



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Hofer Magyarország Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés

MELLÉKLETEI:

- településrendezési szerződés
- tanulmányterv

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Hofer Ingatlan Kft., Szervezési Osztály, Főépítész

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

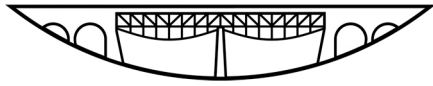
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Major Mónika jogi és szervezési referens

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

Biatorbágy, 2021. március 2.



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Hofer Magyarország Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés

Hofer Magyarország Ingatlan Fejlesztő és -forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, vagyis a mellékelt településrendezési szerződésben Fejlesztő tulajdonában áll a Biatorbágy 7783 hrsz-ú ingatlan, melynek területe 255.400 m². A területet a Fejlesztő és kapcsolt vállalkozásai használják. Fejlesztő a raktárkapacitását kívánja növelni.

Ennek érdekében az Önkormányzatnak átadta a terület beépítési paramétereinek módosításáról szóló „telepítési tanulmánytervét”.

Településfejlesztési célok megvalósítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. A Képviselő- testület 126/2020 (VII.2.) határozatában döntött a tanulmányterv befogadásáról, és a településrendezési szerződés előkészítéséről.

A fejlesztés (bővítés) során szükséges a 7783 hrsz. ingatlanra vonatkozó - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti építési övezet - hatályos beépítési paramétereinek egy részének módosítása. A HÉSz módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul. A beépíthető alapterület 10 %-os növekedése okán szükséges a területre a HÉSz szerint meghatározott legkisebb zöldfelület minimum 30%-os mértékét 5 %-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra.

Az Önkormányzat helyi építési szabályzata alapján az Önkormányzat településrendezésének célját képezi az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés (Gksz-9 övezeti besorolással).

A szerződés 2.3.1. pontja értelmében az Önkormányzat a szerződés aláírását követő 30. napig írásbeli ajánlatot kér be a szerződés céljának megvalósításához szükséges, Szabályozási Terv elkészítésére.

A beérkezett ajánlatok, és egyeztetések után, a szerződés 2.3.2. pontja alapján az Önkormányzat 30 napon belül írásbeli szerződést köt a Szabályozási Terv kivitelezőjével a Szabályozási Terv elkészítésére. A Szabályozási Terv elkészítésének költségei a Fejlesztőt terhelik a szerződésben meghatározott 3.000.000,- Ft összegig, mely összeget a Fejlesztőnek az Önkormányzat számlájára előre át kell utalnia.

Az elkészült Szabályozási Tervről az Önkormányzatnak legkésőbb 2021. december 15-éig döntenie kell.

A Fejlesztő az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit egyszeri és egyösszegű, 127.000.000 Ft településrendezési hozzájárulás megfizetésével ellentételezi. Amely összeget a szerződés 2.11.2. pontjában meghatározott ütemezés szerint utal át az Önkormányzatnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület tagjait álláspontjuk kialakítására.

Biatorbágy, 2021. március 2.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Polgármesterének
../2021. (.....) határozata

Hofer Magyarország Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről döntés

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre tekintettel a képviselő- testület feladat és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Elfogadom a Hofer Magyarország Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződésben foglaltakat.
2. A szerződés aláírásáról gondoskodom és felhatalmazom a jegyzőt az ellenjegyzésre.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: folyamatos

A végrehajtásért felel: Főépítész

Tarjáni István
polgármester



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 314/2012.KORM.REND. 15.§ ÉS 7. MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS ALDI LOGISZTIKAI TERÜLET (7783 HRSZ) FEJLESZTÉSÉHEZ



2020. JÚNIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Közlekedéstervezés	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
	Boldizsár Attila	okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra	okleveles építész



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 71/2020

Készült a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklete tartalmi követelményeinek
Rumi Imre önkormányzati főépítész által történt pontosítás szerint.

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2020 június hó

TARTALOMJEGYZÉK - 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet szerint

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - TARTALMA

AZ ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT – BIATORBÁGY - KÉPEKBEN

ELŐZMÉNYEK, A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

- 1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása**
- 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása**
 - 2.1. Az ALDI 7783 hrsz telkének és a környezetének bemutatása
 - 2.2. A területen folyó tevékenység, valamint Biatorbágy Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Városfejlesztési Stratégiája viszonyának bemutatása
 - 2.3. A terület és a településrendezési eszközök viszonyának bemutatása
 - 2.4. A terület és a településképi arculati dokumentumok viszonyának bemutatása
- 3. Beépítési koncepció bemutatása**
- 4. Beépítési terv leírása**
- 5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**
 - 5.1. Tervmódosítási célok
 - 5.2. A hatályos Településszerkezeti terv elhatárolásai
 - 5.3. A Szabályozás elemeinek módosítása
 - 5.4 Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozás módosítására, szöveges és rajzi javaslatok kidolgozása
- 6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, a közlekedés – és a közműfejlesztés igénye alapján**
 - 6.1. Közlekedésfejlesztési igény
 - 6.2. Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények
 - 6.3. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- 7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**
- 8. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai**
- 9. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési területre vonatkozóan**
- 10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai**

TERVLAPOK:

- BEÉPÍTÉSI TERV – KÖRNYEZETALAKÍTÁSI (KÖZLEKEDÉSI, ZÖLDFELÜLETI) JAVASLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS – JAVASLAT

ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT – BIATORBÁGY - KÉPEKBEN

A jelenleg folyó hűtőházbővítés- és a jelen tanulmánytervben tervezett további bővítések



Ügyviteli Központ épületének az az épületegyüttes déli homlokzata az M1 autópálya felől



Ügyviteli Központ irodaépülete, valamint az épületegyüttes északi homlokzata az 1 sz főút felől



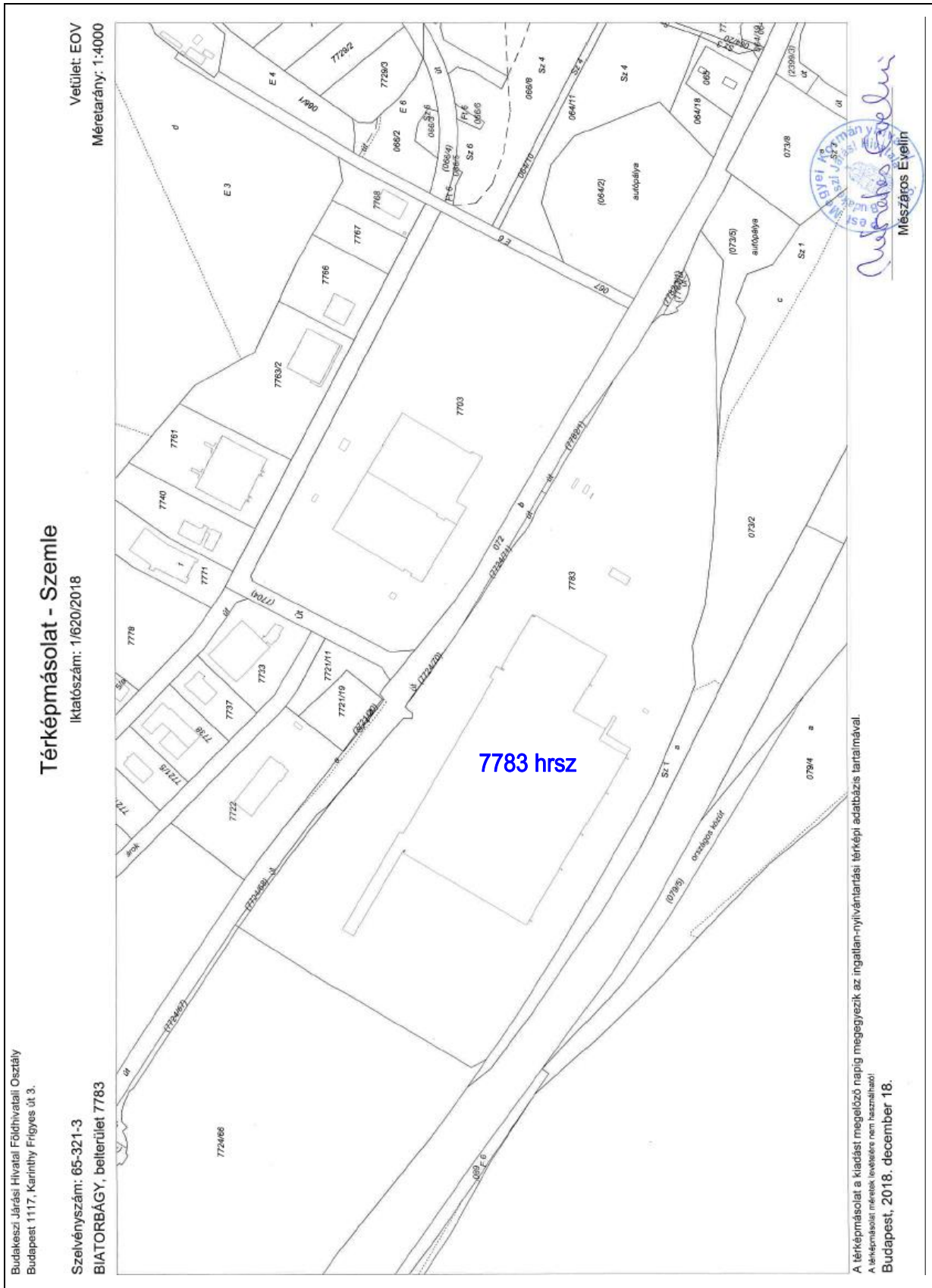
A tanulmányterv készítése közben felépült hűtőház az 1 sz. út felől



A tanulmányterv készítése közben az ALDI-tól nyugatra a 7724/66 hrsz területen felépült csarnoképület



A 7783 hrsz – Aldi Logisztikai Központ területének helyszínrajza



Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város Ipari Parkja területének - az M1 autópálya, az M0 autópályát és az 1.sz főút által közrezárt - 7783 hrsz telkén található ALDI Logisztikai Központ közép- és hosszútávú raktárkapacitásai kialakításához szükséges bővítés érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében.

A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját az ALDI fejlesztője és Biatorbágy Város Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

A fejlesztés (bővítés) során szükséges a 7783 hrsz ingatlanra vonatkozó - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) szerinti építési övezet - hatályos beépítési paraméterei egy részének módosítása. A HÉSZ módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul. A beépíthető alapterület 10 %-os növekedése okán szükséges a területre a HÉSZ szerint meghatározott legkisebb zöldfelület minimum 30%-os mértékét 5 %-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra. Mindezekon túl a raktárcsarnok bővítése keretében további irodabővítésre van lehetőség. A megépülő csarnoképület kamionos gazdasági bejáratainál a rámpák feletti rész kétszintesen kerül kialakításra, ahol a második szinten irodarész, valamint a logisztikai munkatársak számára öltözők, szociális helyiségek kialakítására lesz lehetőség.

A területre jelenleg a Gksz-9 építési övezet hatályos, amely a területtől délre, az M1 autópálya déli odalán fekvő területre is érvényes, ezért a 7783 hrsz területre történő módosítás során a logisztikai központ területére a HÉSZ-ben egy új, a Gksz-9t jelű építési övezet kerül megállapításra. Az ALDI területére a jelen tanulmány szerinti tervezett módosítás során megváltozó beépítési paraméterein kívüli vonatkozó hatályos előírások megtartásra kerülnek a Gksz-9t új építési övezetben is.

A Telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza, a telepítési tanulmányterv pontos tartalmát e kormányrendelet 7. melléklete határozza meg. E tartalom a tanulmányterv készítése elején az önkormányzati főépítész által pontosításra kerül.

A tanulmányterv keretében Beépítési terv is készül, valamint megfogalmazásra kerülnek a területre a hatályos és jelen tanulmányterv alapján módosításra kerülő szabályozási előírások, szabályozási elemek. A tanulmányban bemutatásra kerülnek a területen elhelyezkedő épületegyüttes beépítési paraméterei. Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Biatorbágy Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Biatorbágy Város Településszerkezeti terve – 241/2019.(XI.28.) határozat,
- Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 26/2019. (XI.29.) önk. rendelet

Biatorbágy Város településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv - 1/2018.(I.25.) határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet.

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területe, a keleti oldalon bővülő hűtőház épületrésszel:



Tervezési terület lehatárolása

Az ALDI Logisztikai Központjának területe Biatorbágy keleti közigazgatási határán fekvő ipari parkjának az M1 autópálya és az 1.sz főút által, valamint az M0 autóúttal közrezárt, 7783 hrsz belterületi telken található. A 7783 hrsz ingatlan 255 400 m², azaz 25,5 ha területnagyságú.

A területen az ALDI 60 777 m² alapterületű csarnoképületegyüttese áll, amelynek 9 066 m² hűtőházzal történő bővítése jelenleg folyik.

Tehát az összesen 69 843 m² alapterület kerül további bővítésre, nyugatról egy 21 000 m² alapterületű csarnoképületrésszel és délről egy 5 000 m² épületsávval.

Tehát a fejlesztés során az épületegyüttes összesen 95 843 m² alapterületű lesz.

A terület az 1 sz. főút és M0 lehajtó körforgalmú csomópontjának déli külön ágáról közelíthető meg.



ALDI Raktárközpont 1 sz. főút felőli oldala az M0 leosztó és 1 főút körforgalmú csomópontja felől



ALDI Raktárközpont 1 sz. főút felőli oldala az 1. sz. út északi oldalán fekvő Vendel Ipari Park felől



ALDI Raktárközpont Ügyviteli Központjának épülete és az ALDI épületegyüttes az M1 autópálya felől



A logisztikai központ jelen tanulmány szerinti fejlesztése, bővítése az épületegyüttes déli és nyugati oldalán valósul meg. Az épületegyüttes keleti oldala jelenleg bővítés (hűtőház) alatt áll.

Területfelhasználási vizsgálat:

A tervezési terület belterület. A jelenleg folyó hűtőházbővítéssel a terület beépítettsége megközelíti az építési övezet által előírt maximális, 30%-os beépítésintenzitást. A terület szépen parkosított nagyterjedésű csarnoképület telke, amely jellemzően a keleti részen beépítés nélküli, a beépítés a telek középső részétől a nyugati telekhatár felé történt és történik a közeljövőben is. A telepítés egyik oka, hogy a keleti területrészen az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, valamint a település regionális vízvezetéke halad keresztül, amely gátat szab a keleti határ felé bővülő terjeszkedés lehetőségének. A terület az M1 autópálya és a telekhatárok mentén fasorral takart, illetve az 1 sz. főút mentén szakaszosan fasortelepítés történt.

Az országosan is kiemelt közlekedési hálózattal (M1, M0 és 1 sz. főút) határolt terület kitűnő fekvése miatt ideális logisztikai terület elhelyezésére, fejlesztésére, működésére.

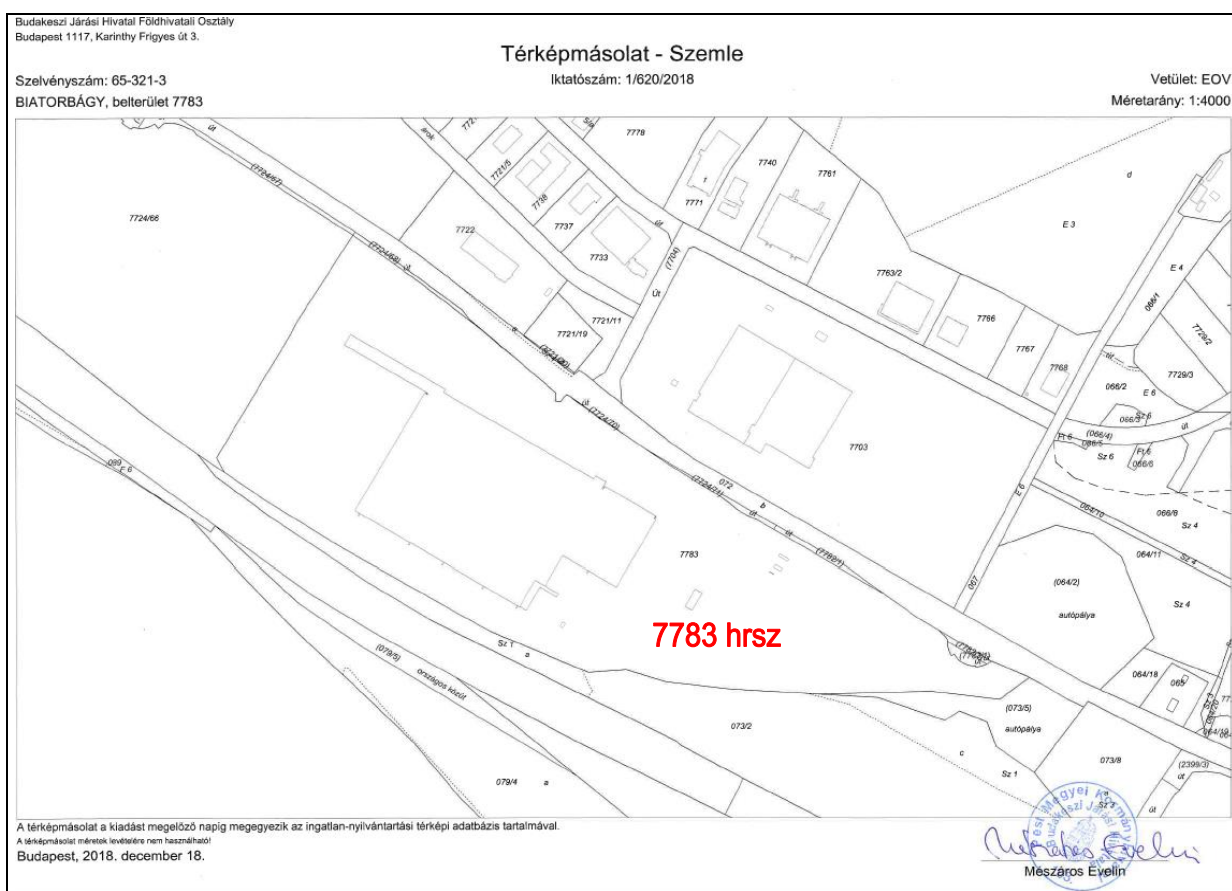
Településrendezési szempontú vizsgálat és tervjavaslat bemutatása:

Az ALDI területének a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) szerinti (Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználása nem változik a tervezett bővítése során.

A tervek szerint a terület beépítésintenzitása növekszik csarnokbővítés érdekében. Ezért új építési övezeti (Gksz-9t) besorolásba kerül, amely lehetővé teszi, mind az alaprajzi méretében, mind az épületmagasság tekintetében a szükséges bővítést.

Területi – telek - adatok:

A tervezési terület 7783 hrsz ingatlant foglalja magába az alábbi földhivatali térképmásolat és a tulajdoni lap adatai szerint.



hrsz	művelési ág/kivett megnevezés	területnagyság m ²
7783	kivett iroda, raktár, udvar, gépház, mosó, üzemanyagtöltő állomás és porta	255.400
	A terület 951 m ² területrészére az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga került bejegyzésre.	

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

2.1. Az ALDI 7783 HRSZ TELKÉNEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Az alábbi légifotó az ALDI telkének beépülését mutatja jelölve a jelenleg folyó hűtőházbővítés helyét, valamint a jövőben tervezett szárazáru-raktár bővítések területét. Jól látható, hogy beépült iparterületen fekszik, jelentős közlekedési hálózat (M1, M0 és 1 sz. főút) biztosítja a logisztikai központ közlekedési feltárását és a kamionos forgalommal történő legoptimálisabb megközelíthetőségét.

A terület az M0 autótút felhajtója és az 1 sz. főút körforgalmú csomópontjának különálló, déli ágáról közelíthető meg, és a területén belül a beépített területrészt közelében újabb körforgalom segíti a telken belüli feltárást.

A terület északnyugati részén, az ALDI Országos Ügyviteli Központjának irodaépülete előtt nagyobb személygépkocsi- és kerékpáros parkoló található.

A raktárépületegyütteshez tartozó kamionos parkolók a feltáró út mentén elhelyezkedő külön parkolóterületeken kerültek kialakításra, illetve a feltáróút mentén külön parkolóállásban.

Az 1 sz. főút felé az épületegyüttes kamionos gazdasági bejáróinak ipari kapui, míg az M1 autópálya felé a szárazáru-raktár üzemablakai néznek. Az ügyviteli központ irodaépülete lapostetős, háromszintes, amely a logisztikai központ szépen parkosított nyugati területére néz.

A terület a feltáró utak mentén, illetve a nyugati telekhatár mentén fásított, az M1 és az 1 sz. főút mellett szakaszosan telepítették a fasorokat. Az nyugati telekhatár mentén nagy a terepemelkedés.



2.1.1 Közlekedési vizsgálatok

A Telepítési tanulmány közlekedési munkarészeben azt vizsgáljuk, hogy a tervezett funkciók megvalósításához milyen közlekedési kiszolgálás szükséges és milyen közlekedési hatásokkal jár a funkciók betelepülése.

Megközelíthetőség, hálózati kapcsolatok

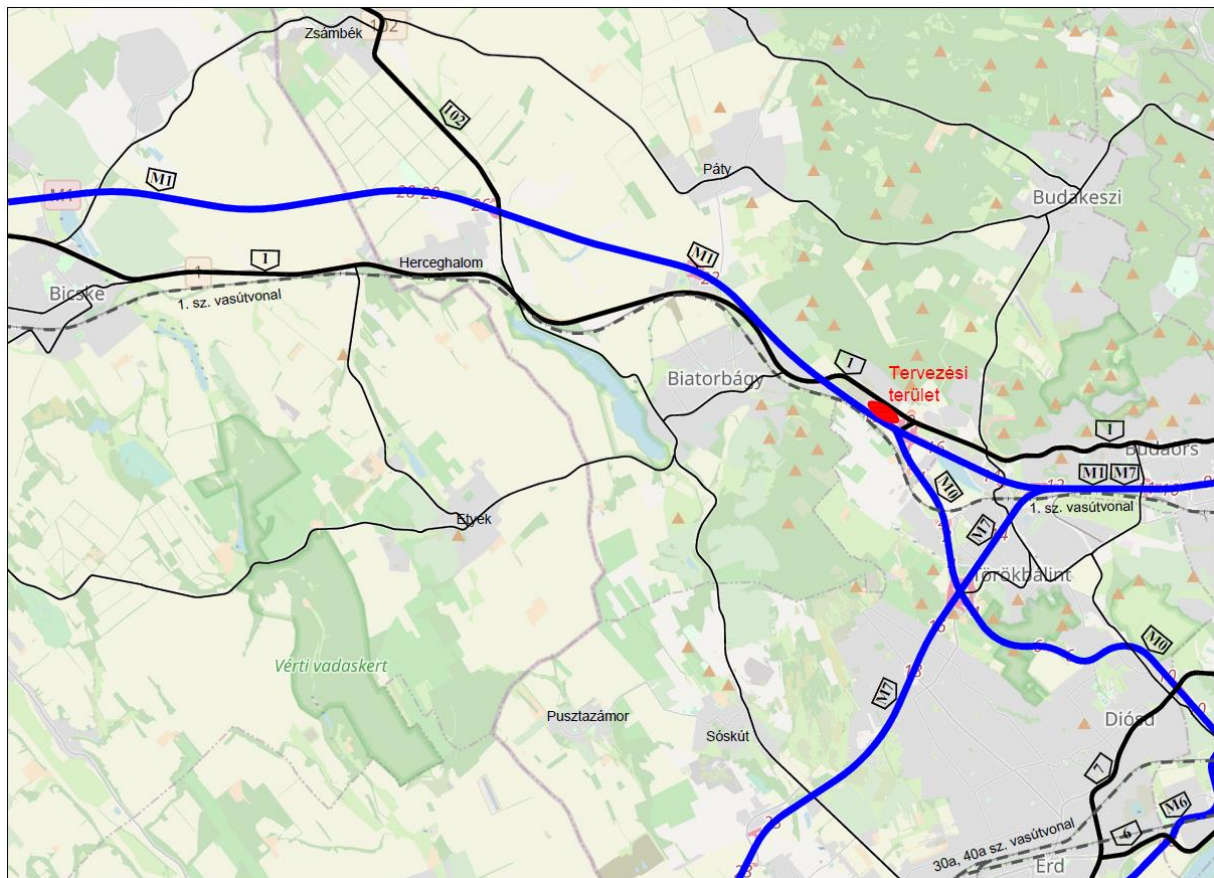
Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, nem csupán a térségi és országos, de a közvetlen nemzetközi kapcsolatok is biztosítottak az ingatlant határoló és a közelben haladó országos úthálózati elemekkel.

A tervezési terület Biatorbágy keleti részén helyezkedik el, a budaörsi városhatár közelében. Tekintettel a határoló utakon haladó forgalom mértékére és az útszakaszok kapacitására, a terület megközelítésének leggyakoribb módja a logisztikai központ dolgozói számára is a közúti közlekedés. Ugyanakkor két autóbusz megállóhely is fekszik a tervezési terület közelében, így biztosítva a közösségi közlekedési ellátást is.

Bár a területnek közvetlen kötöttpályás kapcsolata nincs, a közelben halad el az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom vasútvonal, amelynek legközelebbi állomása kb. 3 km távolságban Biatorbágy vasútállomás, onnan autóbusszal érhető el a tervezési terület.

Kerékpáros vagy gyalogos infrastruktúra nincs kiépítve a környező úthálózaton. A Budapest Agglomeráció Szerkezeti terve nem mutat javasolt kerékpárút nyomvonalat a tervezési terület közelében, de Biatorbágy város szerkezeti terve tartalmazza egy, az 1. sz. főút nyomvonalára mentén vezetett kerékpáros létesítményt. Ennek megvalósulása esetén a logisztikai központnak közvetlen és biztonságos kerékpáros megközelítést jelent majd.

A gyalogosok számára jelzőlámpával kiépített kijelölt gyalogátkelőhely található az Alpine buszmegállónál a tervezési területhez közvetlen kapcsolatot adva.



Térségi közlekedési hálózat

Megközelítő utak:

- M0 autóút körgyűrű – térségi kapcsolatokat biztosító, 2x2 forgalmi sávval kiépített gyorsforgalmi út, amely a tervezési területre a 90413. j. csomóponti ággal érkezik az M0-M1 csomópontból. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 29 %.
- M1 Budapest – Hegyeshalom autópálya – közvetlen nemzetközi közúti összeköttetést adó, 2x+ forgalmi sávval kiépített gyorsforgalmi út. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 42 %.
- 1. sz. főút (Budapest – Tatabánya – Győr - Hegyeshalom) – I. rendű országos főút, 2x2 forgalmi sávval kiépítve. A tervezési terület mellett haladó szakaszon jelentős mélységű átok kíséri. A nehéz tehergépjármű forgalom aránya: 12,5 %.

Az úthálózat tervezési területet érintő legfontosabb csomópontja az M0 lehajtó – 1. sz. főút – tervezési terület behajtó út körforgalmi csomópontja, amely nagyméretű, nagykapacitású, egysávós körforgalomként épült ki.

Útkapacitások vizsgálata:

A tervezett funkciók által keltett közúti forgalom a környező úthálózat terhelését fogja tovább növelni. Az úthálózat folyópálya szakaszainak és csomópontjainak kapacitástartaléka határozza meg, hogy a hálózatra mekkora többletforgalom engedhető rá jelenlegi állapotában, vagy milyen úthálózati fejlesztések szükségesek ahhoz, hogy a keltett forgalom és az úthálózatot jelenleg is terhelő forgalom torlódások nélkül lebonyolódhasson.

(Egy útpályaszakasz, illetve egy csomópont kapacitása az a forgalomnagyság/járműszám, amely előfordulása esetén a forgalom gyakori torlódások nélkül tud haladni az úthálózat elemein.)

Útszakasz	Útkategória	Átlagos napi forgalom (Ejm/nap)	Mértékadó óraforgalom (Ejm/h)	Kapacitás (Ejm/h)	Kapacitástartalék (Ejm/h)
M0 autóút	K.II.B.	64860	5838	6800	962
M1 autópálya	K.I.B.	91255	8213	10200	1987
1 sz. főút	K.III.B.	12056	1086	5600	4514
90413. j. ág	K.V.B.	5717	515	2000	1485

M0 autóút lehajtója – 1. sz. főút – tervezési terület bejárati út körforgalmi csomópontja:

Egy hagyományos körforgalmi kialakítású csomópont kapacitását, a vonatkozó utügyi Műszaki Előírás szerint $K = 32000$ Ejm/nap értékekkel kell számolni. A körforgalomba behaladó forgalmak összeadott értéke ezt nem haladhatja meg.

Az érintett csomópont esetében:

$$F_b = 12056 \text{ Ejm/nap} + 5717/2 \text{ Ejm/nap} + F_{TT} (\text{tervezési terület forgalma}) < 32000 \text{ Ejm/nap}$$

Vagyis a logisztikai központ által keltett, a körforgalmat terhelő forgalom nagysága nem haladhatja meg a $32000 - 14915 = 17085$ Ejm/nap értéket. Mivel ez a forgalomnagyság olyan mértékű, amely az 1. sz. főút jelenlegi forgalmánál is nagyobb, kijelenthető, hogy a csomópont kapacitása még sokáig nem fog kimerülni és a központ bővítéséből származó többletforgalmat minden úthálózati elem be tudja majd fogadni.

Belső úthálózat

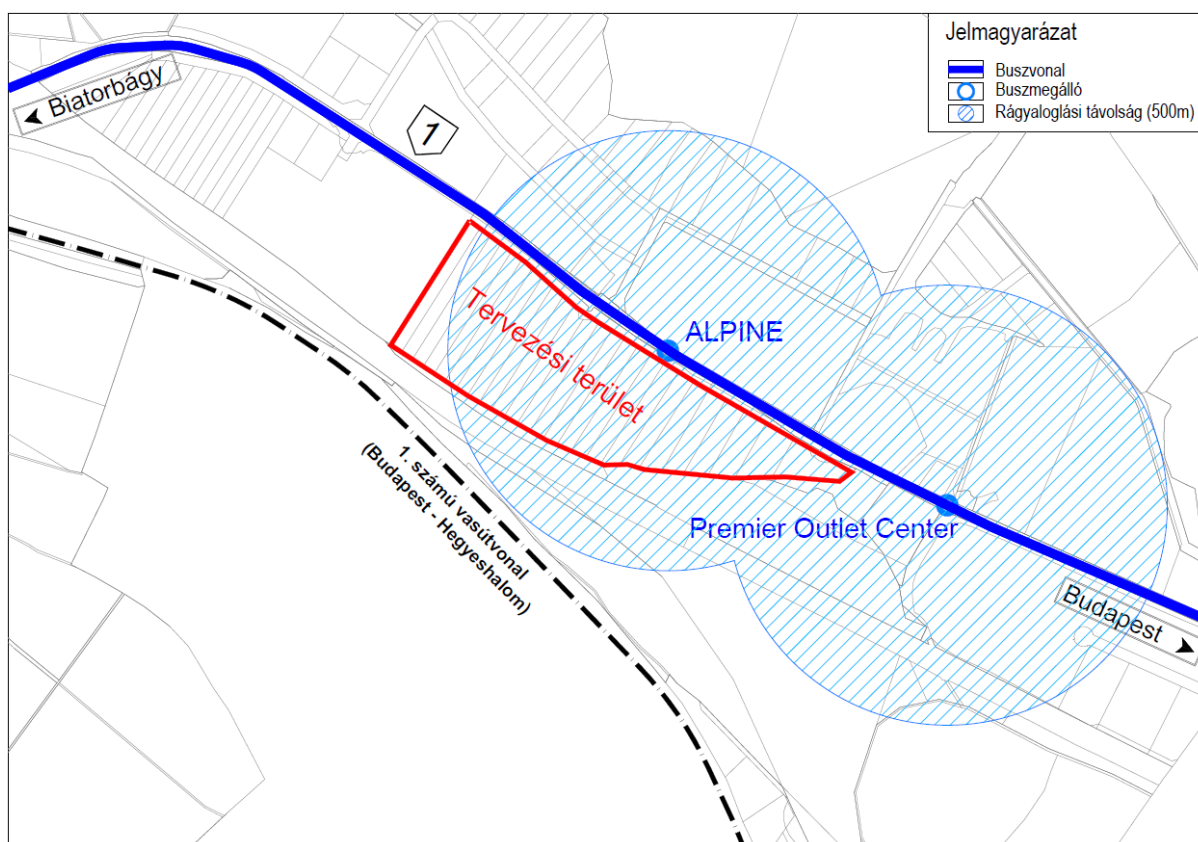
A tervezési területen (logisztikai központ működő területe) jól kiépített belső közlekedési rendszer működik. A nagyméretű körforgalomba csatlakozó behajtó ág után egy 20 férőhelyes, a kamionok számára kialakított várakozó terület található, még a belső kapu előtt. Az 1. sz. főúttal párhuzamosan vezetett kiszolgáló út vezet a kb. 500 személyautó várakozását biztosító parkolófelületre, innen a

kamionparkolóba és a dokkoló állásokhoz, amely az épület két oldalán érhető el. Az épületek körbejárása biztosított. A belső kiszolgáló utak egy körforgalmi csomópontban találkoznak. A telepen kb. 60 kamion parkolására van lehetőség, merőleges és párhuzamos állásokban. A tervezési területen jelentős a zöldterületi arány.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottságát a helyközi buszjáratok szolgáltatják. Budapest, Kelenföld, illetve Bicske, Sóskút, Biatorbágy és Etyek irányába biztosítanak közvetlen kapcsolatokat.

A tervezési területet közvetlenül kiszolgáló megállóhely az ALPINE megállóhely (kiépített, biztonságos gyalogos kapcsolat a központ irányába), de a Premier Outlet Center megállója is 1 km távolságban található. A terület közösségi közlekedési ellátottsága 100 %-osnak tekinthető.



Közösségi közlekedési hálózat

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében kiépített kerékpáros, vagy gyalogos infrastruktúra nincs. A gyalogosok számára a buszmegállónál jelzőlámpás forgalomirányítással és középszigettel biztosított, kijelölt gyalogátkelőhely épült ki és a mély árok felett átvezető hídon közvetlenül bejuthatnak a munkavállalók a központ területére egy oldalbejáraton.

A vizsgálatok alapján elmondható, hogy a vizsgált terület környékén rendelkezésre álló közlekedési hálózat alkalmas jelentős többlet-forgalom befogadására. A várható többletforgalom egyrészt a beruházás által vonzott forgalomból, másik része a távlatban megvalósuló úthálózati elemeken érkező, valamint az úgynevezett természetes forgalomnövekményből adódik (motorizációs szint és mobilitási igények növekedése miatt).

2.1.2 Közművek vizsgálata



Fenti és alábbi „E” közműnyilvántartási térképek alapján elmondható, hogy a terület összközművel rendelkezik. A terület 1 sz. főút menti határán - még telken belül - 132 kV-os elektromos távvezeték húzódik, amelynek oszlopai szintén telken belül helyezkednek el, valamint a terület keleti részén regionális vízvezeték, a nyugati területhatár közelében pedig a szennyvízvezeték halad keresztül, mindhárom vezetéknek védőtávolsága van a területen.

Jelenleg az ALDI épületegyüttesének keleti részén hűtőházbővítés zajlik, L alakban, amely során összesen 8.800 m² alapterületű épületrésszel bővül a teljes épületállomány. Ezen bővítéshez hálózati fejlesztésre volt szükség a villamosenergia hálózat terén, amely kapacitást újabb transzformátorállomással tudott az ELMŰ biztosítani.

Összefoglalva elmondható, hogy az iparterület telkei közművel ellátottak és további fejlesztésük is ellátható a meglévő közművekkel, háttérfejlesztés nélkül.

VÍZELLÁTÁS – a regionális vízvezeték a telek keleti részén halad keresztül



VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS – a 132 kV-os távvezeték az 1 sz. főút mentén halad telken belül.



FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS – a gázvezeték az 1 sz. főút északi oldalán halad, az ALDI terület az út alatti átkötéssel került ellátásra



HÍRKÖZLÉS – a vezetékes hírközlés kábele az 1 sz. főút északi oldalán halad, az ALDI terület az út alatti átkötéssel került ellátásra



SZENNYVÍZELVEZETÉS – a nyugati telekhatár mentén húzódik a szennyvízhálózat ALDIT és a területéről délre és délkeletre húzódó ipari területeket ellátó szakasza



2.2. A TERÜLETEN FOLYÓ TEVÉKENYSÉG, VALAMINT BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójában és Integrált Településfejlesztési Stratégiájában egyaránt fontos szerepet tölt be a település iparterületeinek beépülése és fejlesztése, kihasználtsága.

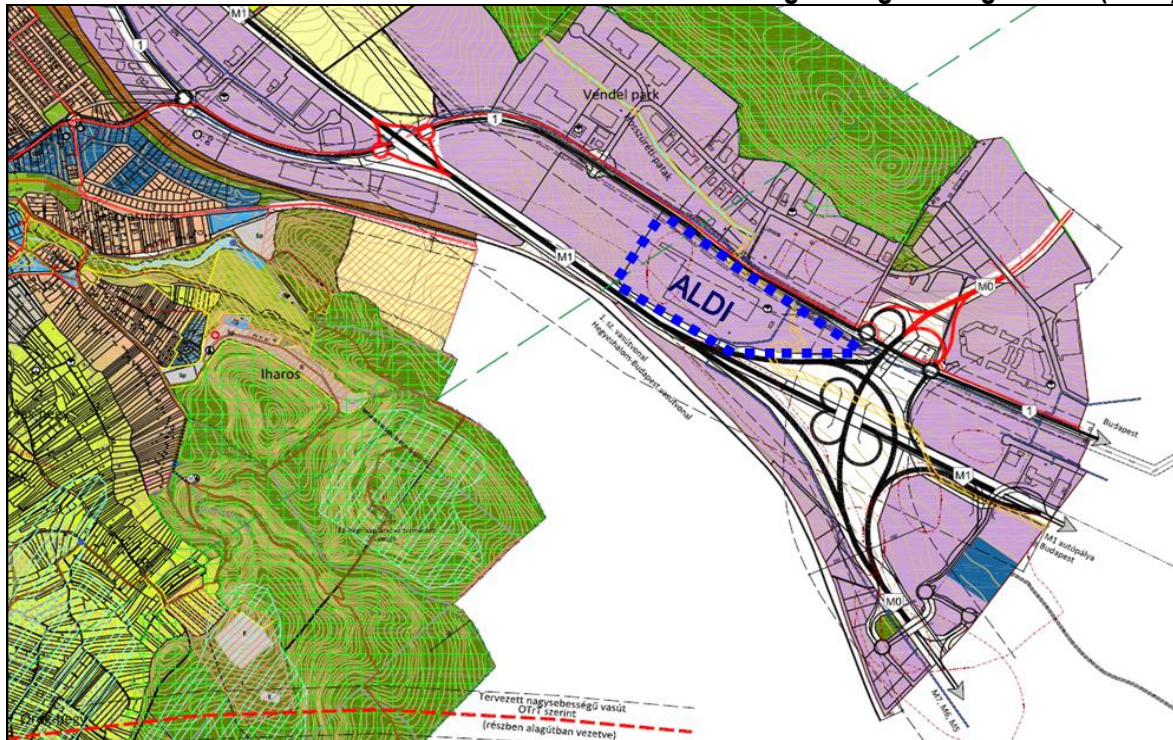
Az ALDI Logisztikai Központ fejlesztése ennek értelmében nagyszerűen illeszkedik e településfejlesztési dokumentumok célkitűzéseire, valamint az azokban megfogalmazott munkahelyteremtés céljaihoz.

Ezért is mindenképp támogatható az ALDI területen szükséges fejlesztési, bővítési elképzelés, mivel megfelel a település közép- és hosszútávú célkitűzéseit tartalmazó dokumentumainak is, valamint a fejlesztés, bővítés áttételesen – iparüzési adó megnövekedése szempontjából - a település gazdasági szempontjainak is kedvez.

2.3. A TERÜLET ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

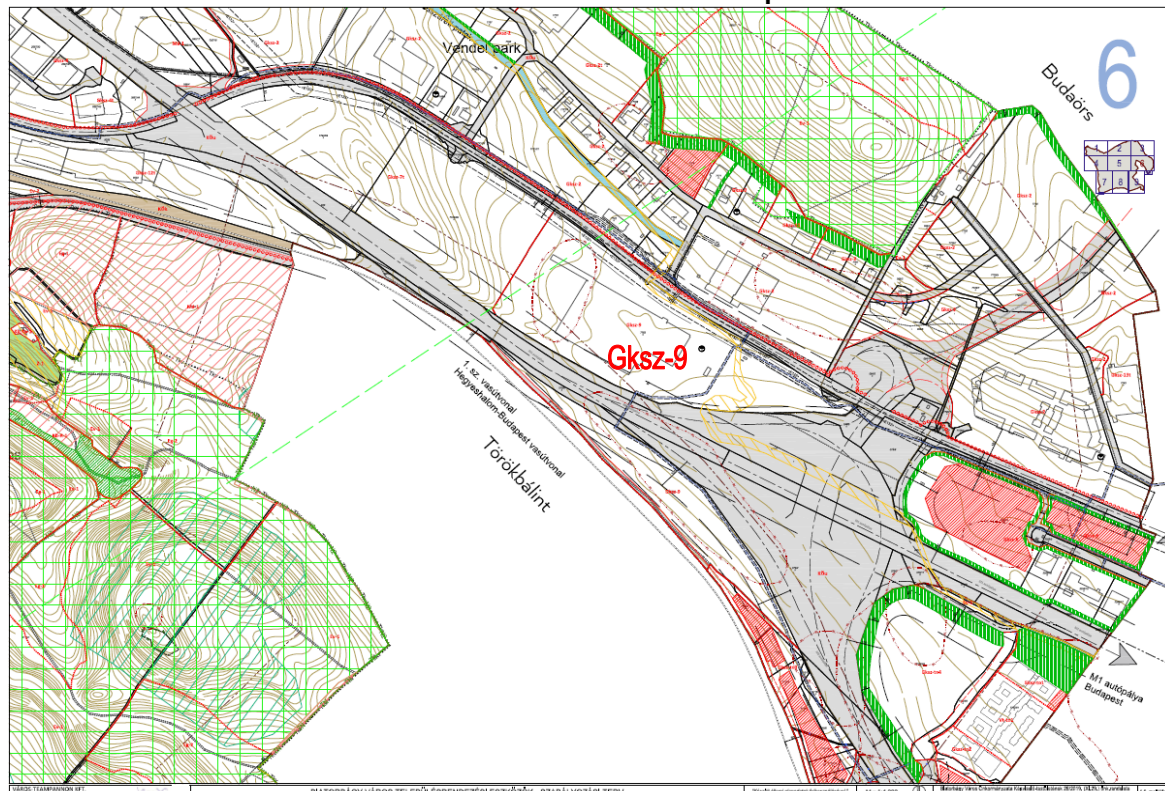
A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

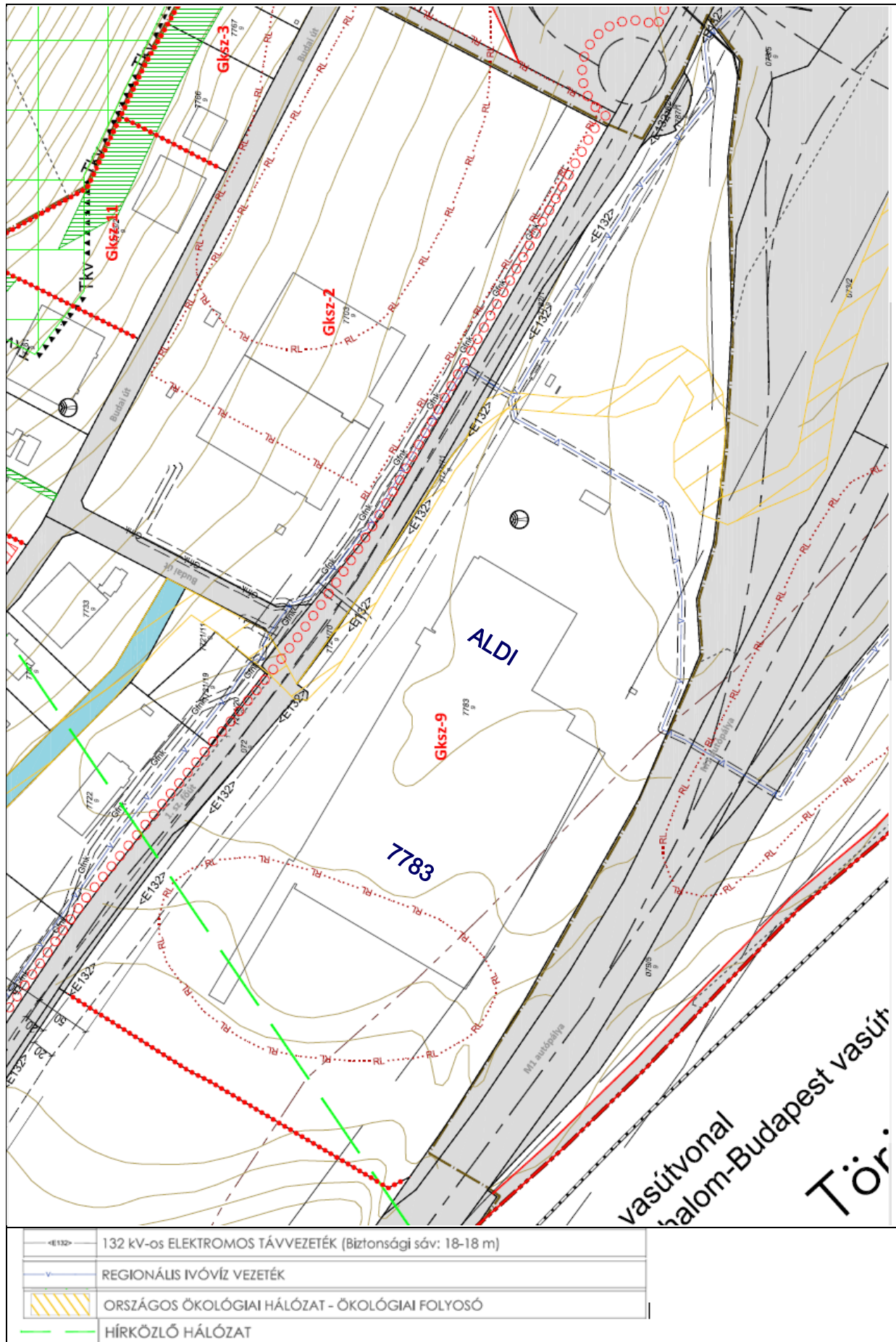
A tervezési terület TSZT szerinti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz):



A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

A tervezési terület HÉSZ és SZT szerinti besorolása Gksz-9 építési övezet:





HATÁLYOS HÉSZ A TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÉRINTETT ELŐÍRÁSAI – KIVONAT

Biatorbágy Helyi Építési Szabályzat

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	50	60	25	1,20	15,0
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.

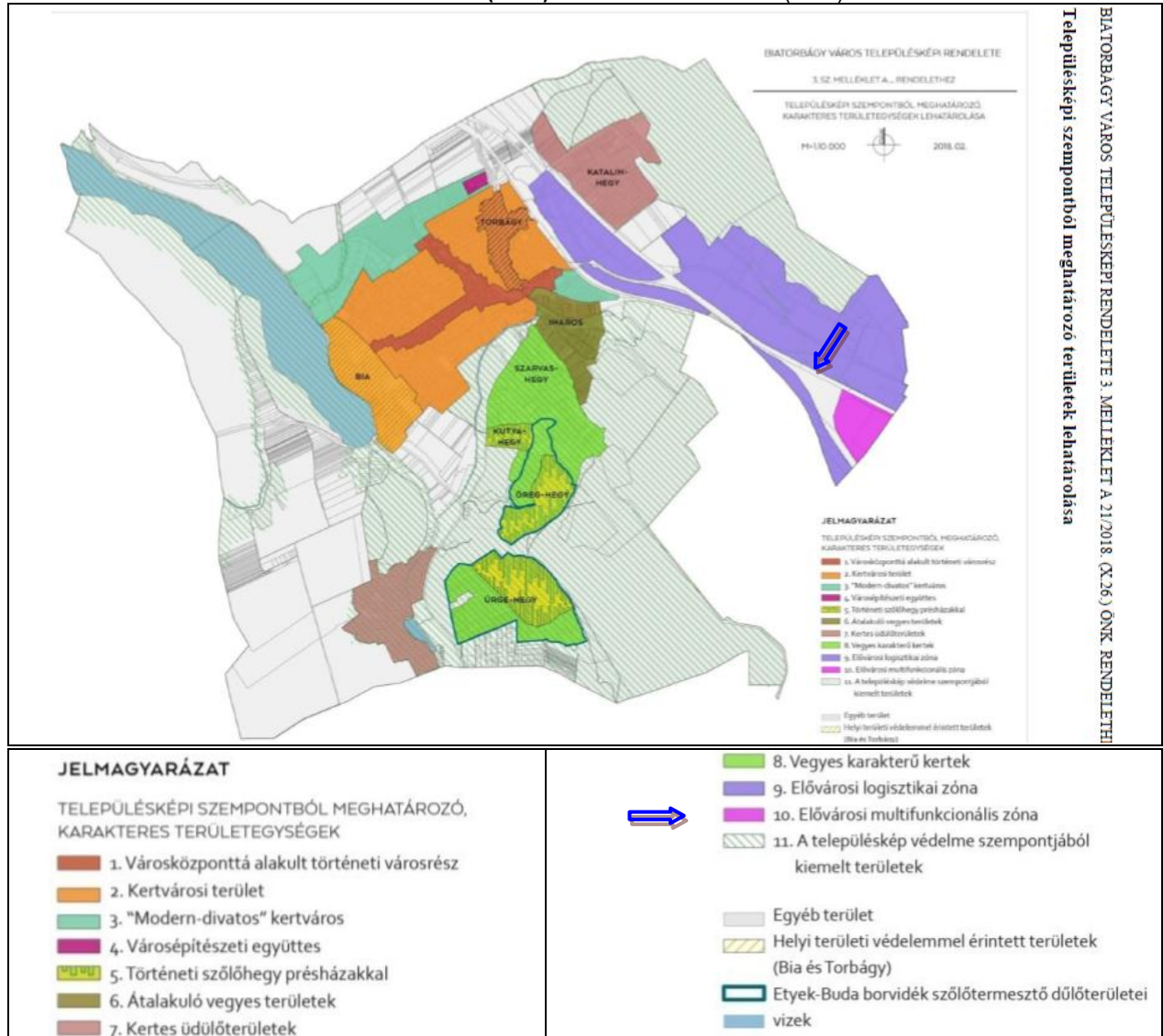
(8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

2.4. A TERÜLET ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI DOKUMENTUMOK VISZONYÁNAK BEMUTATÁSA

Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT - 1/2018.(I.25.) határozat



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT - 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet

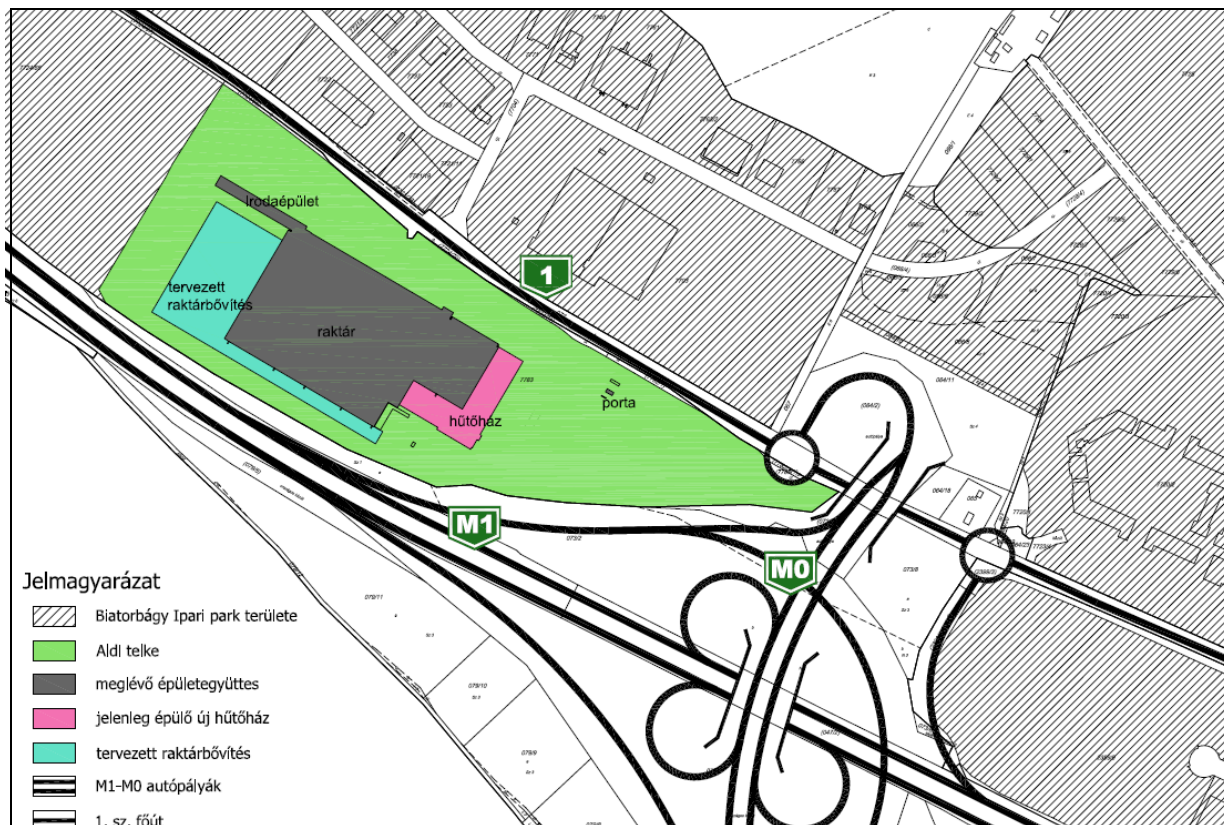
23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

- A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.
- A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.
- Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.
- A többszintes növényzet kialakítása tájhozos növényfajok alkalmazásával javasolt.
- Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltároló út mentén egyoldali fasor telepítendő.

3. A Beépítési koncepció bemutatása

Az ALDI területén jelenleg - az épületegyüttes keleti részén - hűtőházfejlesztés keretében építés folyik. A jelen tanulmányterv keretében tervezett raktárcsarnokbővítés az épületegyüttes nyugati részén egy 21 000 m² alapterületű új épületszárnyat, a déli oldalon 5 000 m² területnagyságú bővítést jelent. Lásd az alábbi Beépítési koncepció ábráján!



BIATORBÁGY - ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT RAKTÁRBŐVÍTÉS - BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

Az alábbi fotók az ALDI Logisztikai központ déli – M1 autópálya felőli – és a nyugati – település felőli - telekhatára felé történő raktárépületbővítést mutatja be. A bővítést jelentő épületrész nyugati része az ALDI ún. Ügyviteli Központjának irodaépülete és az M1 autópálya közé, déli része a meglévő raktárcsarnok M1 autópálya felőli részén bővül.

Az ALDI Raktárközpont irodaépület része az 1 sz. főút mellől a település központja irányából



Az ALDI Raktárközpont raktárépület része az M1 autópálya felől – az M0 autótút irányából



Az alábbi felvétel az épületegyüttes keleti – az 1 sz. főút és az M0 felhajtó körforgalmú csomópontja felőli - részén jelenleg hűtőház bővítés helyét mutatja, amely során 8 800 m² hűtőház épül.



A már épülő hűtőház tervezett látványterve (Studio A4 Iroda Kft. - Kendik Géza okl. építészmérnök)



4. A Beépítési terv, közlekedési és zöldfelületi javaslat leírása

A meglévő épületegyüttes jelenleg is bővítés (hűtőházzal) alatt álló épülete a déli és a nyugati ún. százazárú raktár épületrészekben bővül.

A jelenlegi lapostetős ipari csarnoképület egyszintes, illetve az északnyugati épületrész ún. Országos Ügyviteli Központ irodaépülete 3 szintes kialakítású.

Az 1 sz. országos főút felé néző északi homlokzaton a kamionos beállások gazdasági bejáratai futnak végig, a keleti homlokzat jelenleg bővítés alatt áll, az új homlokzat egy részén szintén kamionos beállások gazdasági bejáratai lesznek.

A délről és nyugatról történő bővítés egy magasabb csarnoképületrészt jelent. E csarnokrész automatizálása érdekében szükséges az épületmagasság megnövelése 17,0 m értékre, amely átlagszám, így e csarnoképület épületmagassága 20 m körül lesz, annak érdekében, hogy az automatizált berendezés a csarnoképületbe beépíthető legyen, a csarnoképületen belül a tényleges, hasznos belmagasság 18 m körüli magassággal valósul meg.

Az ALDI területétől nyugatra fekvő ingatlan terepszintje - a terepadottságok révén – majdnem az ügyviteli központ épületének magasságán fekszik.



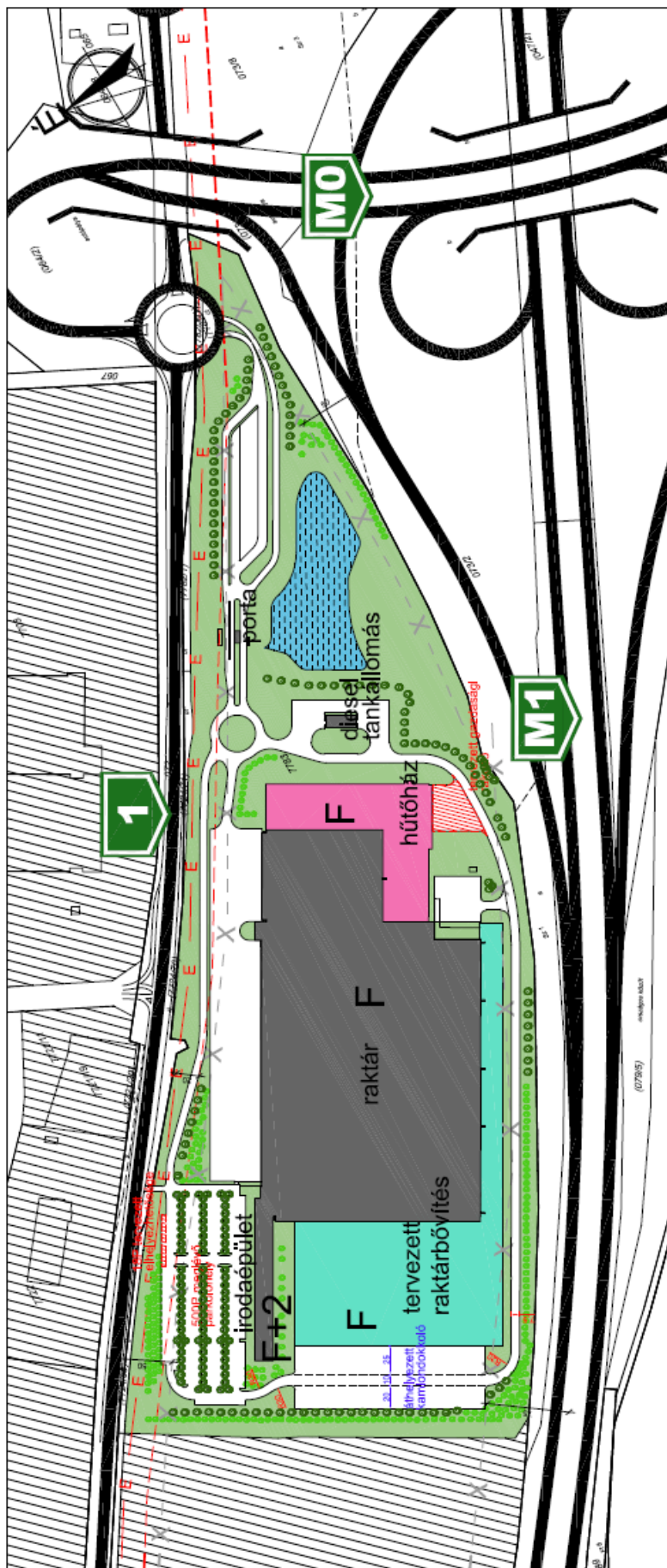
Ebből adódóan az ALDI épületbővítéssel megvalósuló épületrész, annak ellenére, hogy magasabb lesz, mint a meglévő épületegyüttes jelenlegi épületmagassága, elmondható, hogy a nyugatra fekvő telken jelenleg építés alatt álló csarnoképület magasabb terepszinten megvalósuló épületmagasságához közelít, azaz a két szomszédos telek beépítése lépcsőzetesen emelkedik, tehát az ALDI tervezett épületmagasságával megvalósuló épületbővítése nem emelkedik a szomszédos épületek fölé.

Az alábbi Beépítési terv, közlekedési és zöldfelületi javaslat tervlap a jelenleg folyó hűtőházbővítés, valamint a tervezett raktárbővítéssel kialakuló épületegyüttest mutatja be.

A tervezett beépítés egy része érinti a nyugati épületszárny előtti kamionos parkolók területét, amelyek a tervezett épületelhelyezés miatt részben áthelyezésre kerülnek.

Egyéb vonatkozásban a meglévő telekhasználat nem változik.

A terület feltárása változatlan, kivéve a tervezett nyugati beépítés mellett, mert ezen bővítés miatt a feltáró út menti parkolóterület kicsit átalakul.



Jelmagyarázat

	Biatorbágy Ipari park területe		tervezett fasor		M1-M0 autópályák
	Aldi telke		meglévő vízfelület		1. sz. főút
	meglévő épületegyüttes		gépjármű közlekedésre szolgáló felület		védőtávolságok
	jelenleg épülő új hűtőház		felszíni parkoló - személygépkocsi		132 kV-os elektromos hálózat védőtávolsággal
	tervezett raktárbővítés		felszíni parkoló - kamion		
	meglévő fasor		felszíni parkoló - kerékpár		

BEÉPÍTÉSI TERV, KÖZLEKEDÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT -

BIATORBÁGY VÁROS ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT (MÉSZÁROSOK ÚTJA 2. HRSZ: 7783) FEJLESZTÉSÉHEZ



4.1. Közlekedési javaslatok

Szakági javaslatainkat a tervezett beruházás közlekedési hatásainak felmérésére, a negatív hatások kiküszöbölésére alapozzuk.

Közlekedési hatások:

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni.

Forgalomkeltés számolása

A tervezett raktár bővítéshez 18 parkolóhely építése kötelező (OTÉK előírásainak értelmében). A beruházás után ezeknek a parkolóhelyeknek a többletforgalma, valamint a beruházó által előrebecsült teherforgalmi növekedés (kb. 50 %) jelenik majd meg a környező úthálózaton.

Tekintettel arra, hogy a meglévő kb. 60 kamion parkolására alkalmas belső területen a kamionok forgása (benn tartózkodási idő) minimum 3 h, feltételezhetjük, hogy jelenleg legfeljebb 20 kamion érkezik csúcsórán a központhoz. Ennek fele, 10 kamion jelenik meg csúcsórai többletforgalomként és (feltételezve legrosszabb esethez) a 18 új parkolóhelyre is ugyancsak egy óra alatt érkeznek meg a munkavállalók (de ők nem ugyanebben az órában hagyják el a központot).

