



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/ 1-95 /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, Debreceni út- Kígyó utca sarok)

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 vészhelyzetben 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 NYÍR-CONTONGO Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) tulajdonát képezi a Nyíregyháza Debreceni út-Kígyó utca sarkán található ingatlanok nyíregyházi belterületi 4873, 4874, 4879, 4875/1 hrsz-ú ingatlanok. (előterjesztés 2. melléklete)

Az érintett ingatlanok beépítésére koncepcióterv készült, mely alapján az építészeti tömegalakítás lényege egy a két utca találkozásánál lévő telekhatáron egy vertikális forma, egy saroktorony megjelenítése, amely a tervezett épületegyüttest városkapu tulajdonságokkal ruházza fel. A Helyi építészeti-műszaki tervtanács a 2. pont szerinti koncepciótervet támogatta a 213/2019.számú véleményében.

Fejlesztő 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 vagy a megengedett építménymagassághoz tartozó szintszámot növelése.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, úgy hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozó övezeti kód alapján meghatározott megengedett építménymagassághoz tartozó szintszám növekedni fog.

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 szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, valamint hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közzélzeti 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/ 1-95 /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, Debreceni út-Kígyó utca sarok)**

**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./ Nyír-CONTINGO Kft. (4400.Nyíregyháza,Debreceni u.6.)



1. melléklet a ...../2021.(.....) 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 NYÍR-CONTINGO Kft. (székhelye: 4400. Nyíregyháza, Debreceni út 6., Cégjegyzékszám: 1509076037 adószám: 22704788-2-15, képviselő: Márkus Judit vezetett 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, Debreceni út- Kígyó utca sarkán található ingatlanok nyíregyházi belterületi 4873, 4874, 4879, 4875/1 hrsz-ú ingatlanok a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezik.
2. Az 1. pont szerinti ingatlanok beépítésére koncepcióterv készült, mely alapján az építészeti tömegalakítás lényege egy a két utca találkozásánál lévő telekhatáron egy vertikális forma, egy saroktorony megjelenítése, amely a tervezett épületegyüttest városkapu tulajdonságokkal ruházza fel.
3. A Helyi építészeti-műszaki tervtanács a 2. pont szerinti koncepciótervet támogatta a 213/2019.számú véleményében.
4. Fejlesztő 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.
5. Jelen szerződés célja, hogy az 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozó övezeti kód alapján meghatározott megengedett építménymagassághoz tartozó szintszám növekedni fog. Ennek értelmében a Felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
6. Felek megállapítják, hogy a 3. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szabályozási Tervének és a HÉSZ módosítását.
7. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 170/2020.(XII.17.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.



## II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

8. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat (beépítési terv) alapján az 5. pont szerint 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.
9. 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

10. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2021.június 15. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 800.000,-Ft +ÁFA, azaz összesen 1.016.000,- Ft Forint.
11. Amennyiben a Fejlesztő a 10 pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 8. és 9. pontban vállalt kötelezettsége.
12. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészítteti a telepítési tanulmánytervet, mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átad.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a 4. pont szerinti módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.

## IV. Vegyes rendelkezések

14. Felek megállapítják, hogy az 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 igénnyel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat Szabályozási Tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
15. 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 véleményytől eltérően fogadták el.
16. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.



17. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozatával jóváhagyta.
18. 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.
19. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
20. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
21. 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.
22. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

**Nyíregyháza,**

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

**NYÍR-CONTINGO Kft.  
képviselében Márkus Judit  
vezető tisztségviselő  
Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



## 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, képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: Önkormányzat)]

másrészről NYÍR-CONTINGO Kft. (székhelye: 4400. Nyíregyháza, Debreceni út 6., Cégjegyzékszáma: 1509076037 adószáma:22704788-2-15, képviselőjében: Márkus Judit 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 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 2.000.000,-Ft, kettőmillió 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 útépítés, útfejlesztés, 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 a 6. 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 kísérlik 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**

**NYÍR-CONTINGO Kft.  
képviselőjében Márkus Judit vezető  
tisztségviselő  
Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyzem:



