

..../2021. (.....) XI. ÖK határozat melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen településrendezési szerződés (a **Szerződés**) az alábbi felek (külön-külön a **Fél**; együttesen a **Felek**) között jött létre:

- (1) **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; adószám: 15735746-2-43; törzskönyvi azonosító szám: 735748; képviseli: dr. László Imre polgármester) mint önkormányzat (az **Önkormányzat**); és a
- (2) **Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság** (székhely: 1037 Budapest, Rádl árok 6.; cégjegyzékszám: 01-06-757718; statisztikai törzsszám: 21588017-4711-117-01; adószám: 21588017-2-44; képviseli: Rakonczai Róbert Ferenc mint az üzletvezetéssel megbízott beltag, a Lidl Holding Kft. ügyvezetője és Pordán János cégvezető) mint beruházó (a továbbiakban: „**Beruházó**”) között alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

- (A) A Beruházó a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály XI. Kerületi Hivatalánál a Budapest XI. kerület 3891 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XI. Kerület, Fehérvári út 70/A (továbbiakban: „**Ingtalan**”) szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.
- (B) A Beruházó az Ingatlanon beruházást végzett és az ott található felépítményt átépítette (a továbbiakban: „**Beruházás**”), azonban a Beruházással kapcsolatosan használatbavételi engedélyt nem kapott, ezért fennmaradási engedély (a továbbiakban: „**Fennmaradási Engedély**”) iránt kérelmet kell előterjesztenie a Beruházás lebontásának elkerülése érdekében.
- (C) Az Önkormányzat, figyelemmel a lakosság részéről jelentkező, Lidl kereskedelmi egység megnyitása iránti nagy mértékű igényre, Beruházóval együtt kíván működni a Fennmaradási Engedély megszerzéséhez szükséges, településrendezési eszköz elfogadása, illetve jelen szerződésben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében, amelyek az Ingatlan használatával kapcsolatosak.

EZÉRT a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy a Fennmaradási Engedély megszerzéséhez az Ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési követelmények módosítása szükséges, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:

	Építési szabályzat tervezett előírása
Beépítés legnagyobb megengedett mértéke:	65%
Zöldfelület legkisebb mértéke:	10%
Bruttó kereskedelmi szintterület max. területe:	nincsen korlátozva

Tekintettel arra, hogy a Beruházás zártosult beépítési móddal a Fehérvári úti, Galambóc utcai, valamint a Sopron utcai telekhatárokra épült, viszont a hatályos építési szabályzat mindhárom út felől 5-5 m-es előkert sáv-előírás tartalmaz, az utóbbi előírás törlése szükséges.

Önkormányzat szavatolja, hogy az elfogadásra kerülő KÉSZ_1 módosítása semmilyen módon nem akadályozza az Ingatlan tekintetében a Fennmaradási Engedély megszerzését.

- 1.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fennmaradási Engedély megszerzéséhez szükséges nyilatkozatokat, cselekményeket – elvárható időn belül - előkészíti és a hatáskörrel rendelkező szerv, illetőleg személy elé terjeszti, továbbá a szükséges engedélyek megszerzése kapcsán a vonatkozó jogszabályok által meghatározott lehetséges mértékben segíti a Beruházót.

2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS ELFOGADÁSA

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat elkészíti és a Képviselő-testület elé terjeszti az Ingatlant (és környezetét) érintő módosított kerületi építési szabályzat tervezetét, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban.
- 2.2. Amennyiben a KÉSZ_1 módosítás véleményezési eljárása során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek kapcsán a KÉSZ_1 módosítás módosítása vagy korrekciója válik szükségessé, az Önkormányzat köteles gondoskodni a változások végrehajtásáról, és az esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség teljesítéséről.

3. A BERUHÁZÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

3.1. Településrendezési hozzájárulás

- 3.1.1. A Beruházó vállalja, hogy közérdekű kötelezettségvállalás jogcímén, Településrendezési Hozzájárulásként összesen 250.000.000 Ft (azaz kettőszázötvenmillió forint) összeggel hozzájárul az Önkormányzat kerületi közlekedési- valamint humán infrastruktúra fejlesztési feladatainak megvalósításához az ingatlan környezetében, az ingatlan működtetésével összefüggésben.
- 3.1.2. A Beruházó vállalja továbbá, hogy a vízvezetést kialakítja a Galambóc -Nádorliget utca sarkán és az Ingatlan környékbeli fásítását is elvégzi, mindezek pontos tartalmát a Felek jelen szerződés megkötését követő 60 napon belül közösen határozzák meg.
- 3.1.3. A Beruházó a Településrendezési Hozzájárulásból
- 150.000.000 Ft (azaz százötvenmillió forint) összeget a KÉSZ_1 1.1 szerinti módosítás elfogadásáról szóló értesítéstől számított 5 (öt) napon belül
 - további 100.000.000 Ft. (azaz százmillió forint) összeget pedig az Ingatlanban engedély vagy bejelentés alapján végzett kereskedelmi tevékenység tényleges megkezdésének időpontjától számított 5 (öt) napon belül

köteles megfizetni az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által írásban megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalás útján. A megadott bankszámla az Önkormányzat kezelésében lévő bankszámla, amelyről a fenti összeg az Önkormányzat belső szabályzata alapján az arra jogosult személyek rendelkezése alapján a jelen szerződés céljával összhangban használható fel, más célra nem. Beruházó a 3.1.3 pont első bekezdésének biztosítására vonatkozó kötelezettségvállalást az Önkormányzat részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadott 150.000.000 Ft összegű bankgaranciával köteles biztosítani, melynek érvényessége jelen szerződés megkötésétől számított egy év. Az Önkormányzat a bankgaranciából akkor kereshet kielégítést, amennyiben a Beruházó a jelen megállapodásban foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A jelen szerződés teljesítésével, különösen a hozzájárulás felhasználásával kapcsolatban az Önkormányzat tájékoztatja a Beruházót. Ha az Önkormányzat nem a jelen szerződés céljával összhangban használja fel a hozzájárulást, köteles azt a Beruházó felhívására 30 napon belül visszatéríteni.

4. MEGSZŰNÉS

- 4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a jelen Szerződést rendes felmondás útján megszüntetni.
- 4.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a KÉSZ_1 módosítás nem az 1.1 pontban foglalt tartalommal kerül elfogadásra, vagy akként módosul (ide értve korlátozás nélkül a jelen Szerződés 2.2. pontja szerinti módosításokat is), hogy az a Fennmaradási Engedély megszerzését nem teszi lehetővé vagy aránytalanul terhesebbé teszi, a jelen Szerződés a Beruházó erről szóló írásbeli értesítésének Önkormányzat általi átvételét követő ötödik napon megszűnik, mely esetben a Felek a jelen Szerződés alapján vagy azzal összefüggésben semmilyen követelést nem jogosultak érvényesíteni a másik Féllel szemben.


5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1. A jelen Szerződés hatálytalanítja valamennyi, a Felek között a jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

- 5.2. A jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek képviselői által aláírt okirattal.
- 5.3. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 5.4. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből eredő jogvitáikat, igényeiket elsősorban békés, tárgyalásos úton rendezzék. Ha e tárgyalások harminc (30) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései szerint általános illetékességgel rendelkező rendes bíróság az illetékes.

Felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

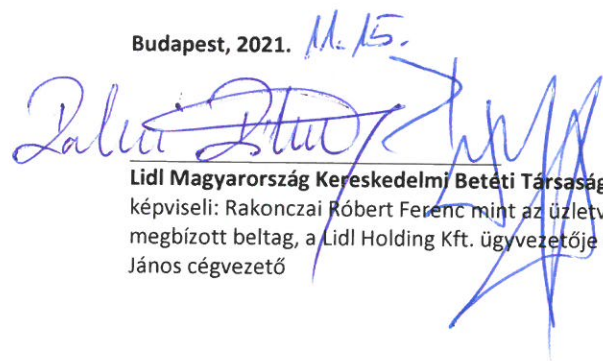
Budapest, 2021.


Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
képviseli:
dr. László Imre polgármester

2021 DEC 09

Melléklet: KÉSZ_1 tervezete.

Budapest, 2021. 11. 15.


Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság
képviseli: Rakonczi Róbert Ferenc mint az üzletvezetéssel
megbízott beltag, a Lidl Holding Kft. ügyvezetője és Pordán
János cégvezető

2021 DEC 06.

 Pénzügyileg ellenjegyzem.

2021 DEC 07.


aláírás

ATVETEM

2021. 12. 15





1.3. A 2021. ÉVI FELÜLVIZSGÁLAT SORÁN FELMERÜLT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

A KÉSZ-1-et 2017. májusában fogadta el az Önkormányzat Képviselő Testülete, s azóta két módosítása történt. 2021. során az Önkormányzat a KÉSZ-1 felülvizsgálatáról döntött, mely során különböző okok és módosítási igények figyelembe vételével egy komplexebb módosítást hajt végre a rendeleten és annak mellékletein. Az alábbiakban ezeket a változtatási igényeket és módosítási javaslatokat mutatjuk be.

