



Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 10-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/7507-2/2024.

Tárgy: Javaslat településrendezési szerződések megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dunavarsány 1902/1 hrsz-ú fejlesztési területen az ingatlanulajdonos, Vida József [REDACTED] [REDACTED] új, nagyobb léptékű tárolóépület építését tervezi. A tervezett tárolóépület a korábban benyújtott kérelemben (1. sz. melléklet) került meghatározásra. A Képviselő-testület korábban 132/2024. (IX. 17.) számú határozatával döntött, hogy előzetesen támogatja többek között a Dunavarsány 1902/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) eseti módosítását tekintettel arra, hogy jelenleg az ingatlanon lakó célú építési övezet van kijelölve, melynek módosítása szükséges Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetre. A tervezési folyamat megindításának feltétele a településrendezési szerződés megkötése volt.

A Dunavarsány 117/2 hrsz-ú fejlesztési területen az ingatlanulajdonos, Czombos Sándor [REDACTED] [REDACTED] a meglévő épületet nem kívánja elbontani, jövőbeni hasznosítását nem tervezi, azonban az ingatlan a HÉSZ és a Szabályozási Terv szerint közterület. A Képviselő-testület korábban 94/2024. (V.15.) számú határozatával döntött, hogy előzetesen támogatja a Dunavarsány 117/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ eseti módosítását, tekintettel arra, hogy a valós, kialakult állapot szerint 1993 óta meglévő épület áll a telken. A tervezési folyamat megindításának feltétele ebben az esetben is a településrendezési szerződés megkötése volt.

A Dunavarsány 969/45 hrsz-ú fejlesztési terület vonatkozásában az ingatlanulajdonos képviselőjében, Tóth István kérelmet nyújtott be a pizzéria rendeltetésű épület bővítése tárgyában. A kérelemhez benyújtásra került egy terv, melyben megfogalmazásra kerültek az alábbi HÉSZ módosítási igények:

- beépítési százalék növelése 30%-ra
- a szintterület mutató növelése 1,4 m²/m² értékre
- minimális zöldfelület mértékének csökkentése 10%-ra
- maximális épületmagasság értékének növelése 7,5 m-re

Időközben módosításra került a kérelem a fejlesztési cél, a megvalósítandó létesítmény tekintetében. A korábbinál egy egyszerűbb, kevesebb módosítással járó, a meglévő étteremhez közvetlenül csatlakozó mobil zárható vendégtér kialakítása tervezett (5. sz. melléklet), amely nem jár sem az ivóvíz-, sem a szennyvízhálózat bővítésével, a vizesblokkok száma nem növekszik. A fentebb meghatározott HÉSZ szerinti határértékek módosítása ugyanúgy tervezett. A Képviselő-testület korábban 131/2024. (IX. 17.) számú határozatával döntött, hogy előzetesen támogatja a 969/45 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ eseti módosítását. A tervezési folyamat megindításának feltétele ebben az esetben is a településrendezési szerződés megkötése volt.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja Vida József [REDACTED] és Pajerich Ildikó [REDACTED], [REDACTED] Fejlesztő/Cél megvalósítóval Településrendezési szerződés megkötését a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti Településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja Czombos Sándor [REDACTED] Fejlesztő/Cél megvalósítóval Településrendezési szerződés megkötését a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti Településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a Bulesz 21 Kft. (2336 Dunavarsány, Szent István tér 1.) Fejlesztő/Cél megvalósítóval Településrendezési szerződés megkötését a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 6. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti Településrendezési szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet (Vida József Fejlesztő)
3. számú melléklet: Kérelem
4. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet (Czombos Sándor Fejlesztő)
5. számú melléklet: Módosított kérelem és látványterv
6. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet (Bulesz 21 Kft. Fejlesztő)

Dunavarsány, 2024. december 5.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Re: Ipari övezet

Feladó szerviz@fiatvida.hu <szerviz@fiatvida.hu>
Címzett <foepitesz@dunavarsany.hu>
Dátum 2024-08-07 13:23

Kedves Csaba!

A döntéshozók kérése illetve feltétele méltányos és részemről vállalható.

A szervizhez tartozó autók parkolását, kivéve a megvárás(gyors szerviz, kb 1 órás munka, tulajdonos megvárja) autók illetve amit meg munkaidőben elvisznek tőlünk, a parkolást és tárolást a telken belül oldjuk meg, ha így megfelelő.

Mikor menjek szerződést kötni ill fizetni a költségeket?

Köszönöm.

Üdv Vida József

2024. 08. 07. 12:11 keltezéssel, foepitesz@dunavarsany.hu írta:

Kedves József!

Egyeztettem a döntéshozókkal. Az Önkormányzat nem zarkózik el a kért módosítás elöl, azonban egy településrendezési szerződés aláírását támasztja feltételként (ahogy ezt minden hasonló helyzetben is teszi).

A szerződésben két kikötést fogalmazott meg előzetesen a vezetőség:

- az egyik a tervezési költségek átvállalására irányul, ami feltételezem méltányolható kérés,
- a másik, hogy vállalnia kell, hogy a módosítást követően a szerelőműhely rendeltetéshez kapcsolódó parkolási kapacitást ezenül teljes mértékben telken belül biztosítja.

Kérem gondolja át a fentieket és egyetértése esetén elindulhat a szükséges folyamat előkészítése.

Üdvözléssel,

Vojnits Csaba Ferenc
Főépítész

2024-08-07 09:39 időpontban szerviz@fiatvida.hu ezt írta:

Kedves Csaba!

Személyes megbeszélésünkre hivatkozva mellékelem a módosított gépkocsi tároló helyszínrajzát Dunavarsány Szabadság u 41, melyet a terület GKSZ-re való átminősítése után szeretnék megépíteni.

Beszéltem a közútkezelővel, kertem tőlük egy előzetes clvi hozzájárulást. Ha megérkezik azt is mellékelem.

Várom válaszát, hogy hol tartunk illetve mi a feladatomb.