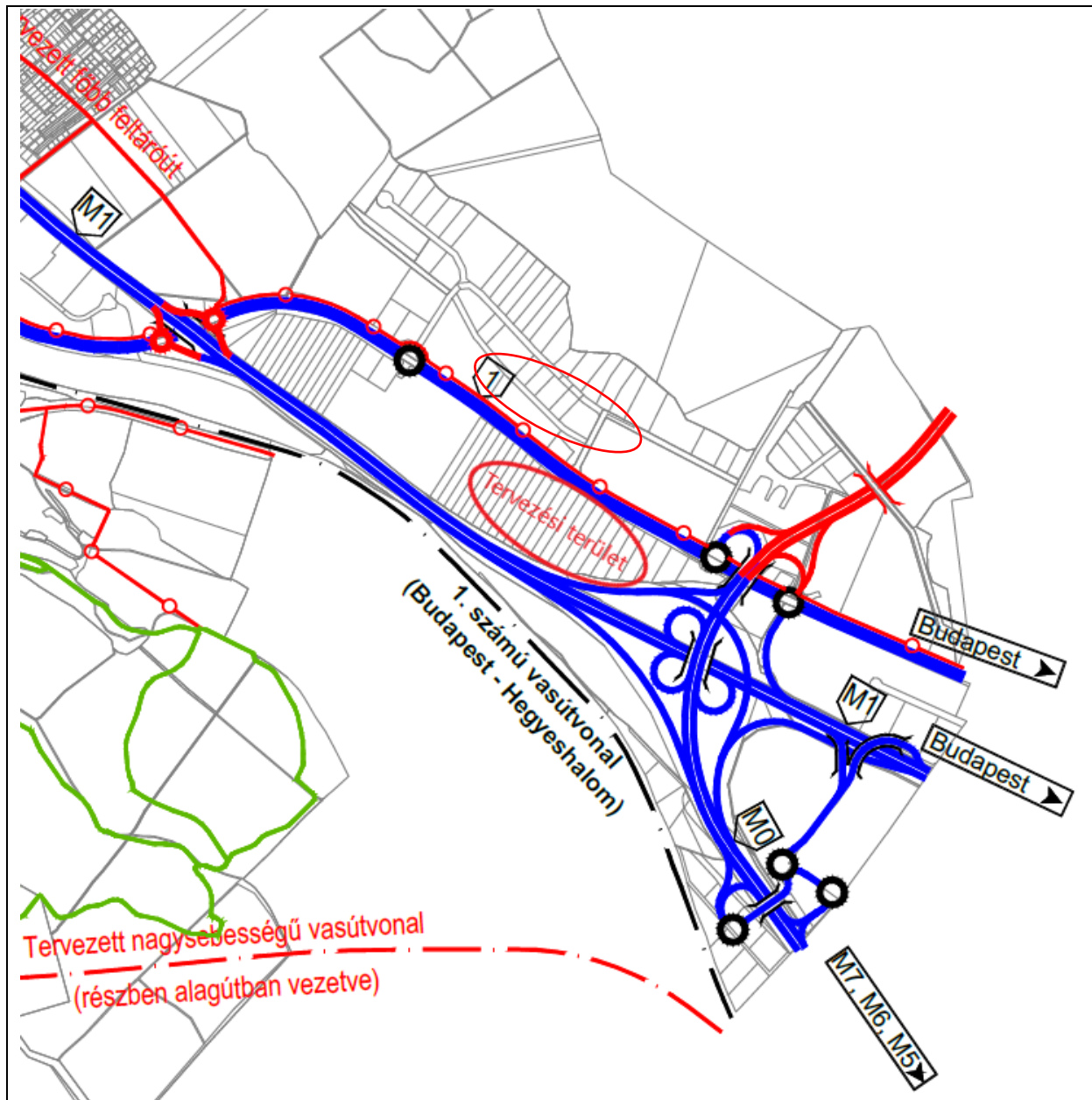
A becsülhető többletforgalom: $20 \text{ tgy} + 18 \text{ szgkm} = 68 \text{ Ejm/h/irány}$.

Az úthálózati elemek fent elvégzett kapacitászámítása szerint minden környező útszakasz és az érintett körforgalmi csomópont is ennek a forgalom nagyságnak többszörösét még le tudja bonyolítani a megfelelő szolgáltatási szint fenntartása mellett is, így kijelenthető, hogy a megjelenő többletforgalmat a környező úthálózat minden konfliktus nélkül be tudja fogadni.

Megközelítés:

A logisztikai központ elérését (tekintettel a közösségi közlekedési ellátottság korlátozott voltára és a kerékpáros infrastruktúra hiányára) főleg egyéni gépjárművek használatával lehet megoldani várhatóan a jövőben is. A fő útkapcsolat (nagy méretű körforgalom) megmarad. Sem új közösségi közlekedési megálló, sem új gyalogos infrastruktúra megjelenésére nem kell számítani.

A közúthálózat fejlesztése várható hosszútávon, mivel az M0 gyorsforgalmi út észak-nyugti szakasza közvetlenül a tervezési terület mellé érkezik és a meglévő nagy méretű körforgalomban a forgalom nagyság növekedése várható. Ez a logisztikai központ számára további jobb gyorsabb elérhetőséget fog biztosítani országos szinten is.



Tervezett úthálózati fejlesztések

5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

5.1. TERVMÓDOSÍTÁSI CÉLOK

Biatorbágy településszerkezetét, azon belül a közlekedési hálózatát, valamint a térség, de még az országos közlekedési fekvését is tekintve, a 7783 hrsz telken elhelyezkedő ALDI potenciálisan kitűnő helyszínen fekszik. A terület fejlesztésével az ALDI a közép- és hosszútávú raktárkapacitási igényeit elégíti ki.

A meglévő csarnoképület jelenlegi hűtőházzal történő bővítésével az ALDI területének beépítésintenzitás megközelíti a hatályos HÉSz-ben szabályozott maximális - 30% -os – értéket, a raktárcsarnokbővítés csak a HÉSz módosítása által válhat valóra. Jelen telepítési tanulmányterv e módosítást vizsgálja és mutatja be.

5.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ELHATÁROZÁSAI

A fejlesztés során a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítására nincs szükség, a terület továbbra is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásban marad.

5.3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEINEK MÓDOSÍTÁSA

Tervezett új övezet: Gksz-9t

A fejlesztés (bővítés) során szükséges az ingatlanra - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti - jelenleg hatályos beépítési paraméterek egy részének módosítása.

A HÉSz módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul, ennek okán szükséges a legkisebb zöldfelületként meghatározott minimum 30%-os mértéket 5%-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra.

A területre jelenleg a Gksz-9 építési övezet hatályos, amely építési övezet a jelen területtől délre az M1 autópálya déli oldalán fekvő területre is érvényes, ezért a jelen 7783 hrsz területére történő módosítás során az ALDI Logisztikai Központ területére a HÉSz-ben egy új, a Gksz-9t jelű építési övezet kerül megállapításra, az ALDI területére a jelen módosítás során megváltozó beépítési paraméterein kívüli vonatkozó hatályos előírásai megtartásra kerülnek a Gksz-9t új építési övezetben is.

5.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, SZÖVEGES ÉS RAJZI JAVASLATOK KIDOLGOZÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A HÉSz 32.§ (1) bekezdés táblázata tartalmazza Biatorbágy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezeteinek beépítési paramétereit. A 32.§ (1) bekezdés szerinti táblázat kerül kiegészítésre az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területére újonnan létrehozásra kerülő Gksz-9t építési övezet beépítési paramétereivel.

Továbbá a HÉSz 32.§ (8) bekezdése tartalmazza az ALDI területére jelenleg hatályos Gksz-9 építési övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat, ezért ezen 32.§ (8) bekezdés szabályozási előírásai kiegészítésre kerülnek úgy, hogy azok a továbbiakban a Gksz-9t építési övezetre is vonatkozzanak.

Fentiek alapján tehát a HÉSz 32.§ (1) és (8) bekezdése az alábbiak szerint kerül majd módosításra.

A HÉSz 32.§ (1) bekezdés táblázata kiegészül az új Gksz-9t építési övezet beépítési paramétereivel:

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai - **MÓDOSÍTÁSA**

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

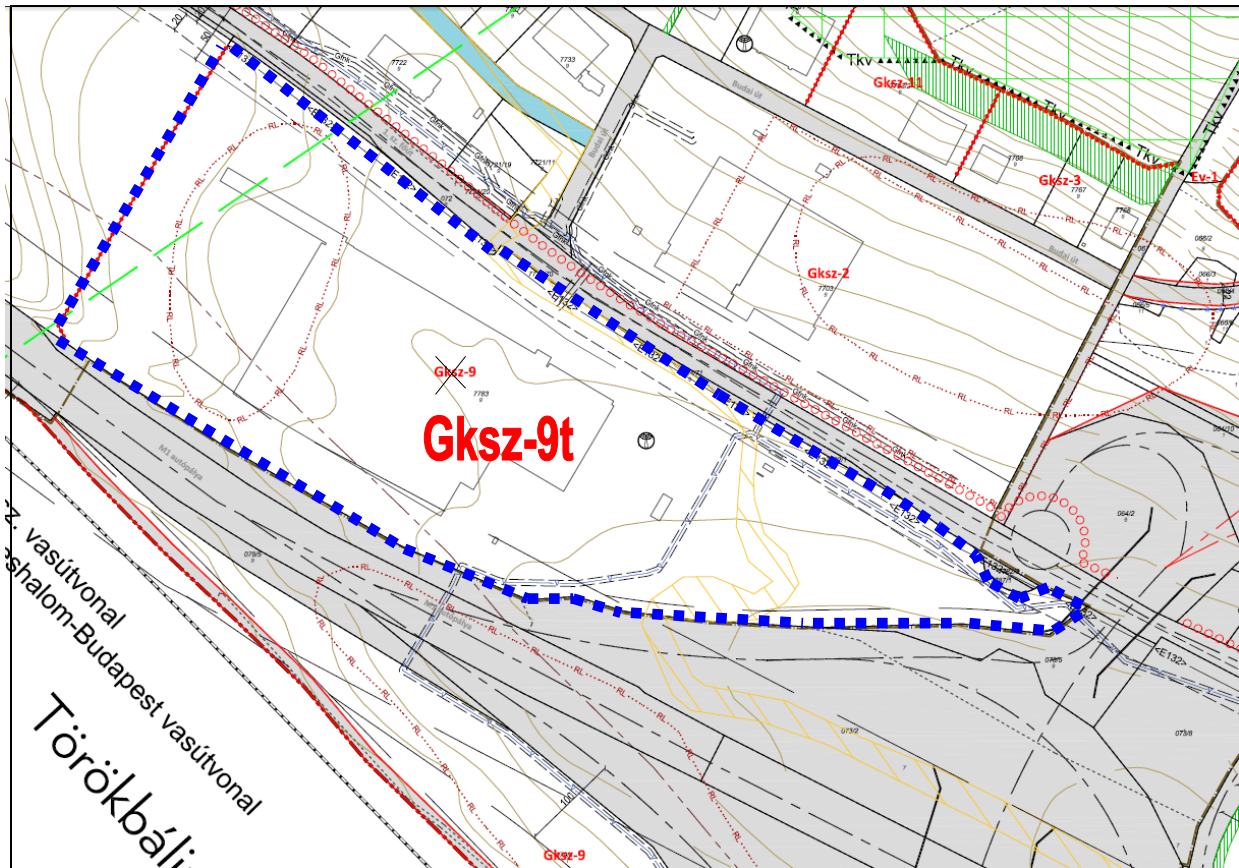
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szint-területi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Az alábbi új építési övezettel kiegészül!								
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,50	17,0

A HÉSz 32.§ (8) bekezdés előírása az új Gksz-9t építési övezetre vonatkozóan kiegészül:

- (8) A Gksz-9 és a Gksz-9t jelű építési övezetben:
- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani. **A Gksz-9t építési övezetben az autópálya felőli oldalon e zöldsávban a területet feltáró belső kiszolgáló út elhelyezhető, valamint az autópálya felőli telekhatár menti meglévő fasor összefüggő fasorként alakítandó ki.**
 - A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
 - Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási tervlap szabályozási elemi változatlanok maradnak, a Szabályozási tervlapon csupán HÉSz módosítás értelmében az építési övezet jele kerül módosításra, a kialakításra kerülő új építési övezet Gksz-9t jelével.



6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igényei, a közlekedés – és a közműfejlesztés igénye alapján

A szárazáru-raktár alapterületének megnövekedése, valamint az a tény, hogy a raktár automatizált berendezéssel kerül ellátásra e fejlesztés jellemzően a villamosenergia ellátáshoz és a fűtés tekintetében a gázellátáshoz szükséges kapacitásigényeket növeli meg.

Mindemellett a raktár csarnok építése során a logisztikai munkatársak részére iroda, és ezeket kiszolgáló szociális helyisége (öltöző, mosdó) kerül kialakításra a rámpák feletti csarnokrészben.

Az iroda- és öltözőigény kismértékben, de megnöveli a szociális helyiségek víz- és szennyvízigényeit.

Ezekre a kibővített közműigények ellátására a területen meglévő közműinfrastruktúra kapacitás rendelkezésre áll az ingatlanon belül, háttérfejlesztés nélkül is.

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNY

A tervezett raktárbővítés (21 000 m² nyugaton és 5 000 m² délen) részben az épületegyüttes nyugati oldalán meglévő, jelenlegi kamionparkoló területre is esik. Az érintett parkolóterület kapacitását, sőt a bővítés értelmében még további parkolókapacitást továbbra is biztosítani szükséges, amelyek új területrészen kerülnek elhelyezésre, jellemzően az új feltáróútszakasz mentén.

A tanulmánytervkészítés megbízójától kapott logisztikai adatszolgáltatás számításai alapján, a bővítést követően a beérkező- és kimenő kamionforgalom több éves görbe mentén lineárisan nagyjából 50%-kal emelkedne.

Megközelítés

A fenti forgalmi kapacitásvizsgálat szerint a megközelítő úthálózat megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik a várható forgalomműködés befogadására, annak fejlesztése nem szükséges.

Amennyiben az 1. sz. főút mentén önálló kerékpáros létesítmény épülne ki, a biztonságos kapcsolat és a kerékpártárolók számának növelése elengedhetetlen.

A tervezési terület mellett található buszmegálló és a logisztikai központ között a gyalogosforgalom biztonságának fenntartása a jövőben is szükséges.

Belső közlekedési hálózat:

A tervezett csarnokbővítés miatt az ingatlan nyugati oldalán a kamionok számára fenntartott útszakasz nyomvonala megváltozik, a külön körbejáró út megszűnik. A dokkolók és a 40 kamion befogadására alkalmas kamionparkoló a nyugati telekhatár irányába tolódik. A két felület között egy legalább 10 m széles megközelítő utat kell kiépíteni, ez biztosítja a központ főbejárata irányából is a kapcsolatot. A nyomvonalon minimum 15 m sugarú íveket kell alkalmazni, hogy nagyméretű tehergépjárművek akadály nélkül mozoghassanak a megközelítő úton.

Parkolók kiépítése és kerékpártárolók elhelyezése:

Az épület bővítéséhez tartozó megépítendő parkolószámot az OTÉK szabályozza a beruházás funkciójának és területének függvényében. Raktárépület esetén 1 parkolóállást kell biztosítani 1500 m² új építésű alapterület után.

Építendő raktárterület: 25.600 m²

OTÉK szerint építendő parkolóállások száma: $25600/1500 = 18$ parkolóállás

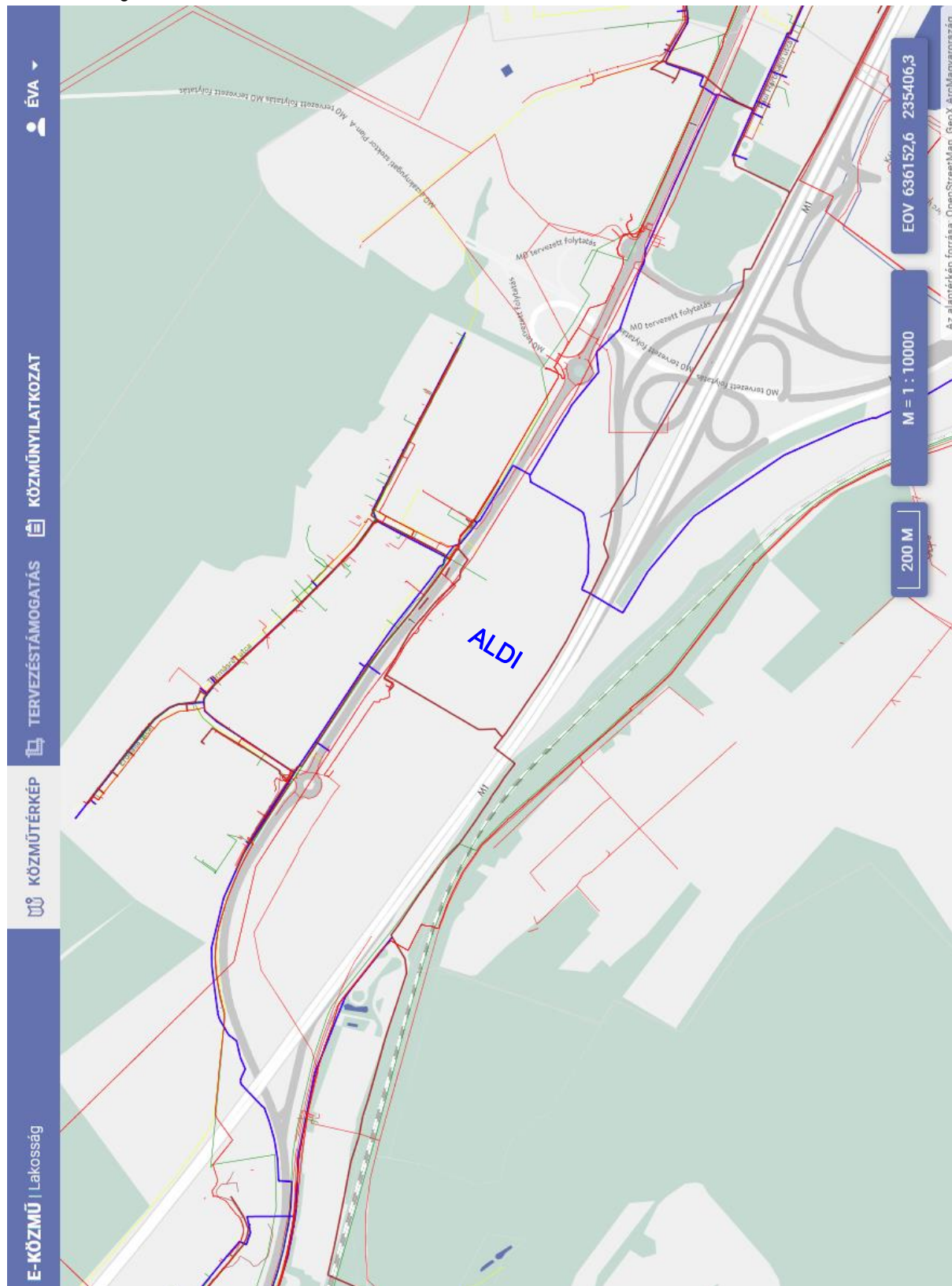
Jelenleg is jelentősen több parkolóállás található az ingatlanon, mint amennyi az épületek megvalósulásával egy időben épült. Az évek során folyamatosan bővítették a parkolófelületet. További parkolófejlesztés képzelhető el a jelenlegi személyparkoló területéhez kapcsolódóan, merőleges parkolóállásokkal, a helyszínrajzon ábrázoltaknak megfelelően. A 18 parkolóhelyhez szükséges építendő felület: $18 \times 2,5 \times 4,5 = 202,5$ m² területigény.

Elhelyezendő kerékpártárolók száma: az OTÉK előírásai szerint a raktározás, logisztikai egység funkció esetén 10.000 m² alapterület után 1 db kerékpártárolót kell elhelyezni. Eszerint a jelenlegi bővítéshez 3 db kerékpártároló biztosítandó. Ugyanakkor javasoljuk, hogy a kerékpártárolók száma a mindenkori igények szerint növekedjen, különösen, ha az 1. sz. főút mentén kerékpáros infrastruktúra-fejlesztésére kerül sor.

A kerékpártárolók elhelyezését a bejáratok közelében, lehetőleg fedett helyen kell megoldani.

6.2. KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

Összefoglalva elmondható, hogy az iparterület telkei - azaz az ALDI területe is - összközművel ellátott és további közműigény is rendelkezésre áll, háttérfejlesztés nélkül. A villamosenergiaigény a hűtőhálózat bővítés során hálózati fejlesztéssel valósult meg, külön fogadóállomás, trafó létesült. A tervezett bővítés során a villamosenergia-ellátás tovább bővíülhet.



6.3. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A logisztikai központ tervezési területén található meglévő épületegyüttes - a jelenleg épülő hűtőház bővítéssel együtt - alapterülete 69 843,58 m², amelyen jelen tanulmánytervben az épület további 21 000 m² és 5 000 m² épületrésszel történő bővítése tervezett. Tehát a kialakuló beépítés: 95 843,58 m², közel 9,5 ha terület nagyságú lesz.

Az Aldi Logisztikai Központ telkének területe 255 400 m², azaz 25,5 ha. Tehát a beépítettség a fejlesztés során 37,5 %-os, az ehhez tartozó min 25 % zöldfelület kb. 63 850 m², azaz 6,38 ha lesz.

Védőtávolságok az M1 autópálya esetében:

- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított min. 75 m-re.
- Épületet a területen belül csak az 1 sz. főút tengelyétől mért min. 50 m-re lehet elhelyezni.

A terület Biatorbágy Ipari Parkjának része, a logisztikai központ környezetében lévő területek jellemzően beépítettek. A terület közvetlenül az M1 autópálya, az M0 autóút csomópontja és az 1 sz. országos főút mellett fekszik.

A terület jelenlegi közel 30%-os beépítettsége bővül és közel 40% lesz, az épületmagasság növekszik, de ezzel az intenzitásnövekedéssel a település meglévő gazdasági területi szövetébe illeszkedve bővül. A terület fasorral jellemzően körülvett, amely fasor kiegészül a hiányzó helyeken, valamint telken belül újabb kétsoros fasor kerül telepítésre a feltáró út mentén is.

A település arculati dokumentumai a területet, mint „elővárosi logisztikai zóna területe” határolja le, amely lehatárolás tekintetében az anyaghasználatot szabályozza és az alkalmazható színek köréből a ríktőszínek használatát megtiltja. Fasortelepítést ír elő a belső utak mentén is, a fafaj meghatározásnál pedig a magasra növekvő fafajokat részesíti előnyben. A jelenlegi beépítés is megfelel ezen kritériumoknak, az előírányzott beépítés is ezen elvek mentén kerül megtervezésre és telepítésre.

Zöldfelületek

A területen a zöldfelület mértéke a beépítés megnövekedésével (+ 10 %) kismértékben csökken (-5 %). A meglévő parkosítás egy része beépítésre kerül, de a fennmaradó zöldfelületek rendezett képet mutatnak jelenleg is, és a jövőben is magasminőségű parkosított környezet tervezett. A csökkenő zöldfelület kompenzálására kettős fasor kerül kialakításra a csarnoképületbővítés nyugati épületrészének északi oldalán az ügyviteli központ irodaépülete felé, a településképi rendeletben előírt magasnövsű fátelépítéssel.

Környezetvédelem

A tervezési terület környezeti adottságai a beépítéssel nem változnak.

A területen folyó tevékenység továbbra is telken belül, csarnoképületben folyik.

Az ingatlan 3 oldalról közlekedési hálózattal körülvett, így a telephelyről a teherforgalom szinte a kapuból (a körforgalom csak az ALDI területet ellátó külön ágának köszönhetően) rögtön az M1 autópályára, az M0 autóútra, illetve az 1 sz. főútra szerveződik, ezáltal a területbővítés során megnövekedő teherforgalomnak továbbra sincs jelentős hatása a környezetére.

A terület keleti részén az országos ökológiai hálózat egy területsávja halad keresztül, e sáv azonban a beépítéstől távol helyezkedik el, annak összefüggő rendszerét továbbra sem zavarja beépítés.

A csapadékvíz elvezetési rendszer kiépített, a területen záportározó működik, azaz a bővítést követően is rendezett marad a csapadékvíz elvezetés.

A parkolófelületeken jelenleg is olajfogók biztosítják, hogy esetlegesen se történhessen környezetszennyezés. Az újonnan kialakításra kerülő parkolófelületek szintén olajfogókkal kerülnek kialakításra. Az újonnan telepítésre kerülő fasorok, mind esztétikai, mind a környezeti (M1, 1 sz. főút) zaj szempontjából pozitívan hatnak a meglévő beépítésre.

7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem műemlék, sem műemléki környezet, sem helyi védelem alatt álló védett épített érték nem található.

A telek északi területrésze nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, a szárazáru-raktárbővítés a régészeti lelőhely területének nagy részét érinti.

A Régészeti kutatások Magyarországon 2006 c. nyilvántartás az alábbiakat tartalmazza az érintett lelőhelyről:

33. Biatorbágy, Mocsaras-dűlő (MRT 13/1 k. 34/4 lh.)

(Pest megye) B

2006. február 13-27. között próbafeltárást végeztünk a lelőhelyen. A beruházással érintett terület kutatása során 42 különböző hosszúságú árokkal sikerült az őskori lelőhely fekvését, valószínűsíthető kiterjedését és jellegét pontosítani. A lelőhely a Topográfiában jelölthöz képest 150-200 m-rel nyugatabbra került. Az előzetes kutatás alapján a „B” területen a kora bronzkori Makó-kultúra egy nem túl sűrű intenzitású, valószínűleg egyrétegű telepe várható. A pataktól K-re („A” terület) a próbaásatással új, mintegy 0,7 ha kiterjedésű, de intenzív lelőhelyet találtunk. Az előkerült gödörfoltok felszínén leletek nem voltak, így csak feltételezzük, hogy egy kora bronzkori egyrétegű telep.

REPISZKY TAMÁS - SIMON LÁSZLÓ

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét Biatorbágy Város korábbi Településrendezési eszközei készítésekor (2015) elkészült az Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti munkarészeiben rögzítettek szerint, valamint a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A 2015-ben elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmányban a Mocsaras dűlő a 10000 sz. régészeti lelőhely, az alábbiak szerint:

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei 2015 Örökségvédelmi hatástanulmány

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10000	7/34/4	Mocsaras-dűlő	középső neolitikum középső neolitikum őskor	épület kőeszköz település	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/39, 7724/40, 7724/36,

15

A régészeti lelőhelyek, ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelméről az országos örökségvédelmi jogszabályok rendelkeznek.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület keleti részén áthalad az országos ökológiai hálózatnak egy területsávja. Egyéb természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt terület nem található a 7783 hrsz ingatlanon.

Az ökológiai hálózat területét sem a jelenlegi, sem a tervezett beépítés nem érinti.

Tehát örökségvédelem szempontjából a fejlesztés során a régészeti lelőhely területét kell figyelembe venni.

Az építési engedélyezés során az Örökségvédelmi hatóság az engedélyezési egyeztetési folyamatba bevonásra kerül. A bővítést jelentő épületrész építését megelőzően valószínű nem lesz szükséges régészeti feltárás, miután a terület előzetesen megkutatott már fent leírtak szerint.

8. Összefoglalás - A beruházás megvalósításának hatásai

A Szabályozási előírások tervezett módosításával megvalósuló beruházás hatásai a beépítésintenzitás plusz 10 %-os növekedése szempontjából idéznek elő változásokat ahhoz képest, mintha a beruházás a hatályos Szabályozási terv szerint valósulna meg.

E változások a közlekedésinfrastruktúra és a közműinfrastruktúra területén jelentkező növekmények, amelyek elláthatók, kielégíthetők. A fejlesztési projekt környezetvédelmi, táj- és településképi szempontból nem idéz elő olyan hatást, amely intézkedést igényelne.

Az épületmagasság növekedése illeszkedik majd a meglévő települési szövetbe, valamint az északnyugati telekhatár menti jelentős terepemelkedés kompenzálja majd az új magasabb beépítés érzését, látványát. Mindemellett a környezetet jelentő közlekedési hálózat felől a magasságnövekedés nem fog jelentősen érvényesülni egyrészt a meglévő növényzet, az autópálya felőli sűrű fasor, másrészt a környezeti-, elsősorban a terepadottságok miatt

Az építés ideje alatt a zaj- és por- elleni védelem érdekében a területen belüli az ALDI ún. Országos Ügyviteli Központjának irodaépülete védelme fontos, egyéb épület külön védelmet nem igényel.

Az ALDI Központ lakóterületektől, intézményi, illetve rekreációs, valamint turisztikai területektől távol fekszik, így a környezetétől zárt körül határolást nem igényel az építkezés ideje alatt a terület.

A beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításához szükséges elkészítendő tervek/feladatok a 5. fejezetben részletesen leírásra kerültek.

9. A településrendezési eszközök módosítása a tervezési területre vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

Az ALDI Logisztikai Központ 7783 hrsz területe a hatályos Gksz-9 építési övezet helyett egy új építési övezeti besorolást kap, Gksz-9t jelű építési övezetű lesz.

A HÉSZ 32.§ (1)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szint-területi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Az alábbi új építési övezettel kiegészül								
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,50	17,0

A Gksz-9 építési övezet egyéb szabályai a Gksz-9t építési előírásaira is vonatkoznak majd:

A HÉSZ 32.§ (8)

(8) A **Gksz-9** és a **Gksz-9t** jelű építési övezetben:

- A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani. A Gksz-9t építési övezetben az autópálya felőli oldalon e zöldsávban a területet feltáró belső kiszolgáló út elhelyezhető, valamint az autópálya felőli telekhatár menti meglévő fasor összefüggő fasorként alakítandó ki.
- A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
- Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

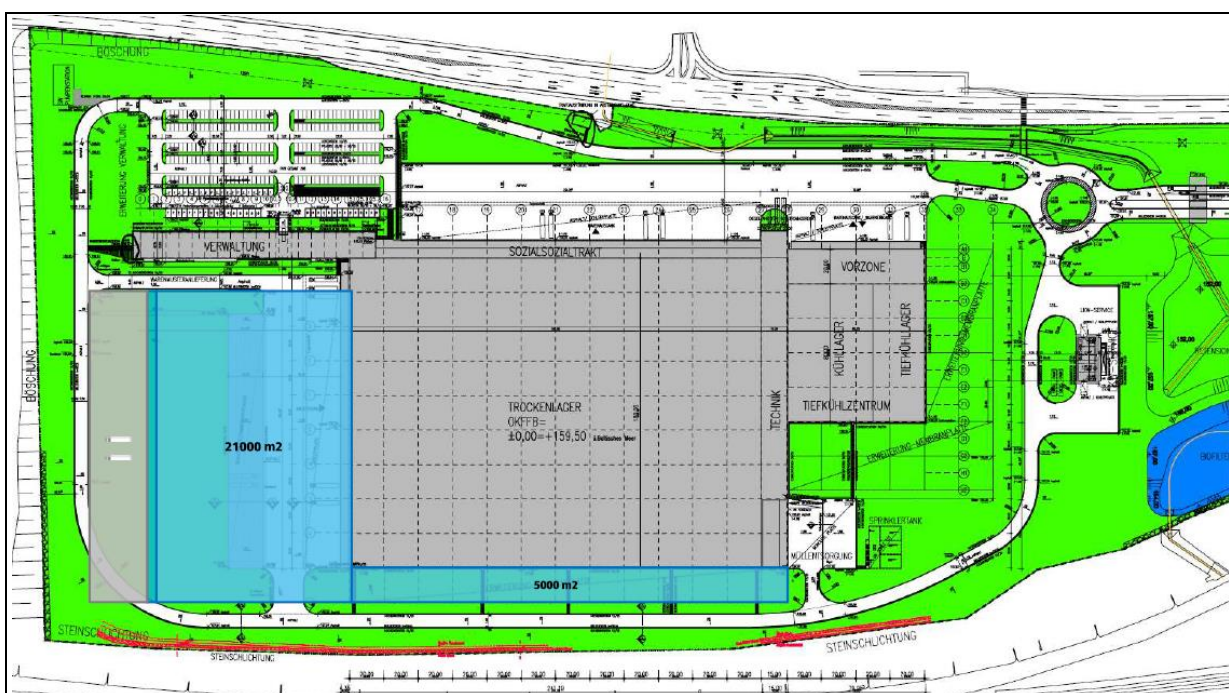
10. A településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárásának módjai

Biatorbágy Város – ALDI Logisztikai Központ területére szóló Helyi Építési Szabályzat módosítás államigazgatási egyeztetési eljárása az alábbi két módon történhet:

- Miután a területfejlesztés az önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő ún. településrendezési szerződésben foglaltak szerint történik majd, azaz önkormányzati érdek is érvényesülni fog a területen a magántulajdonosi érdek mellett, az **Önkormányzat** Képviselő-testülete a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés alapján **ún. kiemelt fejlesztési területté nyilváníthatja a fejlesztési projekt területét**. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területeken történő termódosítás államigazgatási egyeztetése ún. tárgyalásos eljárás keretében kerül lefolytatásra, amelyet a megyei állami főépítész hív össze és vezet le. Ez az eljárás nem csupán a termódosítás egyeztetésének gyorsabb lefolytatása miatt előnyös, hanem azért is, mert ebben az eljárásban az önkormányzat feladata csupán a lakossági és partnerségi egyeztetés lefolytatásában van, az egyeztetési tervdokumentáció véleményezésében érdekelt államigazgatási szervekkel történő egyeztetést a megyei állami főépítész folytatja le egyeztető tárgyalás keretében!
- Amennyiben fenti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás elmarad, az egyeztetés a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés alapján **ún. egyszerűsített eljárás** keretében történik. Fentiekkel ellentétben a teranyag kiküldését és az egyeztetési folyamatot és az ezzel járó teljes adminisztrációt az önkormányzat végzi.

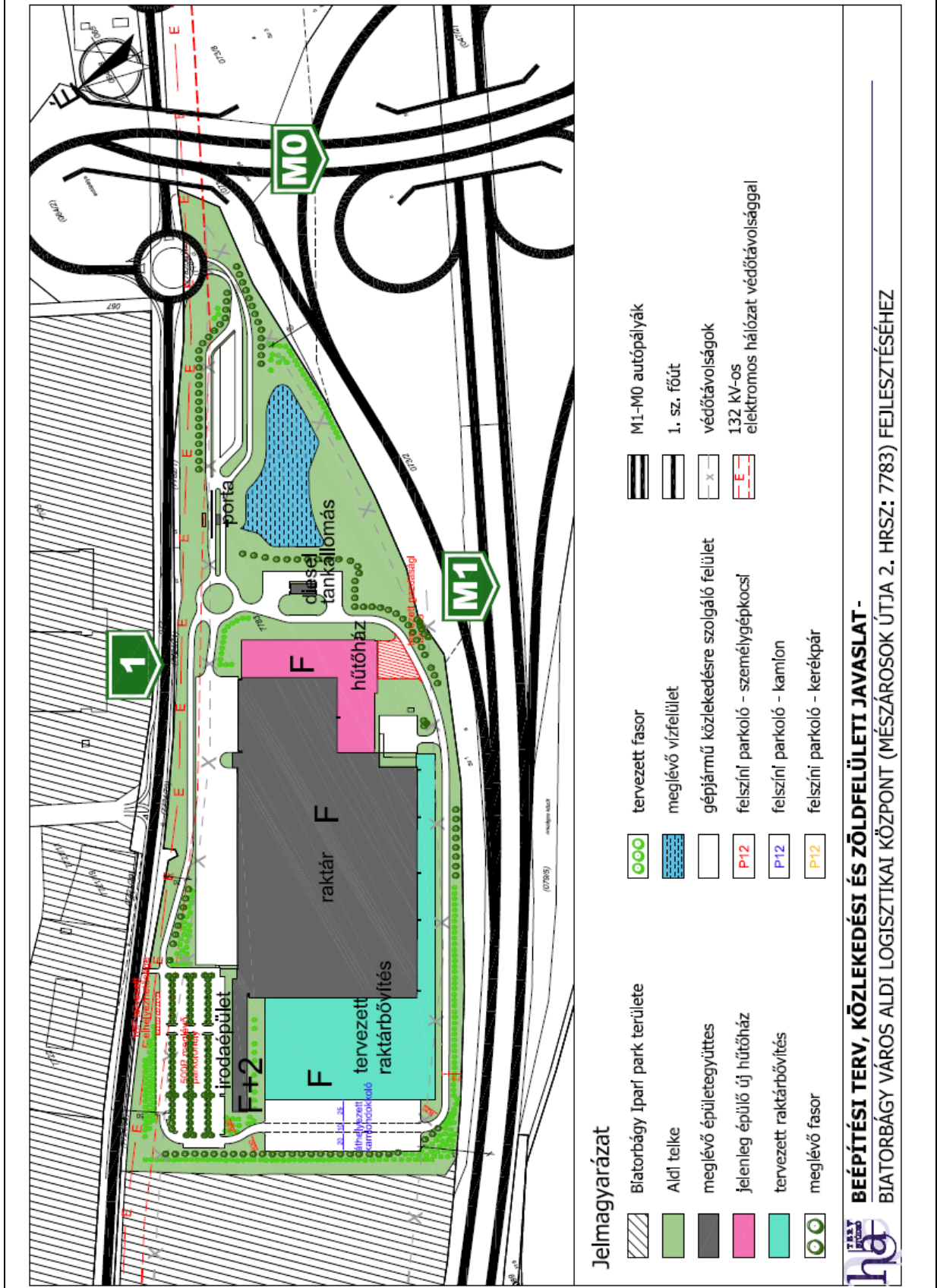
11. Elvi hozzájárulás megkérése a Magyar Közút Zrt.-től

A Magyar Közút Zrt.-től az M1 autópálya 75 m-es védőtávolságával kapcsolatos elvi hozzájárulás megkérése folyamatban van. Elvileg az autópálya védőtávolsága 250 m, ettől a Magyar Közút engedhet eltérést. Miután a HÉSz 32.§ (8) bek. c) pontja ebben az övezetben 75 m védőtávolságot szabályoz, az ALDI adatszolgáltatásként a 75 m védőtávolság betartásával adta meg a Telepítési tanulmánytervhez az alábbi „Sematikus rajz a tervezett bővítésekről” című vázlatát. A Magyar Közút Zrt. véleménye kiadásához kérte a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) elvi hozzájárulását, miután a NIF az építetője az M1 autópálya 2x3 sávós bővítése nemzetgazdasági szempontból kiemelt projekt szerint megvalósuló autópályabővítésnek. **A NIF Zrt., valamint az autópályabővítést tervező UNITEF Zrt. szóban úgy nyilatkozott, hogy az autópálya tengelyétől mért 75 m védőtávolság elfogadható, az M1 autópályabővítést nem akadályozza, azaz a NIF vélemény hozzájáruló lesz.** A hivatalos írásos hozzájárulás jelen tanulmányterv dokumentálását követően érkezik meg.



TERVLAPOK

BEÉPÍTÉSI TERV



Jelmagyarázat

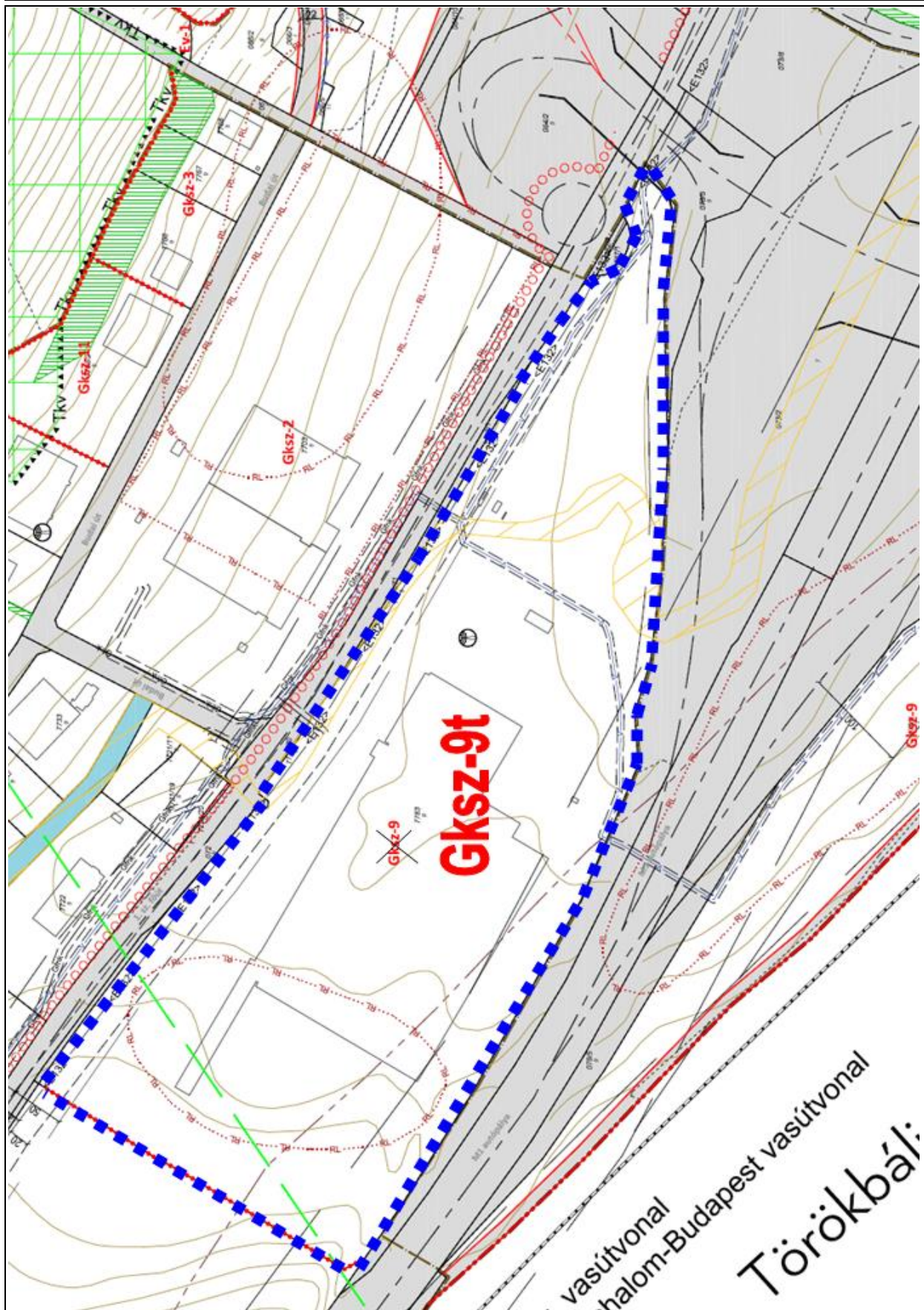
- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|--|--|---|
| | Biatorbágy Ipari park területe | | tervezett fasor | | M1-M0 autópályák |
| | Aldi telke | | meglévő vízfűlület | | 1. sz. főút |
| | meglévő épületegyüttes | | gépjármű közlekedésre szolgáló felület | | védőtávolságok |
| | jelenleg épülő új hűtőház | | felszíni parkoló - személygépkocsí | | 132 KV-os
elektromos hálózat védőtávolsággal |
| | tervezett raktárbővítés | | felszíni parkoló - kamion | | |
| | meglévő fasor | | felszíni parkoló - kerékpár | | |

BEÉPÍTÉSI TERV, KÖZLEKEDÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT -

BIATORBÁGY VÁROS ALDI LOGISZTIKAI KÖZPONT (MÉSZÁROSOK ÚTJA 2. HRSZ: 7783) FEJLESZTÉSÉHEZ



SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Biatorbágy Város Önkormányzata

Székhelye: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Képviseli: Tarjáni István polgármester

Törzsszáma: 730084

Adóigazgatási azonosító száma:
15730088-2-13

Bankszámlaszáma: 10918001-00000005-
65370086, Unicredit Bank Zrt.

