

Ügyiratszám: FŐÉP/10-44/2020

Ügyintéző: Kukucska Zs./Pankotainé

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, Mikszáth Kálmán utca-Czuczor Gergely utca-Tüzér utca-Kállói út által határolt tömb)

Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

Kovács Rita
városi főépítész

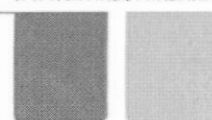
törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

A Nyír-Komplett Kft. (4400. Nyíregyháza, Lujza u.22.) (továbbiakban: Társaság) Nyíregyháza, Mikszáth Kálmán utca-Czuczor Gergely utca-Tüzér utca-Kállói út által határolt tömb- Damjanich lakópark további beépítését tervezi. (előterjesztés 2. melléklete-Beépítési terv)

A Nyír-Komplett Kft. ügyvezetője (továbbiakban: Fejlesztő) korábban kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz. Kérelmében előadta, hogy fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében (társasház építés) szükséges lenne a lakópark tömbterületének övezeti besorolás övezeti jelének (építménymagasság jelének) módosítása, mert a megvalósítani kívánt beruházáshoz a jelenlegi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervei erre nem adnak lehetőséget.

A Helyi építészeti-műszaki tervtanács a Fejlesztő 60 lakásos társasház építését településképi véleménye alapján engedélyezésre javasolta, az alábbi észrevételekkel:

- rendezési terv módosítása szükséges, az építtetőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal.
- a Tervtanács javasolta a kapuzat képzés kialakítása érdekében az építménymagasság módosítását

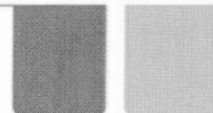
Városrendezési indokok alapján szakmailag támogatható a rendezési terv módosítása. A rendezési terv módosítása során az övezeti besorolás övezeti jelének megengedett építménymagasság kódja (6.szám) kerül módosításra a kapuzatként megjelölt épületek esetében. Az építménymagasság a kapuzatként megjelölt épületek esetében földszint + 7 emelet, a tömb további területén az építménymagasság nem változik.

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, továbbá, hogy a beruházási területen 3678/31, 3677, 3672, hrsz-ú ingatlanokat érintően utat épít ki csapadékelvezető rendszerrel a Tüzér utca felé utcsatlakozással, figyelemmel az Útügyi Műszaki Előírásokra és utat épít. Fejlesztő utat épít a Czuczor Gergely út folytatásaként a 3665 hrsz-ú ingatlant érintően. A megépítéshez szükséges 3665 és 3672 hrsz-ú ingatlanok kisajátítási eljárási költségét vállalja a Fejlesztő, ennek összegét megfizeti az Önkormányzat részére külön megállapodás keretében. Az utakat térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére külön megállapodás keretében. Továbbá a Kállói út útsabályozással érintett területei szerződéses formában átkerül az Önkormányzathoz. A társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996.évi LXXXI. törvény rendelkezése alapján Fejlesztő látvány-csapatsport adó-felajánlás útján történő támogatását vállalja az elkövetkező években is, ezzel is támogatva a város ezen szegmensét.

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

Nyíregyháza, 2020.június 16.


Kovács Rita

1. melléklet a FŐÉP/10-44/2020.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, Mikszáth Kálmán utca-Czuczor Gergely utca-Tüzér utca-Kállói út 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

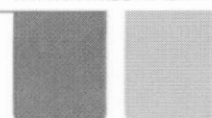
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

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./ Nyír-Komplett Kft.(4400.Nyíregyháza,Lujza u.22.)



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött [Cím: 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 **Nyír-Komplett Kft.**

[székhelye: 4400. Nyíregyháza, Lujza u.22., Cégjegyzékszáma: 15-09-060485, adószáma:10426285-2-15, bankszámlaszám:10700048-04629609-51100005, képviselő: Horváth Jenő ügyvezető] mint a fejlesztési cél megvalósítója

és Nyír-Pletta Kft.

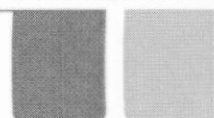
(székhelye: 4400. Nyíregyháza, Luther u.5.1/9., Cégjegyzékszáma: 15-09-069188, adószáma:13265443-2-15, bankszámlaszám:10700048-24444208-51100005, képviselő: Horváth Jenő ügyvezető) mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztők**))a továbbiakban együtt: **Felek** között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a Nyíregyháza, Mikszáth Kálmán utca-Czuczor Gergely utca-Tüzér utca-Kállói út által határolt tömb – a Damjanich lakópark területe Fejlesztők tulajdonát képezik.
2. Az 1. pont szerinti ingatlan övezeti besorolása településközpont vegyes zóna Vt 216376.
3. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges az 1. pont szerinti területek övezeti besorolás övezeti jelének (építménymagasság jelének) módosítása, mert a megvalósítani kívánt beruházás a jelenlegi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervei nem adnak lehetőséget.
4. Jelen szerződés célja, hogy az 1. pont szerinti ingatlanokat érintő övezeti besorolás övezeti jelének megengedett építménymagasság kódja (6.szám) módosításra kerüljön a kapuzatként megjelölt épületek esetében. Az építménymagasság a kapuzatként megjelölt épületek esetében földszint + 7 emelet, a tömb további területén az építménymagasság nem változik. Ennek értelmében 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 Szabályozási Tervének és a HÉSZ módosítását.
6. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 36/2019.(III.26.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

7. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (beépítési terv) alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja. Jelen szerződés aláírásával Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációt, mint Tanulmányterv elfogadja, és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.
8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült szabályozási tervi módosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztő feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.