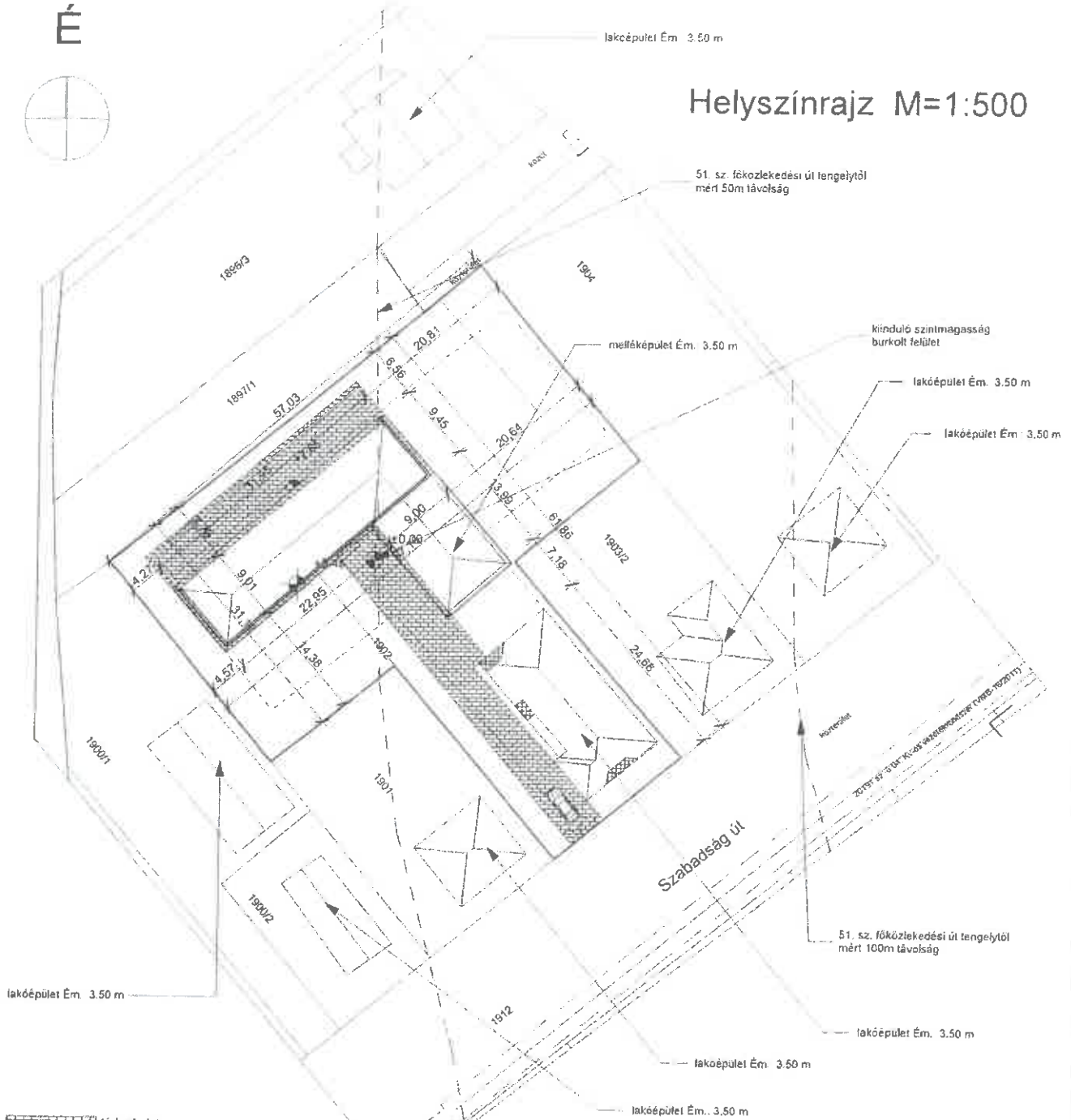
Köszönöm.

Üdv: Vida József

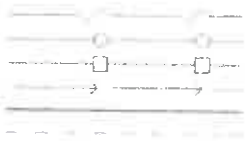
É



Helyszínrajz M=1:500



térburkolat
 lapburkolat



villany
 víz
 gáz
 csatorna
 jogi telekhatár
 építési hely

Telek területe: 2280 m²
 Beépített alapterület: 626,24 m²
 Beépítési százalék: 27,47% megengedett: 30%
 Zöldfelület: 1263,65 m²
 Zöldfelületi százalék: 55,42% megengedett min: 50%
 Építménymagasság: 3,07 m megengedett: min.: 3,0 m-kialakult
 Szintterület: 626,24 m²
 Szintterület mutató: 0,2747 megengedett: 0,6
 Balti feletti magasság: 101 m
 Beépítési mód: oldalhatáron álló
 Építési övezet: Lke-O-K

TÁROLOÉPÜLET ÉPÍTÉSI TERV

Cím Dunavarsány, Szabadság utca 45. Hrsz. 1902

Építelő(k): Vida József
 Cím 2336 Dunavarsány, Szabadság utca 51. sz.

Tervező: Szerényi Sándor
 építészmérnök, tervező szakmérnök
 É 13-1236
 2310 Szigetszentmiklós Dózsa Gy. u 19. sz.

