

## BERUHÁZÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

### Szentendre Város Önkormányzat

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

és

### SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

Cg.: 07-09-009192

adószám: 10485824-2-07

statisztikai számjel: 10485824-4711-113-07

képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és együttesen

a továbbiakban: **SPAR**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

## I. PREAMBULUM

### 1. TEKINTETTEL ARRA, HOGY

- (A) az Önkormányzat nyilvános Pályázati Kiíráson az Ingatlanok fejlesztésére vonatkozóan pályázatot írt ki, amelyre a SPAR tett érvényes, nyertes Ajánlatot és amelyet az Önkormányzat elfogadott; ez alapján a Felek az Ingatlanok a jelen Megállapodásban meghatározott részének a közös akarattal két ütemben való fejlesztésével kapcsolatban részletes megállapodást kötnek;
- (B) Pályázati Kiírás szerint a Feleknek több megállapodást is kell kötni, nevezetesen a beruházási megállapodást, a településrendezési előszerződést, végleges településrendezési szerződést, földhasználati előszerződést (ami a jelen Megállapodás szerint Ráépítési Szerződésnek minősül) és földhasználati szerződést. A Felek megállapodnak abban, hogy a Pályázati Kiírás szerinti fenti szerződések közül az I. Ütem Beruházásra vonatkozóan jelen Megállapodásba foglalják a Pályázati Kiírásban megjelölt településrendezési előszerződés, a földhasználati előszerződés rendelkezéseit, a földhasználati szerződés tervezetét (minta szövegét) mellékletként csatolják. A Felek a II. Ütem Beruházásra vonatkozóan a későbbiekben a jelen Beruházási Megállapodásban foglaltak szerint kötik meg a Településrendezési Előszerződést, a Végleges Településrendezési Szerződést, Ráépítési Szerződést és Földhasználati Szerződést. A Felek a Ráépítési Szerződés tervezetét (minta szövegét) mellékletként csatolják;
- (C) Az Önkormányzat a Képviselő-testület 49/2023. (III.22.) Kt. sz. határozatával felhatalmazást adott a Beruházási Megállapodás, valamint a jelen Beruházási Megállapodás 3. és 4. sz. mellékletként csatolt minta szöveg szerint a Ráépítési Szerződés és Földhasználati Szerződés aláírására, és a MOL Szolgalmi Jogi Megállapodás aláírására, valamint a jelen Megállapodás szerint az I. Ütem Beruházás megvalósítására vonatkozó és az Építési Engedélyek és Használatbavételi Engedélyek és Forgalmahelyezési Engedélyek kiadásához, illetve a Beruházás teljes megvalósításához szükséges, Önkormányzat tulajdonában álló területeket érintő bármely engedély, hozzájárulás (pld. de nem kizárólag közművezetékeket érintő), tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok aláírására. Az I. Ütem Beruházás vonatkozásában a Ráépítési Szerződés és a Földhasználati Szerződés Önkormányzat által történő aláírásához ismételt képviselőtestületi felhatalmazás nem szükséges;

**MINDEZEK ALAPJÁN** a Felek a jelen Megállapodásban foglaltak szerint az alábbiakról állapodnak meg.

### 2. Fogalmak, hivatkozások

2.1 A jelen Megállapodásban nagy kezdőbetűvel jelzett kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- **Ajánlat:** SPAR 2022. november 21-i keltű ajánlata a Pályázati Kiírásra, a szöveges és rajzi munkarészekkel együtt;

- **Aláírás Napja:** a jelen Megállapodás aláírásának napja, azaz 2023. .... napja;
- **Átjárási Szolgalmi Jogok:** a MOL Ingatlan terhére a jelen Megállapodás szerint alapítandó átjárási szolgalmi jog;
- **Bejegyzési Engedély:** az Önkormányzat által a Felépítmény önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges, a jogszabály által meghatározott tartalommal és formában kiadott hozzájáruló nyilatkozat;
- **Beruházás:** az I./A Ütem Beruházás, az I./B Ütem Beruházás, a II. Ütem Beruházás együttesen;
- **Birtokátruházás Napja:** az a nap, amelyen az I./A Ütem Beruházás vagy az I./B Ütem Beruházás vagy a II. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges ingatlanok birtokát az Önkormányzat a SPAR-ra átruházza;
- **Bizalmas Információ:** a jelen Megállapodás IX. Fejezet 6. pontjában meghatározott jelentéssel bír;
- **Egyedi Szerződés:** jelen Megállapodás alapján kötendő egyedi szerződések a jelen Megállapodás II. FEJEZET 1.3 és 1.4 pontja szerint;
- **Építési Engedélyek:** a Beruházás adott Ütemére vonatkozó Magasépítési Engedély és az Útépítési Engedély együttesen;
- **Étv.:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény;
- **Felek:** az Önkormányzatot és a SPAR-t jelenti együttesen, a "Fél" bármelyiküket jelenti, külön-külön;
- **Felépítmény:** az I./A Ütem Beruházás során SPAR Szupermarket az I./B Ütem Beruházás során a Szolgáltatóház felépítményt jelenti, amely önálló hrsz. alatt a SPAR tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül; a II. Ütem Beruházás során önálló hrsz. alatt a SPAR tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő építményt jelenti;
- **Forgalomba helyezési Engedély:** az Útépítési Engedély alapján létesített építmény használatbavételét engedélyező hatósági határozat;
- **Földhivatal:** Pest Vármegyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (2000 Szentendre, Dunakanyar Körút 1.);
- **Földhasználati Szerződés:** az V. Fejezet 2. pontjában foglaltakkal egyidejűleg megkötött szerződés, amellyel egyrészt a szentendrei tervezett 402/34 tervezett hrsz. ingatlan terhére alapítandó földhasználati jog, valamint a szentendrei tervezett 402/35 hrsz. ingatlan terhére alapítandó parkolóhasználati szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül;
- **Földhasználati Díj:** a Földhasználati Szerződés alapján a SPAR által fizetendő ellenérték;
- **Használatbavételi Engedély:** a Magasépítési Engedély alapján létesített építmény használatbavételét engedélyező hatósági határozat;
- **HÉV Kisajátítandó Terület:** az Ingatlan11-ből a későbbiekben, nem az Önkormányzat által a HÉV végállomás fejlesztésére igénybe veendő terület;
- **HÉV-Megálló:** a HÉV (H5) Szentendre végállomás megállója;
- **Ütem:** a Beruházás egyes ütemei;
- **I. Ütem Beruházás:** az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás együttesen, amelyet a Felek az 1. sz. mellékletben megjelölnek;
- **I./A Ütem Beruházás:** a SPAR Áruház és a kapcsolódó létesítmények, amelyet a Felek az 1. sz. Mellékletben piros színnel megjelölnek;
- **I./B Ütem Beruházás:** a Szolgáltatóház és kapcsolódó létesítmények, amelyet a Felek az 1. sz. mellékletben piros színnel megjelölnek;
- **I. Ütem SZÉSZ Módosítás:** a SZÉSZ azon szöveges részének a módosítása, amely az 1. sz. melléklet szerint az I. Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi;
- **I./A Ütem SZÉSZ Módosítás:** a SZÉSZ azon módosítása, amely lehetővé teszi azt, hogy a SPAR Áruház megnyitása után a Római Temető Zsákutca valamint a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 hrsz. ingatlanok, azaz azon ingatlanok, amelyek az I./A Ütem Beruházás megvalósult, az ingatlan-nyilvántartásba egy önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek;
- **I./A Ütem Telekalakítás:** a 2. sz. mellékletként csatolt telekalakítási vázrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásba önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerülnek a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 és 402/36 hrsz. ingatlanok, valamint a tervezett 402/38 és (402/37) hrsz. ingatlanok;
- **I./A Ütem Végleges Telekalakítás:** az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után elvégzendő azon telekalakítás, amely során a Római Temető Zsákutca valamint a szentendrei tervezett 402/34, 402/35 hrsz. ingatlanok, azaz azon ingatlanok, amelyek az I./A Ütem Beruházás megvalósult, az ingatlan-nyilvántartásba egy önálló hrsz. alatt bejegyzésre kerül, amely a 2. sz. mellékleten piros színnel kerül megjelölésre;
- **I./B Ütem Telekalakítás:** 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint az Ingatlan12, az Ingatlan13 valamint a 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti ingatlanok telekalakítása megtörténik, valamint a Vasúti Villasor menti közterületek megváltoznak; és amely telekalakítás feltétele az, hogy az MÁV-HÉV Területen és az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb területeken lévő minden nemű felépítmény / műtárgy elbontásra és az ingatlan-

nyilvántartásból törlésre kerül, a telekalakítás során önálló hrsz. alatt kialakuló ingatlan piros színnel kerül megjelölésre;

- **II. Ütem Beruházás:** az 1. sz. mellékletben piros színnel, II. Ütem Beruházásként meghatározott rész;
- **II. Ütem SZÉSZ Módosítás:** SZÉSZ azon módosítása, amely az 1. sz. melléklet szerint az II. Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi;
- **II. Ütem TelekalakításA:** a 2. sz. mellékletként csatolt telekalakítási vázrajz szerinti azon telekalakítás, amely szerint a tervezett 402/18 és 402/19 hrsz. ingatlanok és a Szentendre, belterület 400/21 tervezett hrsz.: 329 m<sup>2</sup> kivett közforgalom elől el nem zárt magánút ingatlan kialakul, amely telekalakítás az I./B Ütem Telekalakítás feltétele;
- **II. Ütem TelekalakításB:** az a telekalakítás, amely a II. Ütem Beruházás fejlesztési területe önálló hrsz. alatt kialakításra kerül úgy, hogy az ingatlanon kizárólag az I./A Ütem Beruházásban érintett parkoló kialakításon és a Tornyon kívül felépítmény nem található;
- **Ingatlanok:** a Beruházás megvalósításával érintett ingatlanok az I./A Ütem Telekalakítás előtt:

<b>Ingatlan1</b>	Szentendre, belterület 400/1 egy része	700 m <sup>2</sup>	kivett közterület, parkoló;
<b>Ingatlan2</b>	Szentendre, belterület 400/4 egy része	2203 m <sup>2</sup>	kivett közterület;
<b>Ingatlan3</b>	Szentendre, belterület 400/7	523 m <sup>2</sup>	kivett közterület;
<b>Ingatlan4</b>	Szentendre, belterület 400/8	616 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan5</b>	Szentendre, belterület 400/9 egy része	2153 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan6</b>	Szentendre, belterület 400/10 egy része	275 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan7</b>	Szentendre, belterület 400/11	214 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan8</b>	Szentendre, belterület 400/12 egy része	507 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan9</b>	Szentendre, belterület 400/13 egy része	190 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan10</b>	Szentendre, belterület 400/14	21 m <sup>2</sup>	kivett beépített terület;
<b>Ingatlan11</b>	Szentendre, belterület 400/15 egy része	650 m <sup>2</sup>	kivett üzlet és közterület és parkoló;
<b>Ingatlan12</b>	Szentendre, belterület 400/16	583 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar;
<b>Ingatlan13</b>	Szentendre, belterület 400/17 egy része	80 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan14</b>	Szentendre, belterület 402/24	725 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan15</b>	Szentendre, belterület 402/25	724 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan16</b>	Szentendre, belterület 402/26	729 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan17</b>	Szentendre, belterület 402/27	724 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan18</b>	Szentendre, belterület 402/28	725 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
<b>Ingatlan19</b>	Szentendre, belterület 402/29 egy része	2528 m <sup>2</sup>	kivett közterület;
<b>Ingatlan20</b>	Szentendre, belterület 402/30	722 m <sup>2</sup>	kivett beépítetlen terület;
- **MOL Ingatlan:** Szentendre belterület 399/2, 2369 m<sup>2</sup> nagyságú kivett benzinkút megjelölésű ingatlan;
- **Kár:** a Ptk. 6:522. § (2) szerinti kár;
- **Kis Tulajdonosok:** az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítmények tulajdonosai;
- **Koncepció terv:** az Ajánlatban szereplő és az Önkormányzat által kiválasztott, a jelen Megállapodáshoz 1. számú mellékletként csatolt koncepcióterv dokumentációja;
- **Magasépítési Engedély:** az Étv. 34 § (2) bek. a) pontja szerinti építési engedélyezési eljárás során kiadott végleges, végrehajtható engedély
- **MÁV-HÉV Terület:** az Ingatlan12, azaz a Szentendre belterület 400/16 hrsz ingatlan;
- **MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége:** jelenti az 1. sz. mellékletben meghatározott és a meglévő két körforgalom közötti útszakaszt és az ahhoz kapcsolódó egyéb közterületeket;
- **Megállapodás:** jelen Beruházási Megállapodást jelenti annak mellékleteivel, módosításaival és kiegészítéseivel együtt;
- **MOL Ingatlan:** Szentendre belterület 399/2 hrsz ingatlan;
- **Munkanap:** a naptári év bármely azon napját jelenti, amelyen a kereskedelmi bankok Magyarországon nyitva tartanak. A jelen Megállapodásban meghatározott határidők számítása szempontjából ez a Munkanap definíció az irányadó;
- **Működési engedély:** a SPAR Áruház kereskedelmi nyilvántartásba való vételét a SPAR Áruház működéséhez a kereskedelmi nyilvántartásba vételen felül az élelmiszerek és az élelmiszerekkel rendeltetésszerűen érintkezésbe kerülő anyagok és tárgyak előállításáról és forgalomba hozataláról hatályos mindenkor jogszabály, jelenleg a 20/2021. (V. 17.) AM rendelet szerint az élelmiszeráruház teljes szortimenttel való működtetéséhez szükséges hatósági engedély;
- **Pályázati Kiírás:** Az Önkormányzat 136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozata alapján kiírt „Nyilvános pályázati kiírás Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére”
- **Plázastop-engedély:** az Étv. 57/C. § (1) bek. szerint a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezetője által kiadott, szakkérdésben tett nyilatkozata;
- **Ptk.:** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;

- **Ráépítési Szerződés:** SPAR tulajdonszerzését biztosító, az adott Ütem megvalósítására vonatkozó időre a SPAR javára adott ráépítési jogot biztosító ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat;
- **Reklámpilon vagy Torony:** a SPAR kizárólagos tulajdonát képező, Szentendre belterület 400/14/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban címmegjelölés nélküli, 7 m<sup>2</sup> területű „egyéb épület” megnevezésű ingatlan;
- **Római Temető Zsákutca:** az I. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges az 1. sz. mellékleten meghatározott zsákutca;
- **Szavatosságok vagy Szavatosság:** az Önkormányzat és a SPAR által, a jelen Megállapodás VI. Fejezetében megtejt szavatossági nyilatkozatokban megfogalmazott; valamint a jogszabály vagy a szerződés alapján fennálló, hibátlan teljesítésre vonatkozó kötelezettségek;
- **SPAR Megsérült Ingatlan:** A SPAR kizárólagos tulajdonát képező, Szentendre belterület 400/9/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban címmegjelölés nélküli, 1622 m<sup>2</sup> területű „üzletház” megnevezésű ingatlan, mely a 2021. április 7. napján történt tüzesetben megsérült, amelyre tekintettel a SPAR Megsérült Ingatlan „épület” jogi minősége vonatkozásában a Felek között vita áll fenn;
- **SPAR Áruház:** az I./A Ütem Beruházás során megvalósítandó élelmiszeráruház;
- **Szolgáltatóház:** az I./B Ütem Beruházás során megvalósítandó szolgáltatóház;
- **Személy:** magában foglal bármely természetes vagy jogi személy;
- **SZÉSZ:** Szentendre Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (a többször módosított 26/2017. (VII.31.) számú önkormányzati rendelet); Szentendre Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a Szabályozási Tervvel összhangban megállapítja az építés rendjét, bemutatja a táj, természeti környezet használatát és védelmét; rendelkezik a telekalakításról, az épületek átalakításáról a családi otthonok felépítésén át a gazdasági, ipari, sportlétesítmények megvalósításáig az építés komplex lehetőségeiről. A város területét eltérő övezetekbe sorolja, amely látatja az építési paramétereket, esetlegesen védelmeket, korlátozásokat. Főbb paraméterek (övezetek) meghatározása, mint pl.: beépítési mód, mérték, épület magasság stb.;
- **Településrendezési Előszerveződés:** II. Ütem Beruházás vonatkozásában azon megkötendő szerződés, amely alapján a SPAR az Ajánlata alapján a koncepciótervet kidolgozza;
- **Településképi Rendelet (TKR):** Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.22.) önkormányzati rendelete. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően Szentendre teljes közigazgatási területére tartalmazza a településképre vonatkozó előírásokat. A településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozik. A településszerkezet, táji környezet, jellemző településkarakter vagy egyéb helyi adottság szerint eltérő, településképi szempontból meghatározó területeket határol le. Az eltérő karakterű városrészekre jól definiálható településképi követelményeket határoz meg. Rendelkezik ezen kívül a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelméről, védetté nyilvánításáról és a védettség megszüntetéséről, valamint a reklámok, hirdető-berendezések, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezési lehetőségeiről, illetve tilalmáról. Rendelkezik a Településképi véleményezési eljárásról (TKV), szabályozza a Településképi bejelentési eljárást (TKB), valamint a Településképi kötelezést (TKK).
- **Települési Arculati Kézikönyv** Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2018. (I.18.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve településképi rendelet szakmai megalapozására készült. Bemutatja a környezetalakítással kapcsolatos elvárásokat, valamint a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit. Áttekinthető rajzok és fényképek segítségével illusztrálja a követendő példákat, a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, számba véve városunk építészeti értékeit, hagyományait, táji- és természeti értékeit, az évezredek alatt kialakult regionális sajátosságokat. [https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2019/06/Telepuleskepi-arculati-kezikonyv\\_Szentendre.pdf](https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2019/06/Telepuleskepi-arculati-kezikonyv_Szentendre.pdf)
- **Településképi Vélemény:** A Településképi véleményezési eljárás során a polgármester bekéri a főépítész vagy – a véleményezési eljárás megindítását megelőzően – a helyi tervtanács szakmai álláspontját, és az alapján a benyújtott tervet megvalósításra javasolja, vagy nem javasolja;
- **TKR módosítás:** A TKR azon módosítása, amely lehetővé teszi az I. Ütem Beruházás megvalósítását és a Tornyon elhelyezendő felületek kialakítását;
- **Tulajdonosi Nyilatkozatok:** Az Önkormányzat által az Építési Engedélyek iránti eljárásban szükséges nyilatkozat, amelyet az adott eljárásban a jogszabályban előírt tartalommal és formában benyújtani szükséges ahhoz, hogy az Építési Engedélyek kiadásra kerüljenek;
- **Útépítési Engedély:** az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet szerint kiadandó végleges végrehajtható engedély;
- **Vasúti Villasor Parkoló:** hrsz. 406/1, 402/7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22 előtti közterületi sáv a hrsz. (409)-ig; amelyen kiépítendő parkolók az 1. sz. mellékleten kerülnek meghatározásra;

- **Végleges Földhasználati Szerződés:** A Felépítmény önálló hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a Felek által megkötendő szerződés, amelyet a Felek jelen Megállapodás, valamint a Ptk. 5:146 § rendelkezései szerint kötnek meg;
- **Végleges Településrendezési Szerződés:** A II. Ütem Beruházásra vonatkozó végleges településrendezési szerződés, amely a II. Ütem Beruházás megvalósításhoz szükséges, a Felek által teljesítendő feltételeket határozza meg;
- **Vis Maior:** bármely olyan, elháríthatatlan és előre nem látható körülmény (pl. földrengés, háború, sztrájkok, munkaügyi viták, munkaerőhiány vagy anyaghiány, kedvezőtlen időjárás stb.), ami lehetetlenné teszi, hogy a Felek valamelyike a jelen Megállapodásban foglalt vagy abból eredő bármely kötelezettségét teljesítse, és amely körülmény az akadályozott Félről elvárható előrelátás, körültekintés, gondosság és erőfeszítés ellenére sem kerülhető el;
- **150 P+R Parkoló:** az 1. sz. mellékletben meghatározott parkolók, amelyek egyrészt a Vasúti Villamosi Parkolókból másrészt a II. Ütem Beruházás területén a Konceptióterven megjelölt parkolókból áll.

- 2.2 A jelen Megállapodásban, kivéve, ha a Megállapodás eltérően rendelkezik:
- 2.2.1 az egyes számban megjelölt szavak magukban foglalják a többes számot és a többes számban megjelölt szavak az egyes számot, ahol azt a szövegkörnyezet lehetővé teszi;
- 2.2.2 "írott" vagy "írásban" a kézzel, géppel, vagy nyomtatott úton írt és aláírt kommunikációt jelenti, kivéve a rövid szöveges üzeneteket (SMS);
- 2.2.3 a „jelen Megállapodásra” történő hivatkozások magukban foglalják a Megállapodás mellékleteit is; egy adott pontra történő hivatkozás a jelen Megállapodás egy pontjára való hivatkozást jelent;
- 2.2.4 a jelen Megállapodásra vagy bármely egyéb, a jelen Megállapodásban foglalt mellékletre való hivatkozás a dokumentum aktuális állapotát jelenti, amely a változtatásokat, módosításokat vagy kiegészítéseket magában foglalja;
- 2.2.5 ahol a jelen Megállapodásban bármely Fél eljárására vonatkozó rendelkezés található, azt úgy kell érteni, hogy az ilyen eljárást az adott Fél saját költségére köteles teljesíteni, kivéve az ettől kifejezetten eltérő rendelkezést.