1.3.1. A 3891 hrsz. telken lévő (Fehérvári út 72.) LIDL áruház szabályozás módosítása

A módosítás nyomán a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb érintett.

A 3891 hrsz. telken korábban egy egykori csarnoképület állt, melyet átmeneti jelleggel már egy jó ideje különböző funkciókra használtak. A csarnoképület környezetéhez való viszonya és az eredeti funkciójának megszűnése miatt már a korábbi a területre 2002-ben készült kerületi szabályozási terv (35/2002. (XII.23) XI. ÖK. rend.) is ennek az elbontásával számolva, új építés esetére 5 méteres előkerteket jelölt a teleken. A KÉSZ-1-be is ekként került beemelésre, biztosítva a korábbi KVSZ terveszköz jogfolytonosságát az új Kerületi Építési Szabályzatban.

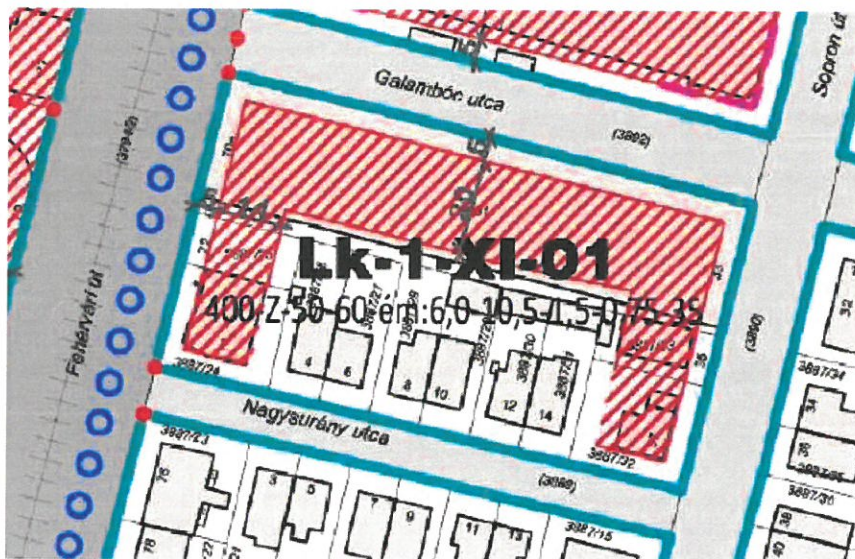
A telken azonban ma már a Lidl Áruházlánc egyik új üzlete áll, gyakorlatilag ugyan azon az épületkontúron, mint a korábbi csarnok, s ezért hosszabb távon is már ezzel a területhasználattal lehet számolni. Azonban ebben a formában az épület nem tud megfelelni a KÉSZ-1 előírásainak, s az 1.a. mellékletben szereplő Szabályozási tervnek sem, ezért az építésjogi eljárás folyamán ellentmondás lépett fel. Az épület már áll, ezért bizonyos feltételek mellett a felmerült problémás szituáció a KÉSZ-1 módosításával kezelhető csak.

A módosítandó elemek összefoglalása:

