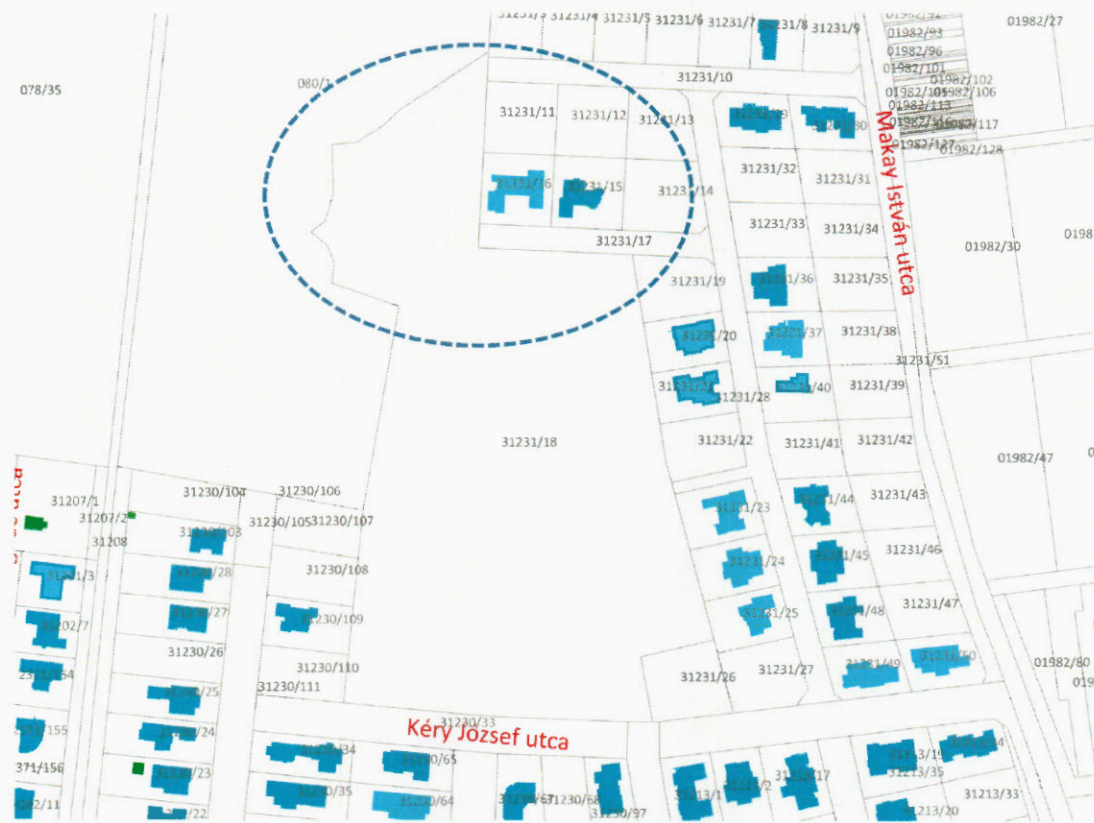


2. melléklet a FŐÉP/10-39/2019. sz. előterjesztéshez

ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL

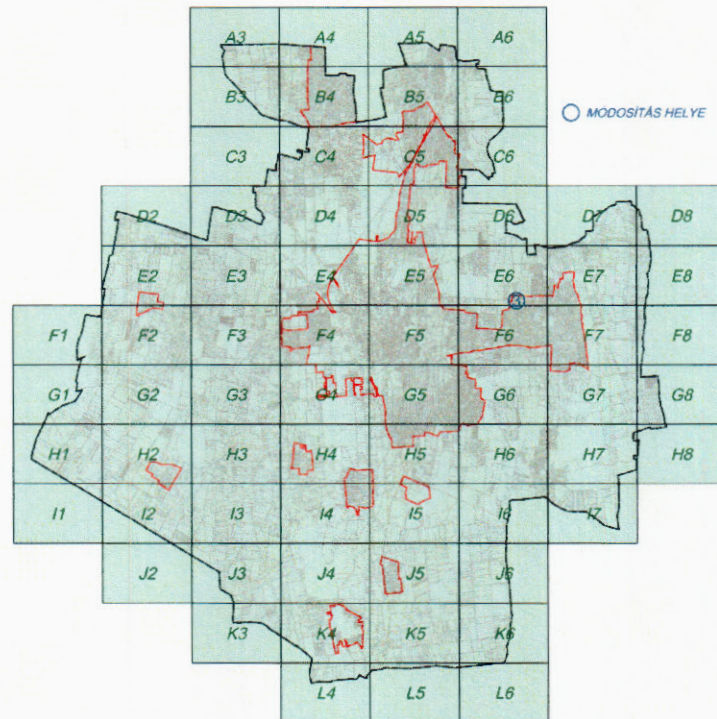


ALAPTÉRKÉP KIVONAT A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETRŐL



4. melléklet a FŐÉP/10-39/2019. sz. előterjesztéshez

ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



ALAPTÉRKÉP KIVONAT A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETRŐL