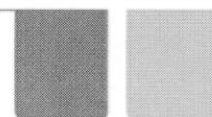
9. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök módosítását a használatbavétel időpontjáig meg kell valósítani.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

10. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2020. július 10. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen 1.016.000,- Ft, Egymillió-tizenhatezer forint.
11. A 10. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
12. Amennyiben a Fejlesztő a 10. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
14. A Nyíregyháza, Kállói út útszabályozással érintett területeinek fejlesztő tulajdonában álló területeket átadását a felek (3678/7 hrsz-ú 433 m², 3678/10 77 m², 3678/11 hrsz-ú 387 m², 3678/12 hrsz-ú 250 m², 3678/13 hrsz-ú 1017 m², 3678/14 hrsz-ú 114 m², 3678/15 hrsz-ú 661 m², 3678/16 hrsz-ú 451 m²) bruttó 6.700 Ft/m² értéken adásvételi szerződés keretében rendezik, úgy hogy a Felek adásvételi szerződésben keretében az ingatlanokat tulajdonjog fenntartással történő eladással rendezik, mivel az Önkormányzat a vételár kifizetését csak a 15. pontban meghatározott utak megvalósítása és átadása esetén rendezi.
15. Fejlesztő vállalja, hogy a beruházási területen **3678/31, 3677, 3672, hrsz-ú ingatlanokat érintően utat épít ki** csapadékelvezető rendszerrel a **Tüzér utca felé útcsatlakozással**, figyelemmel az Útügyi Műszaki Előírásokra. A terveztetés során Fejlesztő köteles az útkezelővel és az Önkormányzattal egyeztetni. Fejlesztő az út megépítését legkésőbb 2024. január 1. napjáig teljesíti, az út átadása térítésmentesen történik külön megállapodás keretében.
16. **Fejlesztő vállalja, hogy utat épít csapadékelvezetőrendszerrel Czuczor Gergely út folytatásaként a 3665 hrsz-ú ingatlant érintően.** figyelemmel az Útügyi Műszaki Előírásokra. A terveztetés során Fejlesztő köteles az útkezelővel és az Önkormányzattal egyeztetni. Fejlesztő az út megépítését legkésőbb 2024. január 1. napjáig teljesíti, az út átadása térítésmentesen történik külön megállapodás keretében. A megépítéshez szükséges 3665 és 3672 hrsz-ú ingatlanok **kisajátítási eljárási költségét vállalja** a Fejlesztő, ennek összegét megfizeti az Önkormányzat részére, az eljárás részleteit egyezteti a NYMJV Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztállyal.
17. Fejlesztő vállalja a beruházási területen a zöldfelületek kialakítását , parkosítását egyeztetve a városi Főkertésszel.
18. Fejlesztő vállalja az átadások, kiépítések során felemerülő áfa fizetésének költségét.
19. Fejlesztő lenyilatkozza, hogy a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996.évi LXXXI. törvény rendelkezése alapján Fejlesztő látvány-csapatsport adó-felajánlás útján történő támogatását vállalja az elkövetkező években is (10 évig) ezzel is támogatva a város ezen szegmensét.

IV. Vegyes rendelkezések

20. Felek megállapítják, hogy a 1. pont szerinti területeken 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 igényrel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.

21. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításának 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.
22. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
23. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
24. 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.
25. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
26. 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.
27. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
28. 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.
29. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.
- Nyíregyháza,

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

Nyír-Komplett Kft.
képviseletében Horváth Jenő
ügyvezető
Fejlesztő

Nyír-Pletta Kft.
képviseletében Horváth Jenő
ügyvezető
Fejlesztő

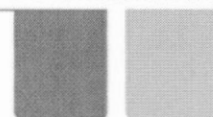
Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU

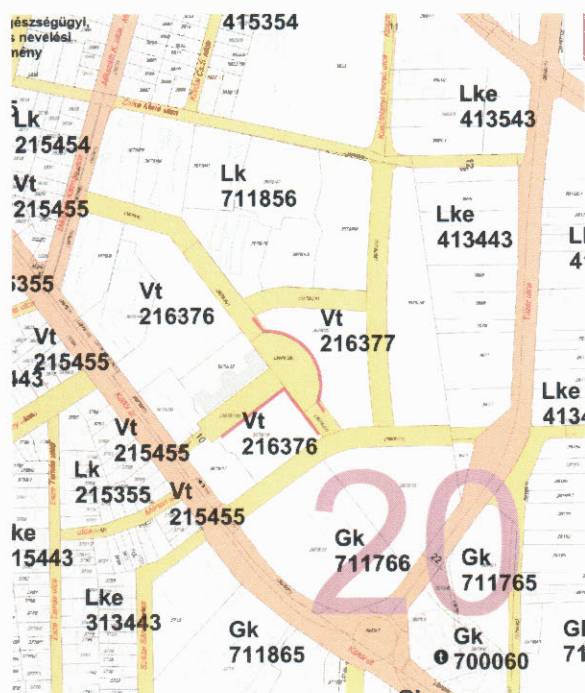




2. melléklet a FŐÉP/10-44/2020. számú előterjesztéshez



Alaptérkép kivonat



Hatályos Szabályozási Terv Kivonat