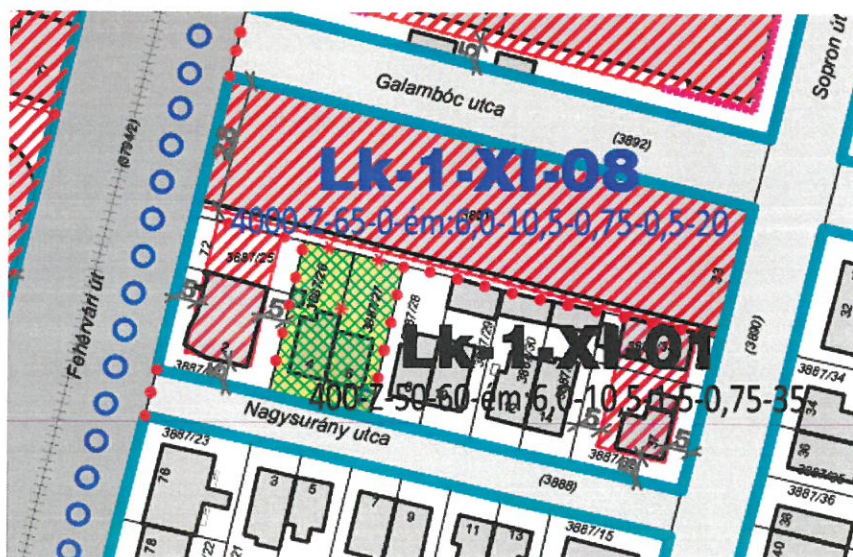
- A beépítés az 5 méteres előkerteknek nem tud megfelelni, ezért azokat az utcafrontokig szükséges kitolni. A beépítés a Galambóc utcától mérve 28 méteres sávba bele tud férni, ezért az építési helyet ezeknek megfelelően javasolt ábrázolni az 1.a. mellékleten.
- A tömb jelenleg a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) alapján egységesen egy jellemzően zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe tartozik (Lk-1-XI-01). Az Önkormányzat a helyzetet alapvetően a fővárosi terveszközök módosítása nélkül és a területfelhasználási egység változtatása nélkül szeretné kezelni. Ennek megfelelően az Lk-1 - zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi besorolással együtt kell a megoldást megtalálni.
- A beépítési paraméterek tekintetében a telek ezzel a beépítéssel nem tud megfelelni az OTÉK 2. számú mellékletében szereplő, a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó határértékeknek, így a 60% megengedett legnagyobb beépítettségnek (kialakult kb. 79%), valamint a 20% legkisebb zöldfelületnek (kialakult kb. 5%). A helyzet javítására a telek méretének növelése lehet megoldás. Konkrétabban ez azt jelenti, hogy a 3891 hrsz. telekhez a szomszédos telkekből kell területet hozzávonni, ezzel növelve a telek méretét. A tervek szerint a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek lesznek ezek a területek. A telek mérete így 3.357 m²-ről 4.075 m²-re növelhető. Ennek feltétele azonban nem csak a tulajdon megszerzése, hanem a telkek egyesítése is.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT – DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- A három telek területén új építési övezet kijelölésére van szükség (Lk-1-XI-08), azzal együtt, hogy a többi része marad az eredeti Lk-1-XI-01 építési övezetben. A telekösszevonásokkal a beépítés mértéke 65% lesz, mely érték így is OTÉK-tól való eltérés kérésével együtt lehet csak a KÉSZ-1-ben, de erre indok lehet a lakótól eltérő, azt kiszolgáló rendeltetés megléte (kereskedelem-szolgáltatás). Ezzel együtt javasolt tehát meghatározni azt is a KÉSZ-1 rendeleti szöveges részében, hogy az Lk-1-XI-08 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- A telekösszevonással a zöldfelület mértéke meghatározható 20%-ban, mely az OTÉK-nak is meg tud felelni, ennek feltétele, hogy az összevont telek zöldfelületeit a jelenlegi 3887/26 és a 3887/27 hrsz. teleken ki kell alakítani. Ezzel összhangban ezért az 1.a. mellékleten javasolt a két telket „telek zöldfelületként megtartandó/kialakítandó része”-ként jelölni is.
- Mivel a kialakuló zöldfelület funkciója előnyös lenne, ha nem csak a zöldfelületi mérték biztosítása lenne, hanem a környezetének is hasznos zöldfelülete lehetne, ezért javasolt „közhaszántal elől el nem zárt magánterület”-ként is jelölni. Kialakítás szempontjából így közkert jellegű lehetne.



... ábra: A hatályos KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan



... ábra: A hatályos KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan

A két leginkább problémás beépítési paraméteren (beépítési mérték terepfelszín felett, zöldfelületi mérték) túl az 1.c. mellékletben meghatározott értékeket az alábbiak szerint javasolt meghatározni/változtatni a tervezett Lk-1-XI-08 építési övezetben:

- A Kialakítható legkisebb telekterület növelése javasolt, mivel a 400 m² a lakóházak kialakítása során releváns érték. A tervezett telek 4.075 m² lesz, így az érték 4.000 m²-ben határozható meg.
- A zárt sorú beépítési mód továbbra is változatlan marad, mivel a környező beépítéshez való viszonya lényegében zárt sorú.
- Terepszint alatti beépítés nincs a telken, s nem is tervezett, ezért ez akár úgy is meghatározható, hogy a telket terepszint alatt nem lehet beépíteni, vagyis az érték helyére „0” m²-t adunk.
- A beépítési magasság értékek változtatása nem szükséges, az épület épületmagassága kb. 9,96 m, így a határértékeken belül van.
- A szintterületi mutatók azonban csökkenthetőek, mivel a jelenleg meglévő épület általános rendeltetés szerinti szintterülete 0,57 m²/m², míg a parkolási érték 0,47 m²/m². A javasolt értékek (némi tartalékkal számolva is) szmá esetén 0,75 m²/m², míg szmp esetén 0,50 m²/m²

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

1. Lk-1-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
							szmá	szmp	szmá+	szmp +			
			általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték							
	(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Lk-1-XI-01	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35
Lk-1-XI-08	4000	10	Z	65*	0	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	20