KSH statisztikai számjele: 15730088-
8411-321-13

mint Önkormányzat,
másrészről

HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Fejlesztő és -forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 13-09-111257

Adószám: 13600181-2-13

Székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok
útja 2.

Bankszámlaszám: 10918001-00000024-
90700008 (Unicredit Bank Zrt.)

Képviseli: Bernhard Haider ügyvezető és
Burány Endre cégvezető együttesen,

mint Fejlesztő között az itt leírtak szerint:

(a továbbiakban az Önkormányzat, és
Fejlesztő együtt: Szerződő Felek) között
az alulírott helyen és napon, a következő
feltételekkel:

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

RAUMORDNUNGSVERTRAG

zustande gekommen zwischen
einerseits der

Selbstverwaltung der Stadt Biatorbágy

Sitz: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor
u. 2/a.

Vertreten durch: István Tarjáni
Bürgermeister

Stamnummer: 730084

Steuerverwaltungs-Identnummer:
15730088-2-13

Bankkontonummer: 10918001-
00000005-65370086, Unicredit Bank
Zrt.

statistisches Zeichen: 15730088-
8411-321-13

als Selbstverwaltung,
andererseits der

HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Fejlesztő és - forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Firmenbuchnummer: 13-09-
111257

Steuernummer: 13600181-2-13

Sitz: 2051 Biatorbágy, Mészárosok
útja 2.

Bankkontonummer: 10918001-
00000024-90700008 Unicredit Bank
Zrt.

Vertreten durch: Bernhard Haider
Geschäftsführer und Endre Burány,
Prokurist gemeinsam.

als Bauträger gemäß den hier
Geschriebenen:

(Selbstverwaltung und Bauträger
nachfolgend gemeinsam:
Vertragsparteien) an dem
untenstehenden Tag und Ort mit den
nachfolgenden Bedingungen:

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

ELŐZMÉNYEK

1.1. Fejlesztő tulajdonában áll a Biatorbágy 7783 hrsz-ú ingatlan, melynek ingatlannyilvántartási adatai a következők: kivett iroda, raktár, udvar, gépház, mosó, üzemanyagtöltő és porta. Területe: 255.400 m².

A terület 951 m² területrészére az ELMŰ vezetékjoga került bejegyzésre.

1.2. Az ingatlan tényleges használója a Fejlesztő és kapcsolt vállalkozásai, aki a telephelyen jelenleg folyó, funkciónak megfelelő raktárkapacitását növelni kívánja, amire tekintettel 2020. július 9-én az Önkormányzat Főépítésze részére átadásra került a terület beépítési paramétereinek módosításáról szóló „**telepítési tanulmányterv**” nevű dokumentum, melynek alapján módosíthatók az Önkormányzat településrendezési eszközei.

1.3. A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a

VORGESCHICHTE

1.1. Bauträger ist Eigentümer der Liegenschaft in Biatorbágy mit der Parzellenummer 7783, deren Grundbuchsdaten die Folgenden sind: entzogen Büro, Lager, Hof, Maschinenraum, Autowäsche, Kraftstoff-Füllungsstation und Pforte. Fläche: 255.400 m²

In Bezug auf einen Teilfläche von 951 m² ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der ELMŰ eingetragen.

1.2. Die tatsächlichen Benutzer der Liegenschaft sind der Bauträger und dessen verbundene Unternehmen, der seine auf der Niederlassung derzeit vorhandene, der Funktion entsprechende Lagerkapazität zu erhöhen wünscht, im Hinblick worauf am 9. Juli 2020 dem Hauptarchitekten der Selbstverwaltung das Dokument „**Installationsstudienplan**“ über die Änderung der Bebauungsparameter des Gebiets vorgelegt wurde, anhand welches die Raumordnungsmitteln der Selbstverwaltung geändert werden können.

1.3. Eine Änderung der Raumordnungsmitteln (Stadtstrukturplan, örtliche Bauregelung und deren Anhang bildender Regelungsplan) kann gemäß der Entscheidung der Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung der Stadt Biatorbágy erfolgen. Gemäß § 30/A des Gesetzes Nr. LXXVIII aus 1997 über *die Gestaltung und Schutz der bebauten Umwelt* (nachfolgend: BauG) darf die Selbstverwaltung zum Zwecke der Realisierung von Stadtentwicklungszielen einen Raumordnungsvertrag mit dem Eigentümer des betroffenen Gebiets,

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

településrendezési szerződés megkötése előtt - a Fejlesztő által elkészített - **1.2. pontban említett- Telepítési tanulmányterv** szolgál.

bzw. mit einer das Gebiet zu entwickeln beabsichtigenden Person abschließen. Der in Punkt 1.2 genannte, im Auftrag des Bauträgers vor dem Abschluss des Raumordnungsvertrages gefertigte **Installationsstudienplan** dient als Grundlage für die durch die Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung über die Annahme der Entwicklung zu treffende Entscheidung.

1.4. A fejlesztés (bővítés) során szükséges a 7783 hrsz. ingatlanra vonatkozó - Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti építési övezet - hatályos beépítési paramétereit egy részének módosítása. A HÉSz módosítás során a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos maximum 30%-ról 40%-ra módosul. A beépíthető alapterület 10 %-os növekedése okán szükséges a területre a HÉSz szerint meghatározott legkisebb zöldfelület minimum 30%-os mértékét 5 %-kal csökkenteni, azaz a legkisebb zöldfelületi fedettség min. 25%-ban kerül meghatározásra. Az ingatlanra hatályos legnagyobb épületmagasság 15,5 m értéke módosításra kerül 17,0 m legnagyobb megengedett épületmagasságra. Ez a településrendezési cél új településrendezési besorolási övezet létrehozásával valósulhat meg.

1.4. Im Laufe der Entwicklung (Erweiterung) ist die Änderung eines Teils der geltenden Bebauungsparameter der Bauzone laut örtlicher Bauregung der Stadt Biatorbágy (ÖBR) in Bezug auf die Liegenschaft mit der Parzellenummer 7783 notwendig. Bei der Änderung der ÖBR wird die Bebauungsintensität von dem derzeit geltenden 30% auf 40% erhöht. Aufgrund der Erhöhung der bebaubaren Grundfläche um 10% ist die Herabsetzung der für das Gebiet laut ÖBR bestimmte Mindestgrünfläche von 30% um 5% erforderlich, d.h. die Mindestgrünfläche wird bei min. 25% festgelegt. Die für die Liegenschaft geltende maximale Bauhöhe von 15,5 Meter wird auf 17 Meter erhöht. Dieses Raumordnungsziel kann durch die Errichtung einer neuen Raumordnungseinstufungszone realisiert werden.

1.5. A Fejlesztő akként nyilatkozik, hogy a törvényes képviselői képviselik Fejlesztőt tulajdonló azon személyt, aki annak - a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. §. (1) bek. 1. pont, b.) alpont alkalmazásában- tényleges tulajdonosa.

1.5. Der Bauträger erklärt, dass seine gesetzlichen Vertreter jene Eigentümerin des Bauträgers vertreten, die dessen tatsächliche Eigentümerin im Sinne von § 3 Abs. 1 Punkt 1 Buchstabe b) des Gesetzes Nr. CXCVI aus 2011 über das nationale Vermögen ist. Die auf die

1.6. Az Önkormányzat 26/2019. (XI. 29.) számon elfogadott helyi építési szabályzata alapján az Önkormányzat településrendezésének célját képezi az érintett ingatlanon tervezett fejlesztés (Gksz-9 övezeti besorolással).

1.7. A jelen szerződés 1.2. és 1.3. pontjában meghatározott céloknak a lentiekben meghatározott Tanulmánytervben foglaltaknak megfelelő megvalósítása, illetve az ott foglalt érdekek előmozdítása érdekében kötik meg a Szerződő Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a szerinti jelen településrendezési szerződést.

1.8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapjául a Fejlesztő által elkészített, 2020. június hóban kelt, *TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY VÁROS ALDI LOGISZTIKAI TERÜLET (7783 HRSZ) FEJLESZTÉSÉHEZ* elnevezésű tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) szolgál, amely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

1.9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete a 126/2020. (VII.2.) számú határozatával felhatalmazta Tarjáni István polgármestert jelen szerződésnek az Önkormányzat képviseletében történő aláírására.

Vertretung des Bauträgers berechtigende Vollmacht bildet Anlage Nr. 1 dieses Vertrages.

1.6. Die auf der betroffenen Liegenschaft geplante Entwicklung (mit der Zoneneinstufung Gksz-9) bildet ein Raumordnungsziel der Selbstverwaltung gemäß der örtlichen Bauregelung der Selbstverwaltung verabschiedet unter der Nummer 26/2019. (XI.29.).

1.7. Dieser Raumordnungsvertrag wird zwischen den Vertragsparteien gemäß § 30/A des Gesetzes Nr. LXXVIII von 1997 über die Gestaltung und Schutz der bebauten Umwelt (nachfolgend: BauG) im Interesse der Realisierung der in Punkten 1.2 und 1.3 dieses Vertrages bestimmten Ziele gemäß dem nachfolgend bestimmten Studienplan, bzw. im Interesse der Förderung der dort genannten Interessen abgeschlossen.

1.8. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass als Grundlage dieses Vertrages der im Auftrag des Bauträgers erstellte Studienplan mit dem Titel *INSTALLATIONSSTUDIENPLAN FÜR DIE ENTWICKLUNG DES GEBIETS ALDI LOGISTIK IN DER STADT BIATORBÁGY (PARZ. NR. 7783)* (nachfolgend: Studienplan) vom Juni 2020 dient, der Anlage Nr. 2 dieses Vertrages bildet.

1.9. Die Vertragsparteien halten fest, dass die Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung mit ihrem Beschluss Nr. [126/2020. (VII.2.)] den Bürgermeister István Tarjáni bevollmächtigt hat, diesen Vertrag in

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

1.10. A Fejlesztő képviselőjét ellátó meghatalmazottak jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a képviselt Fejlesztő jelen szerződésben rögzített tulajdonosi minőségének igazolására bemutatják az ingatlan hiteles tulajdoni lap másolatának eredeti, jelen szerződés aláírásának napját legkésőbb 3 nappal megelőzően kelt példányát.

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA, A SZERZŐDŐ FELEK ALAPVETŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

2.1. A jelen szerződés célja, hogy a jelen szerződés 1.4. pontjában foglalt településrendezési célokkal összhangban a tervezési területen található ingatlan Tanulmánytervnek megfelelő szabályozása megtörténjen, valamint, hogy az ezzel kapcsolatos településrendezési eszközök módosítása a Szerződő Felek aktív közreműködésével, továbbá a Fejlesztő kifejezett anyagi kötelezettségvállalásával valósuljon meg.

2.2. A jelen szerződés céljának megvalósítása során a Szerződő Felek kötelesek a hatályban lévő jogszabályok, szakmai előírások, szabványok előírásai szerint eljárni. Az Önkormányzat kizárja felelősségét azokért a károkért, amelyek abból származnak, hogy a Fejlesztő, illetve az érdekében eljáró harmadik személyek a fenti előírásokat nem tartják be teljeskörűen, vagy azokat megszegik, akár a Tanulmányterv elkészít(tet)ése, akár jelen szerződésben foglalt célok

Vertretung der Selbstverwaltung zu unterzeichnen.

1.10. Die die Vertretung des Liegenschaftseigentümers wahrnehmende Bevollmächtigten legen gleichzeitig mit der Unterzeichnung dieses Vertrages zum Zwecke der Bestätigung deren Eigenschaft als Eigentümer einen höchstens 3 Tage vor der Unterzeichnung dieses Vertrages eingeholten beglaubigten Grundbuchauszug der Liegenschaft vor.

2. VERTRAGSZWECK, GRUNDLEGENDE RECHTE UND VERPFLICHTUNGEN DER VERTRAGSPARTEIEN

2.1. Der Zweck dieses Vertrages ist, dass im Einklang mit den in Punkt 1.4 dieses Vertrages genannten Raumordnungszielen die Regelung der auf dem Planungsgebiet liegenden Liegenschaft gemäß dem Studienplan erfolgen soll, weiterhin dass die Realisierung der damit verbundenen Raumordnungsmitteln mit der aktiven Kooperation der Vertragsparteien, sowie mit einer ausdrücklichen Vermögensverpflichtungsübernahme durch den Bauträger erfolgen soll.

2.2. Im Laufe der Realisierung des Vertragszwecks haben die Vertragsparteien gemäß den geltenden Rechtsnormen, fachlichen Vorschriften, Standards zu agieren. Die Selbstverwaltung schließt ihre Haftung für solche Schäden aus, die sich daraus ergeben, dass der Bauträger, bzw. die in dessen Interesse agierenden Dritten die obigen Vorschriften nicht vollständig

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

végrehajtása során.

einhalten oder gegen diese verstoßen, ob während der Erstellung (Erstellenlassen) des Studienplans oder bei dem Vollzug der in diesen Vertrag abgefassten Zwecke.

2.3. Amennyiben a Fejlesztő, a jogszabályokból és a jelen szerződésből eredő – így különösen a jelen szerződés 2.10. pontjában foglalt – kötelezettségeinek, az ott rögzített, illetve a vonatkozó jogszabályokban előírt határidőben maradéktalanul eleget tesz, az Önkormányzat kötelezettséget vállal a tekintetben, hogy a szerződés célja szerinti, saját hatáskörbe tartozó alábbi intézkedéseket megteszi:

2.3. Kommt der Bauträger seinen Verpflichtungen aus den Rechtsnormen und aus diesem Vertrag – so insbesondere aus dessen Punkt 2.10 – innerhalb der dort bestimmten, bzw. in den einschlägigen Rechtsnormen vorgeschriebenen Frist nicht vollkommen nach, verpflichtet sich die Selbstverwaltung dahingehend, dass sie die nachfolgenden Maßnahmen laut Vertragszweck, in eigener Kompetenz vornimmt:

2.3.1. Az Önkormányzat a jelen szerződést aláírását követő 30. napig írásbeli ajánlatot kér a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges, az Étv. szerinti és a Tanulmányterven alapuló szabályozási terv (a továbbiakban: Szabályozási Terv) elkészítésére az erre jogszabály alapján feljogosított harmadik személy(ek)től (a továbbiakban: Szabályozási Terv kivitelezője).

2.3.1. Die Selbstverwaltung beantragt bis zum 30. Tag nach der Unterzeichnung dieses Vertrages ein schriftliches Angebot für die Erstellung des für die Realisierung des Vertragszwecks erforderlichen Regelungsplans nach BauG und basierend auf dem Studienplan (nachfolgend: Regelungsplan) von durch die Rechtsnorm hierauf berechnete Dritte(n) (nachfolgend: Ausführer des Regelungsplans).

2.3.2. Az előző alpontban foglalt írásbeli ajánlat(ok)nak – amennyiben az ajánlattétel kapcsán további egyeztetések szükségesek, a harmadik személy utolsó írásbeli nyilatkozatának – az Önkormányzat részére történő megérkezésétől számított 30 napon belül az Önkormányzat írásbeli szerződést köt a Szabályozási Terv kivitelezőjével a Szabályozási Terv elkészítésére. A jelen alpont szerinti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a Fejlesztő a Szabályozási Terv elkészítésért fizetendő díj fizetésére a tervezési szerződésbe kizárólag költségviselő félként belépjen,

2.3.2. Innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der/s in dem obigen Unterpunkt genannten schriftlichen Angebote/s bei der Selbstverwaltung – insofern betreffend ein Angebot weiter Diskussionen erforderlich sind, so nach der letzten schriftlichen Erklärung der dritten Person – wird die Selbstverwaltung mit dem Ausführer des Regelungsplan einen schriftlichen Vertrag in Bezug auf die Erstellung des Regelungsplans abschließen. Es ist eine

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

legkésőbb a Szabályozási Terv kivitelezője személyének és a végleges tervezési szerződés tervezetének az 5.2. pont szerinti személynek történő közlésétől számított 8 napon belül.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages nach diesem Unterpunkt, dass der Bauträger zum Zwecke der Bezahlung der für die Erstellung des Regelungsplans fälligen Gebühr dem Planungsvertrag ausschließlich als Kostenträger beitrifft, und zwar spätestens innerhalb von 8 Tagen nach der an die Person laut Punkt 5.2 erfolgten Mitteilung der Person des Ausführers des Regelungsplans und des Entwurfs des endgültigen Planungsvertrages.

A Felek megállapodása szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges településmérnöki szakértői díjak a Felek által kölcsönösen elfogadottan 3.000.000 Ft összegben kerülnek maximálásra, mely összeg a Fejlesztő részéről a feladat teljesítésére szánt szakértői költség-hozzájárulás felső határa, illetve amely összeg a szerződés megkötése illetve elállás esetén sem jár vissza.

Laut Vereinbarung der Parteien werden die für die Änderung der Raumordnungsmitteln erforderlichen Stadt-ingenieur-Gebühren durch die Parteien auf HUF 3.000.000 gegenseitig akzeptiert beschränkt, welche Summe von Seiten des Bauträgers die Obergrenze des für die Erfüllung der Aufgabe vorgesehenen Sachverständigenkostenzuschusses darstellt, bzw. welche Summe auch nicht in dem Falle der Nichterfüllung bzw. beim Rücktritt von diesem Vertrag dem Bauträger zusteht.

A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Fejlesztőt terhelő maximált díjhányad összegét a Fejlesztő előre köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

Es wird von den Parteien deutlichkeitshalber festgestellt, dass der Bauträger den von ihm zu tragende begrenzte Gebührenanteil im Voraus an die Selbstverwaltung zu bezahlen hat.

2.3.2.1. A Szabályozási Terv kivitelezőjének kiválasztása és a vele történő szerződéskötés, illetve a szerződés teljesítése során az Önkormányzat a szakmai szempontok elsődlegességével, a költségkímélés kívánalmára tekintettel és Fejlesztő méltányos érdekeire figyelemmel köteles eljárni. A Fejlesztő a Szabályozási Terv kivitelezőjéről történt önkormányzati döntést nem vitathatja, azzal, hogy az Önkormányzat a Fejlesztő által javasolt tervező figyelmen kívül hagyását köteles

2.3.2.1. Bei der Auswahl des Ausführers des Regelungsplans und dem Vertragsabschluss mit diesem, bzw. im Laufe der Erfüllung des Vertrages hat die Selbstverwaltung mit der Priorität der fachmännischen Aspekte, im Hinblick auf den Wunsch über Kostenschonung und auf die gleichberechtigten Interessen des Bauträgers zu handeln. Der

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

írásban megindokolni és nem jogosult olyan tervezővel szerződést kötni, akivel szemben a Fejlesztő tiltakozik. A Fejlesztő az említett döntést megelőzően keletkezett dokumentációba – amennyiben azt jogszabály nem tiltja – az 5.2. pont szerinti személy útján betekinthet.

2.3.3. A Szabályozási Terv-javaslat – a Szabályozási Terv kivitelezője részéről – az Önkormányzatnak történő átadásától számított 30 napon belül az Önkormányzat a Szabályozási Tervet megvizsgálja, szükség szerint azt átdolgozásra, kijavításra visszaküldi a Szabályozási Terv kivitelezőjének.

2.3.4. A szükség szerint átdolgozásra vagy kijavításra visszaadott hibátlan és hiánytalan Szabályozási Terv befogadásától számított 60 napon belül – de legkésőbb 2021. december 15-ig- az Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Tervet elfogadja. A Szabályozási Terv elfogadásának elmaradása nem minősül szerződésszegésnek.

2.3.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés céljának és a Tanulmánytervvel érintett fejlesztés megvalósításához (így különösen a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez) szükséges jognyilatkozatokat a jogszabályban, illetve a jelen szerződésben foglalt jogaira és kötelezettségeire figyelemmel az indokolt határidőben megadja. Az Önkormányzat fenntartja arra vonatkozó

Bauträger darf die Entscheidung der Selbstverwaltung über den Ausführer des Regelungsplans nicht bezweifeln, wobei die Selbstverwaltung das Meiden des durch den Bauträger vorgeschlagenen Planers schriftlich zu begründen hat und nicht berechtigt ist mit einem derartigen Planer einen Vertrag zu schließen, gegen welchen der Bauträger protestiert. Die vor der hier genannten Entscheidung produzierte Dokumentation kann vom Bauträger – insoweit dies gesetzlich nicht untersagt ist – durch die in Punkt 5.2 genannte Person eingesehen werden.

2.3.3. Die Selbstverwaltung prüft den Regelungsplan innerhalb von 30 Tagen nach der ihr erfolgten Übergabe des Regelungsplanvorschlags durch den Ausführer des Regelungsplans und retourniert diesen nach Bedarf an den Ausführer des Regelungsplans zwecks Umarbeitung, Ausbesserung.

2.3.4. Innerhalb von 60 Tagen gerechnet ab Akzeptanz des nach Bedarf zwecks Umarbeitung oder Ausbesserung retournierten fehlerfreien und mangelfreien Regelungsplans jedoch spätestens bis 15. Dezember 2021 wird dieser durch die Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung verabschiedet.

2.3.5. Die Selbstverwaltung verpflichtet sich, die für die Realisierung des Vertragszwecks und der durch den Studienplan betroffenen Entwicklung (so insbesondere für die Durchführung der Bauarbeiten) erforderlichen Rechtserklärungen, mit Rücksicht

jogát, hogy ellenérték fejében tegye meg mindazon nyilatkozatokat, amelyekkel jogról mond le (ide nem értve a fellebbezési jogról történő lemondást), vagy amelyek folytán egyoldalúan kötelezettséget vállal, úgyszintén amelyek következtében az Önkormányzat vagyonában értékcsökkenés áll(hat) be.

2.3.6. Az Önkormányzat a szabályozás során az irányadó jogszabályok figyelembevételével köteles eljárni.

2.4. A jelen szerződés 2.3. pontjában foglaltak alkalmazásában az intézkedés megtettnek minősül, ha az Önkormányzat a szükséges és indokolt lépéseket (így különösen az írásbeli dokumentum postázását, rövid úton történő kapcsolatfelvétel kezdeményezését) foganatosította. Az Önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó testületi döntések, mint intézkedések megtettnek minősülnek a testületi határozathozatal napjával.

2.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére – akár konkrét határnapban, akár időtartamban – meghatározott határidőbe nem számít bele azon időtartam,

amely időtartam alatt az Önkormányzat

auf ihre Rechte und Verpflichtungen laut Rechtsnorm, bzw. abgefasst in diesen Vertrag innerhalb der notwendigen Frist zu erteilen. Die Selbstverwaltung behält sich das Recht vor, all jene Erklärungen entgeltlich zu erteilen, mit welchen sie auf Rechte verzichtet (ausgenommen Verzicht auf Berufungsrecht), oder im Zuge welcher sie einseitig eine Verpflichtung übernimmt, sowie im Zuge welcher eine Wertverminderung im Vermögen der Selbstverwaltung eintritt (eintreten kann).

2.3.6. Die Selbstverwaltung hat bei der Regelung in Anbetracht der einschlägigen Rechtsnormen zu agieren.

2.4. Für die Anwendung von Punkt 2.3 dieses Vertrages gilt die Maßnahme als vorgenommen, wenn die Selbstverwaltung die notwendigen und begründeten Schritte (so insbesondere den Versand des schriftlichen Dokuments mit der Post, Anregung einer Kontaktaufnahme auf kurzem Weg) veranlasst hat. Die Entscheidungen eines Organs in der Kompetenz der Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung gelten zum Tag der Beschlussfassung der Abgeordnetenversammlung als getätigt.

2.5. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass jener Zeitraum nicht in die für die Erfüllung der Verpflichtungen der Selbstverwaltung laut Punkt 2.3 dieses Vertrages – ob auf einen konkreten Tag oder in einem gewissen Zeitraum – bestimmte Frist

Fejlesztő megbízottjának mulasztása, vagy más egyéb felróható magatartása folytán a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeivel kapcsolatos feladatainak ellátásban korlátozva van;

amely időtartam alatt az Önkormányzat harmadik személy (így különösen: a hatósági eljárásokban résztvevő társ-, illetve szakhatóságok, hivatalos- és magánszemélyek) mulasztása, vagy más egyéb felróható magatartása folytán a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeivel kapcsolatos feladatainak ellátásban korlátozva van;

amely időtartam alatt az Önkormányzat rendeltetésszerű működése valamely elháríthatatlan külső okból (így különösen: az ún. vis maior esetei) nem biztosított.

2.6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére meghatározott határidő a jelen szerződés 2.5. pontjában foglalt időtartamokkal meghosszabbodik.

2.7. Fejlesztő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat teljes körűen kizárja a jelen szerződés 2.3., 2.4., és 2.5. pontjaiban foglalt határidők meg nem tartásából, illetve a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek nem megfelelő teljesítéséből Fejlesztőt, illetve harmadik személyeket érő

miteinzurechnen ist,

während welches die Selbstverwaltung wegen einer Versäumung durch den Beauftragten des Bauträgers oder eines anderweitigen von ihm zu verschuldenden Verhaltens an der Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Verbindung mit ihren Verpflichtungen nach diesem Vertrag beschränkt ist;

während welches die Selbstverwaltung wegen einer Versäumung einer Dritten (so insbesondere: an den behördlichen Verfahren beteiligten Partner- bzw. Fachbehörden, offizielle und Privatpersonen) oder eines anderweitigen von ihr zu verschuldenden Verhaltens an der Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Verbindung mit ihren Verpflichtungen nach diesem Vertrag beschränkt ist;

während welches der bestimmungsgemäße Betrieb der Selbstverwaltung durch einen unabwendbaren externen Umstand (so insbesondere: höhere Gewalt) nicht gewährt ist.

2.6. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass die in Punkt 2.3 dieses Vertrages abgefasste, für die Erfüllung der Verpflichtungen der Selbstverwaltung bestimmte Frist um die Fristen nach Punkt 2.5 dieses Vertrages verlängert wird.

2.7. Der Bauträger nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Selbstverwaltung ihre Haftung für sämtliche Schäden, die durch Nichteinhaltung der Fristen nach

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

valamennyi kárért való felelősségét.

2.8. A Fejlesztő a jelen szerződés 2.7. pontjában foglalt rendelkezést kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja arra való tekintettel, hogy a jelen szerződés céljának megvalósulása esetén az Ingatlanok forgalmi értékének számottevő emelkedése következik be. Ennek következtében Fejlesztő vagyonában megvalósuló gyarapodás teljes körűen ellensúlyozza az esetleges késedelmekből, illetve a szerződés nem megfelelő teljesítéséből eredő károkat.

2.9. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályokban (hatósági előírásokban), valamint a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul és az előírt határidőben teljesíti, egyben tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegése esetén a jelen szerződés 2.3. pontjában foglalt, az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítésére meghatározott határidő jelen szerződés 2.5. és 2.6. pontjában foglaltak szerint meghosszabbodik.

2.10. A Szerződő Felek Fejlesztő jelen szerződéssel kapcsolatos specifikus kötelezettségeit az alábbiakban rögzítik:

2.10.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével, teljesítésével és a céljának megvalósításával kapcsolatos minden – így különösen hatósági, államigazgatási és bírósági – eljárással, valamint a szerződéssel kapcsolatos mindennemű tevékenységgel összefüggésben felmerülő

Punkt 2.3, 2.4 und 2.5, bzw. durch die nicht entsprechende Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem Bauträger, bzw. Dritten zugefügt werden, ausschließt.

2.8. Die Bestimmung in Punkt 2.7 dieses Vertrages wird durch den Bauträger ausdrücklich zur Kenntnis genommen und akzeptiert, im Hinblick darauf, dass im Falle der Realisierung des Vertragszwecks eine wesentliche Erhöhung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt. Die dadurch entstehende Erhöhung des Vermögens des Bauträgers gleicht die sich aus eventuellen Verzögerungen, bzw. aus der nicht entsprechenden Erfüllung des Vertrages ergebenden Schäden vollständig aus.

2.9. Der Bauträger verpflichtet sich, seinen in den Rechtsnormen (behördlichen Vorschriften), sowie in diesem Vertrag bestimmten Verpflichtungen restlos und innerhalb der vorgesehenen Frist zu erfüllen, nimmt zugleich zur Kenntnis, dass bei Verletzung der Bestimmungen nach diesem Punkt die in Punkt 2.3 dieses Vertrages abgefasste, für die Erfüllung der Verpflichtungen der Selbstverwaltung bestimmte Frist gemäß Punkt 2.5 und 2.6 dieses Vertrages verlängert wird.

2.10. Die Vertragsparteien halten die spezifischen Verpflichtungen des Bauträgers in Verbindung mit diesem Vertrag wie folgt fest:

2.10.1. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass die direkten Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss, Erfüllung dieses Vertrages und im

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

költséget – így különösen: a tervezéssel, területfejlesztéssel és infrastruktúrafejlesztéssel kapcsolatos közvetlen költségek, – kizárólag a Fejlesztő visel, egyben kötelesek azokat a jelen szerződésben foglaltak szerint megelőlegezni. A jelen szerződés teljesítése során a Fejlesztő nem vállal át az Önkormányzatot terhelő belső költségeket. Az Önkormányzat nem köteles a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő, a jelen szerződés alapján a Fejlesztőt terhelő kiadásokat és költségeket megelőlegezni. A Szerződő Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen szerződéssel összefüggésben felmerült kiadások és költségek, úgyszintén a jelen szerződéssel járó beruházások folytán az Önkormányzatot ért gazdagodás megtérítésére a Fejlesztő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt az Önkormányzattól.

2.10.2. A Fejlesztő köteles különösen a 2.10.1. pont szerinti, a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges építéshatósági-, földhivatali- és egyéb eljárásokat a jogszabályok által meghatározott módon és határidőben megindítani, az eljárásokkal kapcsolatos kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tenni, az eljárásokkal, valamint a jelen szerződéssel összefüggő mindennemű tevékenységgel összefüggésben a harmadik személyeket megillető díjakat, járulékokat, illetékeket megfizetni, illetve

Zusammenhang mit sämtlichen Verfahren betreffend dessen Erfüllung – so insbesondere behördliche, verwaltungsbezogene und gerichtliche Verfahren – sowie die Kosten die in Verbindung mit allfälligen Tätigkeiten betreffend den Vertrag anfallen – so insbesondere direkte Kosten in Verbindung mit der Planung, Flächenentwicklung und Infrastrukturentwicklung – ausschließlich vom Bauträger zu tragen sind, er zugleich verpflichtet ist diese gemäß diesem Vertrag vorzuschießen. Im Laufe der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Bauträger keine die Selbstverwaltung belastenden internen Kosten. Die Selbstverwaltung ist nicht verpflichtet, Kosten aus Auslagen vorzuschießen, die in Verbindung mit diesem Vertrag anfallen und gemäß diesem Vertrag den Bauträger belasten. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass im Sinne ihrer Vereinbarung der Bauträger unter keinem Rechtstitel Anspruch auf die Erstattung von Kosten und Aufwänden in Verbindung mit diesem Vertrag, sowie auf die bei der Selbstverwaltung durch die Investitionen laut diesem Vertrag zu entstehende Bereicherung gegenüber der Selbstverwaltung haben darf.

2.10.2. Der Bauträger hat die für die Realisierung des Vertragszwecks erforderlichen baubehördlichen, grundbuchamtlichen und sonstigen Verfahren, insbesondere jene nach Punkt 2.10.1 auf die Art und Weise und innerhalb der Fristen laut Rechtsnorm einzuleiten, seinen Verpflichtungen in Verbindung mit den Verfahren restlos

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

a bármilyen jogcímen fennálló fizetési kötelezettségeknek eleget tenni.

2.10.3. A Fejlesztő köteles a jelen szerződés céljával kapcsolatos valamennyi szükséges tevékenységet saját költségére és veszélyére megvalósítani. Fejlesztőt terhelő főbb költségek különösen, azonban nem kizárólagosan:

A telekalakítási terv elkészíttetésének tervezői költsége annak esedékességekor;

A hatóságok által kötelezően előírt esetleges szükséges közműfejlesztési- és a fejlesztés megvalósításával érintett, a Fejlesztő tulajdonát képező ingatlanokra történő közmű-bekötéshez szükséges, a telepítési tanulmánytervben meghatározásra kerülő költségek;

Szabályozási Terv elfogadásához kapcsolódó szakértői, szakhatósági és eljárási díjak.

2.10.4. A Fejlesztő köteles biztosítani, hogy a jelen szerződés céljával kapcsolatos valamennyi tevékenység a jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, szakmai szabványoknak, továbbá a jelen szerződés minőségi előírásainak megfelelően valósuljon meg.

2.10.5. A Fejlesztő köteles tartózkodni a jelen szerződés céljával kapcsolatos tevékenységek során a harmadik személyek jogainak, jogos érdekeinek

nachzukommen, die im Zusammenhang mit allfälligen Tätigkeiten in Verbindung mit diesem Vertrag Dritten zustehenden Gebühren, Zuwendungen, Steuern zu bezahlen, bzw. Zahlungspflichten unter welchem Rechtstitel auch immer zu erfüllen.

2.10.3 Sämtliche erforderlichen Tätigkeiten in Verbindung mit dem Vertragszweck sind durch den Bauträger auf eigene Kosten und Gefahr zu realisieren. Die wichtigsten, den Bauträger belastenden Kosten sind insbesondere jedoch nicht ausschließlich:

Planungskosten für Erstellung des Grundstückgestaltungsplans bei deren Fälligkeit;

Die in dem Installationsstudienplan zu bestimmenden, für den Kommunalwerkanschluss der im Eigentum des Bauträgers stehenden, durch die Realisierung von behördlich verbindlich vorzuschreibenden eventuellen Kommunalwerkentwicklungen erforderlichen Kosten;

Gebühren für Sachverständigen, Fachbehörden und Verfahren in Verbindung mit der Annahme des Regelungsplans.

2.10.4. Der Bauträger hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten in Verbindung mit dem Vertragszweck im Einklang mit den Rechtsnormen, behördlichen Vorschriften, fachlichen Standards, sowie den qualitativen Auflagen dieses Vertrages realisiert werden.

2.10.5. Der Bauträger hat sich

sérelmétől, illetve a birtokháborítástól. A Feleket ennek érdekében fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

2.10.6. A jelen szerződés céljával kapcsolatos tevékenységek megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő nem jogosult harmadik személyek tulajdonában álló ingatlanok igénybevételére.

2.11. A Fejlesztő elfogadja, hogy az Önkormányzatot terhelő rövid és hosszú távú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit egyszeri és egyösszegű, településrendezési hozzájárulás megfizetésével ellentételezi. E hozzájárulás minden, jelen szerződés alapján, valamint azon kívül a fejlesztéssel összefüggésben az Önkormányzatot terhelő valamennyi kötelezettségvállalás fedezetéül szolgál, és az Önkormányzat ezt meghaladóan nem léphet fel további igénnyel ezzel összefüggésben (kifejezetten ideértve a rövid- és hosszútávú kötelezettségvállalásokat, járulékos önkormányzati beruházásokat és ezek költségeit is).

A 2.3.2. illetve a jelen 2.11. pontban foglaltakon túlmenően Fejlesztő szerződéses jogcímen további pénzbeli szolgáltatás teljesítésére nem köteles.

2.11.1. A Szerződő Felek megegyezése alapján Fejlesztő mindösszesen 127.000.000 Ft, azaz százhuszónéhétmillió Forint településfejlesztési hozzájárulást

während der Tätigkeiten in Verbindung mit dem Vertragszweck von der Verletzung von Rechten, rechtmäßigen Interessen Dritter, bzw. von Besitzstörung zu enthalten. Im Interesse deren sind die Parteien zu einer erhöhten Kooperation verpflichtet.

2.10.6. Der Bauträger ist nicht berechtigt, bei der Realisierung der Tätigkeiten in Verbindung mit dem Vertragszweck Liegenschaften im Eigentum von Dritten in Anspruch zu nehmen.

2.11. Der Bauträger akzeptiert, die kurz- und langfristigen, die Selbstverwaltung belastenden Verpflichtungen, angegliederte Investitionen der Selbstverwaltung und die Kosten dieser durch die Bezahlung eines einmaligen Raumordnungszuschusses in einem Betrag zu kompensieren. Dieser Zuschuss dient als Deckung sämtlicher, aufgrund dieses Vertrages, sowie außerhalb des Vertrages in Verbindung mit der Entwicklung die Selbstverwaltung belastenden Verpflichtungen und darüber hinaus die Selbstverwaltung im Zusammenhang damit keinerlei Ansprüche haben darf (ausdrücklich inbegriffen auch kurz- und langfristigen, Verpflichtungen, angegliederte Investitionen der Selbstverwaltung und die Kosten dieser).

Über die in Punkt 2.3.2. bzw. in diesen Punkt 2.11. Abgefassten hinaus ist der Bauträger zu keiner weiteren Geldleistung unter einem vertraglichen Rechtstitel verpflichtet.

2.11.1. Entsprechend des

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

az Önkormányzat Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370086 számú számlájára történő átutalással vállal megfizetni, a 2.11.2. pont szerinti esedékességgel. A településfejlesztési hozzájárulás célja elsősorban a fejlesztés eredményeképpen, közép- és hosszútávon az Önkormányzat ügykörében felmerülő települési környezetvédelmi, infrastruktúra-fejlesztési és zöldfelület-egyensúly fenntartási kötelezettségek teljesítése.

2.11.2. A Fejlesztő a településfejlesztési hozzájárulást két részletben fizeti meg. A hozzájárulásból 27.000.000 Ft a 2.3.2. pontban foglalt 3.000.000 Ft települmérnöki szakértői díjjal együtt, vagyis összesen 30.000.000 Ft szerződéskötést követő 8 napon belül, további 100.000.000 Ft a jelen szerződés alapján módosítandó településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítását követő 8 napon belül fizetendő meg.

2.12. Az Önkormányzat nem felel azért a kárért, amely abból származik, hogy jogszabályok változása folytán jelen szerződés célja véglegesen vagy átmenetileg megghiúsul, az Önkormányzatot ugyanakkor a jelen szerződés célját illetően együttműködési kötelezettség terheli.

2.13. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés céljával kapcsolatos minden – így különösen a jelen szerződés 2.10.1. pontjában foglalt – tevékenységgel járó összes kockázatot és kárt a Fejlesztő

Abkommens der Vertragsparteien übernimmt der Bauträger einen Siedlungsregelungszuschuss in Höhe von insgesamt HUF 127.000.000, in Worten hundertsiebenundzwanzig Millionen ungarische Forint per Banküberweisung auf das bei der UniCredit Bank geführte Bankkonto Nr. 10918001-00000005-65370086 der Selbstverwaltung mit einer Fälligkeit nach Punkt 2.11.2 zu bezahlen. Zweck des Raumordnungszuschusses ist in erster Linie als Ergebnis der Entwicklung mittel- und langfristig die in der Kompetenz der Selbstverwaltung aufkommenden örtlichen Umweltschutz-, Infrastrukturentwicklungs-, und Grünflächenausgewogenheits-Erhaltungsverpflichtungen zu erfüllen.

2.11.2. Der Bauträger hat den Siedlungsregelungszuschuss in zwei Raten zu bezahlen. Aus dem Zuschuss sind HUF 27.000.000 gemeinsam mit den im Punkt 2.3.2. definierten Stadttingenieurgebühren iHv. 3.000.000 HUF, d.h. insgesamt 30.000.000 HUF innerhalb von 8 Tagen nach Vertragsabschluss, weitere HUF 100.000.000 innerhalb von 8 Tagen nach der Änderung des aufgrund dieses Vertrages zu ändernden Siedlungsregelungsinstrument (ÖBR) zu zahlen.

2.12. Die Selbstverwaltung trägt keine Haftung für Schäden, die sich daraus ergeben, dass als Ergebnis von Gesetzesänderungen der Zweck dieses Vertrages endgültig oder vorübergehend scheitert, die Selbstverwaltung hat jedoch in Bezug auf den Vertragszweck eine Kooperationspflicht.

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

köteles viselni. A megtérítésért való helytállásra a Fejlesztő akkor köteles, ha a marasztalást bíróság jogerős ítélete állapítja meg, és a Fejlesztőnek lehetősége volt az Önkormányzat oldalán beavatkozni. A Felek rögzítik, hogy a jelen pont hatálya alá tartozó, az Önkormányzat mint alperes közreműködésével folyó perbe a Fejlesztő köteles az Önkormányzat oldalán beavatkozni.

2.14. A Szerződő Felek rögzítik, hogy – az Önkormányzat eltérő írásbeli rendelkezése hiányában – a Fejlesztő a jelen szerződés alapján fennálló bármilyen jellegű fizetési kötelezettségének az Önkormányzat Unicredit Banknál vezetett, 10918001-00000005-65370086 számú számlájára köteles eleget tenni. A Fejlesztő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, ha a fizetési kötelezettség alapját képező összeg az Önkormányzat számláján jóváírásra került.

2.15. A jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek nem teljesítése esetére a késedelmes fél a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyvről törvény szerinti törvényes késedelmi kamatot tartozik megfizetni a másik fél részére.

3. TANULMÁNYTERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

3.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tanulmánytervet a Fejlesztő készítette el. A Tanulmányterv készítője az

2.13. Die Vertragsparteien erklären, dass sämtliche Gefahr und Schaden in Verbindung mit sämtlichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertragszweck – so insbesondere mit der Tätigkeit in Punkt 2.10.1. dieses Vertrages – vom Bauträger zu tragen sind. Der Bauträger haftet für Erstattung dann, wenn die Verpflichtung durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil bestimmt wird und der Bauträger die Möglichkeit hatte, an der Seite der Selbstverwaltung zu intervenieren. Die Parteien halten fest, dass der Bauträger verpflichtet ist, in einen Prozess mit der Beteiligung der Selbstverwaltung unter der Wirkung dieses Punkts an der Seite der Selbstverwaltung zu intervenieren.

