



Ügyiratszám: FŐÉP/10-43/2020.

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, Orosi út északi oldalán található 22202/12 hrsz-ú ingatlan tájékoztató rajzi elem (magánút jelölés) törlése)

Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

Kovács Rita
városi főépítész

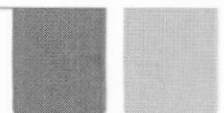
törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

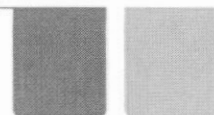
Vermes Dávid, mint a Five Magic Kft. (1131.Budapest, Reitter F.u.150.1/8.) ügyvezetője kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz. A nyíregyházi belterületi 22202/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaként kérelmezte, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozóan a hatályos szabályozási terv módosuljon úgy, hogy a rajta lévő magánút törlésre kerüljön. A módosítás lehetővé tenné fejlesztési beruházásának megvalósítását.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható. A tárgyi ingatlan Településközpont vegyes zóna (Vt), keleti oldalán magánúttal. a tárgyi ingatlan mind az északi, mind a déli oldalról másodrendű közlekedési célú közterületről megközelíthető, így a keleti oldalon jelölt magánút törölhető. (előterjesztés 2. melléklete).

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 szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, valamint hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten. Közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás keretében felajánlott összeget útfejlesztés céljára ajánlja fel a Fejlesztő.

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

Nyíregyháza, 2020. június 15.



1. melléklet a FŐÉP/ 10-43/2020.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2020.(VI.25.) 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 Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás jóváhagyásáról

(Nyíregyháza, Orosi út északi oldalán található 22202/12 hrsz-ú ingatlan tájékoztató rajzi elem (magánút jelölés) törlése)

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 szerződés (1. melléklet) Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás (2. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

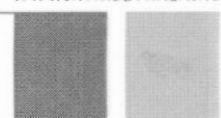
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Nyíregyháza, 2020. június 25

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Five Magic Kft. (1131.Budapest, Reitter F.u.150.1/8.)



1. melléklet a/2020.(VI.25.) 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, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrésztől **Five Magic Kft.** (Cégjegyzékszám:0109350491, Adószám:27119716-2-41, Bankszámlaszám:10700567-71792129-51100005, 1131. Budapest, Reitter F.u. 150. 1/8., képviselő: Vermes Dávid vezető tisztségviselő)-(a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

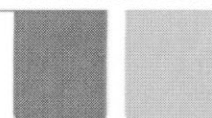
között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a **nyíregyházi belterületi 22202/12 hrsz-ú ingatlan** kivett beépítetlen terület megnevezésű 6387 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy az 1. pont szerinti ingatlan, mely Településközpont vegyes zónába (Vt) tartozik, az ingatlan keleti oldalán jelölt magánút nem teszi lehetővé fejlesztési elképzeléseinek megvalósulását.
3. Jelen szerződés célja, hogy az 1. pont szerinti ingatlan keleti oldalán jelölt magánút törlésre kerül, az ingatlan mind északi mind déli oldalról másodrendű közlekedési célú területről megközelíthető. 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 a 3. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya az 1.pont szerinti ingatlan keleti oldalán jelölt magánút törlése. A módosítási eljárás megindítását Nyíregyháza MJV Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságánakszámú határozatával fogadta el.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

5. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat (beépítési terv) alapján a 4. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja. A rendezési terv módosítási eljárásoknál a terv dokumentáció elkészítésénél figyelembe veszi a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos



jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó szakaszait.

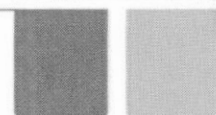
6. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5. pont szerinti településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült Szerkezeti Terv és Szabályozási Tervmódosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztők feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

7. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb **2020. július 15. napjáig megfizeti** az Önkormányzat részére **a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 800.000,-Ft +ÁFA**, azaz Nyolcszázezer Forint + ÁFA összeg.
8. Amennyiben a Fejlesztő a 7. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 5. és 6. pontban vállalt kötelezettsége.
9. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészíteti a telepítési tanulmánytervet, mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átad.
10. Fejlesztő vállalja, hogy az 5. pont szerinti módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészíteti.
11. Tudomásul veszi továbbá, hogy a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a településrendezési eszközön végrehajtandó változtatási kötelezettségek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti ismételt véleményeztetési eljárás lefolytatását vonhatják maguk után.

IV. Vegyes rendelkezések

12. 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.
13. 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.



14. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
15. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
16. 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.
17. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
18. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
19. 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 járásbíróóság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
20. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

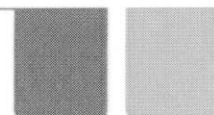
Nyíregyháza,

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

Five Magic Kft. képviselőjében
Vermes Dávid vezető tisztségviselő
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:

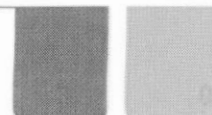


MEGÁLLAPODÁS
Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

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 **Five Magic Kft.** (Cégjegyzékszám:0109350491, Adószám:27119716-2-41,Bankszámlaszám:10700567-71792129-51100005, 1131. Budapest, Reitter F.u. 150. 1/8., képviselője: Vermes Dávid vezető tisztségviselő) **(a továbbiakban: Fejlesztő)** között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő és az Önkormányzat között külön okiratba foglalt „településrendezési szerződés” jött létre Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának és településrendezési tervének módosítása tárgyában.
2. Felek megállapítják, hogy a nevezett „településrendezési szerződés”-ben foglaltak végrehajtásához 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 - hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő kijelenti, hogy **1.000.000,-Ft, Egymillió Forint összeg erejéig** a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti **kötelezettséget vállal közérdekű célra** a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel.
5. Fejlesztő meghatározza és egyben kijelenti, hogy a 4. pont szerinti összegeket az **Önkormányzat út fejlesztési céljára** mint a Fejlesztő által meghatározott közérdekű célra köteles fordítani. Fejlesztő a 4. pont szerinti összeget az Állami Főépítész által kiadott végső záró szakmai vélemény beérkezésétől számított 15 napon belül utalja.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget az Önkormányzat köteles az 5. pont szerinti meghatározott célra fordítani.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az 5. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás 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.
8. 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.



9. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
10. 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
11. 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.
12. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.
13. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

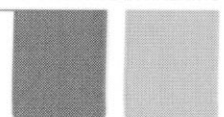
Nyíregyháza,

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

Five Magic Kft.
képviseletében: Vermes Dávid vezető
tisztviselő
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

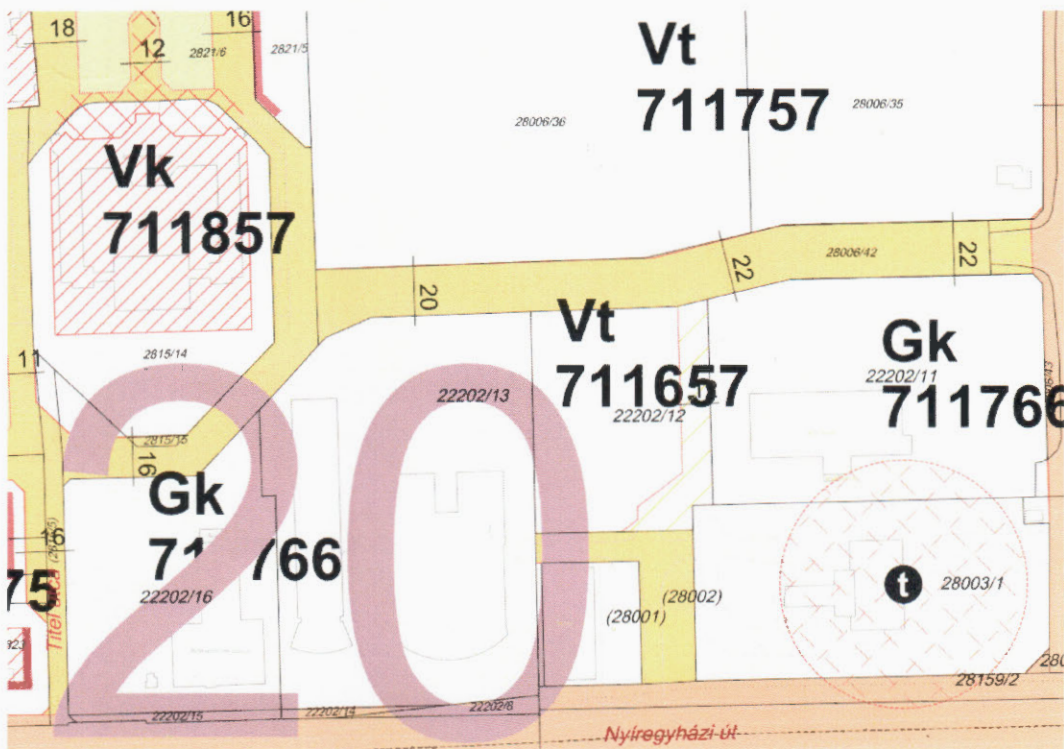
Pénzügyi ellenjegyző:



2. melléklet a FŐÉP/10-43/2020. számú előterjesztéshez



Alaptérkép kivonat



Hatályos Szabályozási Terv Kivonat

(Handwritten signature)