Megn. HELYSZÍNRAJZ
 Mérete M=1.500

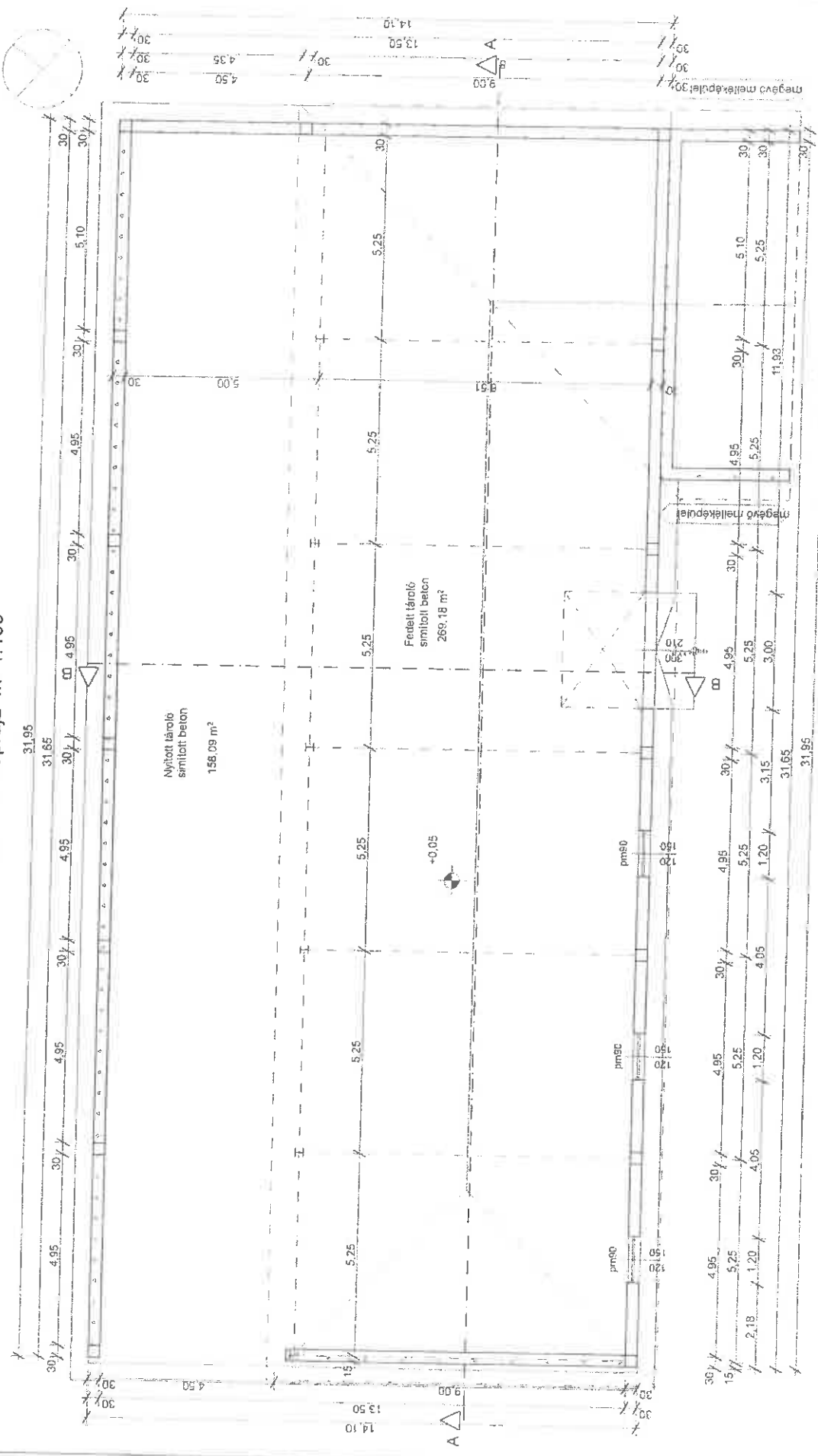
Rajzs
 É-1

Dátum: 2020
 szeptember

012345

20/118-4427

Földszinti alaprajz M=1:100



TÁROLÓ ÉPÜLET ÉPÍTÉSI TERV

Cím: Dunavarsány, Szabadság utca 45. Hrsz.: 1902
 Építelő(k): Vida József
 Cím: 2336 Dunavarsány, Szabadság utca 51. sz.

Tervező: Szerényi Sándor
 Építész, mérnök, tervező szakmérnök
 É: 13-1238
 2310 Szegszentmiklós, Dózsa Gy. u. 19. sz.

Mépn. ALAPRAJZ
 Méret: M=1:100

Rajzsz.:

É-2

Dátum: 2020
 szeptember

A ±0.00 szint a tervezett épület előtti rendezett terep szintje.

ÉPÍTÉSZETI M Ű S Z A K I L E Í R Á S

Készült: Vida József 2336 [REDACTED] alatti lakos gazdasági épület építési tervéhez

Építés helye: 2336 Dunavarsány. [REDACTED] ■ ■ ■

Hrsz.: 1902

Tervezési program: Az építető megbízásából a 2336 Dunavarsány, [REDACTED] alatti ingatlanra egy tároló épület került tervezésre.

Az ingatlan közművekkel ellátott, aszfaltos útburkolattal rendelkező, közterületről, két irányból, a Szabadság, és Ifjúság utca felől megközelíthető építési telek. Az ingatlanon beépítettként van nyilván tartva, a terület alapvetően rendezett. Az ingatlanon jelenleg egy lakóépület, és egy különálló melléképület található.

Az építető a meglévő tárolóépületként használt melléképület, folytatásaként egy új részben épületszerkezettel határolt tároló épület terveinek az elkészítését kérte, oly módon, hogy az építési helyen belüli fedett épületrész teljesen zárható legyen.

Az épület részben hagyományos szerkezettel, részben acél vázszerkezettel, hagyományos fa fedélszékkel, és cserép fedéssel kerüljön tervezésre.

Anyaghasználatnál törekedjünk a legtöbb előregyártott elem használatával, a gazdaságos megvalósíthatóság keretei között.

Színhasználattal törekedjünk a meglévő tároló épületnél használt színek, felhasználására.

Az OTÉK 50 §-a által meghatározottak szerint az idevonatkozó hatályos jogszabályok által elírt, és elvárt minőség szerint, és a tervezett műszaki tartalommal valósuljon meg.

Az épület jellegéből adódóan, alternatív napenergia hasznosításra, mind a használati meleg víz, mint az elektromos napenergiát termelő berendezések számára, nincs szükség.

Az épület a telken belül az OTÉK, és a helyi építési szabályzatban meghatározott távolságok betartásával, a közterület felől nézve a meglévő tároló épület beépítési vonalával megegyező, jobb oldali, a bal oldali telekhatártól 4,00 m-es oldalkerti, és 6,00 m-es hátsókerti távolság, megtartásával, kerül elhelyezésre. A megengedett 30%-os beépítés, és a min 3.00 m-kialakult homlokzat magasság megtartása mellett, az építési helyen belül történő elhelyezéssel.

A tervezett beépítés az országos, és helyi építési szabályzat figyelembevételével, ill. a környezeti beépítés figyelembevételével került kialakításra.

Az épület elhelyezése: A telek elhelyezkedése, a beépítési lehetőségek, a helyi építési szabályzat, és a tájolás figyelembevételével a közterület felől a meglévő tároló épület mögött, annak beépítési vonalával folytatólagosan a bal oldali szomszédos ingatlanok telekhatártól 4,27 m, távolság. A telek sajátossága, hogy átmenő telek, két utcára nyílik, a Szabadság, és Ifjúság utca felé rendelkezik közterületi kapcsolattal, így hátsókert az ingatlanon nem alakul ki. Az épület elhelyezése, a Dunavarsány Város Önkormányzat főépítészével egyeztetésre került, az egyeztetés alapján a helyi építési szabályoknak megfelelően építési helyen belül oldalhatáron állóan került elhelyezésre..

Az épület rendeltetése: Tároló melléképület

Alaprajzi elrendezés: Tároló épület

A tároló épület két részből áll, egy fedett tároló, és egy burkolt részben falszerkezettel védett nyitott tároló

Környezetbe illeszkedés:

A tárgyi ingatlan lakóövezetben található. Környezetében lakóépületként használt építmények találhatóak, kiszolgáló gazdasági jellegű melléképületekkel. Az épületek építési ideje hosszabb intervallumot fed le, de jellemzőek, az újabb épületek, melyek két szinttel rendelkeznek. Hagyományos épületformákkal, magas tetős kialakítással, jellemzően cserépfedéssel. A tervezett épület illeszkedik a környezetében jellemző beépítés, épületforma, és az épületek használati módjához. A beépítési paraméterek nem térnek el a környezeti beépítéstől.

A telek terhelésének összefoglalása: Az ingatlan használati módjából adódóan minimális környezeti terhelést jelent. A tetőfelületen, és a telek területén keletkező csapadékvíz a saját terület kerül elvezetésre, és elszikkasztásra, a zöldfelület a lehető legnagyobb felülettel alakítjuk ki. Egyéb más a telek terhelés nem érinti az ingatlant. A keletkező szennyvíz, közterületi csatlakozással kerül elvezetésre, a kommunális hulladék, szelektív gyűjtése, és rendszeres elszállítása biztosított.

Az ingatlan a per-, és tehermentes, szolgalmi jog nem érinti.

Közműterhelések kapacitása:

- elektromos energia 1x32A
- ivóvíz ellátás: 1.2 m³/nap
- szennyvíz elvezetés: 1.2 m³/nap
- gázellátás: 8 m³/nap

Alapadatok:

- telek területe: 2280 m²
 - bruttó beépített terület: 626,24 m²
 - beépítési százalék: 27,47 %
 - szintterület: 626,24 m²
 - szintterület mutató: 0,2747
 - épületmagasság: 3,75 m
 - zöldfelület: 1263,65 m²
 - zöldfelületi százalék: 54,81 %
 - gerincmagasság: +6,06 m
 - beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Balti feletti magasság: 101,00 m
 - övezeti besorolás: Lke-O-K
- A területre megengedett max.: 30%
- A megengedett max: 0,60
- A területre megengedett min: 3,00m- kialakult
- A minimális zöldfelületi arány: 50%

Számított építményérték:

Épület nettó alapterülete összesen: 269,18 m²

Jogszályban meghatározott m²-ár: 100,000 Ft

Építményérték: 269,18 m² x 100,000 Ft. = 26,918,000 Ft.

