





Ügyiratszám: FŐÉP/10-46/2020

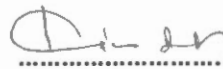
Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

ELŐTERJESZTÉS


a Közgyűléshez

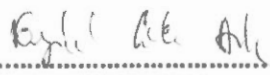
a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési -együttműködési Megállapodás jóváhagyására
(Nyíregyháza, Bottyán János utca-Bokréta utca - Simai út-Rét utca által határolt tömb)


.....
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!

Kóródi-Kovács Ágota, mint a Targinvest Kft. (4400. Nyíregyháza, Gém u.25.) ügyvezetője kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz. A nyíregyházi belterületi 28501/3, 28501/4, 28501/5 hrsz-ú ingatlanok és a nyíregyházi külterületi 0754/71 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaként kérelmezte, hogy a tárgyi ingatlanok falusias lakózónából (Lf) egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) történő átsorolásával lehetővé tenné fejlesztési beruházásának megvalósítását. (ipari csarnok építése)

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható az északi környező területek (Bottyán János utca környezete) adottságainak figyelembevételével, a gazdasági övezeti jelenlét miatt. (előterjesztés 2. melléklete). A külterületi-belterületi határ módosítása ezáltal támogatható.

Fejlesztőnek a területfelhasználás módosításával a tervezett beruházás során figyelnie kell arra, hogy a lakóövezet és a zavaró tevékenységet végezhető ipari gazdasági övezet között kötelező zöldsávot kell kialakítania.

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, a biológiai aktivitási érték visszapótlását, valamint hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten. Nyíregyháza, Katalin utca és térségén csapadékelvezető rendszert épít ki.

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, 2020.június 15.


Kovács Rita



1. melléklet a FŐÉP/10-46/2020.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 – együttműködési Megállapodás jóváhagyásáról
(Nyíregyháza, Bottyán János utca-Bokréta utca - Simai út-Rét utca által határolt tömb)

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

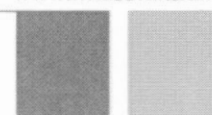
utastíja: a városi főépítész, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

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./ Targinvest Kft. (4400. Nyíregyháza, Gém u.25.)



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**)]

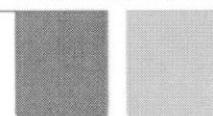
másrésztől **Targinvest Kft.** (Cégjegyzékszám:1509081929, Adószám:24961198215, székhely:4400. Nyíregyháza, Gém u.25., képviselő:Kóródi-Kovács Ágota vezető tisztségviselő) Fejlesztő (a továbbiakban:Fejlesztő

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a **nyíregyházi belterületi 28501/3,28501/4,28501/5 hrsz-ú ingatlanok** a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Felek megállapítják, hogy a **nyíregyházi külterületi 0754/71 hrsz.-ú szántó** megnevezésű ingatlan a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
3. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok, melyek falusias lakózónába (Lf) tartoznak, nem teszik lehetővé fejlesztési elképzeléseit (ipari csarnok építése).
4. Jelen szerződés célja, hogy az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok övezeti besorolása falusias lakózónáról egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosuljon, mely alkalmas ipari tevékenység végzésére, ilyen jellegű épületek elhelyezésére. A külterületi-belterületi határ módosítása is része a módosításnak. Ennek céljából a felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
5. Felek megállapítják, hogy a 3. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Lf-ről Ge övezetbe. A módosítási eljárás megindítását Nyíregyháza MJV Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságánakszámú határozatával fogadta el.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat (beépítési terv) alapján az 5. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindítja 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.

