

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
45/2026. (IV. 29.) önkormányzati
határozata**

**Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési
tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról**
(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti
8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

A Közgyűlés

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, a magyar építészetről 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, a határozat 1. számú mellékleteként csatolt főépítési feljegyzésben foglaltakkal.
- elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt telepítési tanulmánytervet.
- elfogadja a határozat 3. számú mellékleteként csatolt településrendezési szerződést és közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról szóló megállapodást, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

k.m.f.


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

1. melléklet a 45/2026. (IV.29.) számú határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezési szakaszának lezárása, a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról
(Nyíregyháza, Kállói út 77., Mozsár u. 1. szám alatti 8538/3 hrsz.-ú és a Mozsár u. 3. szám alatti 8534/6 hrsz.-ú ingatlanok szabályozását érintő településrendezési eszközök módosítása)

A DEXIT Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 42., továbbiakban: Fejlesztő) Nyíregyháza, Kállói utcán lévő telephelyének fejlesztését tervezi. A fejlesztés megvalósításának feltétele a hatályban lévő 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.

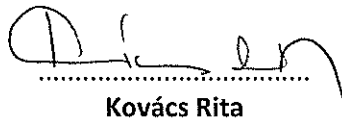
A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéshez a Fejlesztő telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a Nyírségterv Kft. (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.) készített. A telepítési tanulmányterv tartalma a Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározottaknak megfelel. A tervben bemutatásra kerültek a módosítási igény okai, a fejlesztési szándék épített környezettel való viszonya és az infrastrukturális 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 tárgyi ingatlanok a jelenleg hatályos szabályozási terven egységesen Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába kerülnek, így a tervezett beruházás megvalósulhat. A tervezett fejlesztés hozzájárul a város gazdasági bővüléséhez, gazdaságélénkítő hatással jár.

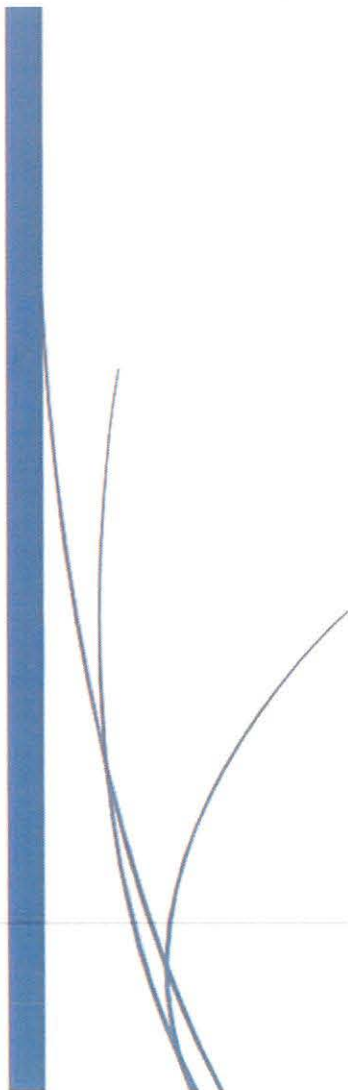
A benyújtott telepítési tanulmányterv felhasználható a településrendezési eszközök módosításának elindításához.

Nyíregyháza, 2026. április 23.



Kovács Rita
városi főépítész

Telepítési tanulmányterv, 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 Kállói út 77, Mozsár utca 1. (hrsz:8538/3) és a Mozsár utca 3. szám (hrsz 8534/6) szabályozását érintő településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása



3. melléklet a 45/2026. (IV.29) számú határozathoz
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**

[Cím: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH számjеле: 15731766-8411-321-15, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-15402006-00000000, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester, (a továbbiakban: **Önkormányzat**)]

másrésztől **DEXIT Kft.**

(székhelye: 4400 Nyíregyháza, Bocskai u.2., Cégbiztosítási száma: 15-09-090149, adószáma: 11496322-2-15, bankszámlaszám: 10700048-27262003-51100005, képviselő: Budai László 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 a Fejlesztő tulajdonát képezi a nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 2772 m² terület nagyságú és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 2162 m² terület nagyságú ingatlan.
2. Fejlesztő megkereséssel élt az Önkormányzat irányában az 1.pont szerinti ingatlanokat érintő fejlesztései kapcsán. Kérelmében előadta, hogy a két ingatlan Nyíregyháza településrendezési eszközein két különböző övezetbe tartoznak, így a megvalósítani kívánt beruházás a jelenlegi településrendezési eszközök nem adnak lehetőséget.
3. A településrendezési eszközök módosítása városképi szempontból szakmailag támogatható. A nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú ingatlan Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk) és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú ingatlan Egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) tartozik. Jelen szerződés célja, hogy településrendezési eszközök módosításánál a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna (Gk) övezeti határa a 8534/6 hrsz-ú ingatlan telekhatárhoz igazodik, ezáltal a két ingatlan egy övezeti zónába fog tartozni.
4. A magyar építészetéről 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. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 17/2026. (II.18.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról.

II. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

6. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő által átadott telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat a szükséges településrendezési eljárást megindítja 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 Főépítész feljegyzés alapján Közgyűlés

45/2026.(IV.29.) számú határozatával döntött a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

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 2026. május 15. 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. 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.
11. A 9. pontban foglalt költség teljes körű, tartalmazza különösen az eljárási, a szakhatósági, a közzétételi és egyéb, az eljárás során felmerült díjakat.
12. 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.
13. Fejlesztő vállalja, hogy a módosító eljárás során az államigazgatási szervek által esetlegesen meghatározott szakági munkaanyagokat/tanulmányokat elkészítteti.
14. 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.
15. Fejlesztő vállalja a 1. pont szerinti ingatlanok összevonását, illetve a telekalakítást követően az útszabályozással érintett terület rész (Kállói út felőli rész) térítésmentesen átadását az Önkormányzat részére külön megállapodás keretében.

IV. Vegyes rendelkezések

16. 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 igénnyel nem élhetnek. Az esetleges többlet közlekedési kapcsolatok kialakítása az Önkormányzat szabályozási tervének és a HÉSZ-nek a figyelembe vételével történhet.
17. Felek rögzítik, hogy a rendezési tervvel összefüggő adatbázist (alaptérképet) csak az önkormányzat használja, felhasználási joga másnak nem adható.
18. 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.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a szabályozási terv módosítását követően esetlegesen felmerülő kártalanítási igények megtérítését Fejlesztő vállalja, azokért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.
20. Felek megállapítják, hogy a jelen településrendezési szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése 45/2026 (IV.29.) számú határozatával jóváhagyta.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk., Étv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
25. 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.
26. A jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. április 29.


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

DEXIT KFT.
4400 Nyíregyháza, Bócskai u. 42.
Adószám: 11496322-2-15
Cégl.sz.: 15-09-090149 2.

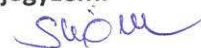

.....
Budai László
vezető tisztségviselő
DEXIT Kft.
Fejlesztő

Ellenjegyzem:



Pénzügyileg ellenjegyzem:

2026 APR, 29



MEGÁLLAPODÁS
Közérdekű kötelezettségvállalás nyújtásáról

amely létrejött egyrészről Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata [4400. Nyíregyháza, ossuth tér 1. szám, adószám: 15731766-2-15, KSH szám: 15731766-8411-321-15, törzsszáma: 15402006, bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt. 50453104-10024773, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester (a továbbiakban: Önkormányzat)]

másrészről DEXIT Kft.

(székhelye: 4400 Nyíregyháza, Bocskai u.2., Cégjegyzékszám: 15-09-090149, adószáma: 11496322-2-15, bankszámlaszám:10700048-27262003-51100005, képviselő: Budai László 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:

1. Felek megállapítják, hogy a nyíregyházi 8538/3 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a nyíregyházi 8534/6 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti besorolás 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 céljainak megvalósításához, anyagi teljesítőképességéhez mérten, a jelen megállapodásban részletezett formában.
4. Fejlesztő vállalja 1.500.000,-Forint, azaz egymillió-ötszázezer forint összegnek megfelelő értékű „zöldítés fejlesztés” elvégzését, mint 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 összegnek megfelelő értékben, a Fejlesztő saját kivitelezésben, zöldítés, parkosítás, fásítás fejlesztést fog végezni a 4405 Nyíregyháza Kállói út 77. sz (hrsz:8583/3), illetve a Mozsár utca 3. (hrsz: 8534/6) ingatlanok előtti önkormányzati tulajdonban lévő közterületen. Ennek részleteit a Fejlesztő köteles a Városi Főkertésszel egyeztetni.
6. A Fejlesztő az 5.pont szerinti vállalási kötelezettségeket az út szabályozással érintett területek önkormányzati tulajdonba történő átadását követően vállalja.
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 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, 2026. április 29.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Önkormányzat




DEXIT KFT.
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 42.
Adószám: 11496322-2-15
Cégj.sz.: 15-09-090149 2.
Budai László
vezető tisztségviselő
DEXIT Kft.
Fejlesztő

Ellenjegyzem:



Pénzügyileg ellenjegyzem:

2026 APR. 29