2.14. Die Vertragsparteien halten fest, dass – in Ermangelung einer anderweitigen schriftlichen Verfügung der Selbstverwaltung – der Bauträger seine Zahlungsverpflichtungen welcher Art auch immer laut diesem Vertrag auf das bei der Unicredit Bank geführte Bankkonto Nr. 10918001-00000005-65370086 der Selbstverwaltung zu leisten hat. Die Zahlungspflicht des Bauträgers gilt dann als erfüllt, wenn die zahlbare Summe auf dem Bankkonto der Selbstverwaltung gutgeschrieben wurde.

2.15. Bei Nichterfüllung der in diesem Vertrag abgefassten Zahlungspflichten hat die in Verzug geratene Partei für die Dauer des Verzugs die gesetzlichen Verzugszinsen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch an die andere Partei zu bezahlen.

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

elkészítéséhez szükséges szakmai képesítéssel rendelkezik. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tanulmányterv elkészítésében az Önkormányzat semmilyen formában sem működött közre.

3.2. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tanulmányterv pontatlanságaiból, a jogszabályoknak, egyéb szakmai előírásoknak, szabványoknak való meg nem feleléséből a szerződés céljainak megvalósítása során keletkező valamennyi kárt a Fejlesztő köteles viselni illetve – erre vonatkozó jogerős ítélet alapján – megtéríteni azzal, hogy a megtérítésért való helytállásra a Fejlesztő akkor köteles, ha a marasztalást bíróság jogerős ítélete állapítja meg, és a Fejlesztőnek lehetősége volt az Önkormányzat oldalán beavatkozni. Az Önkormányzat kizárja a Tanulmányterv jelen alpontban megjelölt esetleges hibáiból, illetve egyéb elégtelenségéből eredő károk megtérítéséért való felelősségét.

3.3. A Fejlesztő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az Önkormányzat részére a Tanulmányterv jelen szerződés 3.1. pontjában megjelölt elkészítőjének azon nyilatkozatát, amelyben utóbbi kifejezetten és ellenérték megfizetésére irányuló igény nélkül (ingyenesen) hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a Tanulmánytervet idő- és célbeli, felhasználási mód- és mértékbeli korlátozás nélkül, szabadon felhasználja akár jelen szerződés teljesítéséhez kapcsolódó, akár egyéb tevékenysége

3. STUDIENPLAN UND REGELUNGSPLAN

3.1. Die Vertragsparteien halten fest, dass der Studienplan im Auftrag des Bauträgers erstellt wurde. Der Verfasser des Studienplans verfügt über die für dessen Erstellung erforderliche fachliche Ausbildung. Die Vertragsparteien erklären, dass die Selbstverwaltung auf keine Weise an der Erstellung des Studienplans mitgewirkt hat.

3.2. Die Vertragsparteien erklären, dass sämtliche aus den Unrichtigkeiten des Studienplans, aus dessen Nichtkonformität mit sonstigen fachlichen Vorschriften, Standards im Laufe der Realisierung der Zwecke des Vertrages zu entstehenden Schäden durch den Bauträger zu tragen, bzw. – aufgrund eines dahingehenden rechtskräftigen Urteils – zu erstatten sind, wobei der Bauträger für die Erstattung dann zu haften hat, wenn die Verpflichtung in einem rechtskräftigen Gerichtsurteil festgelegt wird und der Bauträger die Möglichkeit hatte, an der Seite der Selbstverwaltung zu intervenieren. Die Selbstverwaltung schließt ihre Haftung für die Erstattung von Schäden aus eventuellen in diesem Punkt bezeichneten Fehlern, bzw. sonstigen Schwächen des Studienplans aus.

3.3. Gleichzeitig mit der Unterzeichnung dieses Vertrages übergibt der Bauträger an die Selbstverwaltung jene Erklärung des in Punkt 3.1 dieses Vertrages bezeichneten Verfassers des Studienplans, in welcher dieser

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

körében. A jelen pontban hivatkozott nyilatkozat a jelen szerződés 3. számú melléklete.

3.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szabályozási terv tekintetében a jelen szerződés 3. részében foglalt rendelkezések megfelelően irányadók.

4. A SZERZŐDÉS MŰSZAKI TARTALMA

4.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés céljának megvalósításához szükséges műszaki paraméterek az alábbiak:

a 7783 hrsz-ú ingatlanra szabályozási terv készítése a fent hivatkozott Tanulmányterv alapulvételével, az 1.4. pontban írtaknak megfelelően.

4.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy teljes felelősséggel tartoznak a jelen szerződéssel összefüggésben megvalósuló tevékenységek elégtelenségeiből, hibáiból eredő károkért, a Ptk. kárfelelősségre vonatkozó szabályai szerint.

5. SZERZŐDŐ FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE

5.1. A Szerződő Felek jelen szerződés megkötése és az abból eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során egymással kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, kötelesek egymást haladéktalanul

ausdrücklich und ohne einen Anspruch auf die Zahlung einer Gegenleistung (unentgeltlich) zustimmt, dass die Selbstverwaltung den Studienplan ohne Beschränkung auf Zeit, Ziel, Art und Weise der Verwendung und Ausmaß, frei verwenden darf, ob in Verbindung mit der Erfüllung dieses Vertrages oder im Rahmen ihrer sonstigen Tätigkeiten. Die in diesem Punkt genannte Erklärung bildet Anlage Nr. 3 dieses Vertrages.

3.4. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass in Bezug auf den Studienplan die Bestimmungen in Teil 3 dieses Vertrages entsprechend Anwendung finden.

4. DER TECHNISCHE INHALT DES VERTRAGES

4.1. Die Vertragsparteien halten fest, dass die für die Realisierung des Vertragszwecks erforderlichen technischen Parametern die Folgenden sind:

Erstellung eines Regelungsplans für die Liegenschaft mit der Parzellenummer 7783 auf Grundlage des oben genannten Studienplans, im Einklang mit Punkt 1.4.

4.2. Es wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass sie vollständige Haftung gemäß den einschlägigen Regeln des ungarischen BGB über Haftung für sich aus den Schwächen, Fehlern der im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu realisierenden Tätigkeiten tragen.

5. DIE KOOPERATION DER

tájékoztatni a jelen szerződést érintő minden lényeges körülményről.

5.2. A Fejlesztő képviselője jelen szerződés aláírásával kijelöli azt a személyt (a továbbiakban: Kapcsolattartó), aki a jelen szerződés végrehajtásához szükséges kapcsolattartás megkönnyítése érdekében – a jogszabály, illetve jelen szerződés alapján a Fejlesztő személyes értesítését, illetve eljárását nem kívánó esetekben – az Önkormányzat illetékes tisztségviselőivel, ügyintézőivel szemben a Fejlesztőt képviseli.

A Felek a következő személyeket jelölik ki kapcsolattartásra:

az Önkormányzat részéről:

Név: Rumi Imre Főépítész

Email címe: foepitesz@biatorbagy.hu

Telefonszáma:

a Fejlesztő részéről:

Név: Burány Endre

Email címe: endre.burany@aldi.hu

Telefonszáma: +36/703208584

5.2.1. Az Önkormányzat egyidejűleg több kapcsolattartót is kijelölhet.

5.2.2. A Fejlesztő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzatnak, ha a Kapcsolattartó személye megváltozik. Erre kizárólag az új Kapcsolattartó jogosult, képviseleti jogkörének egyidejű írásbeli igazolása mellett. A képviseleti jogkör minden kétséget kizáró igazolásának

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

VERTRAGSPARTEIEN

5.1. Die Vertragsparteien haben bei dem Abschluss dieses Vertrages und der Ausübung der sich daraus ergebenden Rechte und der Erfüllung der Verpflichtungen miteinander kooperierend zu agieren, haben einander über alle wesentlichen Umstände, welche diesen Vertrag betreffen, umgehend zu unterrichten.

5.2. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bestellt der Vertreter des Bauträgers jene Person (nachfolgend: Kontaktperson) die im Interesse der Erleichterung der für die Umsetzung dieses Vertrages erforderlichen Kontakthaltung – in den Fällen, welche laut Rechtsnorm, bzw. diesem Vertrag keine persönliche Verständigung, bzw. Vorgehen des Bauträgers erwünschen – den Bauträger gegenüber den zuständigen Amtsträgern, Sachbearbeitern der Selbstverwaltung vertritt.

Die Parteien bestellen die nachfolgenden Personen zur Kontakthaltung:

von Seiten der Selbstverwaltung:

Name: Imre Rumi Hauptarchitekt

E-Mail: foepitesz@biatorbagy.hu

Telefonnummer:

von Seiten des Bauträgers:

Name: Endre Burány

E-Mail: endre.burany@aldi.hu

Telefonnummer: +36703208584

5.2.1. Die Selbstverwaltung kann gleichzeitig mehrere Kontaktpersonen bestellen.

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

megtörténtéig az Önkormányzat jogosult mind a korábbi, mind az új Kapcsolattartónak a jelen szerződés körébe tartozó jognyilatkozatokat tenni, tájékoztatást adni.

5.2.3. A Kapcsolattartó személyében bekövetkezett változás bejelentésének elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő minden kárért a Fejlesztő tartozik felelősséggel.

5.2.4. Az Önkormányzat a károsult személyétől függetlenül nem felel azért a kárért, ami abból származik, hogy a Kapcsolattartó nem a Fejlesztő érdekeinek megfelelően lép fel, vagy más egyéb felróható (csalárd) módon, tényleges képviseleti jogkör nélkül vagy azt túllépve jár el.

5.2.5. Az Önkormányzatot jelen szerződéssel összefüggésben a jogszabályok és belső intézkedések alapján képviseleti jogkörrel rendelkező tisztségviselő, illetve ügyintéző jogosult képviselni és Fejlesztő köteles az Önkormányzat részéről eljáró személyt képviseleti joggal felruházott személynek tekinteni.

6. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

6.1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Fejlesztőt jelen szerződésből eredő jogai és kötelezettségei a személyében bekövetkező jogutódlás esetén változatlanul megilleti, illetve terheli jogutódját.

5.2.2. Der Bauträger hat die Selbstverwaltung unverzüglich schriftlich zu unterrichten, wenn die Kontaktperson geändert wird. Hierauf ist ausschließlich die neue Kontaktperson bei gleichzeitiger schriftlichen Nachweisung ihrer Vertretungsbefugnis berechtigt. Bis zur zweifellosen Nachweisung der Vertretungsbefugnis ist die Selbstverwaltung berechtigt, sowohl an die alte, als auch an die neue Kontaktperson die Rechtserklärungen im Rahmen dieses Vertrages zu erteilen, Auskunft zu geben.

5.2.3. Für sämtliche Schäden aus der Versäumung oder verspäteten Erfüllung der Anmeldung der Änderung in der Kontaktperson haftet der Bauträger.

5.2.4. Unabhängig von der Person des Geschädigten haftet die Selbstverwaltung für keinen Schaden, der sich daraus ergibt, dass die Kontaktperson nicht entsprechend den Interessen des Bauträgers oder auf andere sonstige schuldhafte Art und Weise (arglistig), ohne tatsächliche Vertretungsbefugnis oder diese überschreitend agiert.

5.2.5. Die Selbstverwaltung darf in Verbindung mit diesem Vertrag durch aufgrund der Rechtsnormen und der internen Handlungen über Vertretungsbefugnis verfügenden Amtsträger, bzw. Sachbearbeiter vertreten werden und der Bauträger ist verpflichtet die seitens der Selbstverwaltung vorgehende Person als eine mit einer Vertretungsbefugnis ausgestattete Person anzusehen.

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

6.1.1. A Fejlesztő a személyében bekövetkező jogutódlás esetére kötelezettséget vállal, hogy a jogutódlás bekövetkezéséig írásban és teljes körűen tájékoztatja jogutódját jelen szerződés tartalmáról, az abból származó jogokról és kötelezettségekről.

6.1.2. A fejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában beállott tulajdonváltás esetén az Önkormányzat nem felel azért a kárért, amely abból származik, hogy a jogutódlás során akár a jogelőd, akár a jogutód Ingatlanulajdonos nem körültekintően, vagy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegve, vagy más egyéb felróható (csalárd) módon jár el.

6.2. A Fejlesztő jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul és teljes körűen köteles írásban tájékoztatni jelen szerződés tartalmáról, az abból származó jogokról és kötelezettségekről azokat a személyeket (jogalanyokat), akiknek (amelyeknek) az Ingatlan tekintetében – akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, akár egyéb – olyan joga áll fenn, amely jogainak gyakorlásában és kötelezettségeinek teljesítésében korlátozza, vagy megakadályozza. Az Önkormányzat nem tartozik felelősséggel azért a kárért, amely abból ered, hogy a Fejlesztő jelen pontban foglalt kötelezettségét nem, vagy késedelmesen teljesíti.

6.3. Fejlesztő kijelenti és szavatosságot

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1. Die Vertragsparteien erklären, dass die Rechte und Verpflichtungen des Bauträgers aus diesem Vertrag bei einer Rechtsnachfolge dessen Rechtsnachfolger unverändert zustehen, bzw. belasten.

6.1.1. Der Bauträger verpflichtet sich, für den Fall einer Rechtsnachfolge in ihrer Person den Rechtsnachfolger bis zum Eintritt der Rechtsnachfolge schriftlich und vollumfänglich über den Inhalt dieses Vertrages, über die daraus stammenden Rechte und Verpflichtungen zu unterrichten.

6.1.2. Bei einer Eigentümeränderung in Bezug auf die durch die Entwicklung betroffene Liegenschaft haftet die Selbstverwaltung für keinen Schaden, der sich daraus ergibt, dass im Laufe der Rechtsnachfolge entweder der Rechtsvorgänger oder der Rechtsnachfolger als Liegenschaftseigentümer nicht sorgfältig oder in Verletzung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder auf sonstige anderweitige schuldhafte Weise (arglistig) agiert hat.

6.2. Der Bauträger hat umgehend nach der Unterzeichnung dieses Vertrages vollumfänglich und schriftlich jene Personen (Rechtssubjekte) über den Inhalt dieses Vertrages, über die sich daraus ergebenden Rechte und Verpflichtungen zu unterrichten, die (welche) hinsichtlich der Liegenschaft ein solches – ob im Grundbuch eingetragenes oder sonstiges – Recht haben, wodurch

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

vállal azért, hogy az Ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba be- és feljegyzett jogok és tények – így különösen az Ingatlanok tulajdonosra vonatkozó adatok – a tényleges jogi helyzetnek megfelelnek, nincs tudomása az Ingatlanra vonatkozó, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő igényről, továbbá olyan személyről (jogalanyról) akinek az Ingatlanokra vonatkozóan, vagy egyébként olyan joga, vagy kötelezettsége áll fenn, amely jelen szerződés céljának megvalósítását megakadályozhatja, vagy korlátozhatja. Az Önkormányzat nem tartozik felelősséggel azért a kárért, amely abból ered, hogy a Fejlesztőnek a jelen pontban foglalt nyilatkozata ellenére a tényleges jogi helyzet bármely okból eltér az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettektől.

6.4. Bármely fél bármely jelen szerződéses kötelezettségének a másik félnek, vagy harmadik személynek fel nem róható okból történő, 90 napot meghaladó késedelme esetén megnyílik a másik fél jelen szerződéstől való elállási joga.

Amennyiben a Szabályozási Terv legkésőbb 2021. december 15-ig nem kerül az Önkormányzat Képviselő-testülete által bármely okból a 2.3.4. pont szerint elfogadásra úgy a szerződéstől bármely fél elállhat.

sie in der Ausübung ihrer Rechte und in der Erfüllung ihrer Verpflichtungen beschränkt wird oder diese verhindert werden. Die Selbstverwaltung trägt keine Haftung für Schäden die sich daraus ergeben, dass der Bauträger seiner Verpflichtung nach diesem Punkt nicht oder verspätet nachkommt.

6.3. Der Bauträger erklärt und leistet Gewähr, dass die in Bezug auf die Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen und angezeigten Rechte und Tatsachen – so insbesondere die Daten des Liegenschaftseigentümers – dem tatsächlichen rechtlichen Stand entsprechen, er keine Kenntnisse über im Grundbuch nicht enthaltenen Ansprüche in Bezug auf die Liegenschaft, sowie über solche Personen (Rechtssubjekte) hat, die hinsichtlich der Liegenschaft oder ansonsten ein solches Recht oder Verpflichtung hat, wodurch die Realisierung des Vertragszwecks verhindert oder beschränkt werden kann. Die Selbstverwaltung trägt keine Haftung für Schäden, die sich daraus ergeben, dass trotz der Erklärung des Bauträgers laut diesem Punkt der tatsächliche rechtliche Stand aus welchem Grund auch immer von dem Stand laut Grundbuch abweicht.

6.4. Sollte jeder der Parteien seinen vertraglichen Verpflichtungen aus Gründen auch immer die der anderen Partei oder Drittparteien nicht zurechenbar sind nicht entgegenkommen, bzw. in Verzug von mehr als 90 Tagen geraten, so wird die andere Partei berechtigt sein von dem vorliegenden Vertrag zurückzutreten.

Sollte der fehlerfreie und

6.5. A Fejlesztő kijelenti, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely cselekvőképességét, illetve jelen szerződéssel kapcsolatos üzleti képességét korlátozná, illetve kizárná.

Kijelenti továbbá, hogy az általa képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz tényleges, magánszemélyként azonosítható tulajdonosa megismerhető, vagy tulajdonosai megismerhetőek.

6.6. A Fejlesztő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződésből adódó településrendezési kötelezettségének ténye a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

6.7. A Szerződő Felek a jelen szerződés értelmezése, alkalmazása és végrehajtása során felmerülő jogvitáikat lehetőség szerint békés úton kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetére – az irányadó jogszabályokban foglalt hatásköri előírásokat tiszteletben tartva a helyi bíróság hatáskörébe tartozó ügyekben – alávetik magukat a Budaörsi Járásbíróság (2040 Budaörs, Koszorú u. 2.) kizárólagos illetékességének.

6.8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a Ptk. és az Étv. vonatkozó rendelkezései irányadóak.

6.9. Rendkívüli jogrend esetén a Felek kötelesek a jelen szerződésben rögzített célok megvalósulása érdekében

mangelfreie Regelungsplan spätestens bis 15. Dezember 2021 durch die Abgeordnetenversammlung der Selbstverwaltung laut Punkt 2.3.4. aus Gründen wie auch immer verabschiedet so wird jede der Parteien berechtigt sein von dem vorliegenden Vertrag zurückzutreten.

6.5. Der Bauträger erklärt, dass es kein solcher Umstand besteht, welcher seine Handlungsfähigkeit, bzw. seine Geschäftsfähigkeit in Verbindung mit diesem Vertrag beschränken, bzw. ausschließen würde. Er erklärt ferner, dass die durch ihn vertretene Organisation als transparent gilt, d.h. ihr tatsächliche/r Eigentümer als Privatperson identifiziert werden kann/können.

6.6. Der Bauträger stimmt ausdrücklich zu, dass die Tatsache seiner sich aus diesem Vertrag ergebenden Raumordnungsverpflichtung auf Antrag des Notars der Gemeindeselbstverwaltung gemäß diesem Vertrag im Grundbuch vermerkt wird.

6.7. Die Vertragsparteien beabsichtigen, ihre im Laufe der Auslegung, Anwendung und Vollstreckung dieses Vertrages aufkommenden Rechtsstreite auf friedlichem Wege beizulegen. Für den Fall sollte dies ohne Erfolg bleiben machen sie – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen über Kompetenz, in den Rechtssachen in der Kompetenz der Amtsgerichte – die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Budaörs (2040

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető

együttműködni, és szükség szerint a jelen szerződést módosítani. Az Önkormányzat rögzíti, hogy a különleges jogrend alatt Kormányrendelet eltérő rendelkezése miatti kárfelelősségét kizárja, melyet Fejlesztő tudomásul vesz.

A Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2021. február...

Budaörs, Koszorú u. 2.) aus.

6.8. Für die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind vor allem die einschlägigen Bestimmungen des BGB und des BauG maßgeblich.

6.9. Im Falle einer außerordentlichen Rechtsordnung sind die Parteien verpflichtet im Interesse der in diesen Vertrag abgefassten Ziele zu kooperieren und notwendigenfalls diesen Vertrag zu modifizieren. Die Selbstverwaltung hält fest, dass sie während einer Sonderrechtsordnung ihre Haftung für Schäden aufgrund einer anderweitigen Bestimmung einer Regierungsverordnung ausschließt, was durch den Bauträger zur Kenntnis genommen wird.

Die Vertragsparteien haben diesen Vertrag als einen mit ihrem Willen in jeder Hinsicht übereinstimmenden genehmigend unterzeichnet.

Biatorbágy, am ... Februar 2021

MELLÉKLETEK

A jelen szerződés mellékletei:

1. Képviselőre jogosító meghatalmazás
2. Tanulmányterv
3. A Tanulmányterv készítőjének hozzájáruló nyilatkozata a Tanulmányterv Önkormányzat általi szabad felhasználásához

ANLAGEN

Die Anlagen zum Vertrag:

1. auf Vertretung berechtigende Vollmacht
2. Studienplan
3. Zustimmungserklärung des Verfassers des Studienplans zur freien Verwendung des Studienplans durch die Selbstverwaltung

Önkormányzat
Tarjáni István
Polgármester

Fejlesztő
Bernhard Haider
ügyvezető

Burány Endre
cégvezető