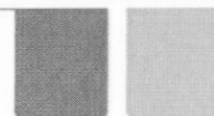


III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

8. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb **2020. július 15. napjáig megfizeti** az Önkormányzat részére a **Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 600.000,-Ft +ÁFA, azaz Hatszázezer 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, mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átad.
11. Fejlesztő vállalja, hogy a 4. pont szerinti módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
12. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az övezeti határok mentén kötelező zöldsáv kialakítása (ami nem beépíthető rész) érinti az ingatlanát.
13. A rendezési tervmódosítás során a lakó övezettől kedvezőtlenebb gazdasági területfelhasználásba sorolás **biológiai aktivitásérték** csökkenésével jár. Felek megállapítják, hogy az 1. és 2. pont szerinti területeken történő módosítás kapcsán a **biológiai aktivitási érték visszapótlása** a fejlesztő által megadott területen (0150/2-hrsz) kerül visszapótlásra. Az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok lakóterületi építési joga biztosítása érdekében a 0150/2 hrsz-ú ingatlan építési joga csökken, mely tény bejegyzéséhez az ingatlan tulajdonos hozzájárul.
14. Fejlesztő kijelenti – hasonlóan a Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erő képviselő piaci szereplőhöz - hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképeségéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
15. Fejlesztő vállalja Nyíregyháza, Katalin utca és térségén csapadékelvezető rendszert kiépítését 1.5000.000,-Ft értékben. A megvalósítás, terveztetés során egyeztetve az Önkormányzattal és a NÍRVV Nonprofit Kft-vel. A megvalósítás ideje: a szerződés aláírásától számított egy év.
16. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 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.

IV. Vegyes rendelkezések

17. Felek megállapítják, hogy az 1. és 2. 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.



18. 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.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
20. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
21. 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.
22. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
23. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
24. 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.
25. 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

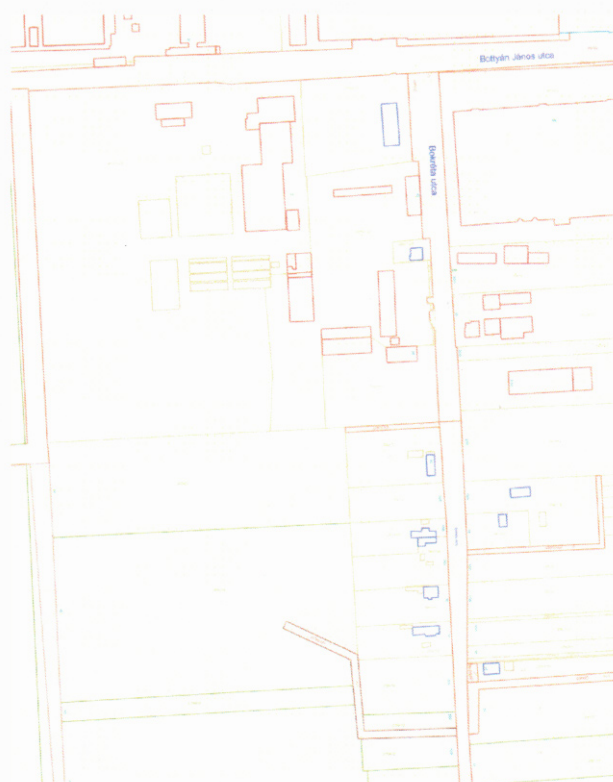
Targinvest Kft. képviselőjében
Kóródi-Kovács Ágota vezető tisztségviselő
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

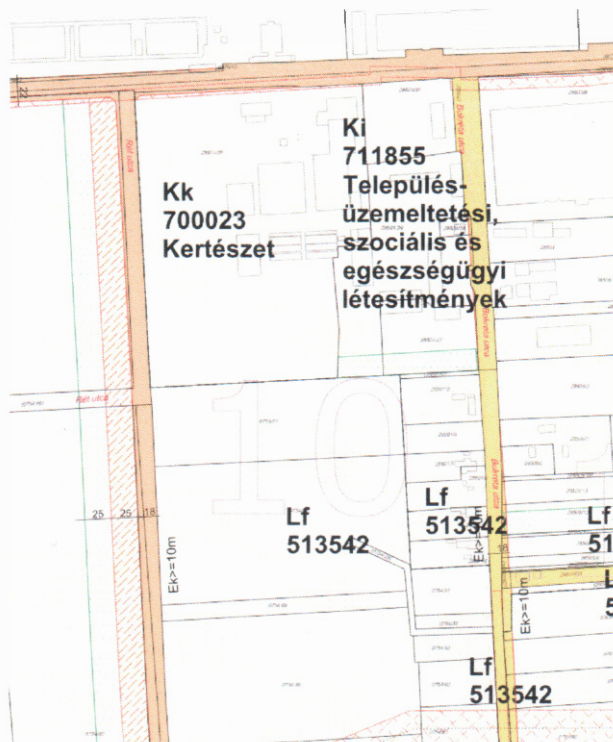
Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a FŐÉP/10-46/2020. számú előterjesztéshez



Alaptérkép kivonat



Hatályos Szabályozási Terv Kivonat