Befoglaló méret számítás:

287,57x4,78=1374,78 m³

Az összesített energetikai jellemző:

Az épület jellegéből adódóan, energetikai, számítás nem kell elvégezni

Az építmény megközelíthetősége: A Szabadság, és az Hűség utca felől

Szerkezeti leírás: Statikai szerkezeti leírás a tartószerkezeti részben található

Építészeti leírás:

Rámpa: vasbeton szerkezet, min 80 cm-rel alapozva a végleges talajszint alatt, fagyálló csúszásmentes burkolati kialakítással, és fém korláttal

Talajnedvesség elleni szigetelés: egy réteg ragasztott modifikált bitumenes lemezes szigetelés

Nyílászárók: Hőszigetelt 3 rétegű üvegezésű, műanyag típusszerkezetű külső nyílászárók, $U_w = \text{min. } 1.15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Megvilágítás, szellőzés: Az egyes helyiségenkénti megvilágítása, és szellőzése közvetlenül nyílászárókon, közvetve szellőzőcsöveken keresztül megoldott. A bevilágító felületek min. nagysága a jogszabályok által előírt mérték felett van.

Tetőhéjalás: piros cserépfedés, a tető hajlásszöge 27 fok

Homlokzati felületképzés: színes nemes vakolat

Hőszigetelések: hőszigetelések az épület jellegéből adódóan nem szükséges betervezni

Padlóburkolatok: a terv szerinti kialakításban

Falburkolatok: a belső felületen alapvakolat, ra kerülő vakolatfestés készül

Anyakok, és színek ismertetése:

- lábazat: lábazati vakolatrendszer szürke színben
- homlokzat: homlokzati vakolatrendszer fehér, és szürke színben
- tető héjazat: piros cserépfedés

Csapadékvíz elvezetés: félkör ill. kör keresztmetszetű horganyzott lemez csatorna ill. lefolyócsatorna, a csapadékvíz saját ingatlanra történő elvezetésével egy épített kavicságyas csapadékvíz szikkasztóba.

Útcsatlakozás: az ingatlan előtt aszfaltozott útburkolat található. A gépkocsi behajtók, ill. a személybejárat a meglévő burkolati felülethez, kialakításra került. A telken belül szilárd térburkolattal van kialakítva a gépkocsi behajtó, és a személybejáró és épület bejáratához vezető felület, A csapadékvíz a személygépkocsi behajtóról vonal menti vízvezető elem beépítésével a saját telken belül, egy épített kavicságyas csapadékvíz szikkasztóba, vagy a saját telken belül megoldott. A személy közlekedésre szolgáló burkolt felület a zöldfelület felé történő 2.5%-os lejtéssel kerül kialakításra biztosítva a felületen keletkező csapadékvíz saját területre vezetését és szikkasztását.

Tereprendezés: Az épület építése közben a szükségeszerű földmunkálatok lesznek elvégezve. A szomszédos ingatlanokhoz csatlakozó terepszint a szükséges mértékben lesz kialakítva..

Az építési tevékenység végzése során az idevonatkozó balesetvédelmi óvórendszabályokat, be kell tartani, a védőeszközöket, védőruházatot alkalmazni kell. Az óvórendszabályokról a munkálatokat végző személyeket ki kell oktatni.

Az építkezés folyamán építési napló, vezetése kötelező.

Ezen tervdokumentáció az idevonatkozó jogszabályokban előírt engedélyezési szintű statikai tervekkel együtt érvényes

Statikai, és kiviteli tervek nélkül végzet építési tevékenységből eredő károkért az épület építésztervezője felelősséget nem vállal.

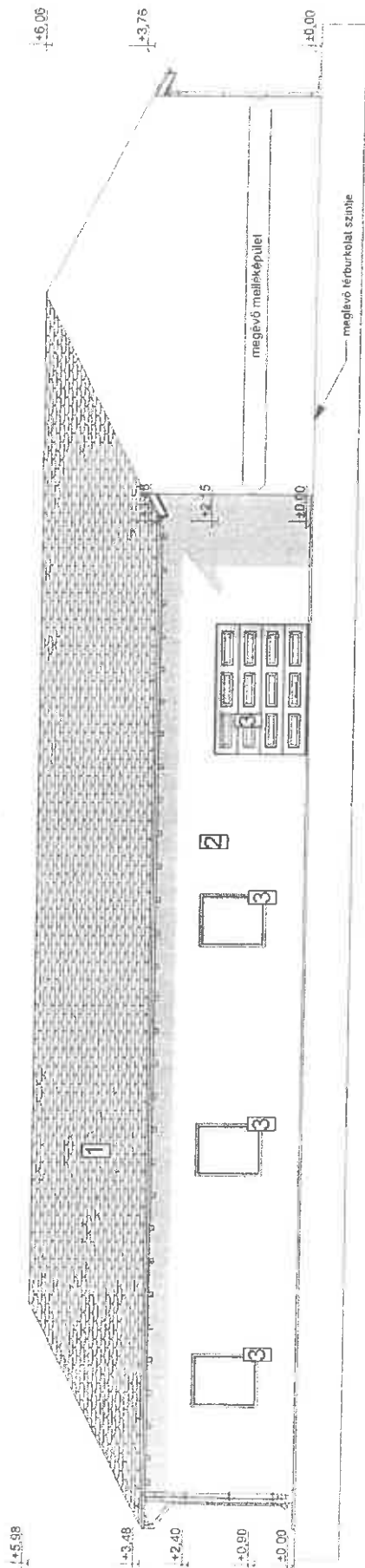
Helyiséglista:

Helyiségek:	Burkolat	Alapterület	Mértékegység
Fedett tároló	simított beton	269,18	m2
Alapterület összesen		269,18	m2

