

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

amely létrejött, egyrészről

Budakeszi Város Önkormányzata (székhelye: 2092 Budakeszi, Fő u. 179.; adószáma:..... törzsszáma:..... , képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottília polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat** másrészről pedig az

Agora Projekt Beruházó és Ingatlanhasznosító Kft. (székhelye: 2030 Érd Angyalka u. 1/a.; cégjegyzék száma: 13-09-134389; adószáma: 11728449-2-13; képviseli: Németh Zsolt ügyvezető) a továbbiakban **Beruházó** (a továbbiakban együtt **Felek**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Jelen szerződés célja, egyrészt a Beruházó által a jelen szerződéshez csatolt településtervezési tanulmányterv (1. sz. mellékelt) szerinti kereskedelmi és szolgáltató létesítmény megépítése, másrészt olyan infrastrukturális beruházás megvalósítása és költségeinek viselése, amely közvetlenül - a beruházás sikeres befejezését követően - érinti, és befolyásolja Budakeszi város közlekedési rendjét, tömegközlekedését, közúti forgalmát, és amelynek költségei egyébként az Önkormányzatot terhelnék. Ennek keretében a tervezett létesítmény megépítésével egyidejűleg átépítésre és rendezésre kerül a Fő út - Budaörsi út - Pátyi út csomópont, oly módon, hogy a vonatkozó szabályoknak és valamennyi előírásnak megfelelően megépített körforgalom üzembe (forgalomba) helyezése megelőzze az üzletház használatba vételi engedély kérelmének benyújtását.

Az Önkormányzat és Beruházó a jelen szerződéssel kötelezettséget vállalnak a Beruházó által megvalósítani kívánt építési beruházás (kereskedelmi és szolgáltató létesítmény) valamint az ehhez kapcsolódó forgalomtechnikai (körforgalom) fejlesztés megvalósításában való együttműködésre, az Önkormányzat által a beruházás céljára kijelölt 2092 Budakeszi, 495/1 helyrajzi számú Dózsa György tér megnevezésű ingatlanon kialakítandó, mintegy 2800-3000 m² nagyságú telek, valamint a Fő út, Budaörsi út és Pátyi út által határolt közterület felhasználásával.

A cél megvalósítása érdekében a jelen településrendezési szerződést aláíró Felek az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv 30/A. §-a (továbbiakban: Étv.) alapján szerződést kötnek a szükséges településrendezési tervezés és tevékenység együttes megindítására, finanszírozására és a szükséges közcélú járulékos beruházások megvalósítására az alábbiak szerint.

2. A Beruházás

2.1.

Beruházó, az Önkormányzat tulajdonában álló, s erre a célra általa kijelölt, 2092 Budakeszi, 495/1 helyrajzi számú Dózsa György tér megnevezésű, a módosított SzT és a HÉSz hatályba lépését követően telekszabályozással kialakuló mintegy 2800-3000 m² nagyságú ingatlanon, (a továbbiakban Ingatlan) az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulásával és kifejezett jóváhagyásával piacot és üzletházat épít, a hozzá tartozó szükséges kiegészítő és járulékos létesítményekkel együtt, saját költségén és kockázatára, beleértve a megvalósításhoz szükséges valamennyi közmű kiváltást, építést, valamint a felmerülő közműfejlesztési hozzájárulások megfizetését is.

2.2

Az építményben a hatályos jogszabályoknak, a közegészségügyi és más szakhatósági előírásoknak, valamint a célszerűség szempontoknak megfelelő módon, csoportosítva helyezi el az egyes üzlettípusokat, külön teret biztosítva ezzel a friss élelmiszer és az egyéb iparcikk jellegű áruféleségek csoportjai számára.

Beruházó ugyancsak a tevékenység jellegének megfelelő külön csoportosításban, igény szerint egyéb vendéglátó (söröző, étterem, büfé) és szolgáltató (bankfiók, könyvelő,-ügynyédi iroda, stb.) létesítményeket is elhelyezhet. Beruházó vállalja, hogy az üzlethelyiségek értékesítése során olyan személyekkel, vállalkozókkal és egyéb, a kereskedelemben résztvevő más személyekkel, vállalkozókkal nem köt szerződést, akik, vagy amelyek a jó ízlésbe és közérkölsbe ütköző, vagy botrányos viselkedést kiváltó szolgáltatást, vagy ilyen jellegű kereskedelmi tevékenységet kívánnak folytatni. Ilyen jellegű tevékenység a kifejezetten csak italkimérés, játéktér, kártyabarlang, egyéb szerencsejáték, valamint a nemiséghez, pornográfiához kapcsolódó egyéb kereskedelmi tevékenység.

2.3.

Beruházó vállalja, hogy a megépített kereskedelmi és szolgáltató létesítményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően saját maga vagy kifejezetten erre a célra létrehozott projektcege üzemelteti. Az üzemeltetés pontos rendjét és belső szabályrendszerét az üzletfunkciók kialakulását követően határozza meg az üzemeltető.

2.4

Beruházó az üzletház megvalósulásának garanciájaként a jelen településrendezési szerződés megkötésével egyidejűleg megkezd a majdani társasház üzleti területeinek értékesítésére irányuló marketing munkát, részint az építési költségek megtérülésének, részint az üzletház kereskedelmi rendeltetésének maradéktalan biztosítása végett. Ennek keretében beruházó a társasház eladható területeinek értékesítését előszerződésekkel biztosítja. Beruházó kijelenti, hogy a ráépítésre, vagyis a bontási munkák elvégzésére, a buszvéggállomás áthelyezésének munkálataira valamint építési munkák megkezdésére csak akkor kerül sor, ha a projekt-előkészítés és előértékesítés alapján a beruházás anyagi megtérülése biztosított. Amennyiben Beruházó a 2.5 pontban meghatározott időn belül az illetékes építés hatóságához nem nyújtja be építés engedély iránti kérelmét, Beruházó a beruházást nem valósítja meg. Ebben az esetben a beruházás megvalósítására átadott és kiszabályozott ingatlant az eredeti állapot

5. Beruházó által vállalt egyéb kötelezettségek

5.1.

Felek megállapodnak és Beruházó vállalja, hogy a megépítésre kerülő épületegyüttesben a jelenlegi rendőrségi épület felé eső részén, mintegy 150 m² alapterületű szerkezetkész iroda-területet, mint önálló társasházi albetétet ad, ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába. Szerkezetkész állapotban Felek az épület többi részével egyező külső kialakítást a külső nyílászárókkal, alapvakolt határoló falakkal, a fogadó berendezésig illetve csatlakozó pontig kiépített közművekkel és a szintek között szerkezetileg kész lépcsővel történt kialakítást értik. Az Önkormányzat a helyiség csoportot iroda céljára kívánja hasznosítani. Az iroda csoportot úgy kell kialakítani, hogy mintegy 50 m² nagyságú helyiség az épület földszintjén, a további 100 m² nagyságú helyiség a föltte elhelyezkedő emeleti részen kerüljön elhelyezésre (a struktúrált rendszer kiépítése nem része a beruházásnak). Az átadásra kerülő irodahelyiségek méreteit és elhelyezkedésüket Felek az építési engedélyezési tervdokumentáció készítése során pontosítják.

Az irodához tartozó parkolókat a helyiségcsoport bejáratához a vonatkozó jogszabályok által meghatározott lehetséges legközelebb kell elhelyezni.

5.2.

Beruházó vállalja, hogy a létesítmény megépítését követően továbbra is megállóhelyet biztosít a BKV buszjáratainak, az épület Fő utca felőli homlokzata előtti közterületen. Továbbá ~20-25 m² területű helyiséget ad használatba a BKV forgalmi pihenője számára az épületen belül, a végállomásra néző épületrész földszintjén. Vállalja továbbá, hogy a Fő utca és Kert utca kereszteződésében jelenleg is meglévő kettős jellegű felszállóhelyet kibővíti a szükséges busztároló terület előírt nagyságára. A BKV a BKK az Önkormányzat és a Beruházó között e tárgyban készült dokumentumok jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezik.

5.3

Beruházó saját költségén gondoskodik a BKV által jelenleg használt területen álló létesítmények és útburkolati elemek bontásáról, valamint arról, hogy az építkezés ideje alatt az autóbusz közlekedés és a hozzá kapcsolódó utasforgalom zavartalan legyen. Az ehhez szükséges ideiglenes létesítmények megépítéséről, majd bontásáról, vagy áthelyezéséről Beruházó a saját költségén szükség szerint gondoskodik.

5.4.

Felek megállapodnak és Beruházó vállalja, hogy a beruházás során átépítésre kerülő parkoló területek valamint a - beruházáshoz kapcsolódó jogszabály által meghatározott – többlet parkoló területek szükségszerű kiépítését a Táncsics utca mentén húzódó csapadékarok részleges lefedésével biztosítja. A parkoló terület bővítésének lehetséges területeit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Budakeszi, 2011.

.....
Budakeszi Város Önkormányzata
dr. Csutoráné dr. Győri Ottília polgármester

.....
Agora Projekt Kft.
Németh Zsolt ügyvezető

Mellékletek:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. sz. melléklet: | Településtervezési tanulmányterv |
| 2. sz. melléklet | Beruházás ütemezése, határidők |
| 3. sz. melléklet | BKV, BKK dokumentumok |

(2011. május 16-i tervezet)

2 sz. melléklet

A Budakeszi Város Önkormányzata és az Agora Projekt Beruházó és Ingatlanhasznosító Kft. között –
a Budakeszi, Dózsa György tér (hrsz: 495/1) szám alatti ingatlan kereskedelmi és szolgáltató célú beépítése, valamint Budakeszi Városát
közvetlenül érintő közlekedési-infrastruktúrális beruházás megvalósítása tárgyában –
megkötött Településrendezési Szerződéshez.

A tervezett beruházás és előkészítési munkáinak ütemezése, a szerződéskötést követően:

I. SZAKASZ: PROJEKT ELŐKÉSZÍTÉSE

Feladat	határidő	költségviselés	Megvalósítás - felelős
Településrendezési Szerződés megkötése,	Budakeszi Önkormányzatának testületi döntését követően	-	Szerződő felek: Budakeszi Önkormányzat – Agora Projekt Kft.
Településrendezési kötelezettség feljegyzése az ingatlan nyilvántartásba	Szerződéskötéstől 30 nap (Étv.30/A. §. (4) szerint)	-	Budakeszi Önkormányzat
TSZT., HÉSZ. Módosítás Szabályozási terv készítés (Településrendezési eszközök módosítása)	Szerződéskötéstől 9 hónap	Agora Projekt Kft.	Terveztetés: Agora Kft. (Önkormányzat hozzájárulásával) Jóváhagyás: Budakeszi Önkormányzat
Telekalaktás (építési telek kialakítása)	Szabályozási Terv hatályba lépésétől 60 nap	Agora Projekt Kft.	Budakeszi Önkormányzat
Tervkonceptió véglegesítése, tervezés (szolgáltató ház, körforgalom)	I. szakasz alatt folyamatos	Agora Projekt Kft.	Agora Projekt Kft. (Konzultáció főépítési hivatalal)
Piacutatás, marketing	I. szakasz alatt folyamatos	Agora Projekt Kft.	Agora Projekt Kft.
Építési engedélyvezési eljárás	Tervbeadás: Jogerős telekalaktást követő 90 napon belül	Agora Projekt Kft.	Beadás: Agora Projekt Kft. Engedélyezés: Építési Hatóság

A beruházás II. szakasza csak akkor kezdődik meg, ha egyrészt a „településtervezési eszközök” módosítása megtörtént, másrészt a piacutatás és az előértékesítések alapján a program teljes megépíthetősége biztosított! Ez a legfontosabb garanciális biztosíték Budakeszi Önkormányzata számára.

Ha a beruházás I. szakaszát követően a program tényleges megépítésére nem kerül sor, az Önkormányzat – kizárólag Beruházó költségviselésével – rendelkezni fog beépítésre alkalmas szabályozással, illetve kialakított telektingatlannal, valamint a körforgalom tervanyagával!

Ha a beruházás a II. szakaszba lép, az garancia a teljes program megvalósulására.

A beruházás csak mindkét fél kölcsönös kockázat vállalásával valósulhat meg. A projekt ütemezése alapján azonban az Önkormányzat részére ez minimálisan csökkentett, a gazdasági-, anyagi kockázat igen jelentős mértékben Beruházót terheli!

II. SZAKASZ: PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA

Feladat	határidő	költségviselés	Megvalósítás
Nyilatkozat az előkészítő I. szakasz elteltekor, a megvalósítás megkezdéséről - II. szakaszba lépés	I. szakasz határidőinek leteltkor		Agora Projekt Kft.
A beruházás megvalósítása a telekalakítást követően bejegyzett földhasználati jog alapján - Beruházás fő elemei: - Körforgalom megépítése, - Szolgáltatóház megépítése, - Járműlékos munkák	15 hónap az építési engedély jogerőre emelkedésétől	Agora Projekt Kft.	Agora Projekt Kft.
Körforgalom átadása	A szolgáltatóház használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt	Agora Projekt Kft.	Agora Projekt Kft.
Piac-Szolgáltató ház átadása	Az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 15 hónapon belül		

BUDAKESZI DÓZSA GYÖRGY TÉR RENDEZÉSE TERVEZETT UTAK

I. ütem

- építési telek
- építési hely
- meglévő útburkolat
- új útburkolat
- busz leszállóhely
- busz felszállóhely
- busz várakozóhely

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
tel: 1/246-3104, 20/244-8492
e-mail: tt1iido@vnet.hu

2011. MÁJUS 10.



BUDAKESZI

DÓZSA GYÖRGY TÉR RENDEZÉSE

TERVEZETT UTAK

II. ütem



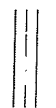
építési telek



építési hely



gyalogos felület



új útburkolat



busz leszállóhely



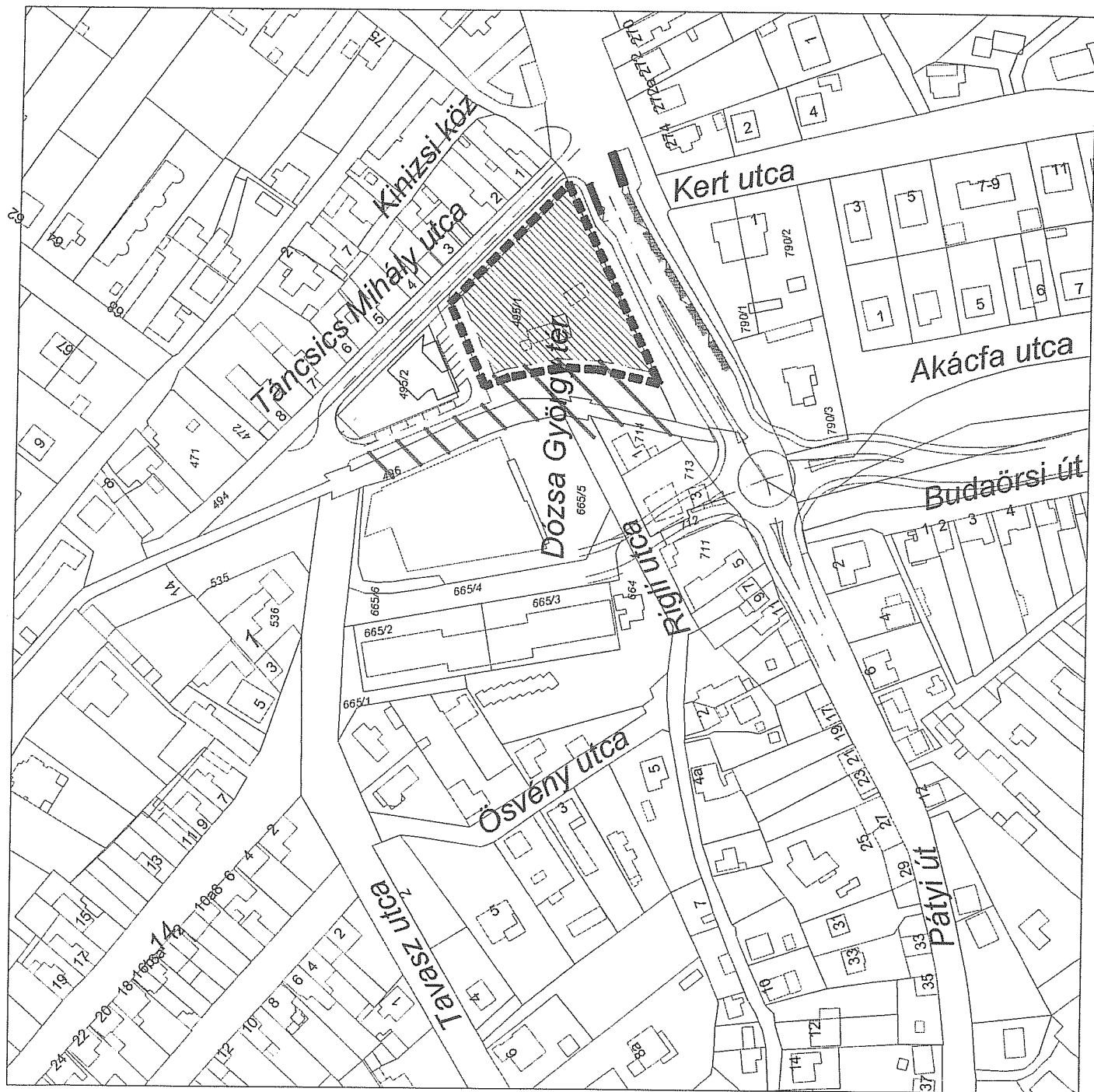
busz felszállóhely



busz várakozóhely

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 1/246-3104, 20/244-8492
e-mail: tt1tldiko@vnet.hu

2011. MÁJUS 10.



BUDAKESTI

DÓZSA GYÖRGY TÉR RENDEZÉSE

TERÜLETI MÉRLEG



építési telek 2800 m²

kisajátítandó területek (m²):

711	27
790/3	170
713	233



zárt csapadékcsatorna
kiépítése

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 1/246-3104, 20/244-8492
e-mail: tt1lido@vnet.hu

2011. MÁJUS 10.

