



Ügyiratszám: FŐÉP/1- 29/2025.

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, Vásárosnaményi út 02260/5 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!

A STRABAG LOGISZTIKA Kft. (1117. Budapest, Gábor Dénes u.2.) (továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza 41-es számú főút melletti telephelyén üzemanyagtöltő állomást tervez létesíteni, mely a cégcsoport járműveinek kiszolgálására szolgálna. A tervezett fejlesztés érdekében szükséges Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása, mely módosítás kapcsán kérelemmel fordult Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve a 02260/5 hrsz-ú ingatlant zavaró hatású ipari gazdasági zónának (Gip) jelöli ki.

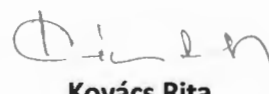
A módosítási javaslat szakmailag támogatható. A Fejlesztő által készített tanulmány alátámasztja, hogy az üzemanyagtöltő állomás idegen elemként nem jelenik meg a gazdasági területi környezetben, a tervezett funkció a gazdasági ipari területhasználatot kiegészíti.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a tárgyi ingatlanra vonatkozóan a HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészítésre, módosításra kerülnek.

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, tanulmányterv előkészítését az engedélyező hatóság által előírt feltételekkel, valamint külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat és a Fejlesztő közötti településrendezési megállapodást (határozat 1. melléklete) és a közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodást (határozat 2. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2025.május 06.


Kovács Rita
városi főépítész



1. melléklet a FŐÉP/1-29/2025. sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2025.(V.15.) 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, Vásárosnaményi út 02260/5 hrsz-ú ingatlan)

A Közgyűlés

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás 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, a véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Nyíregyháza, 2025.május 15.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./STRABAG LOGISZTIKAI Kft. (1117.Budapest, Gábor Dénes u.2.)



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

[Cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: Önkormányzat)]

másrésztől STRABAG Logisztikai Kft.

[székhelye:1117, Budapest, Gábor Dénes u.2., Cégjegyzékszáma:01-09-321838, adószáma:26281605-2-43, képviselő: Varga Zsolt és Szarvady Csaba vezető tisztségviselők]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 külterületi 02260/5 hrsz-ú kivett telephely gépjármű javító csarnok és 8 épület 15.8339 ha terület nagyságú területen működik a Fejlesztő telephelye.
2. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy az 1. pont szerinti ingatlanon üzemanyag töltőállomás létesítését tervezi, mely a cégcsoport járműveinek a kiszolgálására szolgál. A tervezett fejlesztése érdekében szükséges Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása.
3. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve az 1.pont szerinti ingatlan zavaró hatású ipari gazdasági zónának (Gip) jelöli ki.
4. Jelen szerződés célja, hogy településrendezési szerződés keretében az 1. pont szerinti ingatlan vonatkozásában a településrendezési eszközök módosulnak, úgy hogy a HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészítésre, módosításra kerülnek.
5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság 149/2024. (IX. 11.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos településrendezési eszközök az alábbi feltételekkel módosuljanak.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott telepítési tanulmányterv 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.
7. Jelen szerződés aláírásával Önkormányzat a benyújtott tervdokumentációkat, mint Tanulmányterveket elfogadja és az eljárás elindításához azt elegendőnek találja.



8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült településrendezési eszközök módosítást – melynek finanszírozása a Fejlesztő feladata és költsége – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti, amelynek feladata a módosításról való döntés.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

9. Fejlesztő vállalja, hogy megfizeti 2025. június 02.napjáig az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen 1.016.000,- Ft, egymillió tizenhatezer forint.
10. A 9. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
11. Amennyiben a Fejlesztő a 9. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége.
12. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott szakági munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
13. 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.

IV. Vegyes rendelkezések

14. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
15. 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 vagy amennyiben az eljárás indokolja a szerződést megszüntetik/felbontják.
16. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, 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 az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar jogi személy, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.



20. 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
21. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
22. 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.
23. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2025.

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

**STRABAG Logisztikai Kft.
képviselőjében: Varga Zsolt és Szarvady Csaba
vezető tisztségviselők
Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a/2025.(.....) 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, képviselőiben: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrészről STRABAG Logisztikai Kft.

[székhelye:1117, Budapest, Gábor Dénes u.2., Cégjegyzékszám:01-09-321838, adószáma:26281605-2-43, képviselőiben: Varga Zsolt és Szarvady Csaba vezető tisztségviselők]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 nyíregyházi 02260/5 hrsz-ú ingatlant érintően településrendezési eszközök 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 6.000.000.Ft, azaz Hatmillió 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 MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773 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 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.
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 kísérik 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

.....
Varga Zsolt és Szarvady Csaba
vezető tisztségviselők
STRABAG Logisztikai Kft
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a FŐÉP/1-29/2025. számú előterjesztéshez



3. melléklet a FŐÉP/1- 29 /2025. számú előterjesztéshez

