



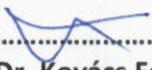
Ügyiratszám: FŐÉP/10- 61/2019.

Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

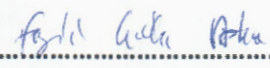
a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési -együtműködési Megállapodás jóváhagyására
(Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G.u. által határolt tömb északi része)


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 Selyem-Ber Kft. (4400.Nyíregyháza,Selyem u.45.) (továbbiakban: Társaság) Nyíregyháza, Mező u.- Rákóczi F. u. sarok telkeinek beépítését tervezi. A Társaság kezdeményezte Nyíregyháza, Mező u.- Rákóczi F. u.- Búza u.- Bethlen G. utca által határolt tömb északi részére vonatkozó övezeti kód (építménymagasság) módosítását, figyelemmel a Rákóczi F. utca túl oldalán meglévő épületek magasságára és a saroktelek tömegére, státuszára.

Ezen módosítás lehetővé tenné tervezett beruházásának megvalósítását (előterjesztés 2. melléklete).

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G.u. által határolt tömb északi részére vonatkozó övezeti kód Településközpont vegyes zóna Vt 215354 módosulna Vt 215356 övezeti kódra, ahol az építménymagasság a jelenlegi 7,5 méter helyett 9,5-12,5 méterre módosulna.

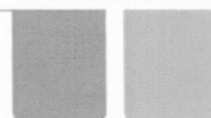
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési szerződés megkötésére a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében. Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Társaság és az Önkormányzat között településrendezési-együttműködési megállapodás megkötése szükséges. A Társaság vállalja a rendezési terv módosításának költségét és hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten. (Út és zöldfelület fejlesztés)

Kérjük a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a társaság közötti településrendezési-együttműködési megállapodást (határozat 1. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2019.szeptember 3.



Veres István



1. melléklet a FŐÉP/10- 61 /2019.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2019.(XI.12.) 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 – együttműködési Megállapodás jóváhagyásáról
((Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G.u. által határolt tömb északi része)

A Közgyűlés

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 Településrendezési-együttműködési megállapodás (1. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

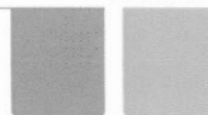
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész

Nyíregyháza, 2019.szeptember 12.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./Selyem-Ber Kft.(4400. Nyíregyháza,Selyem u.45.)



1. melléklet a/2019.(XI.12.) számú határozathoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI-EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

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 **Selyem-Ber Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-185043, Adószám: 13857008-2-43, székhely: 1125. Budapest, Dániel út 30/b., fióktelep: 4400. Nyíregyháza, Selyem u. 45., képviselő: Verebélyi János vezető tisztségviselő) (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 Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u. (5538, 5582, 5583, 5584, 5585, 5588, 5589 hrsz-ú ingatlanokon) társasház építését tervezi, mely beruházás megvalósításához szükséges Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G. u. által határolt tömb északi részére vonatkozó övezeti kód (építménymagasság) módosítása.
2. Jelen szerződés célja, hogy a Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G. u. által határolt tömb északi részére vonatkozó övezeti kód részére vonatkozó övezeti kód Településközpont vegyes zóna Vt 215354 módosulna Vt 215356 övezeti kódra. (építménymagasság módosítás) Ennek céljából a felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
3. Felek megállapítják, hogy az 1. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u.-Búza u.- Bethlen G. u. által határolt tömb északi részére vonatkozó övezeti kód módosítása. A módosítási eljárás megindítását Nyíregyháza MJV Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 36/2019.(III.26.) számú határozatával fogadta el.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

4. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat alapján az 5. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja.
5. 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

6. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2019. október 11. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 1.500.000,-Ft +ÁFA, azaz egymillió ötszázezer



Forint + ÁFA összeg.

7. Amennyiben a Fejlesztő a 6. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 4. és 5. pontban vállalt kötelezettsége.

8. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészítteti a telepítési tanulmánytervet, mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átadott.

9. Fejlesztő vállalja, hogy a 4. pont szerinti módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.

10. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz - hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.

11. Fejlesztő vállalja:

- Nyíregyháza, Hajdú utca- Ráday Pál utca közötti Gál Ambrus utca jelenlegi földútjának térburkolattal történő kiépítését csapadékvíz elvezetéssel (NYÍRVV Kft-vel egyeztetve). A városi Főkertésszel és a NYÍRVV Kft. Közterületfenntartási Irodájával egyeztetve a közterület parkosítását is vállalja. A fejlesztés értéke: 5.000.000,-Ft, vállalási határidő: 2020.szeptember 30.

- Nyíregyháza, Szalag utcán Fejlesztő által megvalósított társasházak (Szalag lakópark I. és II. üteme) előtti közterület parkosítását vállalja a városi Főkertésszel és a NYÍRVV Kft. Közterületfenntartási Irodájával egyeztetve. A fejlesztés értéke: 5.000.000,-Ft, vállalási határidő: 2020.szeptember 30.

