



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

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

Ügyiratszám: FŐÉP/422-6/2025.
Ügyintéző: Telekfiné/Pankotainé

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadására (Nyíregyháza, Akácvirág és Tambura utak szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester *h.*

.....
Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Tisztelt Közgyűlés!

A Nyír-Wetland Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Tambura u. 11., továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza, Tambura utcán és az Akácvirág utcán lévő telephelyeinek fejlesztését tervezi. A fejlesztés része az utak megépítése (melynek költségét a fejlesztő vállalja) is, mely építési beruházás megvalósításának elsődleges feltétele a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a 30/2025. (II.12.) számú határozatával döntött a Nyíregyháza MJV 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának, valamint a Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására vonatkozó megindításáról.

A tervezett beruházás esetén a településrendezési szerződés megalapozásához és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges (*előterjesztés 2. melléklete*), melyet a partnerekkel véleményeztetni kell a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak szerint. A településrendezési szerződés tervezetét (*előterjesztés 5. melléklete*) és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a főépítész a Közgyűléshez címzett feljegyzésben véleményezi. (*előterjesztés 4. melléklete*)

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére 2025. szeptember 26. és október 14. között sor került. Tájékoztatom T. Közgyűlést, hogy az egyeztetési szakaszban vélemény nem érkezett. (*előterjesztés 3. melléklete*)

A Korm. rendelet 56/A. § (4) és (5) bekezdései alapján:


(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a mellékelt határozat tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2025. november 12.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/422-6/2025. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2025. (XI. 27.) önkormányzati
határozata**

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról
(Nyíregyháza, Akácvirág és Tambura utak szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)**

A Közgyűlés

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

- a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
- megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a partnerektől vélemény nem érkezett.
- egyetért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerinti, az előterjesztés 4. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakkal.
- elfogadja az előterjesztés 2. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
- elfogadja az előterjesztés 5. mellékleteként csatolt településrendezési szerződést, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Nyíregyháza, 2025. november 27.

**Dr. Kovács Ferenc
polgármester**

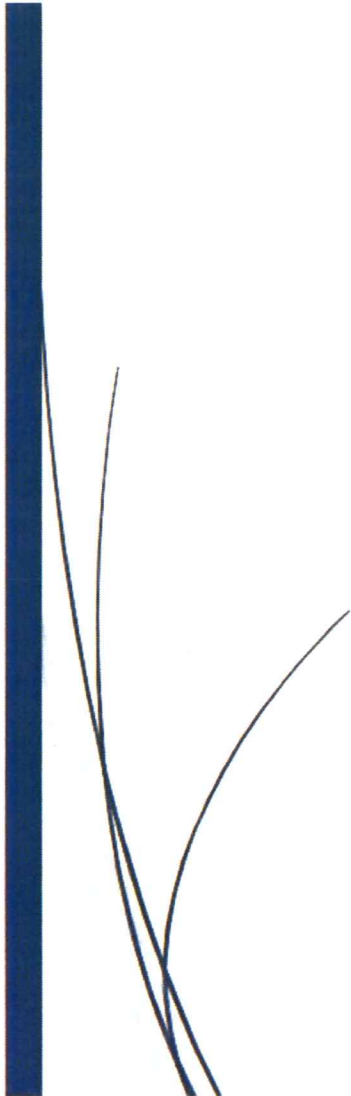
**Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző**

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

2. melléklet a FŐÉP/422-6/2025. számú előterjesztéshez

Döntéselőkészítő dokumentáció, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Akácvirág és Tambura utak szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása



EMLÉKEZTETŐ

Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadására vonatkozóan
(Nyíregyháza, Akácvirág és Tambura utak
szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)
az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2025. szeptember 25. - október 14.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, elektronikus úton

Jelenlévők: -

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A. §-ban foglaltak alapján a telepítési tanulmánytervet az Önkormányzatnak partnerségi véleményezésre kell bocsátania. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi Naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon.

Az elektronikus úton meghirdetett és lefolytatott lakossági fórumra és az E-TÉR-ben lefolytatott partnerségi eljárásra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. Az eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük.

Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

Ssz.	Módosítás megindítá sáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	30/2025. (II. 12.)	E4-F4	Acél u. – Nagykállói utca – Tagló u. – Tiszavasvári út – 0521 hrsz-ú csatorna	A Nyíregyháza, Tambura utca infrastruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.
2.	30/2025. (II. 12.)	F3	Tiszavasvári út – Salamonbokori- ú– 0682 hrsz-ú csatorna – Istvánbokori út – 338 sz. Nyugati elkerülő út	A Nyíregyháza, Akácvirág utca infrastruktúrális fejlesztései kapcsán szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása.

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról
(Nyíregyháza, Akácvirág és Tambura utak szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

A Nyír-Wetland Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Tambura u. 11., továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza, Tambura utca - Akácvirág utca szilárd burkolattal történő kiépítését tervezi. A beruházás megvalósításához az érintett tömbökben szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján építési beruházás esetén és a településrendezési szerződés megalapozásához a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyet a partnerekkel véleményeztetni kell.

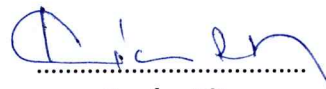
A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéshez a Fejlesztő telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a Nyírségterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.) készített. A telepítési tanulmányterv tartalma a Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározottaknak megfelel. A tervben bemutatásra kerültek a módosítási igény okai, a fejlesztési szándék épített környezettel való viszonya és az infrastruktúrális fejlesztés konkrét meghatározása.

A Fejlesztő által elkészített tanulmányterv alapján a partnerségi véleményezést megelőzően önkormányzati főépítésként nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll Nyíregyháza MJV Város településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A hatályos településrendezési eszközök módosításával a terület infrastruktúrális helyzete rendezetté válik (út és közmű építés nyomvonalának kijelölésével), mindezzel elősegítve a gazdasági szereplők helyi gazdasági növekedését.

A benyújtott telepítési tanulmányterv felhasználható a településrendezési eszközök módosításának elindításához.

Nyíregyháza, 2025. november 12.



Kovács Rita
városi főépítész

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**)]

másrészről **Nyír-Wetland Kft.**

(székhelye: 4400 Nyíregyháza, Tambura u. 11., Cégjegyzékszám: 15-09-073912, adószáma: 14654107-2-15, bankszámlaszám: 68800109-11076601-00000000, képviselő: Zemenszky Mario Ferenc 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 2026.június 26. napján Nyíregyháza MJV közgyűlése által jóváhagyott 154/2025(VI.26.) számú határozatának 1. és 2. melléklete alapján Együttműködési Megállapodásokat (továbbiakban: Megállapodás) kötöttek Nyíregyháza, Tambura és Akácvirág utcát érintő településrendezési eszközök módosítása kapcsán.
2. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában a telephelyeit érintő fejlesztései kapcsán. Kérelmében előadta, hogy Nyíregyháza, Tambura utca és az Akácvirág utca kereskedelmi szolgáltató zónába (Gk) tartoznak és az utak a NYMJV Szerkezeti Tervén és Szabályozási Tervén nincsenek szabályozva, II. rendű közlekedési célú közterület jelölés nem található.
3. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 30/2025. (II.12.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról.
4. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.
5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés és az 1. pont szerinti megállapodások rendelkezései egymással összefüggésben, együttesen értelmezendők, az abban foglalt vállalások, kötelezettségek teljesítésével.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által átadott telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja – már megindította a partnerségi eljárással - és lefolytatja, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) vonatkozó szakaszaira.



7. Felek megállapítják, hogy a telepítési tanulmányterv a Korm.rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készült. Jogszabályi előírásokra tekintettel a Főépítési feljegyzés alapján Közgyűlés/2025.(.....) számú határozatával döntött a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.
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.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

9. Fejlesztő vállalja, hogy 2025. december 12. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a településrendezési eszközök módosításának költségét, melynek mértéke 800.000,- Ft + ÁFA összeg, azaz összesen **1.016.000,- Ft, forint, egymillió tizenhatezer forint.**
10. Fejlesztő kötelezettségvállalásait Nyíregyháza MJV Közgyűlése által jóváhagyott 154/2025. (VI.26.) számú határozatának 1. és 2. mellékletét képező Együttműködési Megállapodások tartalmazzák.
11. Amennyiben a Fejlesztő a 8. 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 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 megállapítják, hogy a 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 igényel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
15. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
16. 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.

17. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
18. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
23. 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.
24. 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

.....
Zemenszky Mario Ferenc
vezető tisztségviselő
Nyír-Wetland Kft.
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem

