

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

## **ELŐTERJESZTÉSE**

**a Képviselő-testület, valamint  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság,  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság  
és az Ügyrendi Bizottság 2014. júliusi ülésére**

Ügyiratszám: XI-73-59/2014

**Tárgy: Budaörs-AUCHAN településrendezési szerződés**

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottság!**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. december 18-i ülésén „Budaörs AUCHAN és környéke HÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás indítás településrendezési döntés”-ről az előterjesztésben foglaltak szerint 447/2013.(XII.18.) ÖKT sz. határozatában az alábbiak szerint döntött:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Budaörs AUCHAN tömb, M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca – 4147 hrsz által határolt területre Helyi Építési Szabályzat készítését (az AUCHAN Magyarország Kft közvetlen, külön szerződésben szabályozott és ezzel kapcsolatos TSZT módosításfinanszírozásával) és a jóváhagyási eljárás lefolytatását a hatályos jogszabálykörnyezethez igazodva támogatja, a KASIB Mérnöki Irodával a megállapodás megkötésére a Polgármester részére a felhatalmazást megadja.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti döntéssel párhuzamosan felkéri Polgármestert intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca – 4147 hrsz által határolt területet a terv hatálya alól vesse ki.

A határozat 1. pontja szerinti tervindításról a KT ülésen elhangzottaknak megfelelően a hivatal egyeztetést kezdeményezett az AUCHAN képviselőivel.

A KASIB tervező által elkészített és leszállított tervekben foglaltak áttanulmányozását követően szakmai egyeztetésen meghatározta a város a tervezett fejlesztéssel kapcsolatos észrevételeit, melyet átadott tervezőnek és AUCHAN képviselőinek, megfogalmazva a fejlesztésekhez kapcsolódó Településrendezési Szerződés (TRSZ) és az azt megalapozó Telepítési tanulmányterv (TTt) készítési igényét.

Az AUCHAN képviselői a kéréseknek megfelelően a TRSZ és TTt elkészítését megkezdték.

A TRSZ/TTt készítés a tervindítás és jóváhagyás ütemezését módosítja, ezért a hivatal és a fejlesztők képviselői tárgyalásokat folytattak a tervezés, véleményeztetés, jóváhagyás folyamatának érintett felek általi lehetséges gyorsításáról. Ennek keretében megállapították, hogy a teljes fejlesztési igény építési feltételeit biztosító szabályozás elkészítéséhez a TRSZ/TTt elkészítésén túl csak a terv teljes eljárásrend szerinti véleményeztetése és jóváhagyási folyamata alapján van mód, de erre előreláthatólag 2014. első félévében nincs esély a vonatkozó Korm. r. szerinti eljárásrend időszükséglete miatt.

A fenti egyeztetések alapján az körvonalazódott, hogy a fejlesztők a tervezett beruházásokat akár ütemezetten is meg tudják valósítani, ehhez ütemezett tervkészítés lehetséges az alábbiak szerint:

- I. csak az üzemanyagotöltő állomás elhelyezését – valamint a megváltozott jogszabálykörnyezethez illesztést legalább – biztosító TSZT/HÉSZ módosítások, valamint
- II. a településszerkezeti elemeket és a teljes fejlesztést lehetővé tevő építészeti környezet biztosítása TSZT/HÉSZ módosítással TRSZ-ben vállalt kötelezettségek alapján.

A fenti határozat 67/2014.(III.26.) ÖKT sz. határozat szerinti módosításával KT úgy döntött, hogy lehetőséget biztosít az I. pont szerinti, csak az üzemanyagtöltő megvalósítását biztosító fejlesztések szerinti TSZT/HÉSZ módosítás elkészítésére és véleményeztetésére, mellyel párhuzamosan elkészülhet a fejlesztést megalapozó TTt és az alapján előkészíthető a TRSZ tervezet, az abban elhatározottak elfogadásával biztosíthatók a teljes fejlesztéshez tartozó vállalatok, és a második pont szerinti tervezés indítása.

Az I. pont szerinti TSZT/HÉSZ módosítás elkészült, véleményeztetést a hivatal elvégezte a terv jóváhagyásra előterjeszhető.

A fenti határozatok szerinti TRSZ és TTt tervezetet is elkészítette AUCHAN, azzal a változtatással, hogy időközben ideiglenesen lemondott a nagyobb fejlesztést biztosító szabályozásról, ezért a TRSZ-ben csak a véleményeztetett, jóváhagyásra előkészített üzemanyagtöltő állomás telepítését biztosító terv fejlesztéseihez kapcsolódó vállalatokat tett a mellékelt TRSZ tervezet szerint.

A mellékelt TRSZ elfogadásával az elkészült I. pont szerinti TSZT/HÉSZ módosítás KT elfogadása lehetővé vált.

A 447/2013.(XII.18.) ÖKT sz. határozat 2. pontja szerint Főépítési Iroda intézkedett a tervezési terület folyamatban lévő HÉSZ – Szabályozási Terv hatálya alóli kivételről.

A fenti TRSZ előzmények tükrében látható, hogy az eredetileg tervezett, az új hatályos felsőbb jogszabályi előírásokon alapuló, területre vonatkozó településrendezési eszköz készíttatése ideiglenesen nem valósul meg, így a terület szabályozásának elkészített módosítása csak 2015. december 31-ig maradhat hatályban. Ezért javasoljuk a 447/2013.(XII.18.) ÖKT sz. határozat 2. pont szerinti intézkedés módosítását, a KT kérje fel Polgármestert intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca – 4147 hrsz által határolt területet a terv hatálya alá helyezze vissza az elkészült módosításokban meghatározott paraméterekkel.

AUCHAN a mellékelt TRSZ IV.1 pontja szerinti közlekedéssel kapcsolatos (10.000.000,- Ft+ÁFA befizetése tanulmányterv készítésre), valamint a IV.2 pont szerinti záportárolóval kapcsolatos (kötelezettség vállalás a befogadásra) vállalatokat teszi.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Kérem, hogy az előterjesztésben és mellékletében csatolt dokumentumnak megfelelően a Budaörs, AUCHAN és környéke, M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 hrsz által határolt területre vonatkozó Településrendezési Szerződés-tervezetet elfogadni, valamint a határozatban a Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatával kapcsolatos döntést meghozni szíveskedjenek.**

Mellékletek:

1. sz. melléklet Településrendezési szerződés tervezete

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek a Budaörs, AUCHAN és környéke, M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 hrsz által határolt területre vonatkozó Településrendezési Szerződés (előterjesztés melléklete) aláírására, ezzel a Budaörs, AUCHAN és környéke, M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 hrsz által határolt területre készült TSZT és HÉSZ módosítás elfogadását támogatja.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 447/2013.(XII.18.) sz. ÖKT határozat 2. pontját az alábbiak szerint módosítsa:

„Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca – 4147 hrsz által határolt területet a terv hatálya alá helyezze vissza az elkészült módosításokban meghatározott paraméterekkel.”

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

## HATÁROZATI JAVASLAT:

### a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazást ad a Polgármesternek a Budaörs, AUCHAN és környéke, M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 hrsz által határolt területre vonatkozó Településrendezési Szerződés (előterjesztés melléklete) aláírására, ezzel a Budaörs, AUCHAN és környéke, M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 hrsz által határolt területre készült TSZT és HÉSZ módosítás elfogadását támogatja.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 447/2013.(XII.18.) sz. ÖKT határozat 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:  
„Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca – 4147 hrsz által határolt területet a terv hatálya alá helyezze vissza az elkészült módosításokban meghatározott paraméterekkel.”

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

Budaörs, 2014. július 10.

Az előterjesztést készítette:  
Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítész iroda

Mártonffy István főépítész

Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

Látta:  
Domahidi Emma, irodavezető

Bartha Gáborné, irodavezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Wittinghoff Tamás  
polgármester

2014 JÚL 18.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



1. melléklet  
TDSZ tervet

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

**Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhelye: 2040 Budaörs, Sport utca 2-4.  
cégjegyzékszám: 13-09-165237  
adószáma: 13338037-2-44  
képviseli: Dominique André Henri Ducoux ügyvezető  
mint fejlesztő (továbbiakban: **Fejlesztő**);

másrészről

**Budaörs Város Önkormányzata**

székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
statisztikai számjele: 15730105-8411-321-13  
törzskönyvi azonosító: 730105  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
(továbbiakban: **Önkormányzat**);

a továbbiakban külön-külön említve Fél, együttes említésük esetén Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

### I. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

A Felek megállapodnak abban, hogy ahol a jelen szerződés kifejezetten másképpen nem rendelkezik, ott a nagy kezdőbetűvel jelölt egyes fogalmak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

1. **Szabályozási Terület:** a Budaörs M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 helyrajzi számú utca által határolt terület, amely érinti az alábbi ingatlanokat: 4134/5; 4134/6; 4134/20; 4134/28; 4134/7; 4134/30; 4134/25; 4134/26; 4184; 4185; 4147; 4134/29; 4134/9.
2. **TSZT:** Budaörs város teljes közigazgatási területét érintő, 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv.
3. **Szabályozási Feladat:** az Önkormányzat által megvalósítani vállalt, a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglalt az üzemanyagtöltő állomás létesítését biztosító dokumentáció szerinti TSZT és HÉSZ módosítást jelöli, azzal, hogy azt a vonatkozó módosításokat elfogadó Képviselő Testületi határozat és rendelet elfogadásával és a módosítások hatályba lépésével kell megvalósultnak tekinteni.
4. **Településfejlesztési Feladatok:** azon településfejlesztési feladatok összességét jelenti, amely feladatok ellátására a jelen szerzős keretei között a Fejlesztő vállal kötelezettséget a saját költségén.
5. **HÉSZ:** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 39/1999 (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete.

Fejlesztő

Önkormányzat

## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát az Önkormányzat, mint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti települési önkormányzat által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Fejlesztővel kötendő megállapodás képezi.
2. A Felek közös érdeke, hogy a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladatok a jelen szerződésben meghatározottaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezért a jelen szerződés keretében a Fejlesztő vállalja a jelen szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok teljesítését, az Önkormányzat pedig vállalja a Szabályozási Feladat elvégzését.
3. A jelen szerződés célja a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladat, valamint a Felek azokkal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek meghatározása.

## III. AZ ÖNKORMÁNYZAT SZABÁLYOZÁSI FELADATA

1. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzte a TSZT és a HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített véleményezési eljárás a Szabályozási Területet illetően.
2. A Felek megállapítják, hogy a fenti eljárás eredményeként a Szabályozási Területre a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által **1761 munkaszámon** elkészítésre és egyeztetésre került a TSZT és a HÉSZ módosítására vonatkozó írásos dokumentáció és szabályozási tervlap, amely dokumentáció a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
- 2.1. A Felek megállapítják, hogy a fenti egyeztetési eljárás költségeit az Önkormányzat, míg a TSZT/HÉSZ módosító dokumentáció készítésének költségeit a Fejlesztő viselte.
- 2.2. A Felek megállapodnak abban és az Önkormányzat vállalja, hogy a Képviselő-testület elé terjeszti a TSZT és HÉSZ módosítását a fent hivatkozottak szerint előkészített és egyeztetett dokumentációnak megfelelően.

## IV. A FEJLESZTŐ ÁLTAL MEGVALÓÍTANDÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

### 1. Közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos feladatok

- 1.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal, hogy 10.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Tízmillió forint + általános forgalmi adó térítést a TSZT/HÉSZ módosító dokumentációt hatályba lépésétől számított 10 napon belül átutalja az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára, az Önkormányzat által a Szabályozási Területtel összefüggő területek vonatkozásában készíttetni szándékozott közlekedési (megvalósíthatósági) tanulmány költségeire .
- 1.2. A Felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy a Fejlesztő fenti, a költségviselésre vonatkozó kötelezettségvállalása nem jelent kötelezettségvállalást a Fejlesztő részéről a

tanulmányban feltüntetésre kerülő infrastrukturális elemek saját költségén való megvalósítására, amely kötelezettség a Fejlesztőt kifejezetten nem terheli és nem terhelheti.

## **2. Záportározóval kapcsolatos feladatok**

- 2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a Szabályozási Területen lévő és a jelen szerződés 2. számú mellékletén kék színnel jelölt, a tulajdonában álló 4134/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon található záportározó (a továbbiakban: Záportározó) vonatkozásában biztosítja az Önkormányzat számára a „Törökugrató” településrész felszíni vizeinek záportározóba fogadását, de kizárólag a teljes Szabályozási Területre – a későbbiekben lehetővé váló vagy ott megvalósítani tervezett egyéb fejlesztések mindenkor hatásával együtt - számított felszíni vizek mennyisége fölötti mindenkor szabad kapacitása erejéig.

A Felek megállapodnak abban, hogy a szabad kapacitások értékének ellenőrzése a vízjogi engedélyezési eljárás során történik meg azzal, hogy az Önkormányzat az engedélyezésre történő benyújtást megelőzően a vonatkozó terveket a Fejlesztő részére bemutatja és a Fejlesztő, mint tulajdonos a vonatkozó tervek és számítások ellenőrzését követően megállapítható szabad kapacitás erejéig a befogadást vállalja.

- 2.2. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben a mindenkor szabad kapacitások az Önkormányzat számára nem teszik lehetővé a Záportározó 2.1. pont szerinti igénybe vételét, úgy a Fejlesztő vállalja, hogy – Felek külön megállapodásában foglaltak szerint – a 4134/20 helyrajzi számú ingatlanon, a mindenkor hatályos jogszabályi keretek között biztosítja az Önkormányzat számára a Záportározó bővítésének lehetőségét, azzal, hogy a bővítéssel kapcsolatos tervezési, engedélyezési, kivitelezési és üzemeltetési költségeket az Önkormányzat viseli.

- 2.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a csatlakozás kiépítését az Önkormányzat a saját költségére végzi el. Az Önkormányzat a csatlakozást (bővítést) úgy köteles elvégezni, hogy a munkálatok során a Fejlesztő területeinek folyamatos üzemelését és működését, valamint a forgalom zavartalanságát biztosítani kell. Az Önkormányzat az építendő csatorna nyomvonalát úgy állapítja meg, hogy az a Fejlesztő területeit a műszakilag indokoltnál nagyobb mértékben ne érintse, illetve a nyomvonalat előzetesen a Fejlesztőnek bemutatja és vele jóváhagyatja. Fejlesztő vállalja, hogy a jelen szerződés szerint ténylegesen megépítésre kerülő csatorna nyomvonal tekintetében a szolgalmi jog létesítéséhez a saját területén a tulajdonosi hozzájárulást megadja.

## **V. A FELEK EGYÉB MEGÁLLAPODÁSAI**

1. A Felek megállapodnak abban és a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben semmilyen megtérítési igényt nem támaszt.
2. A 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.

3. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor szűlető megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
4. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Szabályozási Területet alkotó ingatlanok helyrajzi száma, területe változhat, továbbá az ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és a kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a jelen szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, a telefax vagy az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot.
6. A jelen szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg a szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:

Fejlesztő részére:

cím:	2040 Budaörs, Sport u. 2-4.
Telefon:	+36 -30-966-16-02
Fax:	+36 - 1 -88-74-569
E-mail:	a.csuros@auchan.hu
Kapcsolattartó személy:	Csűrös Aliz vállalati kapcsolatok igazgató

Önkormányzat:

cím:	2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telefon:	06-23/880-415
Fax:	06-23/447-891
E-mail:	lorincz.mihaly@budaors.hu
Kapcsolattartó személy:	Lőrincz Mihály, ügyosztályvezető

7. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:
  - (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják;
  - (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.



## VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Felek mindegyike által történő aláírását követően, a Szabályozási Feladat kivételével az annak megvalósulásától függő feltétellel és az arra vonatkozó Önkormányzati határozat és rendelet hatályba lépésének napjával lép hatályba.
2. A Felek mindegyike maga viseli a jelen szerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek elvállalásához és teljesítéséhez megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 1953. évi III. tv. rendelkezései az irányadók.
5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
6. Mellékletek:
  1. számú melléklet: a TSZT és HÉSZ Szabályozási Feladat során történő módosítására vonatkozó írásos dokumentáció
  2. számú melléklet: záportározót ábrázoló helyszínrajz

Alulírott Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag írják alá.

Budaörs, 2014. ....

Budaörs, 2014. ....

---

**Auchan Magyarország Kft.**  
Dominique André Henri Ducoux ügyvezető

---

**Budaörs Város Önkormányzata**  
Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs, 2014. ....

**Záradék:**

A jelen megállapodás szövegét Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ napján tartott ülésén a \_\_\_\_\_ számú Önkormányzati Határozatával elfogadta.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

1. melléklet  
TRSZ tervet  
(konvencióval)

amely létrejött egyrészről az

### **Auchan Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhelye: 2040 Budaörs, Sport utca 2-4.  
cégjegyzékszám: 13-09-165237  
adószáma: 13338037-2-44  
képviseli: Dominique André Henri Ducoux ügyvezető  
mint fejlesztő (továbbiakban: **Fejlesztő**);

másrészről

### **Budaörs Város Önkormányzata**

székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
statisztikai számjele: 15730105-8411-321-13  
törzskönyvi azonosító: 730105  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
(továbbiakban: **Önkormányzat**);

a továbbiakban külön-külön említve Fél, együttes említésük esetén Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

## **I. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK**

A Felek megállapodnak abban, hogy ahol a jelen szerződés kifejezetten másképpen nem rendelkezik, ott a nagy kezdőbetűvel jelölt egyes fogalmak és kifejezések az alábbi jelentéssel bírnak:

1. **Szabályozási Terület:** a Budaörs M7 autópálya – Sport utca – Baross utca – 4147 helyrajzi számú utca által határolt terület, amely érinti az alábbi ingatlanokat: 4134/5; 4134/6; 4134/20; 4134/28; 4134/7; 4134/30; 4134/25; 4134/26; 4184; 4185; 4147; 4134/29; 4134/9.
2. **TSZT:** Budaörs város teljes közigazgatási területét érintő, 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv.
3. **Szabályozási Feladat:** az Önkormányzat által megvalósítani vállalt, a jelen szerződés I. számú mellékletében foglalt az *üzemanyagotöltő állomás létesítését biztosító* dokumentáció szerinti TSZT és HÉSZ módosítást jelöli, azzal, hogy azt a vonatkozó módosításokat elfogadó Képviselő Testületi határozat és rendelet elfogadásával és a módosítások hatályba lépésével kell megvalósultnak tekinteni.
4. **Településfejlesztési Feladatok:** azon településfejlesztési feladatok összességét jelenti, amely feladatok ellátására a jelen szerzős keretei között a Fejlesztő vállal kötelezettséget a saját költségén.
5. **HÉSZ:** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 39/1999 (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete.

Fejlesztő

Önkormányzat

## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát az Önkormányzat, mint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti települési önkormányzat által az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Fejlesztővel kötendő megállapodás képezi.
2. A Felek közös érdeke, hogy a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladatok a jelen szerződésben meghatározottaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezért a jelen szerződés keretében a Fejlesztő vállalja a jelen szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok teljesítését, az Önkormányzat pedig vállalja a Szabályozási Feladat elvégzését.
3. A jelen szerződés célja a Szabályozási Feladat és a Településfejlesztési Feladat, valamint a Felek azokkal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek meghatározása.

## III. AZ ÖNKORMÁNYZAT SZABÁLYOZÁSI FELADATA

1. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzte a TSZT és a HÉSZ módosítására irányuló egyszerűsített véleményezési eljárás a Szabályozási Területtel illetően.
2. A Felek megállapítják, hogy a fenti eljárás eredményeként a Szabályozási Területre a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által **1761 munkaszámon** elkészítésre és egyeztetésre került a TSZT és a HÉSZ módosítására vonatkozó írásos dokumentáció és szabályozási tervlap, amely dokumentáció a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
- 2.1. A Felek megállapítják, hogy a fenti egyeztetési eljárás költségeit az Önkormányzattal ~~közösen~~, míg a TSZT/HÉSZ módosító dokumentáció *készítésének* költségeit a Fejlesztő viselte.
- 2.2. A Felek megállapodnak abban és az Önkormányzat vállalja, hogy a Képviselő-testület elé terjeszti a TSZT és HÉSZ módosítását a fent hivatkozottak szerint előkészített és egyeztetett dokumentációnak megfelelően.

## IV. A FEJLESZTŐ ÁLTAL MEGVALÓÍTANDÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

### 1. Közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos feladatok

- 1.1. A Felek megállapodnak abban és a Fejlesztő *kötelezettséget* vállalja, hogy 10.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Tízmillió forint + általános forgalmi adó térítést a TSZT/HÉSZ módosító dokumentációt hatályba lépésétől számított 10 napon belül átutalja az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára, az Önkormányzat által a Szabályozási Területtel összefüggő területek vonatkozásában készíttetni szándékozott közlekedési (megvalósíthatósági) tanulmány költségeiret 10.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Tízmillió forint + általános forgalmi adó összeg erejéig viseli.

Fejlesztő

Önkormányzat

~~1.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a fenti 1.1. pont szerinti összeg erejéig a tanulmányt készítő harmadik személlyel költségviselési megállapodást kötnek, és a Fejlesztő a költségviselési kötelezettségének közvetlenül, a nevére szóló számla alapján tesz eleget.~~

Formázott: Felsorolás és számozás

~~1.3.1.2.~~ A Felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy a Fejlesztő fenti, a költségviselésre vonatkozó kötelezettségvállalása nem jelent kötelezettségvállalást a Fejlesztő részéről a tanulmányban feltüntetésre kerülő infrastrukturális elemek saját költségén való megvalósítására, amely kötelezettség a Fejlesztőt kifejezetten nem terheli és nem terhelheti.

Formázott: Felsorolás és számozás

## 2. Záportározóval kapcsolatos feladatok

2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a Szabályozási Területen lévő és a jelen szerződés 2. számú mellékletén kék színnel jelölt, a tulajdonában álló 4134/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon található záportározó (a továbbiakban: Záportározó) vonatkozásában biztosítja az Önkormányzat számára a „Törökugrató” településrész felszíni vizeinek záportározóba fogadását, de kizárólag a teljes Szabályozási Területre – a későbbiekben lehetővé váló vagy ott megvalósítani tervezett egyéb fejlesztések mindenkori hatásával együtt - számított felszíni vizek mennyisége fölötti mindenkori szabad kapacitása erejéig.

A Felek megállapodnak abban, hogy a szabad kapacitások értékének ellenőrzése a vízjogi engedélyezési eljárás során történik meg azzal, hogy az Önkormányzat az engedélyezésre történő benyújtást megelőzően a vonatkozó terveket a Fejlesztő részére bemutatja és a Fejlesztő, mint tulajdonos a vonatkozó tervek és számítások ellenőrzését követően megállapítható szabad kapacitás erejéig a befogadást vállalja.

2.2. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben a mindenkori szabad kapacitások az Önkormányzat számára nem teszik lehetővé a Záportározó 2.1. pont szerinti igénybevételeét, úgy a Fejlesztő vállalja, hogy – Felek külön megállapodásában foglaltak szerint – a 4134/20 helyrajzi számú ingatlanon, a mindenkori hatályos jogszabályi keretek között biztosítja az Önkormányzat számára a Záportározó bővítésének lehetőségét, azzal, hogy a bővítéssel kapcsolatos tervezési, engedélyezési, kivitelezési és üzemeltetési költségeket az Önkormányzat viseli.

2.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a csatlakozás kiépítését az Önkormányzat a saját költségére végzi el. Az Önkormányzat a csatlakozást (bővítést) úgy köteles elvégezni, hogy a munkálatok során a Fejlesztő területeinek folyamatos üzemelését és működését, valamint a forgalom zavartalanságát biztosítani kell. Az Önkormányzat az építendő csatorna nyomvonalát úgy állapítja meg, hogy az a Fejlesztő területeit a műszakilag indokoltnál nagyobb mértékben ne érintse, illetve a nyomvonalat előzetesen a Fejlesztőnek bemutatja és vele jóváhagyatja. Fejlesztő vállalja, hogy a jelen szerződés szerint ténylegesen megépítésre kerülő csatorna nyomvonal tekintetében a szolgalmi jog létesítéséhez a saját területén a tulajdonosi hozzájárulást megadja.

## V. A FELEK EGYÉB MEGÁLLAPODÁSAI

Fejlesztő

Önkormányzat

1. A Felek megállapodnak abban és a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását a saját költségén végzi és azzal kapcsolatosan az Önkormányzattal szemben *semmilyen* megtérítési igényt nem támaszt.
2. A 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.
3. A 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 az jelen szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
4. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Szabályozási Területet alkotó ingatlanok helyrajzi száma, területe változhat, továbbá az ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és a kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a jelen szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, a telefax vagy az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot.
6. A jelen szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a következő címre kötelesek írásban megküldeni, illetőleg a szerződés teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik:

Fejlesztő részére:

cím:	2040 Budaörs, Sport u. 2-4.
Telefon:	+36 -30-966-16-02
Fax:	+36 - 1 -88-74-569
E-mail:	a.csuros@auchan.hu
Kapcsolattartó személy:	Csűrös Aliz vállalati kapcsolatok igazgató

Önkormányzat:

cím:	2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telefon:	06-23/880-415
Fax:	06-23/447-891
E-mail:	lorincz.mihaly@budaors.hu
Kapcsolattartó személy:	Lőrincz Mihály, ügyosztályvezető

7. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

Fejlesztő

Önkormányzat

(i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják;

(ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

## VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Felek mindegyike által történő aláírását követően, a Szabályozási Feladat kivételével az annak megvalósulásától függő feltétellel és az arra vonatkozó Önkormányzati határozat és rendelet hatályba lépésének napjával lép hatályba.
2. A Felek mindegyike maga viseli a jelen szerződés tárgyalásával és megkötésével kapcsolatosan az adott Fél oldalán felmerült jogi, tanácsadói és egyéb díjakat, illetve költségeket.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek elvállalásához és teljesítéséhez megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 1953. évi III. tv. rendelkezései az irányadók.
5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
6. Mellékletek:
  1. számú melléklet: a TSZT és HÉSZ Szabályozási Feladat során történő módosítására vonatkozó írásos dokumentáció
  2. számú melléklet: záportározót ábrázoló helyszínrajz

Alulírott Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag írják alá.

Budaörs, 2014. ....

Budaörs, 2014. ....

---

**Auchan Magyarország Kft.**  
Dominique André Henri Ducoux ügyvezető

---

**Budaörs Város Önkormányzata**  
Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs, 2014.....

**Záradék:**

A jelen megállapodás szövegét Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014.  
\_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ napján tartott ülésén a \_\_\_\_\_  
számú Önkormányzati Határozatával elfogadta.

Fejlesztő

Önkormányzat



../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

**Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca -  
4147 hrsz.-ú utca által határolt területének vonatkozásában**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő testülete elfogadja a 68/2005. (IV. 15.) ÖKT számú határozatával jóváhagyott Budaörs Településszerkezeti Tervének jelen határozat SZ-1. és T-1. jelű mellékletei szerinti módosítását.

2. Jelen határozat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatos  
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály

Budaörs, 2014. év ..... hó ..... nap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területének vonatkozásában

SZ - 1  
jelű melléklete

Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti tervének (a továbbiakban: BTSZT) leírása az alábbiak szerint egészül ki, illetve módosul, Budaörs Város M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítással:

- I. A BTSZT leírás a 2.3. fejezetben a "Gazdasági területen belül Kereskedelmi-szolgáltató területbe tartozik" címszó alatti felsorolása kiegészül, az alábbi francia bekezdéssel:
- "Budaörs M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt terület beépítésre szánt területei, a kereskedelmi központok területe."
- II. A BTSZT leírás a 2.3. fejezetben a "Gazdasági területen belül Kereskedelmi-szolgáltató területbe tartozik" címszó alatti utolsó mondat az alábbiak szerint módosul:  
"A kereskedelmi - szolgáltató területek nagysága összesen: 294.97 ha."
- III. A BTSZT leírás a 2.5. fejezetben a "Különleges területek:" cím alatt "A különleges területek nagysága összesen 146,6 ha, mely új OTÉK kategória." mondat az alábbi mondatra módosul:  
"A különleges területek nagysága összesen 114.62 ha, mely új OTÉK kategória."
- IV. A BTSZT leírásában 9. oldalon szereplő "Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata" c. táblázatban a "Kereskedelmi-szolgáltató terület" és a "Különleges terület" sor az alábbi sorokra módosul:

Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata		
Területfelfoglalási egységek:	Tervezett területe	Tervezett területből változó területfelfoglalás
"Kereskedelmi-szolgáltató terület"	294,9767 ha	15 ha + 31,9767 ha
Különleges terület	114,6233 ha	71,7 ha - 31,9767 ha"

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax 290-9191, E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)



TÜV Rheinland  
CERT  
ISO 9001

../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca -  
4147 hrsz-ú utca által határolt területének vonatkozásában

T - 1  
jelű melléklete

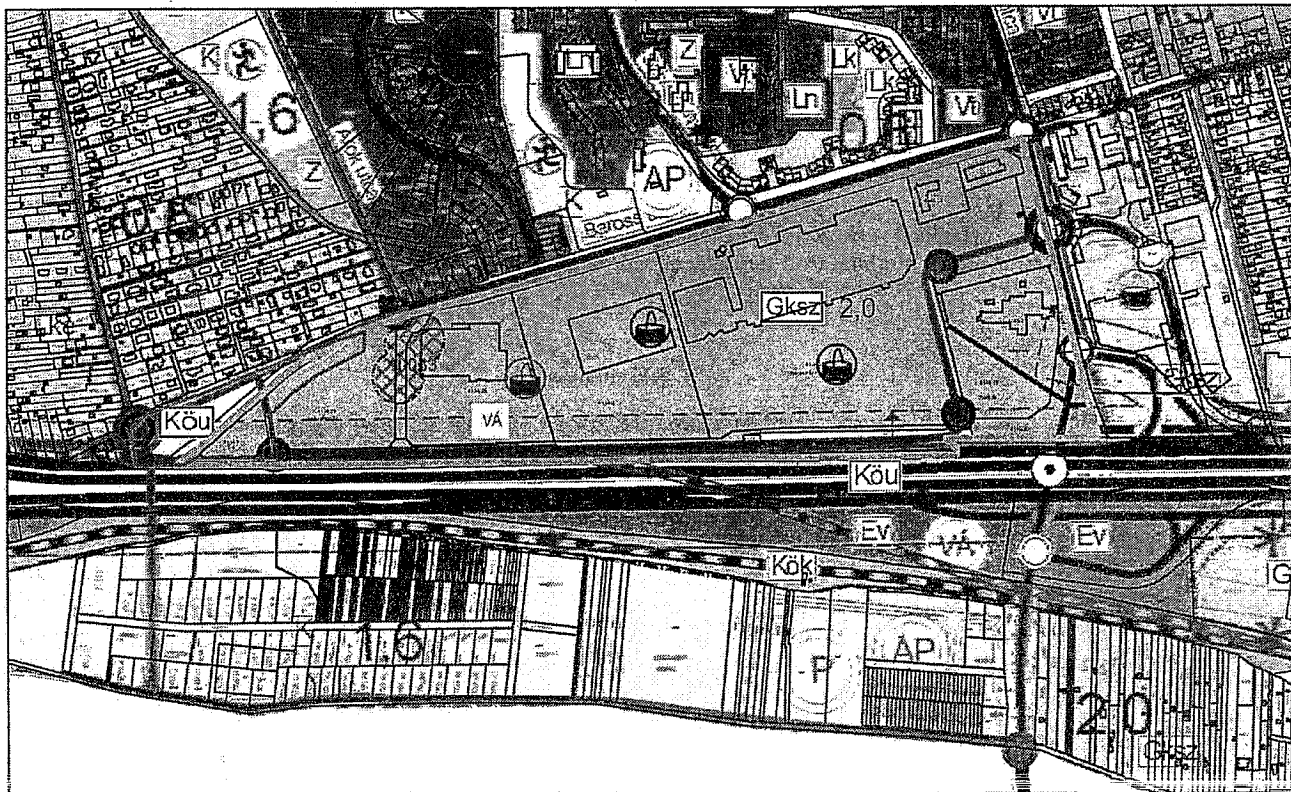
Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször  
módosított Településszerkezeti terve Budaörs Város M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147  
hrsz-ú utca által határolt területére az alábbi T-1 jelű tervlap szerint módosul.

---

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu





Jelmagyarázat - Kötelező elemek			Tájékoztató elem	
<b>Beépítésre szánt területek</b> nagyvárosias lakóterület kisvárosias lakóterület kertvárosias lakóterület településközpont vegyes terület központi vegyes terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági terület rekreációs terület különleges terület		<b>Területfelhasználás</b> Megévő területi határ Kiegészítő területi határ Tervezett beépítésre szánt terület határa	A TSZT módosítás terület határa Erdőállomány-kataszter szerinti terület határa	
<b>Beépítésre nem szánt területek</b> városi és környező területek köztérpályas (pl. vasúti terület) zöldterület (közpark, közpark) burkolás nélküli terület védett terület egészségügyi, szociális, kulturális terület mezőgazdasági terület kertészet, mezőgazdasági terület vízgazdálkodási terület, holtvizek más szánt területi státusz		<b>Művi értékvédelem</b> Műemléki környezeti határa Országos védelem alatt álló műemlék Helyi önkormányzat által védett építmény Tervezett helyi értékvédelmi terület határa Nyilvánított régészeti lelőhely	<b>Közeledés</b> Gyorsforgalmi út (autópálya) főút (I. rendű) országos mellékút helyi gyűjtőút különleges közút jelentőségi szűkületi közút vasútvonal szűkületi vasúti közút vasúti közút autópálya repülőtér	
<b>Táj- és természetvédelem</b> Tájvédelmi körzet határa Tájvédelmi körzet belső Fokozottan védett terület Ökológiai hálózati határa Helyi jelentőségű természetvédelmi terület		<b>Környezetvédelem</b> Védővonal határa Felzárkózott terület határa Élőhely	VA AP P R	

	<b>Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455., Műterem: 1183 Budapest, Üllői út 455.		Rajzszám: <b>TSZT-1</b>
	Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt terület szabályozási terve		Munkaszám: <b>1761</b>
	Tervfajta: 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal jóváhagyott <b>Településszerkezeti Terv módosítási javaslata</b>		Méretarány: <b>M 1: 10000</b>
	Vezető tervező: Zorgelné Sini/Emília TT/1 01-4657	Közlekedés: Dobrai Béla KÉ-T 01-3537	Kelt: 2014. 07.11.

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**..../2014. (....)önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Egy részterületére vonatkozó**  
**Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló**  
**39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Étv. 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) pont, 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében, **(egy részterületére vonatkozó) Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban "R") a következők szerint módosítja:

**1. §.**

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete az SZT-1 jelű szabályozási terv.
- (2) Jelen rendelet területi hatálya az (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű szabályozási terven a szabályozási terv területi hatálya területként meghatározott: Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területre terjed ki.
- (3) Jelen rendelet alkalmazása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormány rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeit és jelmagyarázatát kell figyelembe venni.

**2. §.**

**(1) Az „R” 2.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

" (1) A Szabályozási Terv ( a továbbiakban: SZT) kötelező elemei:

- a) a szabályozási terv területi hatálya,
- b) a tervezett szabályozási vonal,
- c) az építési övezetek és övezetek határa, jele és az övezeti paramétereket jelző tábla,
- d) a megtartandó fasor,
- e) a közforgalom elől el nem zárt magánút,
- f) az országos utak közlekedési területének övezete,"

**(2) Az „R” 2.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

"(3) Az SZT más jogszabállyal megállapított szabályozási elemei:

- a) régészeti terület határa és jele,
- b) mikrohullámú sáv,
- c) Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület,
- d) nyomvonalas építmények védőtávolsága"

**(3) Az „R” 2.§ az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel egészül ki:**

"(4) A 2. § (3) bekezdésben meghatározott szabályozási elemekre a vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A SZT-ben a más jogszabállyal megállapított szabályozási elemként feltüntetett szabályozó, az adott jogszabály változása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti módon, jelen rendelet módosítása nélkül alkalmazandó."

(5) Az SZT- en meghatározott sajátos jogintézmény az Étv. előírásainak megfelelően alkalmazható.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



(6) AZ SZT- en jelölt "irányadó szabályozási elemek", illetve "Tájékoztató - térképi - elemek" a szabályozási terv módosítása nélkül változhatnak."

### 3. §.

(1) Az R. 3. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek."

(2) Az R. 6. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(2) Beültetési kötelezettség sajátos jogintézmény alkalmazható a SZT-ben jelölt területen."

(3) Az R. 8. § (1) bekezdés felvezető mondata helyébe az alábbi mondat lép:

"(1) A Gksz-Ia övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:"

(4) Az R. 8.§ - a kiegészül az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel:

"(4) Az SZT-n meghatározott Gksz-Ib jelű építési övezetre az (1) bekezdés előírásai érvényesek, kivéve a minimális telekméretet, az a Gksz-Ib jelű építési övezetben K jelű, vagyis kialakult.

(5) A Gksz-III építési övezetben lévő építési telek beépítésénél betartandó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Gksz-III	1500	-	30	-	50*	20	-	12,0

\* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrjára kívül.

(6) A Gksz-III jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a 8/A. § tartalmazza.§

(5) Az R. kiegészül az alábbi 8/A.§ - val:

#### "8/A.§

A Gksz-III jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre vonatkozó előírások

(1) A Gksz-III jelű építési övezetekben (a továbbiakban a 8/A. § - ban: építési övezet) épület, építmény szabadonálló beépítési móddal helyezhető el. Épület lapos és magastetős kialakítású egyaránt lehet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a (3) bekezdés tartalmazza, ezen övezetre a rendelet. 3.§, 10. § és 12.§ - ban foglalt előírások nem érvényesíthetők.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport, egyéb közösségi szórakoztató,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló egyéb rendeltetések.

(4) Az építési övezetben épület elhelyezésének feltétele az érintett építési telken a teljes közművesíthetőség rendelkezésre állása.

(5) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, egy épületben a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(6) Az építési övezetekben az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályok:

KASIB MÉRNÖKI MANÁGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, tikarsag@kasib.hu  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
www.kasib.hu



- a) az építési telken az építési határvonalak meghatározása során:
- aa) az előkert mértéke: 10,0 méter,
  - ab) a hátsókert mértéke: 10,0 méter,
  - ac) az oldalkert: a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének a fele.
- b) Ahol az építési telket a "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" lehatárolása a telekhatár mentén érinti, az építési határvonal meghatározása során az elő-, hátsókert és az oldalkert "a közúti közlekedés céljára fenntartott terület határáról" számítandó 5,0 méter, kivéve ha a kialakult állapot szerint az épület és ezen határvonal közötti távolság nem éri el az 5,0 métert, ebben az esetben az építési határvonal a szóban forgó épület határvonala.
- (7) A szabályozási tervben meghatározott:
- a) "közúti közlekedés céljára fenntartott terület" nem lehet az építési hely része, a területen építmény a közlekedési és közmű terület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges mértékben és módon helyezhető el,
  - b) "mikrohullámú sáv", az érintett építési övezetben nem jelent magassági korlátozást.
- (8) A közműellátást biztosító mérnöki létesítmények, saját használatú illetve magánutak létesítéséhez, az övezet előírásaiban a telek megengedett legkisebb kialakítható telek területtől kisebb telek, építési telek is kialakítható.
- (9) Közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó tervezési szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.
- (10) Az építési övezet területén:
- a) a vízellátást biztosító közműhálózat meghatározása az igényeknek megfelelően egyedi módon történhet;
  - b) a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víztaórozókba kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani, vagy ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre vezetendő ki szükség esetén méretezett tározóból késleltetve;
  - c) középnyomású földgázszállítású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek közvetlenül közterületre néző homlokzatára nem helyezhetőek el."

#### 4. §.

- (1) Az R. 15. § (4) bekezdése kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:
- "(4) Az SZT Köu-1 övezetként tartalmazza az országos utak közlekedési területét."

#### 5. §

##### Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg "R" 1. mellékletét képező Szabályozási Terv jelen rendelet területi hatályára vonatkozóan hatályát veszti, és helyébe az 1. § (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű Szabályozási Terv lép.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:
  - a) R. 1. § (2) bekezdésben az "a hatályos ÁRT megtartása mellett-, csak" és a "M=1:1000 méretarányú" szövegrész,
  - b) R. 1. § (3) bekezdése,
  - c) R. 3. § (1) bekezdése,
  - d) R. 3. § (3) bekezdése,
  - e) R. 4. § (2) és (3) bekezdése,
  - f) R. 4. § (5) bekezdése,
  - g) R. 5. § cím és (1) bekezdése,
  - h) 7. § (1) - (3) bekezdések,
  - i) R. 9. § (1) bekezdése,
  - j) R. 10. § (4) bekezdése,
  - k) R. 12. § (2) bekezdés utolsó mondata, a (3) bekezdése.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az alább meghatározott szövegrészek helyébe az alábbi szövegrészek lépnek:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkasag@kasib.hu  
 DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
 www.kasib.hu



- a) a R. 8. § (1) és (2) bekezdésében a c. pontokban meghatározott "15%" és "10 %" helyébe "20%" érték lép,  
b) a R. 8. § (2) bekezdésében és a "KSZG-II" helyébe a "Gksz-II" szövegrész lép, a 10. § (1) bekezdésében az "SZGK" szövegrész helyébe a "Gksz jelű" szövegrész lép.

(4) Jelen rendelet és melléklete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba, előírásait az azt követően indult eljárásokban kell érvényesíteni.

Budaörs, 2014. ....

.....  
Wittinghoff Tamás  
Polgármester

.....  
Dr. Bocsi István  
Jegyző

Rendelet kihirdetésre került:

.....  
Dr. Bocsi István  
Jegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: [kasib@kasib.hu](mailto:kasib@kasib.hu), [titkarsag@kasib.hu](mailto:titkarsag@kasib.hu)  
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva  
[www.kasib.hu](http://www.kasib.hu)

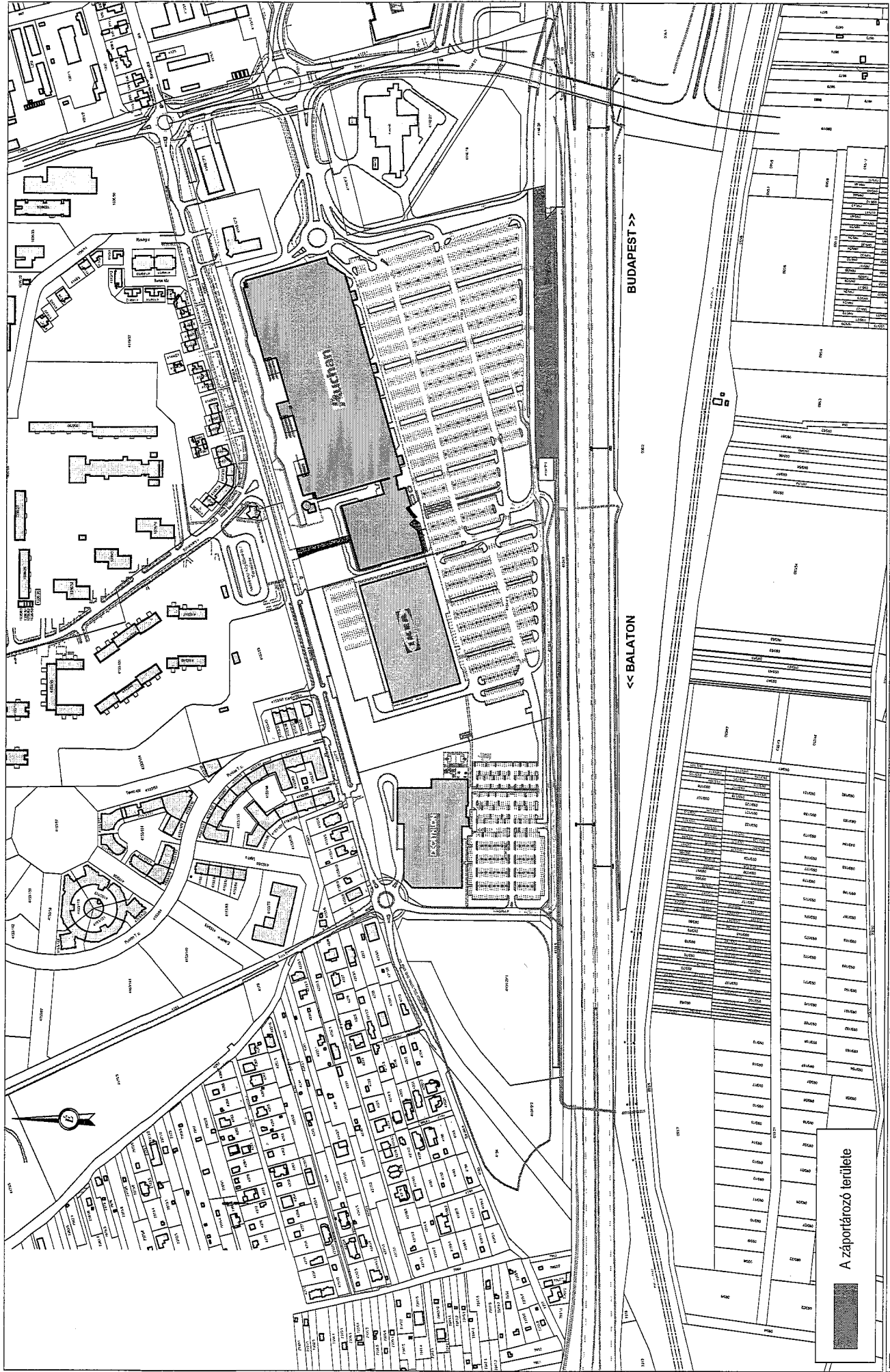








2. melléklet



A záportározó területe

# BUDAÖRS

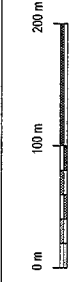
Helyszínrajz : A záportározó területe

4. melléklet

M : 1/4000

Dátum : 2014.05.30.

Conception : BENCSIK, György  
2045 Törökalmi, Torbagy u.  
Tel: + 36 1 887 4562 - Fax: + 36 1 887 4569  
gy.bencsik@auchan.hu



Plan : Budaörsi uszó, propr. zapt

Fig. : A3

Ce document est un schéma de distribution et ne peut en aucun cas servir de plan d'exécution. Il est subordonné à la propriété d'Auchan.



DIRECTION EXPANSION

