



Ügyiratszám: FŐÉP/ 55-2/2018.

Ügyintéző: Pankotainé/Telekfiné

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, Rozsrétkor utca, Fenyő utca)**

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Veres István
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság

Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Nevelős János (4400 Nyíregyháza, Tulipán u. 5.) tulajdonát képező két területreszen: Rozsrétbokori utca és Fenyő utca térségen kérelmezte a rendezési terv módosítását.

I. területrészt:

A 4.sz.főút – Rozsrétbokori utca - 01120 csatorna által határolt tömb, mely jelenlegi övezeti besorolását tekintve Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk), Falusias lakózóna (Lf) és Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev). A módosítás során nem zavaró hatású egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) megnevezésű övezetbe kerül átsorolásra, mely rögzíti a helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása részben kialakult állapotot. A tervezési területtől északra található, jól prosperáló gazdasági területi tömb indokolja a jelen fejlesztést.

II. területrészt:

Fenyő utca - 01167 hrsz-ú út - Homok u. - belterületi határ által határolt tömb. A módosítás célja Különleges közhasználatú építményi zóna (Ki) kijelölése, amely a megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó környezetét tünteti fel a jelenlegi valós állapotnak megfelelően. A fő cél, hogy Nyíregyháza – Rozsrét egy táji értékeket, csendes, nyugodt pihenést egyaránt biztosító, családias jellegű rendezett településrészévé fejlődjön. A módosítás nemcsak a turisztikai kínálat palettáját színesítené, hanem munkahelyteremtéssel is járhat.

A kezdeményezés kapcsán előzetes véleményt kértünk a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Bányászati és Robbantás-felügyeleti Osztályától. Nyilatkozatában leigazolta, hogy az érintett terület, mint Nyíregyháza II.-homok védnevű bányatelken üzemeltetett külfejtéses bányaüzem, bezárásra került. Ezen felül a kérelmező által becsatolásra került a módosítással érintett I.területrészt vonatkozásában a szomszédos ingatlan tulajdonosok hozzájáruló nyilatkozata.

A rendezési terv módosítása mind a két területen szakmailag támogatható.

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 külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal.

Kérjük a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a kérelmező közötti településrendezési szerződést (határozat 1. melléklete) és a közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodást (határozat 2. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2018. január 18.




Veres István

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

1. melléklet a FŐÉP/55-2/2018.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2018.(I.25.) 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 Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás jóváhagyásáról
(Nyíregyháza, Rozsrétbokor utca, Fenyő utca)

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) Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló Megállapodás (2. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

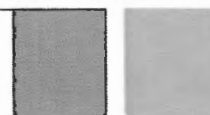
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész

Nyíregyháza, 2018. január 25.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./Nevelős János (4400 Nyíregyháza, Tulipán u. 5.)



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

[4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjele: 15731766-8411-321-15, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

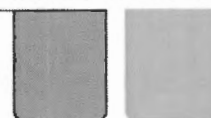
másrészről **Nevelős János**

[a.neve: Jávor Julianna, sz.hely:Nyíregyháza, sz.idő:1956.06.20., adószám: 8326773794, 4400 Nyíregyháza,Tulipán u.5.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 külterületi 01121/4 hrsz-ú ingatlan Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezik.
2. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi külterületi 01166/7 hrsz-ú ingatlan Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezik
3. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges az 1. pont szerinti területek övezeti besorolásának módosítása Ge egyéb ipari gazdasági zónának történő kijelölésére, a 2. pont szerinti területek vonatkozásában pedig különleges közhasználatú építmény zóna (Ki) kijelölésére, mivel a megvalósítani kívánt beruházás a jelenlegi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervei nem adnak lehetőséget.
4. Jelen szerződés célja, hogy az 1. pont szerinti ingatlanokat érintő övezeti besorolás (**Ge**) **egyéb ipari gazdasági zónára módosuljon** (részben kialakult állapot rögzítése helyi gazdaságfejlesztés lehetőségeinek biztosítása mellett) és a 2. pont szerinti ingatlant érintő övezeti besorolás (**Ki**) **különleges közhasználatú építmény zónára módosuljon** (a megszűnt bányahasználat után létrejött és kialakult jóléti tó a jelenlegi valós állapotnak megfelelő használat feltüntetése) a rendezési terv módosítása keretében, amely 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 a 3. pont szerinti fejlesztés szükségessé teszi az Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatának módosítását és Szabályozási Tervének módosítását, melynek tárgya az 1.pont szerinti ingatlanok-területtömb övezeti besorolásának módosítása Ge-re és a 2. pont szerinti ingatlanok-területtömb övezeti besorolásának módosítása Ki-re.
6. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságaszámú határozatával egyetértett azzal, hogy a hatályos



településrendezési eszközök és a HÉSZ az alábbi feltételekkel módosuljanak.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

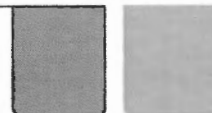
7. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által finanszírozott és készített tanulmányterv alapján a 4. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja.
8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 6. pont szerinti településrendezési eljárás lezárásaként az elkészült szabályozási tervi 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 vállalta a települési tanulmányterv elkészítését, amely az adott építési/fejlesztési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.
10. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2018. február 15. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának költségét, amely 600.000,-Ft+ÁFA összeg.
11. Amennyiben a Fejlesztő a 10. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 7. és 8. pontban vállalt kötelezettsége.
12. Felek megállapítják, hogy az övezeti besorolás módosításával a település biológiai aktivitási értéke csökken, melynek visszapótlását a Fejlesztő vállalja az alábbi területeken: 01076/37, 21302 és 21309 hrsz-ú ingatlanokon.

IV. Vegyes rendelkezések

13. 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 igénytel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
14. 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 véleménynytől eltérően fogadták el.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen



15. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
16. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
17. 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.
18. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, a Fejlesztő magyar magánszemély, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
19. Felek megállapodnak abban, hogy 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.
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, 2018.

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

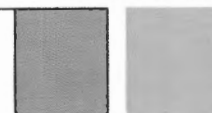
Önkormányzat

Nevelős János

Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



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 **Nevelős János**

[a.neve: Jávor Julianna, sz.hely:Nyíregyháza, sz.idő:1956.06.20., adószám: 8326773794,4400 Nyíregyháza,Tulipán u.5.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:

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő tulajdonát képező ingatlanok övezeti besorolásának módosítása tárgyában, a Fejlesztő által megvalósítani kívánt beruházás érdekében, 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 a Ptk. 6:589-6:592 § szerinti kötelezettséget vállal közérdekű célra, vállalja, hogy Nyíregyháza - Rozsérét bokorban a Rozsteleki úton buszöböl peronjának,öblöt határoló szegélyének és a szükség szerint műszakilag szükséges csatlakozó járdaszakaszok felújítását bruttó 4 millió Forint értékig elvégzi 2018. november 30. napjáig.
5. Fejlesztő vállalja, a beruházás befejezését követő 15 napon belül, sikeres műszaki átadás-átvételt követően számlákkal igazolja az építés költségét, mely alapján az Önkormányzat a fejlesztési terület értékét az ingatlan vagyon kataszterben átvezeti. (átadás átvételi jegyzőkönyv felvételével)
6. Fejlesztő amennyiben nem teljesíti a 4. és 5. pontban vállalt kötelezettségét, abban az esetben az Önkormányzat a 4. pont szerinti felújítást elvégzi és a Fejlesztő ingatlanára 01121/4,01166/7 teherként bejegyezteti/ráterheli.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. 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 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 az irányadók.
13. Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2018.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata képviselétében
Dr. Kovács Ferenc polgármester

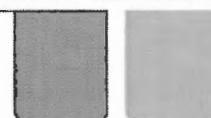
Nevelős János

Önkormányzat

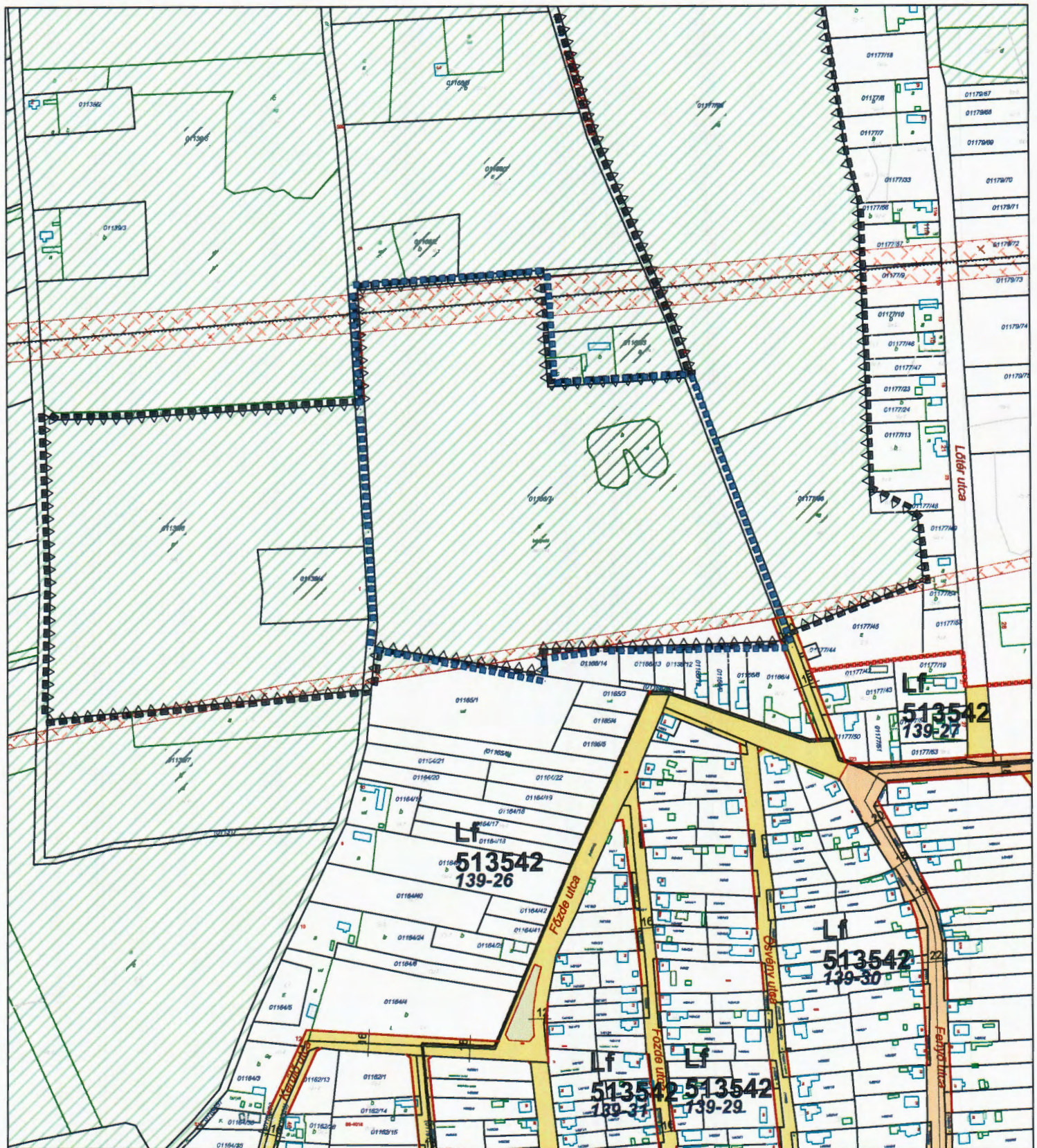
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a FŐÉP/55-2/2018. sz. előterjesztéshez

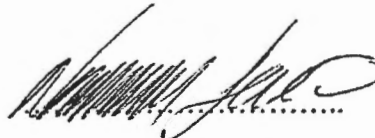


HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZAT

személyes adatok megismeréséhez és kezeléséhez

Alulírott, Nevelősz. János..... (név) Nyíregyháza 1956.06.20.
(szül. hely és idő) Jávorn. Julianna..... (anyja neve), az információs
önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1)
bekezdés a) pontja alapján nyilatkozom, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Községülés előtt megtárgyalt előterjesztésben, településrendezési szerződésben és közérdekű
kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodásban személyes adataim megismeréséhez és
kezeléséhez hozzájárulok.

Nyíregyháza, 2018. 01.12......


(név)

Tanú 1:

TÓTH GÁBOR (08910145)
NYÍREGYHÁZA, FÉLBELEMEZÉS
János

Tanú 2:

Szirma János (70461484)
NYÍREGYHÁZA, FÉLBELEMEZÉS
János