




Ügyiratszám: FŐÉP/ 1-98/2022

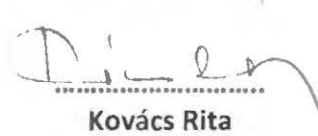
Ügyintéző: Pankotainé dr.Pristyák Anita

## ELŐTERJESZTÉS

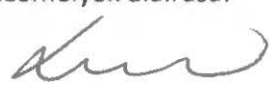
a Közgyűléshez


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 Szerződés és Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyására  
(Nyíregyháza, Tünde utca 26794 hrsz-ú ingatlan)

  
.....  
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!**

Rudi Zoltán (4400. Nyíregyháza, Korányi F. u.258.) (továbbiakban: Fejlesztő) tulajdonát képező Nyíregyháza, Tünde utcán lévő 26794 hrsz-ú ingatlan Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12.) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított szabályozási terve I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület zónának jelöli. (előterjesztés 2. melléklete)

Nyíregyháza, Tünde utca mind a két oldalán gazdasági tevékenységet folytató vállalkozások találhatóak. A Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy fejlesztési elképzelései megvalósítása érdekében kérelmezi a jelenlegi közparki övezet módosítását Egyéb ipari gazdasági zónára.

Kérelmében előadta, hogy szükséges az 1. pont szerinti terület övezeti besorolásának módosítása, mert a megvalósítani kívánt beruházásra a jelenlegi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervei nem adnak lehetőséget.

Szakmailag támogatható az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása úgy, hogy a 26794 hrsz-ú ingatlan a I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (Z) Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) vagy Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) ) és zöldterület vagy védelmi célú erdőzónára módosul (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX.tv.12 §-ra), valamint az ingatlant érintő II.rendű közlekedési célú közterület (út) nyomvonala is módosul.

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, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, 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, 2022. november 24.**



Kovács Rita

1. melléklet a FŐÉP/1-98/2022.sz. előterjesztéshez

**Határozat-tervezet**  
**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzata Közgyűlésének**

...../2022.(XII.01.) 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 Szerződés és a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyásáról**  
(Nyíregyháza, Tünde utca 26794 hrsz-ú ingatlan)

**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 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, 2022.december 01.

**Erről értesülnek:**

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Rudi Zoltán (4400. Nyíregyháza, Korányi F. u.258.)



1. melléklet a ...../2022.(.....) számú határozathoz

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **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, képviselője: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrészről **Rudi Zoltán**[(sz.: Rakamaz,1937.07.23.,adóazonosító jele:82577022421937, an.: Kék Borbála,sz.sz:1-370723-1847) 4400 Nyíregyháza,Korányi F.u.258. szám alatti lakos, 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 nyíregyházi belterületi 26794 hrsz-ú, 1 ha 4369 m<sup>2</sup> közpark besorolású kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Fejlesztő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi 26796/2 hrsz-ú, 2556 m<sup>2</sup> területű, kivett közút megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.
3. Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy szükséges az 1. pont szerinti terület övezeti besorolásának módosítása, mert a megvalósítani kívánt beruházásra a jelenlegi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervei nem adnak lehetőséget.
4. Az 1. pont szerinti ingatlan szabályozási terv alapján I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (Z) , valamint I. rendű és II.rendű közlekedési célú közterület (út) jelöléssel érintett. Szakmailag támogatható az övezet módosítása 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 az 1. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya az 1. pont szerinti ingatlant érintő övezet módosítása, úgy hogy az I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (Z) Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) vagy Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) és zöldterület vagy védelmi célú erdőzónára módosul (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX.tv.12 §-ra) valamint a tervezett utak törlése, nyomvonalának módosítása.
6. 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

7. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott tanulmányterv (beépítési terv) alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó szakaszaira.



8. Jelen szerződés aláírásával Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációt, mint Tanulmányterv elfogadja, és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.
9. 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.
10. A módosítás során az Egyéb ipari gazdasági zóna kijelölése mellett zöldterület vagy védelmi célú erdőzóna kijelölése is megtörténik külön helyrajzi számon (figyelemmel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX.tv.12 §-ra) Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a fejlesztése megvalósításánál az engedélyezési eljárás során teljesíti a zöldterület kialakítását.

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

11. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2022. december 09. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 1.016.000,-Ft ,egymillió tizenhatezer forint.
12. A 9. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
13. 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.
14. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti. Fejlesztő az 1. pont szerinti ingatlanára vonatkozóan beépítési koncepció tervet köteles elkészíteni, mely tervet köteles átadni az Önkormányzat részére. Fejlesztő a rendezési terv módosítását követően a fejlesztési terv megvalósításával/terület beépítésével kapcsolatban a Városi Főépítésszel minden esetben köteles egyeztetni, településképi véleményezési eljárást lefolytatni.
15. 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.
16. Felek megállapítják 1. pont szerinti területen történő módosítás kapcsán a biológiai aktivitási érték visszapótlása szükséges, a visszapótlással kapcsolatos összes költséget Fejlesztő vállalja (Pl.: területvásárlás, terület erdősítése, pénzbeli megváltás) Felek ennek részleteiben külön megállapodást kötnek.

### **IV. Vegyes rendelkezések**

17. 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 fognak írni, s melyekkel kapcsolatosan az Önkormányzat felé semmilyen igénytel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
18. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
19. A felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy felbonthatják, egyoldalú jognyilatkozattal a szerződés felmondására is van lehetőség indokolt esetben.

20. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételtén 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.
21. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
22. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése ..... számú határozatával jóváhagyta.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
27. 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.
28. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

**Kelt: Nyíregyháza,**

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

**Ellenjegyzem:**

**Pénzügyileg ellenjegyzem:**

.....  
**Rudi Zoltán**

**Fejlesztő**



2. melléklet a ...../2022.(.....) 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 **Rudi Zoltán**

[ (sz.: Rakamaz, 1937.07.23., adóazonosító jele: 82577022421937, an.: Kék Borbála, sz.sz.: 1-370723-1847) 4400 Nyíregyháza, Korányi F.u. 258. szám alatti lakos, mint a fejlesztési cél (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 övezet módosítása 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 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió 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 Fejlesztő 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. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeg közcélú felhasználását az Önkormányzat határozza meg.
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,**

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

.....  
**Rudi Zoltán**  
**Fejlesztő**

**Ellenjegyzem:**

**Pénzügyileg ellenjegyzem:**



2. melléklet a FŐÉP/1-98/2022. sz. előterjesztéshez

