



Ügyiratszám: FŐÉP/ 10-42/2020

Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

ELŐTERJESZTÉS


a Közgyűléshez

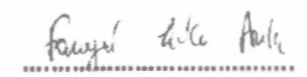
a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 117/2005. (V. 4.) számú határozatának és a 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges Településrendezési-egüüttműködési megállapodás jóváhagyására
(Nyíregyháza, Báthory lakópark - Tárogató utca nyugati oldala)


.....
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!

Salamon Sándor (Nyíregyháza, Szélsőbokori u.11. sz. alatti lakos), mint fejlesztő a Tárogató utcától nyugatra lévő saját tulajdonú területén építési telkek kialakítását tervezi. (előterjesztés 2., 3. és 4. mellékletei).

Jelenleg a még be nem épített területei gazdasági erdő besorolásúak, kertvárosi lakóövezetbe történő módosításával lehetősége lenne további beépítésre szánt telkek kialakítására. A Fejlesztő ennek érdekében szabályozási terv módosító kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz.

A tulajdonos kérelme szakmailag támogatható, aszerint, hogy az érintett terület tömszerűen kertváros lakózónába (Lke) kerüljön, ezzel a Tárogató utcán a kiépített közművek a kétoldalas beépítéssel gazdaságossá válhatnak.

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-együttműködési megállapodás megkötése szükséges.

Fejlesztő vállalja a 0518/206 hrsz-ú és 0518/205 hrsz-ú ingatlanok telekalakítását, utak kiépítését szilárd burkolattal, közműekkel, figyelemmel az Útügyi Műszaki Előírásokra, továbbá közvilágítás kiépítésével. Az utakat térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére. A kialakított felközművesített telkekből kettő telket térítésmentesen átad az Önkormányzat részére.

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

Nyíregyháza, 2020. október 19.


Kovács Rita



1. melléklet a FŐÉP/10-42/2020.számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2020.(X.29.) 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-együtműködési megállapodás jóváhagyásáról
(Nyíregyháza, Báthory lakópark - Tárogató utca nyugati oldala)

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-együtműködési 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 és a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy az ingatlanok átvételében eljárjon.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész és Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

Nyíregyháza, 2020.október 29.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Salamon Sándor (4400.Nyíregyháza, Szélsőbokori út 11.)



5. Felek megállapítják, hogy a 3. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya a jelenlegi gazdasági rendeltetésű erdő Lke Kertvárosias lakózónára történő módosítása (terület felhasználási mód változás)

6. 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

7. Az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja és az ezzel kapcsolatos szabályozási terv módosításának a költségét vállalja, a fejlesztőre nem terheli ezen költséget.

8. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5. pont szerinti településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült szabályozási tervi módosítást Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

9. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a településrendezési eszközök – a Felek által kölcsönösen egyeztetett program és szakmai tartalom alapján történő – kidolgozását finanszírozzák. A programot és szakmai tartalmat az általuk előzetesen és a jelen szerződésben rögzített, részletezett, a terület jövőbeli felhasználhatóságára és fejleszthetőségére vonatkozó telepítési tanulmányterv foglalja magában, mely ezen szerződés alapját képezi.

10. Tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzatnak, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság útján szakmai indokok alapján, az elkészített és elfogadott tanulmánytervre, illetve a Tervező által elkészített tervdokumentációra vonatkozóan a tanulmánytervben meghatározott céllal összhangban lévő módosítási javaslata van, úgy a tervdokumentációt – az Önkormányzati érdek érvényesülése és az e szerződésben vállalt cél megvalósítása figyelembe vételével – a szakmai követelményeknek megfelelően köteles átdolgoztatni és az átdolgozott tervet, dokumentációt az Önkormányzat számára átadni.

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.

12. Vállalja a településrendezési eszközök elkészítéséhez a külön jogszabály alapján szükséges, e szerződés tárgyát érintő területre vonatkozó környezeti hatásvizsgálat lefolytatásával indokolttá váló külön jogszabályban foglalt tervi dokumentumok, leírások,



illetőleg valamennyi a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges egyéb irat megküldését - előzetes megkeresésre - az Önkormányzat részére.

13. Fejlesztő vállalja, hogy **adminisztrációs költségként** az Önkormányzat részére megfizet 112.500,- Ft + ÁFA, azaz egyszáztizenkettőezer-ötszáz forint + ÁFA összeget, összesen 142.875,-Ft. A díj megfizetésének esedékessége: 2020.november 16. napja. Az adminisztrációs költség magában foglalja a terv véleményezése során felmerülő Korm. rendelet szerinti közzétételi, hirdetményi díjak összegét, a papír alapú, valamint digitális sokszorosítás díját. Az adminisztrációs költség megfizetésének esedékessége a végső véleményezési szakasz befejezését követően, az annak megfelelően előkészített döntéstervezet Önkormányzat Közgyűlése elé terjesztésének a napja.

14. Fejlesztő vállalja továbbá a **tervátvezetési díj** költségét, amelynek összege 43.500 Ft,- + ÁFA, azaz negyvenháromezer-ötszáz forint + ÁFA, összesen 55.245,-Ft. A tervátvezetési díj magában foglalja a tervek közgyűlési elfogadását követő (digitális) átvezetését az egységes szerkezetű tervanyag elkészítése érdekében. A tervátvezetési díj megfizetésének esedékessége a 2020.november 16. napja.

15. Felek megállapítják, hogy az 1. és 2. pont szerinti területeken történő módosítás kapcsán a **biológiai aktivitási érték visszapótlása** a fejlesztő által megadott területeken 02142/50 hrsz-ú (7138 m²) és a 02364/36, 02364/37, 02364/38, 02364/39, 02364/42, 02364/43, 02364/44, 02364/45, 02364/46 hrsz-ú (6835 m²) és a 0885/28, 0885/27, 0885/26, 0885/25 hrsz-ú (1 ha 9279 m²) kerül visszapótlásra. Az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok lakóterületi építési joga biztosítása érdekében a 02142/50 hrsz-ú (7138 m²) és a 02364/36, 02364/37, 02364/38, 02364/39, 02364/42, 02364/43, 02364/44, 02364/45, 02364/46 hrsz-ú és a 0885/28, 0885/27, 0885/26, 0885/25 hrsz-ú ingatlanok építési joga csökken, mely tény bejegyzéséhez az ingatlan tulajdonos hozzájárul. Fejlesztő vállalja, hogy a hiányzó többlet pontértéket terület biztosítással vagy a biológiai érték pénzbeli megváltással teljesíti. A felsorolt helyrajzszámokon amennyiben a visszapótlás technikai vagy más egyéb okból nem megoldható, Fejlesztő vállalja újabb területek megjelölését vagy a biológiai érték pénzbeli megváltását.

16. Fejlesztő vállalja az 1. és 2. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában a **telepítési tanulmányterv elkészítését**, ezen dokumentációt biztosítja az Önkormányzat részére.

17. Fejlesztő vállalja, hogy az 1. és 2. pont szerinti ingatlanokon tervezett kialakítandó **utakat megépíti** (utat épít ki csapadékelvezető rendszerrel figyelemmel az Útügyi Műszaki Előírásokra, továbbá közvilágítás kiépítésével) és a megvalósítást követően legkésőbb 2023. december 31. napjáig térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére külön megállapodás keretében.

18. Fejlesztő vállalja továbbá az 1. és 2. pont szerinti ingatlanokon visszamaradó zöldterület füvesítését.

19. Fejlesztő a kialakított felközművesített telkekből kettő telket (a 31757 és 31758 hrsz-ú ingatlanokkal szemben kialakított telkekből) térítésmentesen átad az Önkormányzat részére, külön megállapodás keretében.

20. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a beruházás és a vagyonátadás 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

21. Felek megállapítják, hogy a 1. és 2. 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 igényvel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.

22. Felek kijelentik, hogy a saját tulajdonú érintett ingatlanokon a telekalakítást elvégzik.

23. 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.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.

25. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.

26. 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.

27. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztőmagyar természetes személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

28. 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

29. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.



30. 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.

31. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza,

.....
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

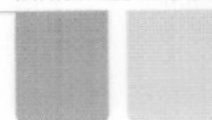
**képviselőtében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester**

.....
**Salamon Sándorné Salamon Edit Anita
Salamon Sándor Attila**

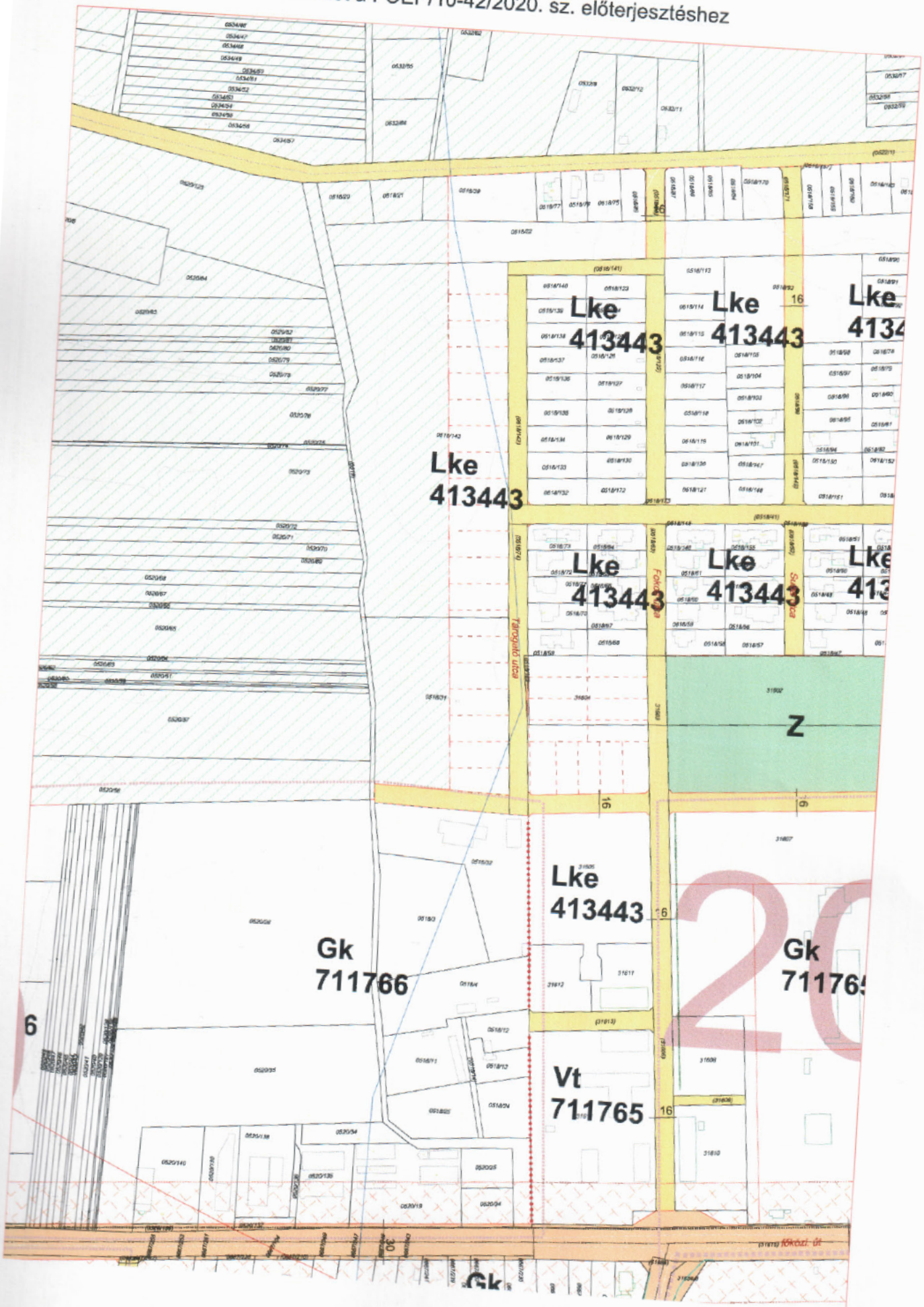
**Fejlesztők és Átadók képviselőtében
Salamon Sándor
meghatalmazott**

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a FŐÉP/10-42/2020. sz. előterjesztéshez



3. melléklet a FŐÉP/10-42/2020. sz. előterjesztéshez



4. melléklet a FŐÉP/10-42/2020. számú előterjesztéshez

