



Ügyiratszám: FŐÉP/ 10-8 /2019.

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 a Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyására

(Nyíregyháza, Táltos utca – 11154/1 hrsz.- út – Nyíregyházi út – Vezér utca)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Veres István
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

.....
Fragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

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



Tisztelt Közgyűlés!

A Nyírség Nehézgép' 93 Javító és Szolgáltató Betéti Társaság (továbbiakban: Fejlesztő) 1993. májusában alakult 4 fővel, mely létszám mára 48 főre emelkedett. A vállalkozás 3 telephellyel rendelkezik. Fő tevékenysége a hidraulikus munkagépek, egységek, berendezések teljes körű javítása, szervizelése, melyet a Bokrétaí út 23 szám alatt, 4 db zárt, közel 1200 m²-es alapterületű szerviz csarnokban végeznek. kereskedelmi központjuk a Debreceni út 162. sz. alatt működik. A korszerű, kiváló műszaki felszereltséggel rendelkező épület mellett 2 fedett raktárépület segíti a kereskedelmi egység logisztikai feladatát ellátni. 2016-ban újabb telephellyel bővült a Vezér utca 68. szám alatt, ahol a Diesel diagnosztikai részleg, Parker hidraulika és pneumatika, valamint tömítés gyártás működik.

Saját tulajdonában lévő építőgép parkuk száma 25 db, melynek helyigényét, a szezonális karbantartások elvégzését már nehezen tudja megoldani a Fejlesztő a Vezér utcai telephelyén (11153/4 hrsz). Ehhez nyújtana segítséget egy korszerű, fedett kb. 400 m²-es karbantartócsarnok megépítése, amelynek a magassága már alkalmas lehet a munkagépeknek az időjárás viszonyaitól mentes üzem próbálására, illetve átadás-átvételére a Vezér utcai telepükön. Terveik között szerepel egy 140 m²-es raktárépület megépítése is ugyanezen a telepen.

Távlati terveik között szerepel építőgép parkjának darabszám növelése, a Parker hidraulika mérnöki és kereskedelmi bázisának létrehozása, ami három megye képviselőjét jelentené és hidraulikus gépek, eszközök és részegységek gyártása, amely további komoly műszaki szakemberek foglalkoztatását vonja magával.

A fent részletezett fejlesztések megvalósítása érdekében Fejlesztő kérelemmel fordult a Főépítési Osztályhoz, melyben kérte a szabályozási terv módosítását. A tulajdonában lévő Nyíregyháza, Nyíregyházi út-Vezér utca által határolt 11153/6 hrsz-ú és a szomszédságában lévő területek (11153/3, 11152/1, 11151/1, 11150, 11149, 11147/2 és 11147/3 hrsz-ú ingatlanok) övezeti besorolása falusias lakózóna (Lf), mely jelenleg nem teszi lehetővé telephelyének további fejlesztését. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) történő módosítással megvalósítható a tervezett fejlesztések.

A rendezési terv módosítása szakmailag támogatható, az ingatlanokat érintő övezeti besorolás módosítása során a falusias lakózóna kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára módosulna.

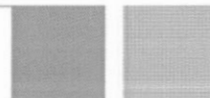
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 30/A. §-a lehetőséget ad településrendezési szerződés megkötésére a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében. Mivel a módosítás magáncélból, gazdasági fejlesztési célból történik, a Fejlesztő és az Önkormányzat között településrendezési szerződés megkötése szükséges. A Fejlesztő vállalja a szabályozási tervmódosítás költségének finanszírozását, a biológiai aktivitási érték visszapótlását/megváltását valamint külön megállapodás keretében közérdekből kötelezettséget vállal.

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

Nyíregyháza, 2019. január 30.




Veres István



1. melléklet a FŐÉP/10-8/2019.sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének

...../2019.(II. 7.)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 Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás jóváhagyásáról (Nyíregyháza, Táltos utca – 11154/1 hrsz.- út – Nyíregyházi út – Vezér utca)

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta és

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 szerződés (1. melléklet) Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodás (2. melléklet) megkötéséhez **hozzájárul**.

2./ A Közgyűlés

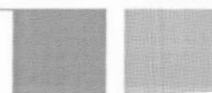
utasítja: a városi főépítést, hogy a településrendezési eszközök további egyeztetéséről intézkedjen, és az Étv. 30/A. §-ban meghatározott véleményezési eljárás lebonyolítása után a tervek módosítását, pontosítását és kiegészítését a Közgyűléshez terjessze elő.

Felelős: Veres István városi főépítész

Nyíregyháza, 2019.február 7.

Erről értesülnek:

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Nyírség Nehézgép' 93 Bt. (4400. Nyíregyháza, Bokréta u. 23.)



Településrendezési szerződés

mely létrejött

egyrésről **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 **Nyírség Nehézgép' 93 Javító és Szolgáltató Betéti Társaság** (4400. Nyíregyháza, Bokréta u.23., Cégjegyzékszám: 1506081769, Adószám: 25651218215 Bankszámlaszám:11600006-00000000-66493381, képviselő: Séra Ferenc vezető tisztségviselő) (a továbbiakban: **Fejlesztő**)]

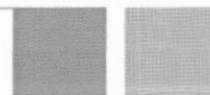
között a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi belterületi **11153/6 hrsz.-ú** 4786 m² terület nagyságú terület a Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi.
2. Fejlesztő korábban megkereséssel élt az Önkormányzat irányában. Kérelmében előadta, hogy a tulajdonában lévő 1. pont szerinti ingatlan övezeti besorolása módosításával fejlesztési elképzelései megvalósulnának.
3. Jelen szerződés célja, hogy a 11153/6 hrsz.-ú, és a szomszédos 11153/3, 11152/1, 11151/1, 11150, 11149, 11147/2 és 11147/3 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása falusias lakózónáról (Lf) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) módosuljon, ennek céljából a felek Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.
4. Felek megállapítják, hogy szükséges az Önkormányzat Szerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása, melynek tárgya a 3. pont szerinti módosítás.
5. 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

6. Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által finanszírozott tervjavaslat alapján az 5. pont szerint szükséges településrendezési eljárást megindította és lefolytatja.
7. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5. 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.



III. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

8. Fejlesztő vállalja, hogy legkésőbb 2019. február 28. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére a Szabályozási Terv módosításának a költségét, ami 800.000,-Ft +ÁFA, azaz nyolcszázezer Forint + ÁFA összeg.
9. Amennyiben a Fejlesztő a 8. pontban meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszíti, nem áll be az Önkormányzat 6. és 7. pontban vállalt kötelezettsége.
10. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő vállalta a tervezett fejlesztés kapcsán, hogy elkészítteti a telepítési tanulmánytervet és mely tanulmánytervet az Önkormányzat részére átadott.
11. Fejlesztő vállalja, hogy az 1. pont szerinti ingatlan szomszédságában lévő ingatlan tulajdonosoktól a hozzájáruló nyilatkozatot a rendezési terv kapcsán megszerzi.
12. Felek megállapítják amennyiben szükséges, az 1. pont szerinti területen történő módosítás kapcsán a biológiai aktivitási érték visszapótlása, ez a visszapótlás a fejlesztő által megadott területeken kerül visszapótlásra vagy pénzbeli megváltással történik. Felek ennek részleteiben külön megállapodást kötnek.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.

IV. Vegyes rendelkezések

14. Felek megállapítják, hogy az érintett ingatlanokon 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.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési eszközök 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 véleményytől eltérően fogadták el.
16. Felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztők vállalják, 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 szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
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 járásbíróság kizárólagos illetékességét, melynek mindenkor alávetik magukat.
22. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2019.

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

**Nyírség Nehézgép' 93 Javító és
Szolgáltató Betéti Társaság képviselétében
Séra Ferenc vezető tisztségviselő
Fejlesztő**

Ellenjegyzem:

Pénzügyileg ellenjegyzem:



2. melléklet a/2019.(II.7.) 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 **Nyírség Nehézgép'93 Javító és Szolgáltató Betéti Társaság** (4400. Nyíregyháza, Bokréta u.23., Cégjegyzékszám: 1506081769, **Nyírség Nehézgép 93** Adószám: 25651218215 Bankszámlaszám:116000006-00000000-66493381, képviselője: Séra Ferenc vezető tisztségviselő)

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

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő és az Önkormányzat között külön okiratba foglalt „településrendezési szerződés” jött létre Nyíregyháza Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának és településrendezési tervének módosítása tárgyában.
2. Felek megállapítják, hogy a nevezett „településrendezési szerződés”-ben foglaltak végrehajtásához szükséges Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 21/2007. (VI.12) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának és asz. határozattal elfogadott szerkezeti tervének 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 - hozzá kíván járulni az Önkormányzat egyes városrendezési, közjóléti céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő kijelenti, hogy bruttó 2.000.000,-Ft, azaz bruttó kettő millió 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. Fejlesztő meghatározza és egyben kijelenti, hogy a 4. pont szerinti összeget Nyíregyháza város zöldfelületeinek fejlesztésére (különös tekintettel Nyíregyháza, Borbányán épülő kerékpárút nyomvonala mentén) utca és környékére) ajánlja fel, mint a Fejlesztő által meghatározott közérdekű célra.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pont szerinti összeget az Önkormányzat köteles a 6. pont szerinti meghatározott célra fordítani.

8. Amennyiben a módosítás nem kerül elfogadásra az Önkormányzatnak fel nem róható okok miatt, akkor a 4. pontban vállalt összeg megfizetésétől az Önkormányzat eltekint.
9. 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 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.
10. 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.
11. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
12. 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
13. 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.
14. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései – elsősorban annak 6:589-6:592. § – az irányadóak.

Jelen megállapodást a Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

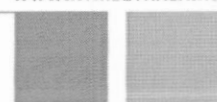
Nyíregyháza,

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

**Nyírség Nehézgép' 93 Javító és
Szolgáltató Betéti Társaság képviselétében
Séra Ferenc vezető tisztségviselő
Fejlesztő**

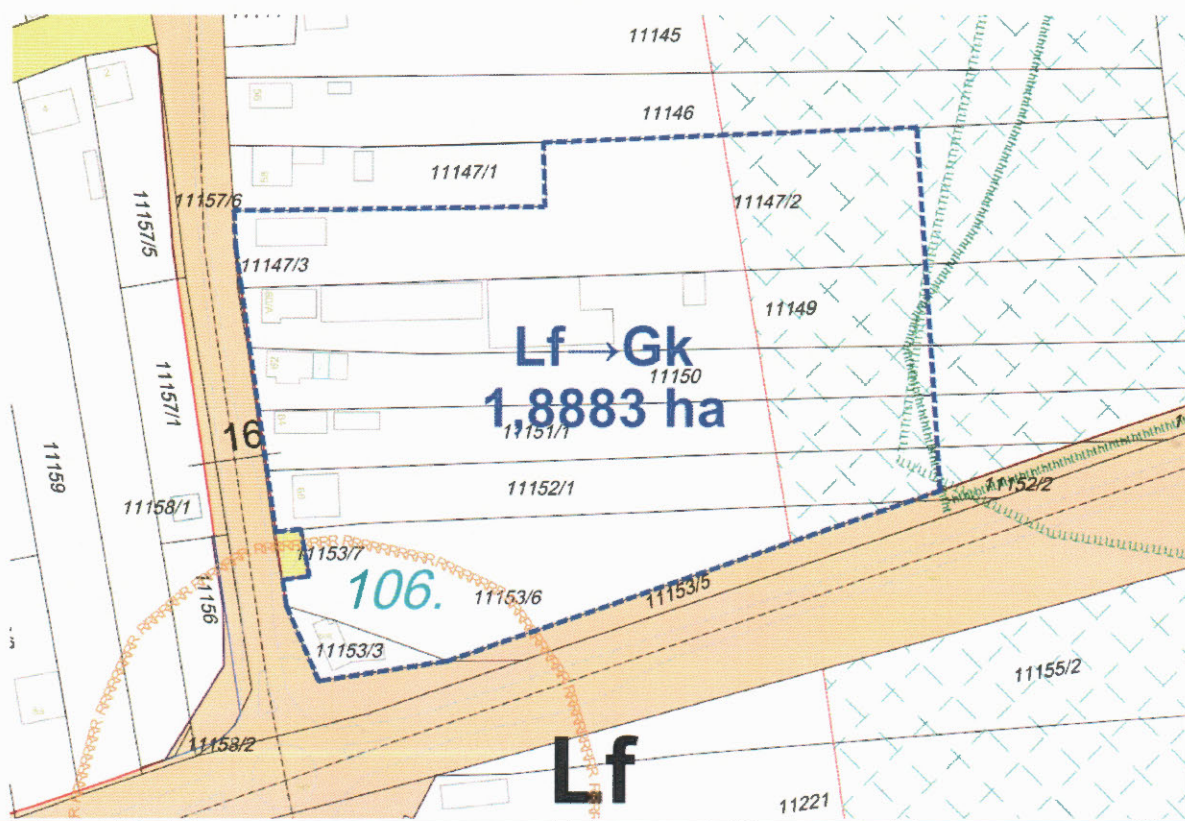
Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző:





Google Earth felvétel



Hatályos Szabályozási Terv kivonat