



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2022. szeptember 20-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/5473-4/2022.

Tárgy: Javaslat a Cristal Star Kft-vel kötött településrendezési szerződés módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a Képviselő-testület 114/2020. (IX. 8.) számú határozata alapján 2020. szeptember 11-én településrendezési szerződést (a továbbiakban: Alapszerződés) kötött a Cristal Star Kft-vel (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7 hrsz, *1. számú melléklet*).

A Cristar Star Kft. kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását, melyet Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 82/2022. (V. 10.) számú határozatával elfogadott. A településrendezési eszközök módosítása abban az esetben lép hatályba, amennyiben az Alapszerződés módosításra kerül a településrendezési eszközökben kérelmezett változásokkal összhangban. Az Alapszerződés módosítása (*2. számú melléklet*) az alábbi pontokat érintik:

- 6. pontját, hogy *„A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft. által, a Cristal Star Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 012/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” megnevezésű, valamint a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű Telepítési tanulmánytervekben bemutatott területtel.”*
- 7. pontját, hogy *„A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” és „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán”, valamint annak aktualizált beépítési terv dokumentációkon és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:*
 - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
 - 7.2. Prognosztizált építhető és kialakítható lakások száma építési telkenként: legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
 - 7.3. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
 - 7.4. A jelen szerződés 35. pont szerinti módosításában később meghatározott paraméterek szerint
 - Idősek otthonát épít;
 - rehabilitációs központot épít;
 - szálloda/panzió épületet épít;
 - társasházi jellegű lakóházakat vagy apartmanházakat épít;

- kiszolgáló funkciókat valósít meg, intézményi és kereskedelmi és szolgáltató funkciókat (óvoda/bölcsőde, orvosi rendelő, élelmiszerbolt, üzletek) stb. valósít meg;

- a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű telepítési tanulmányterv szerinti napelempark esetében, a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépését követően a kialakuló Kbn-en övezetben a beépítésre nem szánt területen a beépítés mértéke maximum 10 %, de az OTÉK 32. § (3) bekezdésének b) pontja alapján a beépítettség mértékét figyelmen kívül lehet hagyni, ugyanakkor az épületek kapcsán maximum technológiai épületek elhelyezése történhet meg;

7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével, amennyiben szükséges a víztermelési kapacitásokat fejleszti (meglévő 1. számú kút felújítása, vagy új kút fúrása). A szükséges tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő vezetékre új tűzcsapokat helyez el. Továbbá locsolóvíz ellátás érdekében a korábban üzemben kívül helyezett helyi vízellátó rendszert felülvizsgálja, újra üzembe helyezi a szükséges hatósági engedélyek bekérésével.

7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, amennyiben szükségessé válik és a szolgáltató azt előírja, úgy a jelenlegi szennyvíztisztító telep kapacitását növeli;

7.7. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többlet-terhelés ne alakuljon ki;

7.8. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;

7.9. Megépíti a közvilágítást

7.10. Biztosítja a földgázellátást, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással;

7.11. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével: kb. 7-8 MW összeteljesítményű napelem parkot tervez a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben meghatározott, településrendezési eszköz módosításának hatálybalépését követően kialakuló Kbn-en övezetben, oly módon, hogy a beépítésre szánt területektől egy 10 méteres zöldsáv választaná el, mely területsávon fasorok és rekreációs célú sétány kialakítása tervezett, a napelem park által érintett területek egyéb széleit fasorok kísérik, a tájba való kedvezőbb illeszkedés jegyében. A napelem park megvalósításánál szükséges figyelembe venni az energiatermelési engedélyezési eljárás lefolytatását, a termelt energia értékesíthetőségére vonatkozó szabályokat, azaz azt, hogy csak szolgáltatónak lehet eladni; figyelembe kell venni a tervezett teljesítményt, valamint az arra vonatkozó telepítési kötelezettségeket (kb. 7-8 MW összeteljesítmény esetén a kábelt alapvetően közterületen kell vinni, ennek a nyomvonal egyeztetése az érintett közterület tulajdonosával és kezelőjével, a szükséges engedélyek bekérése), ha és amennyiben a tervezett összteljesítmény meghaladja a 12 MW értéket, akkor szükség lehet 132 kW-os vezeték kialakítására, mely vezetéket a hatályos településrendezési tervekbe is be kell illeszteni, önálló eljárás keretében; ugyanakkor a napelempark kialakításának részleteiről az elektromos hálózat szolgáltatójával előzetesen egyeztetni szükséges;

7.12. Kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);

7.13. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakuló utak, valamint a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú út kialakítását követően az érvényben lévő útiügyi műszaki előírásoknak megfelelően, a jogerős építési engedély megszerzését követően települési gyűjtőútnak megfelelő szélességű és rétegrendű utakat épít, (érvényben lévő útiügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak

megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útcsatlakozásokat alakít ki, járdát épít, szikkasztó árkokat épít, zöldsávot alakít ki, a kialakuló lakóingatlanokhoz;

7.14. Fasort telepít a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően.”

- 9. pontját, hogy „A fejlesztés ütemezése, a teljes beruházás ütemterve: Az I. ütemben 2023. december 31 –ig lezárul a belterületbevonási és telekalakítási folyamat. A II. ütemben 2024. december 31–ig befejeződik a napelempark és környezetének kiépítése, beleértve a fasorok telepítését. A III. ütemben 2037. december 31–ig befejeződik a közművek kiépítése. A IV. ütemben 2037. december 31–ig befejeződik a közvilágítás, csapadékvíz elvezetés, tűzvíz hálózat kiépítése és az utak kiépítése.”

Az Alapszerződés egyéb pontjaiban változatlan marad.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a Cristal Star Kft-vel (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7 hrsz) 2020. szeptember 11-én megkötött Településrendezési Szerződés 1. számú módosítását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés módosítás aláírására és a további szükséges intézkedéseket megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Melléklet: 1. sz. melléklet: Alapszerződés
2. sz. melléklet: Településrendezési szerződés 1. sz. módosítása**

Dunavarsány, 2022. szeptember 15.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



dr. Szilágyi Ákos
jegyző



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
adószám: 15730875-2-13
törzskönyvi azonosító száma: 730875
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

Cristal Star Kft.
székhely: 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7
adószám: 12836219-2-13
cégjegyzék szám: 13-09-091122
képviseli: Johann Hans Locker es Katharina Locker
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények


- 1.1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2020. (VII.14.) számú határozatával
- támogatta a **Cristal Star Kft.** kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a 86/2020. (VII.14.) számú határozat 2. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, beleértve az érintett terület nyugati oldalán gyűjtőút kialakításának lehetőségét az 51-es úttal való kapcsolat biztosítása érdekében, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni 30 napon belül a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
 - tájékoztatta a fejlesztőt a támogatás alap feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
 - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a **Cristal Star Kft-t**, mint kérelmezőt.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0102/6, 0102/7, 0103/3, 0103/4 hrsz-ú ingatlanoknak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
0102/6	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	7867	kivett üzem
0102/7	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	105510	kivett major
0103/3	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	25000	kivett szérűskert
0103/4	Cristal Star Kft. 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7	72712	kivett szérűskert kivett anyagbánya


Gergőné Varga Tünde dr. Szűgyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata


Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:


Dr. Szűgyi Ákos
ügyvéd
1118 Bp., Kőbükút u. 3
Mobil: 06-20-921-3033

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

A szerződés célja

3. A fejlesztési területen, a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 hrsz-ú ingatlanokon a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzatot terhelő azon fejlesztések esetében, amelyek csak részben kapcsolódnak a jelen szerződés tárgyát képező fejlesztéshez, törekszenek a költségek megosztását célzó megállapodások megkötésére.

A szerződés tárgya

5. A jelen Szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft. által, a Cristal Star Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 012/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” dokumentáción és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
 - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
 - 7.2. Prognosztizált építhető és kialakítható lakások száma építési telkenként: legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
 - 7.3. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
 - 7.4. A jelen szerződés 35. pont szerinti módosításában később meghatározott paraméterek szerint
 - Idősek otthonát épít;
 - rehabilitációs központot épít;
 - szálloda/panzió épületet épít;
 - társasházi jellegű lakóházakat vagy apartmanházakat épít;
 - kiszolgáló funkciókat valósít meg, intézményi és kereskedelmi és szolgáltató funkciókat (óvoda/bölcsőde, orvosi rendelő, élelmiszerbolt, üzletek) stb. valósít meg;
 - 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével, amennyiben

Gergőné Varga Tünde
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

dr. Szilágyi Akos
jegyző, mint ellenjegyző

Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Dr. Verhényi Péter
ügyvéd
1118 Bp., Kőbölkit u: 8
Mobil: 06-20-921-8037

szükséges a víztermelési kapacitásokat fejleszti (meglévő 1. számú kút felújítása, vagy új kút fúrása). A szükséges tüzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő vezetékre új tűzcsapokat helyez el. Továbbá locsolóvíz ellátás érdekében a korábban üzemben kívül helyezett helyi vízellátó rendszert felülvizsgálja, újra üzembe helyezi a szükséges hatósági engedélyek bekérésével.

- 7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, amennyiben szükségessé válik és a szolgáltató azt előírja, úgy a jelenlegi szennyvíztisztító telep kapacitását növeli;
- 7.7. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki;
- 7.8. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.9. Megépíti a közvilágítást
- 7.10. Biztosítja a földgázellátást, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással;
- 7.11. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével;
- 7.12. Kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);
- 7.13. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakuló utak, valamint a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú út kialakítását követően az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően, a jogerős építési engedély megszerzését követően települési gyűjtőútnak megfelelő szélességű és rétegrendű utakat épít, (érvényben lévő útügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útcsatlakozásokat alakít ki, járdát épít, szikkasztó árkokat épít, zóldsávot alakít ki, a kialakuló lakóingatlanokhoz;
- 7.14. Fasort telepít a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően.

8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben a fejlesztés megvalósítását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

9. Az egyes ütemek megvalósításának határidejét a Felek a jelen szerződésnek a 35. pontban meghatározott módosításában fogják meghatározni.
10. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 9. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
 - a) előkészítésének,
 - b) tervezésének,
 - c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - d) kiviteli tervei elkészítésének,
 - e) megépítésének,
 - f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
 - g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
 - h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
 - i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

Gergőné Varga Tünde polgármester
dr. Szilágyi Ákos jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/fejlesztő

Ellenjegyzem:

L. Várhelyi Péter
ügyvéd
1118 Bp., Kőbalkút u. 8
Mobil: 06-20-921-8035

saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

A Cél megvalósítója az érvényben lévő utügyi műszaki előírások szerinti terveket az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint engedélyeztetni köteles, továbbá Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi közutak kezelésének szabályairól szóló 4/2020. (III.11.) számú rendelete szerinti közútkezelői hozzájárulást, illetőleg szükség szerint országos közúttal történő csatlakozás esetén a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulását kéri. A jogerős útépítési engedély és a megfelelő közútkezelői hozzájárulások alapján kialakított utat, annak elkészültét követően a Cél megvalósítója készre jelenti.

11. A Cél megvalósítója a 9. és 10. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
12. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
13. A Cél megvalósítója vállalja a 6. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
 - a) a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakítja a közlekedési területeket és megépíti az utakat az érvényben lévő utügyi műszaki szabványoknak megfelelően elkészített tervek és az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint bekért jogerős építési engedély alapján. Továbbá a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú utakat kialakítja az érvényben lévő utügyi műszaki előírásoknak megfelelően tervek és az utak építésének, forgalomba helyezésének, és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint bekért jogerős építési engedély alapján, oly módon hogy a azok megfeleljenek a települési gyűjtőút funkciónak, azaz megfelelő szélességű és rétegrendű utak épüljenek (érvényben lévő utügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útcsatlakozások kialakítása, járda építése, szikkasztó árkok építése, zöldsáv kialakítása a kialakuló lakóingatlanokhoz;
 - b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, ivóvíz, stb. – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet;
 - c) kiépíti az a) pont szerinti utakat a 7. és 9. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat szerinti és a kialakult utat az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át, ha az érvényben lévő utügyi műszaki előírásoknak megfelelően, valamint a jogerős építési engedélyben előírtak szerint történt, az illetékes hatóság általi

Gergőné Marga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Dr. Várhegyi Péter
ügyvéd
1118 Bp., Kőbalkuti út 1-3
Mobil: 06-20-921-2037

forgalomba helyezést követően. Az átadás műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a hatóságok által előírt megvalósulási tervdokumentáció, valamint forgalmi használatbavételi eljárást követően történik. A Cél megvalósítója jogosult véghatáridő előtt is teljesíteni. Az Önkormányzat vállalja, hogy út sikeres műszaki átadás-átvételének lezárásával, a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a 25. pont szerinti lépéseket haladéktalanul megkezdi, és a szükséges döntéseket meghozza;

d) a c) pont szerinti út határidőben történő átadásához, előzetesen elfogadásra és az Önkormányzat részéről való jóváhagyásra benyújtja az út ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséhez szükséges dokumentációt és szerződést.

14. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor

16. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Egyéb megállapodások

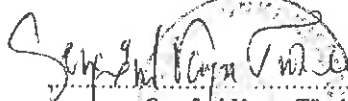
19. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:


a) a Cél megvalósítója részéről: Cristal Star Kft. (2336 Dunavarsány, külterület 0102/7)

b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth L. utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu, +36-24/521-040).


20. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzón kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

21. A jelen szerződés benyújtása és a felmerülő költségek viselése az illetékes földhivatal felé a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.


Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata


Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:


Péter
ügyvéd
1116 Bp., Kőbölkit u. 8
kv. sz. 06-20-971-333

22. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Kőbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.
23. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a kialakuló, érintett Dunavarsány, 0102/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0102/7 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0103/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a 0103/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
24. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az alábbi megvalósulási ütemezéshez kötött szakaszokban történik:
1. szakaszban: amennyiben a víz- és csatorna-gerincvezeték a tervekkel egyezően minden érintett telek (0102/6, 0102/7, 0103/3, 0103/4 helyrajzi számú és abból kialakuló ingatlanok.) tekintetében megvalósul, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0103/3 hrsz. alatti és az abból kialakuló ingatlanok vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
 2. szakaszban: amennyiben az egyéb közművek is teljes kiépítésre kerülnek tervekkel egyezően valamennyi érintett telek tekintetében, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0102/7 hrsz. és az abból kialakuló ingatlanok alatti ingatlan vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
 3. szakaszban: amennyiben a terveknek megfelelően megvalósul a kialakítandó fasor telepítése, az árok létesítése, a jogerős építési engedéllyel rendelkező utak és járdák kivitelezése, úgy az Önkormányzat hozzájárul a 0102/6 és 0103/4 hrsz. és az abból kialakuló ingatlanok vonatkozásában, a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törléséhez. A készre jelentéstől számított 15 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.
25. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 13. c) pontban rögzített sikeres műszaki átadás-átvételének megtörténtét követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt
- a) az út átvételéről és jelen településrendezési szerződés megszűnéséről, valamint
 - b) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 14/A. § (1) bekezdése alapján - „Minden belterületi és olyan külterületi közterületet el kell nevezni, amely olyan ingatlanhoz vezet, amelyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti épület található.” és ugyanezen törvény 42. § szerint a „képviseelő-testület hatásköréből nem ruházható át a közterület elnevezése.” – az átvett közút elnevezéséről.
26. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.

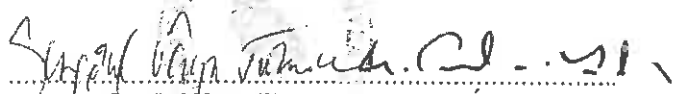
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata


Johann Hans Locker Katharina Locker
ügyvezető
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

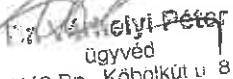
Dr. Várhelyi Péter
ügyvéd
1118 Bp., Kőbölkút u. 8.
Mobil: 06-20-921-8030

27. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
28. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
29. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
30. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
31. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
32. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
33. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
34. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
- a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
 - amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
 - amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
35. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös meg egyezéssel módosítják.


 Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

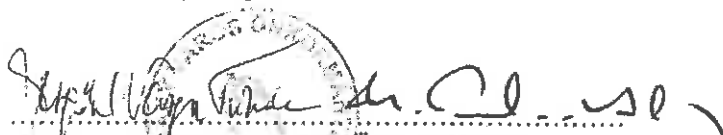

 Johann Hans Locker Katharina Lecker
 ügyvezető
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

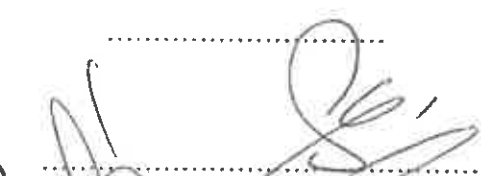

 Pálvárdy Péter
 ügyvéd
 1118 Bp., Kőbalkút u. 8
 Mobil: 06-70-921-035

36. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
37. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
38. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
39. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2020. szeptember 08. napján hozott 114/2020. (IX.08.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.


Dunavarsány, szeptember 11..



 Dunavarsány Város Önkormányzata
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző



 Cristal Star Kft.
 Johann Hans Locker Katharina Locker
 ügyvezető
 Cél megvalósítója/Fejlesztő



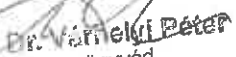
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata



 Johann Hans Locker Katharina Locker
 ügyvezető
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

Dunavarsány, 2020. 09. 11.


 Dr. Várnelyi Péter
 ügyvéd
 1118 Bp., Kőbalkút u. 8.
 Mobil: 06-20-821-8033

KASZ 36971119 8

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

1. számú módosítása

Amely létrejött egyrészről,

Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
adószám: 15730875-2-13
törzskönyvi azonosító száma: 730875
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester
továbbiakban: **Önkormányzat**,

mésrészről

Cristal Star Kft.
székhely: 2336 Dunavarsány, külterület 0102/7 hrsz
adószám: 12836219-2-13
cégjegyzék szám: 13-09-091122
képviseli: Johann Hans Locker es Katharina Locker
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**

felek együttesen említve: Felek, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

1. Felek 2020. szeptember 11-én „Településrendezési szerződés”-t (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) kötöttek egymással, mely szerződést a jelen módosító szerződés aláírásával megerősítenek, és azt a jövőben a jelen módosító szerződéssel módosított tartalommal tartanak fenn maguk részére.
2. Szerződő Felek az Alapszerződés 1.1. pontját kiegészítik a következők szerint:
„1.1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2020. (VII.14.) számú és 82/2022. (V.10.) számú határozatával
a) támogatja a **Cristal Star Kft.** kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a 86/2020. (VII.14.) számú határozat 2. számú melléklete szerinti, valamint a 82/2022. (V.10.) számú határozat 1. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, beleértve az érintett terület nyugati oldalán gyűjtőút kialakításának lehetőségét az 51-es úttal való kapcsolat biztosítása érdekében, a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire;
b) tájékoztatta a fejlesztőt a támogatás alap feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
c) felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a **Cristal Star Kft-t**, mint kérelmezőt.”
3. Szerződő Felek az Alapszerződés 6. pontját az alábbiak szerint módosítják:
„6. A fejlesztési terület megegyezik az **URBANITAS Kft.** által, a **Cristal Star Kft.** részére készített, a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 012/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére” megnevezésű, valamint a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű Telepítési tanulmánytervekben bemutatott területtel.
4. Szerződő Felek az Alapszerződés 7. pontját az alábbiak szerint módosítják:
„7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3, 103/4 helyrajzi

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
Polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata
Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. napján:

.....
Johann Hans Locker Katharina Locker
Cél megvalósítója/Fejlesztő

számú külterületi telkek együttes területére” és „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán”, valamint annak aktualizált beépítési terv dokumentácikón és a Cél megvalósítójának vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:

- 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen kialakítható ingatlanok legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
- 7.2. Prognosztizált építhető és kialakítható lakások száma építési telkenként: legfeljebb Telepítési tanulmánytervben meghatározott maximális darabszámban;
- 7.3. A lakófunkciót kiszolgáló gépjármű tároló helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
- 7.4. A jelen szerződés 35. pont szerinti módosításában később meghatározott paraméterek szerint
 - Idősek otthonát épít;
 - rehabilitációs központot épít;
 - szálloda/panzió épületet épít;
 - társasházi jellegű lakóházakat vagy apartmanházakat épít;
 - kiszolgáló funkciókat valósít meg, intézményi és kereskedelmi és szolgáltató funkciókat (óvoda/bölcsőde, orvosi rendelő, élelmiszerbolt, üzletek) stb. valósít meg;
 - a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű telepítési tanulmányterv szerinti napelempark esetében, a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépését követően a kialakuló Kbn-en övezetben a beépítésre nem szánt területen a beépítés mértéke maximum 10 %, de az OTÉK 32. § (3) bekezdésének b) pontja alapján a beépítettségi mértéket figyelmen lehet hagyni, ugyanakkor az épületek kapcsán maximum technológiai épületek elhelyezése történhet meg;
- 7.5. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton a vízelosztó hálózat kiépítésével, amennyiben szükséges a víztermelési kapacitásokat fejleszti (meglévő 1. számú kút felújítása, vagy új kút fúrása). A szükséges tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő vezetékre új tűzcsapokat helyez el. Továbbá locsolóvíz ellátás érdekében a korábban üzemben kívül helyezett helyi vízellátó rendszert felülvizsgálja, újra üzembe helyezi a szükséges hatósági engedélyek bekérésével.
- 7.6. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, amennyiben szükségessé válik és a szolgáltató azt előírja, úgy a jelenlegi szennyvíztisztító telep kapacitását növeli;
- 7.7. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki;
- 7.8. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 7.9. Megépíti a közvilágítást
- 7.10. Biztosítja a földgázellátást, annak kiépítésével, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából történő kialakítással;
- 7.11. Törekszik a megújuló energiaforrások hasznosítására napelemes-fotovoltaikus rendszer kiépítésével: kb. 7-8 MW összeteljesítményű napelem parkot tervez a „Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 11.§ b) pontját érintő 2021. évi módosítás és ehhez kapcsolódóan a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintő erdőterületek átsorolása okán” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben meghatározott, településrendezési eszköz módosításának hatálybalépését követően kialakuló Kbn-en övezetben, oly módon, hogy a beépítésre szánt területektől egy 10 méteres zöldsáv választaná el, mely területsávon fasorok és rekreációs célú sétány kialakítása tervezt, a napelem park által érintett területek egyéb széleit fasorok kísérik, a tájba való kedvezőbb illeszkedés jegyében. A napelem park megvalósításánál szükséges figyelembe venni az energiatermelési engedélyezési eljárás lefolytatását, a termelt energia

.....
Gergőné Varga Tünde
Polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
dr. Szilágyi Ákos
jegyző, mint ellenjegyző

.....
Johann Hans Locker Katharina Locker
Cél megvalósítója/Fejlesztő

értékesíthetőségére vonatkozó szabályokat, azaz azt, hogy csak szolgáltatónak lehet eladni; figyelembe kell venni a tervezett teljesítményt, valamint az arra vonatkozó telepítési kötelezettségeket (kb. 7-8 MW összteljesítmény esetén a kábelt alapvetően közterületen kell vinni, ennek a nyomvonal egyeztetése az érintett közterület tulajdonosával és kezelőjével, a szükséges engedélyek bekérése), ha és amennyiben a tervezett összteljesítmény meghaladja a 12 MW értéket, akkor szükség lehet 132 kW-os vezeték kialakítására, mely vezetéket a hatályos településrendezési tervekbe is be kell illeszteni, önálló eljárás keretében; ugyanakkor a napelempark kialakításának részleteiről az elektromos hálózat szolgáltatójával előzetesen egyeztetni szükséges;

7.12. Kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);

7.13. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítással kialakuló utak, valamint a 0102/4, 0104/3 és a településrendezési eszközök módosítását követően a 0130/5 helyrajzi számú út kialakítását követően az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően, a jogerős építési engedély megszerzését követően települési gyűjtőútnak megfelelő szélességű és rétegtrendű utakat épít, (érvényben lévő útügyi műszaki előírásokban foglaltak szerint, a települési építési teherforgalomnak megfelelő teherbírású, melegen hengerelt aszfaltburkolatú utak), útsatlakozásokat alakít ki, járdát épít, szikkasztó árkokat épít, zóldsávot alakít ki, a kialakuló lakóingatlanokhoz;

7.14. Fasort telepít a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően."

5. Szerződő Felek az Alapszerződés 9. pontját az alábbiak szerint módosítják:
„A fejlesztés ütemezése, a teljes beruházás ütemterve: Az I. ütemben 2023. december 31 –ig lezárul a belterületbevonási és telekalakítási folyamat. A II. ütemben 2024. december 31–ig befejeződik a napelempark és környezetének kiépítése, beleértve a fasorok telepítését. A III. ütemben 2037. december 31–ig befejeződik a közművek kiépítése. A IV. ütemben 2037. december 31–ig befejeződik a közvilágítás, csapadékvíz elvezetés, tűzvíz hálózat kiépítése és az utak kiépítése.”
6. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapszerződés jelen módosítással nem érintett egyéb pontjai változatlan tartalommal és szövegezéssel hatályban vannak, azzal, hogy jelen szerződés módosítás szerződő felei magukra nézve kötelező érvényűnek fogadják el az Alapszerződés rendelkezését.
7. Szerződő felek megbízzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Kőbölkút u. 8., KASZ: 36471119), hogy a jelen településrendezési szerződést módosító okiratot elkészítésére, annak ellenjegyzésére, illetékes földhivatal előtti képviselőjükkel, melyet eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad. Jelen szerződés felek által kötött megbízási szerződésnek (tényvázlatnak) is minősül.
8. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, -az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület napján hozott számú határozata felhatalmazásával, -jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 5 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2022.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
Polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Johann Hans Locker **Katharina Locker**
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2022. napján: