



Ügyiratszám: FŐÉP/ 1624-9/2018.

Ügyintéző: Pankotainé dr. Pristyák Anita

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a HÜBNER-H Gumi- és Műanyagipari
Kft. között kötendő iparfejlesztési és településrendezési együttműködési
keretmegállapodás jóváhagyására**

.....
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:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

A **HÜBNER-H Gumi- és Műanyagipari Kft.** (4400. Nyíregyháza, Tünde u.11.) (továbbiakban: Fejlesztő) kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz, melyben kérte a szabályozási terv módosítását, hogy a jelenlegi telephelyétől, Tünde utcától délre lévő ingatlanok kertvárosias lakózóna (Lke) övezetből egyéb ipari gazdasági (Ge) övezetbe kerüljenek átsorolásra.

A cégcsoport hosszú távú céljai között szerepel a Magyarországi leányvállalat tevékenységeinek bővítése. Fejlesztési elképzelései, jövőbeli beruházásai a módosítással egyszerűbben, átfogóbban valósulhatna meg.

Tájékoztatom Tisztelt Közgyűlést, hogy a módosítással érintett ingatlanokat a Fejlesztő megvásárolta és jövőbeli célja, hogy a meglévő telephelyeit a módosítást követően egy övezeti zónába eső területeivel összevonja.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható. Tömbszerűen kerül módosításra az övezeti besorolás, kertvárosias lakóövezetből egyéb ipari gazdasági övezetbe. Az övezeti határ dél felé történő eltolása során a 10 m-es telken belüli kötelező zöldsáv is követni fogja az övezeti határt a gazdasági és lakó zóna határán.

A fenti fejlesztés érdekében a felek egy iparfejlesztési és településrendezési együttműködési keretmegállapodást kötnek egymással, melyben keret jelleggel rögzítik a Fejlesztő és az Önkormányzat által vállalt kötelezettségeit. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, a telephelytől délre lévő útkapcsolat kialakítását, a Gömb utca önkormányzati útfejlesztését ingatlanátadással és a város életében mint fontos gazdasági erőt képviselő piaci szereplő, folyamatos anyagi támogatást nyújt a város kulturális, egészségügyi, sport ágazataihoz.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően a város és a fejlesztő közötti iparfejlesztési és településrendezési együttműködési keretmegállapodást (határozat 1. melléklete) véleményezni és jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2018. december 12.



Veres István



1. melléklet a FŐÉP/1624-9/2018.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2018.(XII.20.) számú

h a t á r o z a t a

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a HÜBNER-H Gumi- és Műanyagipari Kft.
között kötendő iparfejlesztési és településrendezési együttműködési keretmegállapodás
jóváhagyásáról**

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta és

a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a HÜBNER-H Gumi- és Műanyagipari Kft.
között kötendő iparfejlesztési és településrendezési együttműködési keretmegállapodás
(1.melléklet) **jóváhagyta.**

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 Iparfejlesztési és
Településrendezési együttműködési keretmegállapodás (1. 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.december 20.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ HÜBNER-H Kft. (4400. Nyíregyháza, Tünde u. 11.)



1. melléklet a/2018.(XII.20.) számú határozathoz

Iparfejlesztési és településrendezési együttműködési keretmegállapodás

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**)]

másrészről **HÜBNER-H Gumi- és Műanyagipari Kft.**

[4400.Nyíregyháza,Tünde u.11., Cégjegyzékszám:15-09-065758, Adószám:12256600-2-15, Bankszámlaszám:16300000-04000881-00000001, képviselő: Ingo Heerdt ügyvezető igazgató és Dobi József igazgatásvezető, (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés keret jelleggel szabályozza a felek között a városfejlesztés tekintetében megvalósítani tervezett együttműködésüket. A megállapodás keret jellegéből adódóan a különböző városfejlesztési témák megvalósításának módját, a megvalósításban résztvevő feleket (témától függően HÜBNER-H Kft., az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezetek) a megvalósításból eredő jogokat és kötelezettségeket illetve feladatokat a Felek külön írásba foglalt részletes megállapodásban rögzítik. A HÜBNER-H Kft. a Tünde utcai telephelyén további ipari jellegű munkahelyteremtő gyártócsarnokot kíván saját beruházás keretében megvalósítani. Fejlesztő hasonlóan Nyíregyháza megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet folytató más jelentős gazdasági erőt képviselő piaci szereplőhöz hozzá járul és hozzá kíván járulni egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához anyagi teljesítőképességéhez mérten.

Fejlesztő elsődleges célja, hogy a HÜBNER-H Kft. fenntartható fejlesztési stratégiájának keretein belül összeegyeztesse a cég további gazdasági fejlődését Nyíregyháza város lakossága, a környező városrészek lakói és a cég saját dolgozóinak egészséges, tiszta és környezetbarát lakó- és munkakörnyezetre, és rendezett, biztonságos közlekedési és parkolási lehetőségekre vonatkozó igényeivel.

Fejlesztő több mint 20 éves nyíregyházi működése során folyamatosan hozzájárult a helyi kulturális, sport, és egészségügyi intézmények és egyesületek fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, illetve a HÜBNER-H Kft. közvetlen környezetének és úthálózatának jobb tételéhez:

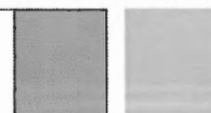
- 2018. év májusában a 2017 évi a HÜBNER-H Kft. társasági adója 80%-áról tett felajánlást a Nyíregyházi Élsport Egyesületnek, röplabda utánpótlás támogatására 28.158.000 Ft összegben, valamint a Szabolcsi Jég sport Egyesület részére Jégcsarnok Fejlesztésre 13.600.000 Ft összegben.
- 2018 év január hónapban a HÜBNER-H Kft. térítésmentesen átadott közel 750 m² területet a Tünde utcára tervezett vegyes használatú gyalogos- és kerékpárút kialakításához.
- 2018 évben a Stadion területén található meglévő Hübner strandröplabda pálya mellett kialakításra került a Hübner Beach Volleyball Centrum a Continental Aréna területén 2 db strandröplabda pályával. Ennek költsége közel 9.250.000 Ft volt.



- A város szívében, a HÜBNER-H Kft. szervezésében, minden évben megrendezésre kerül a Beach Volleyball in the City nevű amatőr strandröplabda verseny, ahová az ország több pontjáról érkeznek csapatok. Ezen rendezvény keretén belül tartják meg az Országos Strandröplabda Bajnokság Döntőjét.
 - A HÜBNER-H Kft. minden évben támogatja a Jósza András Kórházat. 2018 évben 2.500.000 Ft összeget ajánlott fel a Traumatológiai Osztály részére, egy fontos műtéti műszer megvásárlására.
 - A HÜBNER-H Kft. folyamatosan támogat több kisebb alapítványt, iskolát, óvodát, a Vörös Keresztet, a Tűzoltószövetséget, városi rendezvényeket, mint a Múzeumok éjszakája, a Városbál vagy a Kállay Gyűjtemény.
2. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **8659/11 hrsz.-ú** kivett saját használatú út megnevezésű 3934 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
 3. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **8659/14 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű 8122 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
 4. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **8659/15 hrsz.-ú** kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 4175 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
 5. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **8659/16 hrsz.-ú** kivett magánút megnevezésű 890 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
 6. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **8659/17 hrsz.-ú** kivett telephely megnevezésű 5044 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
 7. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy a 2-6. pontok szerinti ingatlanok jelenleg kertvárosias lakózónába, a jelenlegi telephelyeit képező többi ingatlan viszont egyéb ipari gazdasági zónába tartozik, amely állapot jelenleg nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztési elképzeléseik megvalósítását.
 8. Jelen szerződés célja, hogy az 2-6.pont szerinti ingatlanok a jelenlegi kertvárosias lakózóna övezeti besorolása Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) kerüljön, az övezeti határ módosításával. Ennek céljából a felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
 9. Felek megállapítják, hogy szükséges az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása, melynek tárgya az 2-6. pontok szerinti ingatlanok övezeti besorolásának módosítása. A módosítási eljárás megindítását Nyíregyháza MJV Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságánakszámú határozatával fogadta el.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

10. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat alapján a 9. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja.
11. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 9. 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.



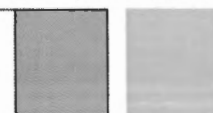
12. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a telephelye parkolásának egy részét a Tünde utcai közterületen valósítja meg, fejlesztési célja között szerepel további parkolók kialakítása. Felek megállapodnak abban, hogy külön megállapodás keretében rögzítik a terület biztosításának valamint a közterületen megvalósuló felépítmények megvalósításának, átadásának kérdését.

III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

13. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2019. január 15. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 800.000,-Ft +ÁFA, azaz nyolcszázezer Forint + ÁFA összeg.
14. Amennyiben a Fejlesztő a 11. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 9. és 10. pontban vállalt kötelezettsége.
15. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészítteti a telepítési tanulmánytervet, mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átadott.
16. Fejlesztő vállalja, hogy a 8659/12 és 8659/13 hrsz-ú ingatlantulajdonosokkal felvállalja az egyeztetéseket a rendezési terv módosításának tárgyában, az ingatlantulajdonosoktól a hozzájáruló nyilatkozatokat beszerzi. További módosítás lehetősége esetén, telephelybővítés érdekében, külön megállapodást kötnek a felek.
17. Felek megállapítják, hogy az övezeti határ módosításával a 8659/11 hrsz-ú másodrendű út megszűnik, így a Hegedű utca zsákutcaként jelenne meg. A zsákutca működése érdekében végforduló kiépítését és a 26606 hrsz-ú ingatlanon vegyes forgalmú út kiépítését vállalja 2022.december 31. napjáig a Fejlesztő, melyről a felek szükség szerint külön megállapodást kötnek.
18. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
19. Fejlesztő vállalja, hogy a Nyíregyháza, Gömb utca útfejlesztése érdekében a Fejlesztő saját tulajdonát képező útrészeket a 8660/9 és 8660/11 hrsz-ú ingatlanokat térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére, mely átadás külön megállapodás keretében történik. Amennyiben a fejlesztés során szükségessé válik további területi igény (Tünde utca menti parkolók területi igénye, kerékpárút területi igénye) akkor a felek külön megállapodást kötnek.

IV. Vegyes rendelkezések

20. Felek megállapítják, hogy a 2-7. pontok szerinti területen 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.
21. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő esetleges észrevételek tükrében a jelen szerződést ismételten



kötelező előírásaira – megfelelően. Amennyiben változtatás szükséges, ismételt véleményeztetést kell végezni, amennyiben a véleményben foglaltakat a Felek részben a véleménytől eltérően fogadták el.

22. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
23. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése számú határozatával jóváhagyta.
24. 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.
25. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
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.

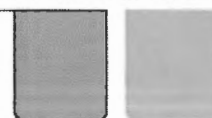
Nyíregyháza, 2018.

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

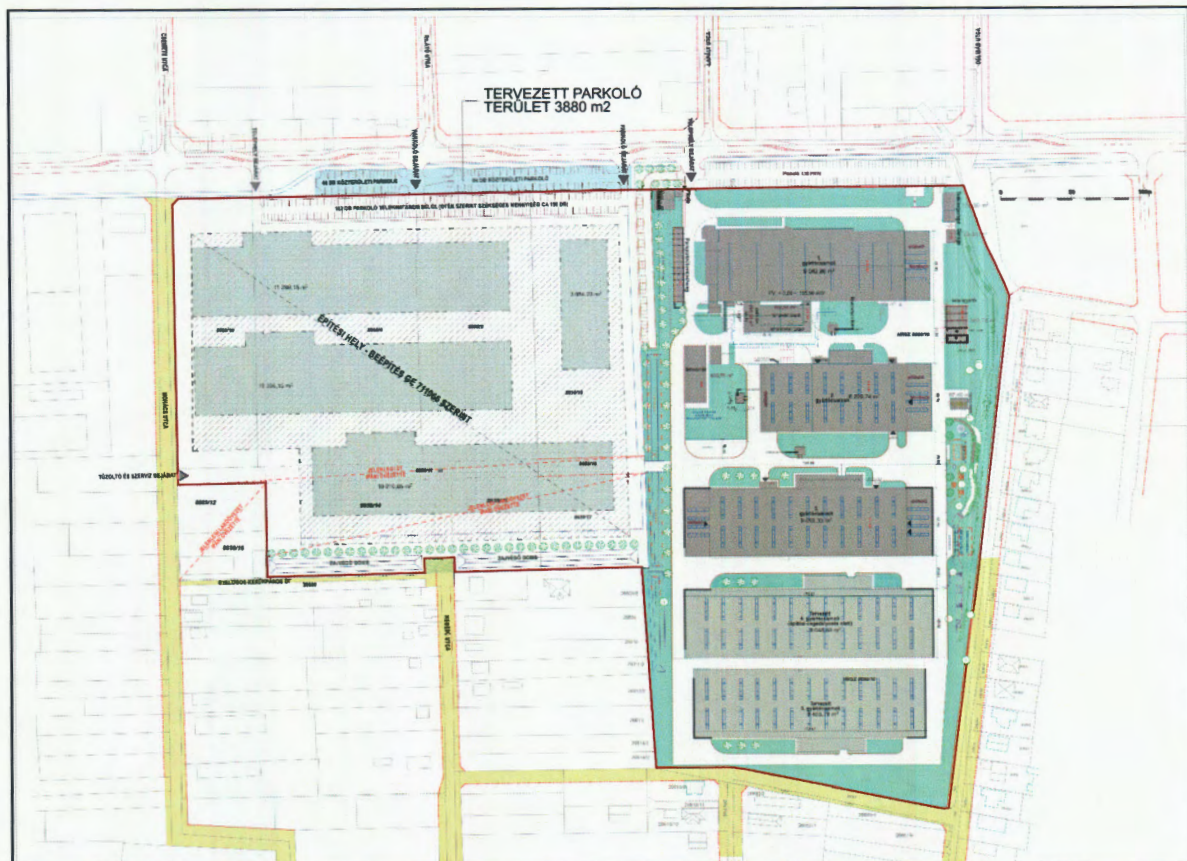
HÜBNER-H Gumi-és Műanyagipari Kft.
képviseletében: Ingo Heerdt ügyvezető igazgató
Dobi József igazgatásvezető
Fejlesztő

Ellenjegyzem:

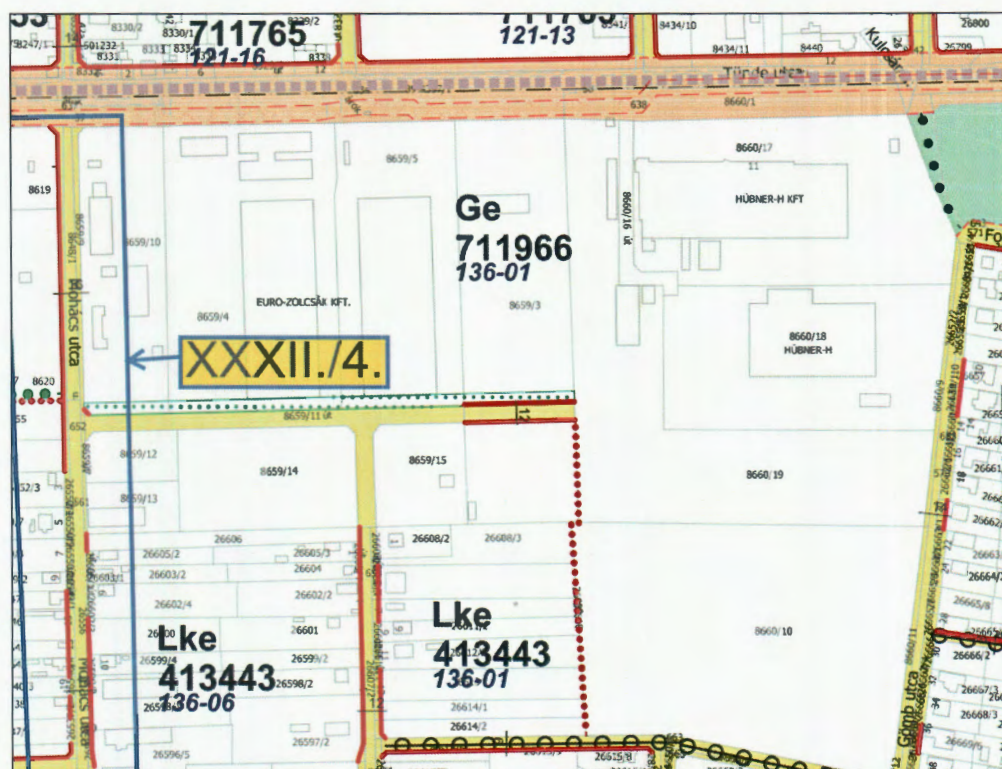
Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a FŐÉP/1624-9/2018.sz. előterjesztéshez



Beépítési tanulmányterv



Szabályozási terv kivonat



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU