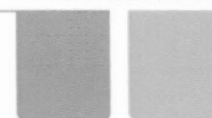
- Nyíregyháza, Nyíregyháza, Mező u.-Rákóczi F. u. (5538, 5582, 5583, 5584, 5585, 5588, 5589 hrsz-ú ingatlanokon) tervezett társasház előtti közterület térburkolattal történő átépítését, parkosítását. (A városi Főkertésszel és a NYÍRVV Kft. Közterületfenntartási Irodájával, városi Főépítésszel egyeztetve) A fejlesztés értéke: 5.000.000,-Ft, vállalási határidő : a beruházás átadását követően.

IV. Vegyes rendelkezések

12. Amennyiben a módosítás nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, akkor a 11. pontban vállalt összeg, fejlesztés megvalósításától az Önkormányzat eltekint.

13. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 11. pont szerinti beruházás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a fejlesztő 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.

14. Felek megállapítják, hogy az 1. pont szerinti területen 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 igénnyel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat Szabályozási Tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.



15. 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.

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, ide értve 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,

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

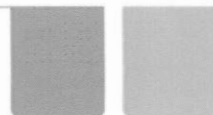
Önkormányzat

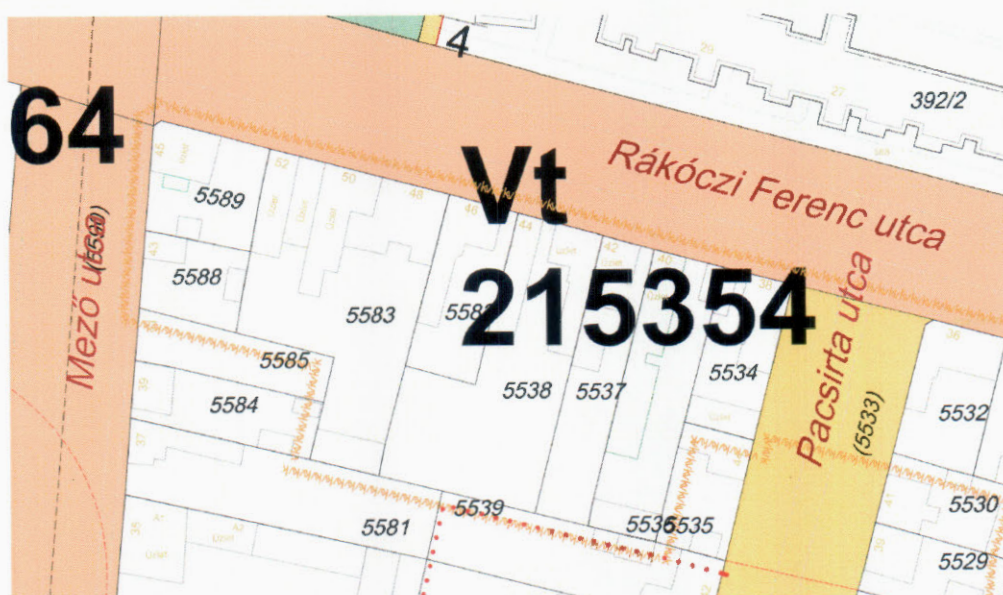
Selyem-Ber Kft.
képviselőjében Verebéli János
vezető tisztségviselő

Fejlesztő

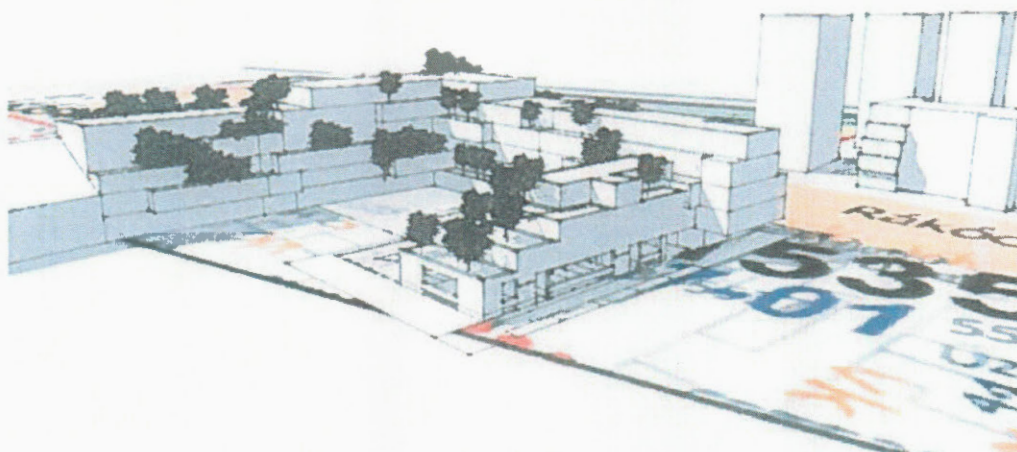
Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:





Hatályos Szabályozási terv kivonat



Beépítési koncepcióterv a Rákóczi út Mező u- Búza tér közötti szakaszára vonatkozóan