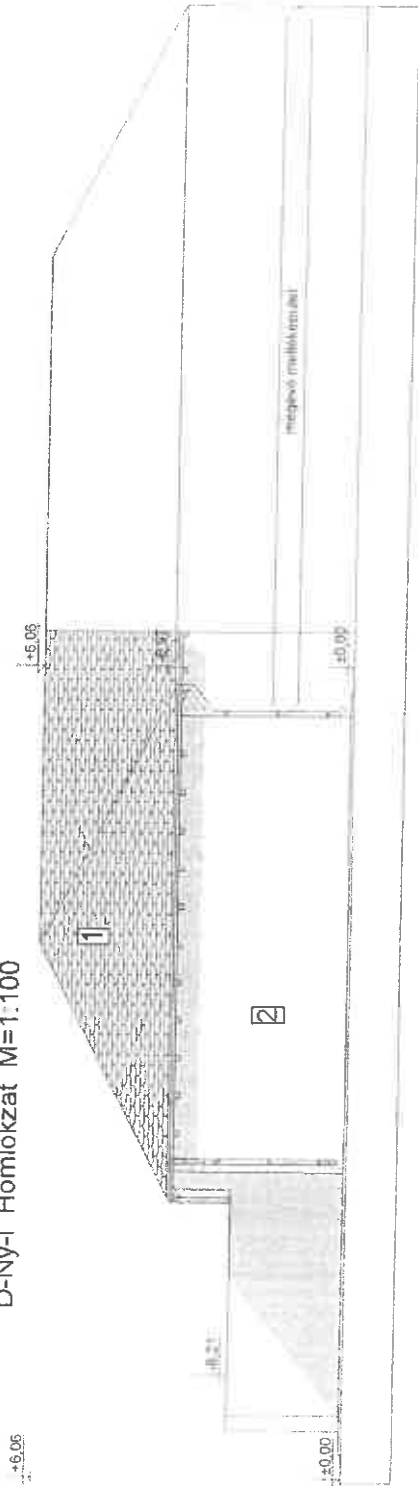
Minőségi és teljesítmény követelmények

Szerkezetek	Anyagok	Tűzállósági határértékek	Teljesítmény követelmény	Alkalmazott szabvány
Alapozás	csömöszölt beton	D REI 15	C12/15-XDb(H)-32-F2	MSZ EN 1992:2005
Vasalt betonszerkezet	vasbeton	A2 REI 30	C20/25-XC2-24-F3	MSZ EN 1992:2005
Talpgerenda, vasalt aljzat	vasbeton	A2 REI 30	C25/30-XC2-24-F3	MSZ EN 1992:2005
Betonacél	Betonacél	A2 REI 30	B 500A	MSZ EN 1992:2005 (Eurocode 2)
Idomacél	Idomacél	A2 REI 30	S235 JR G2	EN 1993 (Eurocode 3)
Térelhatároló szerkezet zárófedém	szálas hőszigetelés	D REI 15	U=0,25 W/m ² K	EN 13501-2:2007
Gipszkarton lap zárófödém	gipszkarton	D-s2, Do	RB (A; GKB) 1,25	MSZ EN 520
Térelhatároló szerkezet fali	falazóelem+homlokzati hőszigetelés	D REI 15	U=0,45 W/m ² K	EN 13501-2:2007
Válaszfalak	10 cm vastag szerkezet	D EI 15	16,7 N/mm ²	EN 771-1:2011
Falburkolatok	vakolt felület	D-s2, d1	testsűrűség:<1300 kg/m ³	MSZ EN 998-1:2011
Menyendezetburkolat	vakolt felület	D-s2, d0	testsűrűség:<1300 kg/m ³	MSZ EN 998-1:2011
Padlóburkolat	kerámia lap	Dfl-S2	PEI-4	EN 14411:2012
Padlóburkolat	laminált parketta	Dfl-S2	SR, ≤ AR1, ≤ B 2.0, IR4	MSZ EN 13813
Vízszigetelés	bitumenes lemez	nincs meghatározva	100+10, 70 C	EN 13969:2009
Talajon fekvő padló hőszigetelés	padló hőszigetelés	nincs meghatározva	BS 250	MSZ EN 13163:2013
Technológiai szigetelés	műanyag fólia	nincs meghatározva	PE fólia	MSZ EN 13163:2013
Nyílászárók	műanyag nyílászárók	D REI 15	U=1.6 W/m ² K	MSZ EN 14351-1:2006+A1:2010
Tetőfedő héjazat	betoncserép	B roof	< 20 óra vízzáróság	EN 490:2011
Korlát	Idomacél	D R 30	S235 JR G2	EN 1993 (Eurocode 3)

D-K-i Homlokzat M=1:100



D-Ny-i Homlokzat M=1:100



- 1 szürke szendvicspanel, fedés
- 2 tórtfehér vakolat
- 3 fehér nyílászáró

TÁROLÓ ÉPÜLET ÉPÍTÉSI TERV

Cím: Dunavarsány, Szabadság utca 45. Hrsz.: 1902

Építelő(k): Vda József

Cím: 2336 Dunavarsány, Szabadság utca 5 1. sz.

Tervező: Szerényi Sándor
 építész, tervező szakmérnök
 É 13-1236
 2310 Szigetszentmiklós, Dózsa Gy. u. 19. sz.

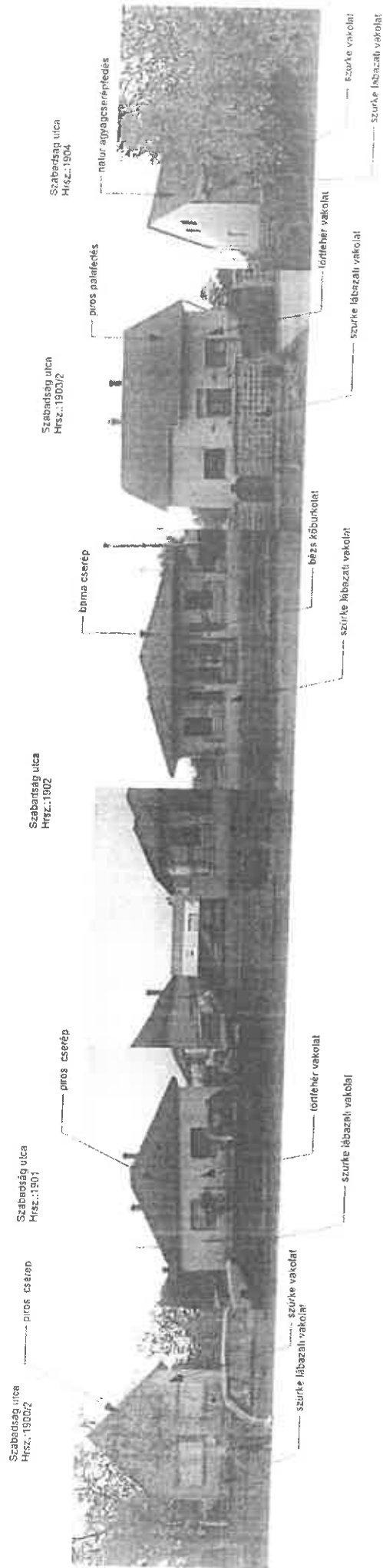
Méret: M=1:100

Rajtsz.

É-5

Datum: 2020
 szeptember

Utcakép M=1:200



- 1. szürke szendvicspanel fedés
- 2. torifelhő vakolat
- 3. fehér nyílászáró

TÁROLÓ ÉPÜLET ÉPÍTÉSI TERV

Cím: Dunavarsány, Szabadság utca 45. Hrsz.: 1902
 Építész: Vido István
 Cím: 2336 Dunavarsány, Szabadság utca 51. sz.
 Tervező: Szerényi Sándor
 Építészvállalat: Tervező szakmérnök
 E 13-1236
 2310 Szépligetmiskás, Óbuda Gy. u. 19. sz.

Méret: UTCAKÉP
 Méret: M 1:200
 Rajzsz.:
 É-6
 Dátum: 2020
 Szeptember

Környezetvédelmi műszaki leírás

Készült: Vida József 2336 Dunavarsány, [REDACTED] alatti lakos gazdasági épület építési tervéhez

Építés helve: 2336 Dunavarsány, [REDACTED]

Hrsz.: 1902

Az építési folyamat során az alábbiak betartandóak:

- A környezet sérülésének védelmét, és a természetes vízkészlet védettségét biztosítani kell.
- Az építési folyamat során lebomló anyag, és annak bomlástermékének mennyisége ne okozza a víz minőségnek károsodását.
- A vízkészlete 6 hónapon belül le nem bomló anyag ne károsítsa.
- A talaj, és a felszín alatti vizek minőségét az építés ne veszélyeztesse. Az építés során a környezet állapotára kockázatot jelentő anyagokkal kapcsolatban, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. Fokozott figyelmet kell arra fordítani, hogy a felszín alatti vizek, és a földtani közeg ne sérüljön.
- Az építési munka során fokozott figyelmet kell fordítani az esetleg tapasztalt talaj, és talajvíz szennyeződés, vagy bármilyen környezetet érintő rendkívüli esemény bekövetkeztekor, a szükséges környezetvédelmi intézkedések megtételére. Ennek a felelőse az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa, és az építési tevékenységet végző, vagy a szennyeződés okozója. A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alapján a Felügyelőség jóváhagyásával intézkedni kell, ennek tényét az építési naplóban dokumentálni szükséges.
- Az építési folyamat alatt az építtetőnek, az építést végzővel együttesen gondoskodni kell a keletkező portterhelés minimalizálására. /Pl.: az építési terület nedvesítése, portterhelést jelentő anyagok tárolása fedett zárt helyen, stb./
- Az építés során keletkező és fel nem használt építési-bontási hulladékot fajtánként külön csoportosítva az építés helyén annak elszállításáig, zárt hulladéktárolóban, vagy dupla falú polietilén zsákokban lehet tárolni. Az elszállításról, és megsemmisítéséről minél rövidebb időn belül az építtetőnek gondoskodnia kell, **arra jogosult építési hulladék kezelési hatósági engedéllyel rendelkező társasággal, arra kijelölt helyen kell elhelyezni.** A keletkező és fel nem használt építési-bontási hulladékot fajtánként, és mennyiség szerint az építési naplóban rögzíteni kell.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott:

Név: Vida József

Cím: [REDACTED]

Szül hely, idő: Budapest, [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány száma: [REDACTED]

meghatalmazom,

Név: Szerényi Sándor

Cím [REDACTED]

született: [REDACTED] alatti lakost,

anyja neve: [REDACTED]

személyi igazolvány száma: [REDACTED]

hogy a Dunavari [REDACTED] ingatlanon tároló gazdasági épület
építési engedélyezési eljárásában képviseljen, a szükséges szakhatósági véleményeket,
nyilatkozatokat, beszeresse.

Szigetszentmiklós, 2020-10-26

Vida József

Vida József 2336 [REDACTED]

Meghatalmazó

Szerényi Sándor

Szerényi Sándor, [REDACTED]

Meghatalmazott

Tanú 1

Név: Szerényiné Sándorházi Anikó

Személyi ig. sz.: [REDACTED]

Lakcím: 2310 Szigetszentmiklós
[REDACTED]

Szerényiné Sándorházi Anikó

Tanú

Tanú 2

Név: Sándorházi Károlyné

Személyi ig. sz. [REDACTED]

Lakcím: [REDACTED]
[REDACTED]

Sándorházi Károlyné

Tanú

TARTALOMJEGYZÉK

1. Aláíró lap
2. Tervezési program
3. Építészeti műszaki leírás
4. Tartószerkezeti műszaki leírás
5. Épületvillamossági műszak leírás
6. Helyiséglista
7. Rétegrend kimutatás
8. Minőség-, és teljesítmény követelmények
9. Környezetvédelmi műszaki leírás
10. Statisztikai adatlap
11. Építési hulladék tervlap
12. É-1 Helyszínrajz
13. É-2 Alaprajz
14. É-3 Metszetek
15. É-10 ÉNy-ÉK-i Homlokzat
16. É-11 DK-DNy-i Homlokzat
17. É-18 Utcakép

Rétegrendek:

1. cserép
 - cserépléc 3x5 cm
 - ellenléc 3x5 cm
 - tetőfólia 1 rtg
 - szarufa statika szerint

2. nemes vakolat 0,1 cm
 - alapvakolat 1 cm
 - zsalukő fal kavicsbeton kiöntéssel vasalva 30 cm
 - vakolat 1 cm

3. hálós vasalt aljzatbeton 10 cm
 - PE fólia technológiai szigetelés 1 rtg.
 - ISO-LINE GRUND elast SBS modifikált bitumenes lemez 1 rtg.
 - ISO-PRIMER bitumen máz kellősítés
 - vasalt szerelőbeton aljzat 10 cm
 - kavicsfeltöltés 15 cm 95%-os tömörséggel
 - homokfeltöltés 95%-os tömörséggel
 - termett talaj

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

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

másrésztől

Vida József

címe: [REDACTED]
születési neve: Vida József
an: [REDACTED]
szül idő, hely: [REDACTED]
adóazonosító: [REDACTED]
személyi szám: [REDACTED]
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

és

Pajerich Ildikó

címe: [REDACTED]
születési neve: Pajerich Ildikó
an: [REDACTED]
szül idő, hely: [REDACTED]
adóazonosító: [REDACTED]
személyi szám: [REDACTED]
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

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

Előzmények

- Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 132/2024. (IX.17.) számú határozatával
 - előzetesen támogatta Vida József kérelmezőnek a kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
 - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- A Cél megvalósítója tulajdonosa az ingatlanvilvántartás szerinti tulajdoni lap alapján – a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 1902/1 hrsz-ú ingatlanak:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
1902/1	Vida József 1/2 tulajdoni hányad Pajerich Ildikó 1/2 tulajdoni	1710	kivett lakóház, udvar

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó **Vida József**
Cél megvalósítója/Fejlesztő Cél megvalósítója/Fejlesztő

	hányad		
--	--------	--	--

A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

A szerződés célja

3. A Dunavarsány, 1902/1 hrsz-ú fejlesztési területen, a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

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 a Cél megvalósítója által benyújtott kezdeményezésben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által benyújtott kezdeményezésen a Fejlesztő által meghatározott fejlesztési ütemezésen és a Cél megvalósítójának fejlesztői vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
 - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma: telekalakításra nem kerül sor;
 - 7.2. Prognosztizált max. építhető építmény: 1 db nagyobb léptékű tárolóépület;
 - 7.3. A szomszédos érdekeltségű autószerelő műhely előtti közterületi parkolást csak munkaidőben és az aznapi szerelésre váró autók tárolására szorítja, a hosszabb szervizelés alatt álló autók ezt követően az újonnan épülő tárolóépületben kerülnek elhelyezésre, mely kötelezettség a településrendezési szerződés lejárta után is fennáll;
 - 7.4. Az új, nagyobb léptékű tárolóépülethez a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat szükség szerinti fejlesztésével és az arra való csatlakozással biztosítja a mindenkori szolgáltatóval egyeztetett módon;
 - 7.5. Az új, nagyobb léptékű tárolóépülethez az ivóvízellátást a közüzemi ivóvízhálózat szükség szerinti fejlesztésével és az arra való csatlakozással biztosítja a mindenkori szolgáltatóval egyeztetett módon;
 - 7.6. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert a létesítendő épülethez oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többlet-terhelés ne alakuljon ki;
 - 7.7. Az elektromos ellátást kiépíti a létesítendő épülethez a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;

.....
Keresztési Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó **Vida József**
Cél megvalósítója/Fejlesztő Cél megvalósítója/Fejlesztő

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.

TSZT és SZT módosítás utáni feladatok

9. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

10. A 7. pontban vállalt fejlesztési kötelezettségek ütemezését a következők szerint határozza meg. Az I. 2027. december 31 –ig befejeződik az infrastruktúra fejlesztése, továbbá a tárolóépület megépítése.
11. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 12. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt 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) a elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közmuvelőkezők által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint a kialakuló Kre-SZ építési övezetben létesítendő épülethez 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.

12. A Cél megvalósítója a 10. és 11. 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.
13. Cél megvalósítója vállalja, hogy a felmerülő hatósági díjakat megfizeti az Önkormányzat helyett.
14. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó Vida József
Cél megvalósítója/Fejlesztő Cél megvalósítója/Fejlesztő

15. 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.
16. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen 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 szerint megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 15. §-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igényvel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
17. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben, a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben, valamint a *régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól* szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendeletben meghatározottaknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
18. 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: Vida József (cím: [REDACTED] email cím: szerviz@fiatvida.hu, [REDACTED]).
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Keresztesi Balázs polgármester
20. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan 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 ingatlan kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester és jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....
Vida József
Cél megvalósítója/Fejlesztő

21. A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatal felé az Önkormányzat kötelezettsége. A földhivatali hatósági díjak megfizetése Fejlesztőt terhelik, melyet az Önkormányzat a hatóság előtti megfizetést követően tovább számláz Fejlesztő felé.
22. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Kőbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a jelen településrendezési szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja
23. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 1902/1 helyrajzi számú ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Cél megvalósítói a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják 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 ütem megvalósulását követően történik, azzal a kitételrel, hogy a 7.3. pontban vállalt kötelezettségét a Fejlesztő, illetve az autószerelő műhely mindenkor tulajdonosa külön megállapodás nélkül teljesíti.
25. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az utolsó ütem megvalósulását követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
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.
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 tértivevénytel 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 mindenkor tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó **Vida József**
Cél megvalósítója/Fejlesztő Cél megvalósítója/Fejlesztő

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. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és a Méptv. szabályai az irányadók.
35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
36. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2024. december ...napján hozott/(XII.10.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2024. december

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó **Vida József**
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Pajerich Ildikó **Vida József**
Cél megvalósítója/Fejlesztő Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2024. december

Tárgy: Beadvány
HÉSZ változtatási kérelem

Küldő- Czombos Sándor
Dunavarsány
[REDACTED]
2336

Címzett- Gergőné Varga Tünde
Polgármester
dr. Szilágyi Ákos Andor
Jegyző
Képviselő testület
Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18
2336

Tisztelt Polgármester Asszony, Jegyző Úr és Képviselőkt

Kérem a tulajdonomban lévő Dunavarsány [REDACTED] ingatlan / [REDACTED] / HÉSZ
besorolását, szíveskedjenek átminősíteni Vt besorolással
Jelenlegi besorolása közterület.

Az ingatlan 1987-2003 között volt először a tulajdonomban, majd 2012-óta újra az én birtokomba
került. Az ingatlanon 1993-óta van a meglévő épület, melyet 2003-ban változtattam meg kivett büfé
és lakásra a földhivatalnál.

Az ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartása szerint 2023.11.13.-án új besorolást kapott:
büfé, lakás és udvar.

Mellékelve csatoltam a tulajdoni lap másolatát és a Dunavarsány Nagyközség Önkormányzata
Jegyzőjének határozatát, valamint a helyszínrajzot.

Dunavarsány 2024.04.05

Tisztelettel:



Czombos Sándor

Tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésről

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

másrésről

Czombos Sándor

címe:

e-mail:

an:

szül idő, hely:

személyi azonosító szám:

adószám:

személyi szám:

mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:**Előzmények**

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 94/2024. (V.15.) számú határozatával

- támogatta Czombos Sándor, mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását;
- vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését;
- felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

2. A **Cél megvalósítója** tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 117/2 hrsz-ú ingatlanok:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
117/2	Czombos Sándor tulajdoni hányad: 1/1	154	kivett büfé, lakás és udvar

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

A szerződés célja

- A fejlesztési területen, a Dunavarsány, 117/2 hrsz-ú ingatlanokon a **Cél megvalósítója** a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.

.....
Keresztesi Balázs dr. **Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Czombos Sándor
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2024. december ... napján:

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 – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 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: Dunavarsány, 117/2 helyrajzi számú ingatlan.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául az ingatlan jelenlegi beépítettségét veszik figyelembe.
- 7.1. Fejlesztő Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei módosításának tervezési munkáira irányuló szerződést köt (külön megállapodás), melynek célja, hogy a Dunavarsány, 117/2 helyrajzi számú ingatlan Dunavarsány Város jelen szerződés szerint hatályos Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási Terve szerint közterületi besorolású ingatlan besorolása új beépítésre szánt Vt területi besorolást kapjon. Fejlesztő a jelenlegi, megvalósult beépítésen nem változtat.
- 7.2. Amennyiben Fejlesztő új vagy további beépítést, illetve új rendeltetési egységeket kíván megvalósítani, úgy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szerinti tartalommal elkészített elfogadott telepítési tanulmánytervet készített és nyújt be az Önkormányzatnak elfogadásra, mely alapján a településrendezési eszközök újabb módosítását kezdeményezi.
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 Kormányrendeletben meghatározott településrendezési eszközök kellő időben történő módosításával lehetővé teszi.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

9. A 7. pontban foglalt településfejlesztési célok tekintetében Fejlesztőt beruházási ütemezés nem érinti, mivel új beruházás nem valósul meg.
10. 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.
11. 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

.....
Keresztesi Balázs dr. **Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Czombos Sándor
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2024. december ... napján:

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

12. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésén nem változtat.

Egyéb megállapodások

13. 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: Czombos Sándor (címe: e-mail:, telefonszám: +.....)
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Keresztesi Balázs polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu, +36-24/521-040).

14. 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 ingatlanl kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

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

16. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (Cím: 1118 Budapest, Köbölkút u. 8., KASZ: 36071119), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

17. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 117/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik, telekalakítást követően az abból kialakuló ingatlan(ok)ra átvezetik. A Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra 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 30 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése, a telekalakítást követően kialakult helyrajzi szám(ok)ról, a Szerződés teljesítését követően történhet. A készre jelentéstől számított 30 napon belül földhivatali átvezetésre alkalmas módon, a szükséges dokumentumok rendelkezésére állását követően, a törléshez szükséges kérelem aláírható.

18. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési szerződés tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése a Képviselő-testület döntése alapján történik.

.....
Keresztesi Balázs dr. **Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Czombos Sándor
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2024. december ... napján:

19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
26. 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.
27. 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.

.....
Keresztesi Balázs dr. **Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Czombos Sándor
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

28. 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 megegyezéssel módosítják.
29. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és a Méptv. szabályai az irányadók.
30. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat 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.
31. 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.
32. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2024. december 10. napján hozott .../(XII.10.) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

D u n a v a r s á n y, 2024. december

.....
Dunavarsány Város Önkormányzata
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Önkormányzat

.....
Czombos Sándor
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2024. december

Módosító kérelem

Bulesz 21 Kft. (Bakterház pizzéria és étterem)
Képviselő: Udvarev-Tóth Rita (ügyvezető)
Cím: 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1. (Hrsz.:969/45)
131/2024. (IX.17.) számú Önkormányzati döntéssel kapcsolatos kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

A Bulesz 21 Kft. nevében korábban benyújtott szabályozási terv módosítási kérelemmel kapcsolatban módosító igényt szeretnénk benyújtani.

A korábbi koncepciót újra átgondolva egy egyszerűbb, kevesebb módosítással járó tervet szeretnénk megvalósítani. Az új tervről még nem készült teljes műszaki dokumentáció, azt Önökkel korábban egyeztetve egy koncepcióleírással és látványtervvel helyettesítjük, amelyből látható a megvalósítani kívánt elképzelésünk.

A képen látható üveges terasz, tulajdonképpen egy télikert jellegű hozzáépítés lesz, ami az időjárástól védi a vendégeket a korábbi napernyők helyett. A hozzáépítés jelen verziója nincs hatással sem a szennyvíz, sem az elektromos hálózatunk bővítésére, nem tervezzük a vizesblokkok átalakítását sem (ahogy a beadott tervben szerepelt), mert nem nő meg a vendégtér mérete a korábbihoz képest.

A korábbi tervben szereplő szabályozási terv hozzáigazítást továbbra is kérvényezzük, mert szükséges ezen építmény megépítéséhez is, azonban ennek beépítési százalékos arányát 50%-ról 30%-ra csökkentjük. Minden további módosító kérésünket pl. zöld terület aránya a korábbi beadványunk szerint fenntartjuk.

Dunavarsány, 2024.12.03.

Udvarev-Tóth Rita

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

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

másrésztől

Bulesz 21 Kft.
székhely: 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1.
adószám: 13286253-2-13
cégjegyzék szám: 13-09-099143
képviseli: Udvarev-Tóth Rita ügyvezető
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

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

Előzmények

- Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 131/2024. (IX.17.) számú határozatával
 - előzetesen támogatta a Bulesz 21. Kft. kérelmezőnek kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását, abban az esetben, ha településrendezési szerződésben a felek meg tudnak állapodni a fejlesztést érintő minden lényeges kérdésben, különös tekintettel a szerződők kötelezettségeire.
 - felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.
- A Cél megvalósítója tulajdonosa az ingatlannyilvántartás szerinti tulajdoni lap alapján – a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 969/45 hrsz-ú ingatlanok:

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
969/45	Bulesz 21 Kft.	1248	kivett üzlet, udvar

A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

A szerződés célja

- A Dunavarsány, 969/45 hrsz-ú fejlesztési területen, a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési termódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
- Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat– Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – a magyar építészetről

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

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 a Cél megvalósítója által benyújtott kezdeményezésben és annak módosítása szerint bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítója által benyújtott kezdeményezésen a Fejlesztő által meghatározott fejlesztési ütemezésen és a Cél megvalósítójának fejlesztői vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
 - 7.1. Telekalakítással a fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma: telekalakításra nem kerül sor;
 - 7.2. Prognosztizált max. építhető építmény: meglévő étteremhez mobil zárható vendégtér kialakítása;
 - 7.3. Megépíti a kialakítandó 17 db murvás parkolóhoz a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többlet-terhelés ne alakuljon ki;
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.

TSZT és SZT módosítás utáni feladatok

9. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

10. A 7. pontban vállalt fejlesztési kötelezettségek ütemezését a következők szerint határozza meg. Az I. 2029. december 31. –ig befejeződik a mobil zárható vendégtér megépítése, parkolók kialakítása.
11. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban részletezett és a 12. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt 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,

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
h) a elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén 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 a létesítendő épületbővítéshez, infrastrukturális fejlesztéshez 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. Az egyes közművek esetében a kapacitási igények lekötése a Cél megvalósítójának kötelezettsége, jelen településrendezési szerződés aláírása nem jelenti a szükséges közmű kapacitások lekötését.

12. A Cél megvalósítója a 10. és 11. 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.
13. Cél megvalósítója vállalja, hogy a felmerülő hatósági díjakat megfizeti az Önkormányzat helyett.
14. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
15. 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.
16. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen 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 igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés szerint megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és a Méptv. 15.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
17. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben, a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben, valamint a *régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól* szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendeletben meghatározottaknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

18. 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: Udvarév-Tóth Rita (cím:email cím: utothrita@gmail.com, tel: +36-302258333).
- b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Keresztesi Balázs polgármester
20. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan 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 ingatlanl kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.
21. A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatal felé az Önkormányzat kötelezettsége. A földhivatali hatósági díjak megfizetése Fejlesztőt terhelik, melyet az Önkormányzat a hatóság előtti megfizetést követően tovább számláz Fejlesztő felé.
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 a Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 969/45 helyrajzi számú 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 ütem megvalósulását követően történik, azzal a kitételrel, hogy a 7.3. pontban vállalt kötelezettségét a Fejlesztő, illetve a pizzéria mindenkori tulajdonosa külön megállapodás nélkül teljesíti.
25. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az utolsó ütem megvalósulását követő képviselő-testületi ülésen az Önkormányzat, dönt jelen településrendezési szerződés megszűnéséről.
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.

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarév-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

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 tértivevényrel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi 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. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Méptv. szabályai az irányadók.
35. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
36. 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 értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.
37. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2024. napján hozottszámú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 4 példány az Önkormányzatot, 4 példány a Cél megvalósítóját illet.

.....
Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Bulesz 21 Kft.

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

.....
Keresztesi Balázs **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Udvarev-Tóth Rita
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Bulesz 21 Kft.

5. számú melléklet az előterjesztéshez



BAKTERHÁZ PIZZÉRIA

KONCEPCIÓLEÍRÁS

2024. december 3.

Koncepció



A Bakterház Pizzéria 23 éve működik Dunavarsányon, családi vállalkozásként, hozzájárulva a lakosság ellátásához és a helyi turizmus fejlesztéséhez.

A teraszunk fedését eddig napernyőkkel oldottuk meg, azonban szeretnénk továbbfejleszteni az éttermet és a teraszunk egy részét egy fedett, zárható üveges beépítéssel kiegészíteni. Ennek mérete 10 x 6 méter.

A hozzáépítés nincs hatással sem a szennyvíz, sem az elektromos hálózatunk bővítésére, mert nem nő meg a vendégek létszáma csak a fedést modernizáljuk egy sokkal időjárásállóbb megoldásra. A jelenlegi közmű hálózatunk (amely biztonságosra lett tervezve) tökéletesen alkalmas az ellátására.

A korábbi tervben szereplő szabályozási terv hozzáigazítást továbbra is kérvényezzük, mert szükséges ezen építmény megépítéséhez is, azonban ennek beépítési százalékos arányát 50%-ról 30%-ra csökkentjük. Minden további módosító kérésünket pl. zöld terület aránya, a korábbi beadványunk szerint fenntartjuk.

Látványtervek

