



NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

## VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647  
E-MAIL:  
FOEPITESZIOSZTALY@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/1-94/2021.

Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

### ELŐTERJESZTÉS

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Közgyűlése hatáskörében eljárva  
a Polgármesterhez

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, Törzs utca keleti oldala – 01878/4 hrsz.)

Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője



## Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet alapján a veszélyhelyzetben alkalmazni kell *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§-ának (4) bekezdését*, ami rendelkezik arról, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel.

A közel 30 éve működő Kalevala Építőipari Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza egyik piacvezető, lakásépítő vállalkozása. A Fejlesztő kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz. Kérelmében előadta, hogy a Törzs utca keleti oldalán épült „Szilvavölgy Lakópark” II. ütemének beépítése érdekében szükséges lenne a tulajdonát képező 01878/4 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében. (előterjesztés 2.melléklete)

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, a Tünde utca északi részének adottságait figyelembevételével, a gazdasági övezeti jelenléte miatt. (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 termódosítás költségének finanszírozását, valamint hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a fejlesztő közötti településrendezési megállapodást (határozat 1. melléklete) és a közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás (határozat 2. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

**Nyíregyháza, 2021.május 27.**

  
Kovács Rita



1. melléklet a FŐÉP/1-94/2021.sz. előterjesztéshez

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Polgármesterének**

...../2021. (.....) számú Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
hatáskörében eljárva meghozott  
**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 és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló  
megállapodás jóváhagyásáról  
(Nyíregyháza, Törzs utca keleti oldala – 01878/4 hrsz.)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§-ának (4) bekezdése alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város

- Településszerkezeti terve
- Helyi Építési Szabályzata, valamint
- Szabályozási terv módosításának elkészítéséhez szükséges Településrendezési szerződés (1.melléklet) és a 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, 2021.

**Erről értesülnek:**

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ KALEVALA Kft. (4400.Nyíregyháza, Bocskai u.54.)



1. melléklet a ...../2021.(.....) számú határozathoz

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

[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)]

másrésztől KALEVALA Építőipari és Kereskedelmi Kft.

(székhelye:4400. Nyíregyháza, Bocskai u.54., Cégjegyzékszám:10330535215 adószáma:1509060199, bankszámlaszám: képviselő: Lukács Károly vezető tisztségviselő)[mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő )]a továbbiakban együtt: Felek

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

### I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a Nyíregyháza, 01878/4 hrsz-ú 1299 m<sup>2</sup> terület nagyságú kivett udvar megnevezésű ingatlan Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy a Törzs utca keleti oldalán épült „Szilvavölgy Lakópark” II. ütemének beépítése érdekében szükséges lenne az 1. pont szerinti ingatlan belterületbe vonása, fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében.
3. Az 1. szerinti ingatlan belterületbe vonása - tervtanácsi állásfoglalásra, véleményezett beépítési tervre tekintettel - szakmailag támogatható, a tömbszerű beépítést szem előtt tartva. Ennek értelmében 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 az 1. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya az az 1. pont szerinti ingatlan belterületbe vonása, belterületi határ keleti irányba történő kiigazítása.
5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága .....számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

### II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (beépítési terv) alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja, figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó szakaszaira.



7. 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. A belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó előterjesztést az Önkormányzat vállalja, a Fejlesztő költségviselésével.

### **III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai**

10. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2021.június 15. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen azaz összesen 1.016.000,- Ft, forint, 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. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy amennyiben a rendezési terv módosítása nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, sem most, sem a későbbiekben ebből adódó követeléssel nem él az Önkormányzat felé.
15. Fejlesztő vállalja a belterületbe vonás költségét (művelési ág változási költségeket) építési telkek kialakításához kapcsolódó összes költséget.

### **IV. Vegyes rendelkezések**

16. Felek megállapítják, hogy a 1. pont szerinti területeken – beépítési tömbben 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 fogtak 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.
17. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
18. 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 véleményétől eltérően fogadták el.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, 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 az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
23. 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.
24. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
25. 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 járásbíró kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
26. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza,

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

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
**Lukács Károly**  
vezető tisztségviselő  
KALEVALA Építőipari és Kereskedelmi Kft.  
Fejlesztő



2. melléklet a ...../2021.(.....) számú határozathoz

## 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 KALEVALA Építőipari és Kereskedelmi Kft.

(székhelye:4400. Nyíregyháza, Bocskai u.54., Cégjegyzékszám:10330535215 adószáma:1509060199, bankszámlaszám: képviselője: Lukács Károly vezető tisztségviselő)[mint a fejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő )]a továbbiakban együtt: Felek

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

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő tulajdonát képező ingatlant érintően belterületbe vonás tárgyában külön okiratba foglalt településrendezési szerződés jön létre.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontokban foglaltak biztosításához 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 - ingyenesen hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő kijelenti, hogy 3.000.000,.-Ft, azaz hárommillió Forint összeg erejéig a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget a Kérelmező az Önkormányzat OTP és Kereskedelmi Bank NyRt-nél vezetett 11744003-15402006 számú költségvetési elszámolási számlájára átutalással fizeti meg, a rendezési terv módosító eljárást jóváhagyást megelőző végső záró szakmai vélemény megérkezésétől számított 15 napon belül.
6. Kérelmező meghatározza és egyben kijelenti, hogy a 4. pont szerinti összeget az Önkormányzat Nyíregyháza területén zöldfelület bővítésére, mint a Fejlesztő által meghatározott közérdekű célra köteles fordítani.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget az Önkormányzat köteles a 6. pont szerinti meghatározott célra fordítani.
8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6. pont szerinti közérdekű kötelezettségvállalás tekintetében bármely közteher – így különösen, de nem kizárólagosan



ÁFA – megfizetésének kötelezettsége keletkezik, annak megfizetése kizárólagosan a Kérelmező 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.

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

**Nyíregyháza,**

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

.....  
**Lukács Károly**  
**vezető tisztségviselő**  
**KALEVALA Építőipari és Kereskedelmi Kft**  
**Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. számú melléklet a FŐÉP/1-94/2021. számú előterjesztéséhez