## II. MEGÁLLAPODÁS CÉLJA, TÁRGYA

### 1. A Megállapodás célja

- 1.1 A SPAR a SPAR Megsérült Ingatlanon hosszú ideig SPAR áruházat működtetett, amely a 2021. április 07-én keletkezett tüzesemény során megsérült. Az Önkormányzat és a SPAR tárgyalásokat folytattak a SPAR Megsérült Ingatlanon lévő élelmiszeráruház helyreállításával kapcsolatban, amely a lakosság alapellátását szolgálja. Miután a SPAR Megsérült Ingatlan a HÉV Megálló mellett található és az Önkormányzat a HÉV Megálló melletti terület sorsát úgy kívánja rendezni, hogy nem csak egy SPAR élelmiszeráruház működjön a területen, hanem az Ingatlanokon egy komplett ingatlanfejlesztés valósuljon meg, ezért pályázatot írt ki az Ingatlanok komplex ingatlanfejlesztésére. Ezért Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 63/2022. (IV.27.) Kt. sz. határozatával az Önkormányzat 2022. év áprilisában pályázatot írt ki a „HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötése” címmel, amelyre azonban nem érkezett ajánlat. Az Önkormányzat ez után 2022. szeptemberében írta ki a Pályázati Kírást. Az Önkormányzat által kiírt Pályázati Kírássra a SPAR által adott nyertes Ajánlata vonatkozásában az Önkormányzat 244/2022. (XII.14.) Kt. sz. határozatával felhatalmazta Szentendre Város Polgármesterét a jelen Megállapodás kitérgyalására. Felek a szerződéses rendelkezések kitérgyalását követően, a jelen Megállapodás tervezetének az Önkormányzat \_\_/2023. (\_\_\_. \_\_.) Kt. sz. határozatával történt jóváhagyása alapján kötik meg a Felek a jelen Megállapodást. A Felek közös célja az, hogy a HÉV Megálló környékén lévő ingatlanfejlesztés rendezze a HÉV Megálló környékén lévő jelenlegi állapotokat. A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás csak a Felek közös együttműködésével teljesíthető, a Beruházások csak és kizárólag közös akarattal és együttműködéssel valósíthatók meg.
- 1.2 A Beruházás során több ütemben különböző, az Ajánlatban meghatározott funkcióval rendelkező fejlesztés valósul meg; a SPAR Megsérült Ingatlan helyett egy modern SPAR Áruház és / vagy Szolgáltatóház, a SPAR Megsérült Ingatlan elbontásával egyidejűleg, infrastrukturális és zöldfelületi fejlesztések, a jogszabályban kötelezően előírt parkolószámon felül összesen 150 db P+R parkoló válik elérhetővé; azzal, hogy a kivitelezés időszaka alatt az 5. sz. mellékletben meghatározott számú parkolók lesznek elérhetőek.
- 1.3 Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás egy keretmegállapodás, amely tartalmazza a Feleknek a Pályázati Kírást alapján megkötendő valamennyi szerződés tartalmát, melynek alapján Felek – amennyiben jelen Megállapodásban az adott Egyedi Szerződésre alkalmazandó formakényszer miatt szükséges - Egyedi Szerződéseket kötnek a lentí 1.4. pontban foglaltak szerint.

A jelen Megállapodás rendelkezései irányadóak a jelen Megállapodás alapján létrejövő Egyedi Szerződésekben külön nem szabályozott kérdésekben.

- 1.4 Az Egyedi Szerződések közül a Felek az Építési Engedélyek véglegessé válásakor írják alá az I. Ütem Beruházásra vonatkozó Ráépítési Szerződést, amelynek a tervezete jelen Megállapodás 3. sz. mellékletét képezi. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó feltételeket a jelen Megállapodás tartalmazza, a Ráépítési Szerződést kifejezetten a ráépítési szerződés ingatlannyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely alapján a Ráépítési Szerződés aláírása után a SPAR javára földhasználati jog kerül az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre.

A Felek a jelen Megállapodás V. Fejezet 3. pontjában foglalt feltételek szerint a Felépítmény önálló ingatlanként az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg írják alá a Földhasználati Szerződést, amelynek a tervezetét a jelen Megállapodás 4. sz. Melléklete tartalmazza. A Felek ezt a Földhasználati Szerződést kifejezetten a földhasználati jog, valamint a parkolóhasználati szolgalmi ingatlannyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

## **2. A Beruházás részletes bemutatása, a műszaki tartalom részletes meghatározása, műszaki mellékletek**

- 2.1 A Beruházást a SPAR több ütemben valósítja meg: az I./A Ütem Beruházásban, az I./B Ütem Beruházásban és a II. Ütem Beruházásban. A Felek az I. Ütem Beruházásban megvalósítandó beruházások Konceptiótervét a jelen Megállapodás 1. sz. mellékleteként csatolják.

- 2.2 A SPAR vállalja, hogy a jelen Megállapodásban az egyes Ütemekben az adott Ütem megvalósítására vonatkozó előfeltételek teljesülése után a jogszabályi előírásoknak megfelelő, a Konceptiótervben meghatározott tartalommal benyújtja az Építési Engedélyek iránti kérelmeket, és azok kiadása és véglegessé válása, valamint a jelen Beruházási Megállapodásban foglalt és az adott Ütemre vonatkozóan a kivitelezés megkezdésére meghatározott feltételek teljesülése után az adott Ütemet saját költségén a jelen Megállapodásban meghatározott határidőben és módon, a jogszabályi előírásoknak és az Építési Engedélyeknek megfelelően megvalósítja, ezt követően a jelen Megállapodásban meghatározott határidőben és módon a Használatbavételi Engedély illetve Forgalmahelyezési Engedély iránti kérelmeket a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal benyújtja.

- 2.3 A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Megállapodás valamely rendelkezést nem tartalmaz, akkor arra az alábbi szabályozók az alábbi sorrendben irányadók

- az Ajánlatban foglaltak;
- a Pályázati Kíírásban foglaltak.

## **3. A Beruházás Ütemeinek oszthatósága**

A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházás Ütemeinek megvalósítása osztható szolgáltatásnak minősül. Amennyiben pld. az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de az I./B Ütem Beruházás nem valósul meg, akkor a jelen Megállapodás az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában teljesült. Amennyiben a Felek a II. Ütem Beruházás vonatkozásában a Konceptiótervben nem állapodnak meg, vagy a megállapodott Konceptióterv alapján az II. Ütem Beruházás Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra, vagy azok kiadása után a II. Ütem Beruházás nem kerül megvalósításra, akkor jelen Megállapodás szerint az I. Ütem Beruházás (vagy I./A Ütem Beruházás vagy I./A és I./B Ütem Beruházás együtt) tekintendő végleges állapotnak, és a jelen Megállapodás az I. Ütem Beruházás (vagy I./A Ütem Beruházás vagy I./A Ütem Beruházás és I./B Ütem Beruházás együtt) tekintetében tekinthető teljesítettnek.

## **4. A Felek általános együttműködési kötelezettsége**

- 4.1 A Felek kijelentik, hogy egymással együtt kívánnak működni annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon és a Beruházás során az I. Ütem Beruházásban a Konceptióterv szerint megvalósított SPAR Áruház és Szolgáltatóház megnyisson, a II. Ütem Beruházás megvalósuljon és a jelen Megállapodásban rögzített célokat a Felek elérjék.

- 4.2 Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban rögzített együttműködés végrehajtása minden esetben csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően történhet, az együttműködés során tett intézkedések nem sérthetik a vonatkozó jogszabályi előírásokat, és nem irányulhatnak azok megkerülésére.

- 4.3 Felek vállalják, hogy jogaiknak gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, a rögzített ügyletek lebonyolítása és végrehajtása során, illetve a jelen Megállapodásban rögzített céljaik elérése érdekében egymással együttműködnek.

- 4.4 Felek vállalják, hogy a jóhiszeműség követelményeinek maximálisan eleget tesznek és kifejezetten tartózkodnak a jelen Megállapodásban, illetve jogszabály által meghatározott jogokkal való visszaéléstől.
- 4.5 Felek vállalják, hogy egymást a jelen Megállapodásban rögzített célok elérésére vonatkozó, illetve a Beruházás létrejöttét és üzembe helyezését érintő minden lényeges körülményről, illetve azok megváltozásáról haladéktalanul, kiemelt jelleggel értesítik.
- 4.6 Felek kifejezetten vállalják, hogy jelen Megállapodás rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges cselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik, amennyiben az nem sérti a vonatkozó jogszabályi előírásokat és amennyiben a Felek a nyilatkozat / dokumentum aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkeznek.
- 4.7 Felek vállalják, hogy amennyiben a jelen Megállapodásban rögzített cél elérése kapcsán olyan új körülmények lépnek fel, melyek a célok valamelyikének megvalósulását megnehezítik vagy ellehetetlenítik, vagy olyan mértékben befolyásolják, hogy az a Felek közös fellépését teszi szükségessé, úgy Felek haladéktalanul egyeztetést kezdeményeznek egymással a felmerült problémák kiküszöbölése érdekében.

### III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN AZ I. ÜTEM BERUHÁZÁSBAN

#### 1. Építési Engedélyek és kapcsolódó kérdések

##### 1.1 Az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyekkel kapcsolatos általános rendelkezések

- 1.1.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Magasépítési Engedélyt a SPAR az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra két külön kérelemben adja be, míg az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra vonatkozóan egy Útépítési Engedély iránti kérelmet nyújt be az engedélyező hatósághoz.
- 1.1.2 Építési Engedélyek iránti kérelmeket az Önkormányzat által kiadandó Tulajdonosi Nyilatkozatok alapján a SPAR nyújtja be az illetékes építési hatóságokhoz. Önkormányzat köteles az engedélyezési eljárásokhoz szükséges Tulajdonosi Nyilatkozatokat külön íven szövegezve is megadni, és minden további észszerűen elvárt jognyilatkozatot megadni és jogcselekményt megtenni ahhoz, hogy az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtásra kerülhessenek és az engedélyezési eljárások eredményesen lefolytatásra kerülhessenek.
- 1.1.3 Az Építési Engedélyek iránti kérelmeket a SPAR az adott Ütemre vonatkozó a jelen Megállapodás mellékletei szerinti Koncépciótérven foglaltak szerinti műszaki tartalomnak megfelelően készíti el saját költségén.
- 1.1.4 A SPAR kötelezettsége az egyes Ütemekre vonatkozó közműegyeztetések és egyéb (hatósági) egyeztetések lefolytatása.
- 1.1.5 Az Építési Engedélyek iránti kérelmeket a SPAR a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal és formában köteles az illetékes hatóságokhoz benyújtani. Amennyiben az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtása után a hatóságok hiánypótlást adnak ki, a SPAR a hiánypótlást teljesíteni köteles amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződésszerűen kért hiánypótlásnak minősülnek. Amennyiben az Önkormányzat közreműködése is szükséges, a Felek együttműködnek a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése érdekében. Amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt az Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra vagy a hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerülnek kiadásra, a SPAR köteles a határozattal szemben jogorvoslattal élni. Amennyiben a jogorvoslati eljárás a SPAR számára eredménytelenül végződik, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól érdekmúlás bizonyítása nélkül egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon. Ebben az esetben a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem érvényesítenek.

##### 1.2 Az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelem benyújtásának az előfeltételei

- 1.2.1 I./A Ütem Telekalakítás megtörtént. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt saját költségén: 2023. május 31.-ig teljesíti.
- 1.2.2 Az I. Ütem SZÉSZ Módosításra vonatkozó Önkormányzati rendelet elfogadásra és kihirdetésre került. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. A Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos SZÉSZ szerint az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás nem valósítható meg. A SPAR jelen Megállapodás aláírása előtt eljuttatta az Önkormányzat részére a módosítani kért SZÉSZ rendelkezéseket és a módosítási javaslatokat. Az Önkormányzat köteles arra, hogy még mielőtt a képviselőtestület elé terjeszti a SZÉSZ Módosítást, azt a SPAR-ral

- egyezteti és az I. Ütem SZÉSZ Módosítását, amely az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi, a SPAR és az Önkormányzat általi közös elfogadás után, 2023. május 31-ig az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze. A Felek nyilatkoznak, hogy a SPAR által eljuttatott módosítási javaslatok képviselő-testületi elfogadása és a vonatkozó módosítások rendeleti kihirdetése esetén az I./A Ütem Beruházásnak és az I./B Ütem Beruházásnak a SZÉSZ szabályozással összefüggő akadályja nincs.
- 1.2.3 TKR Módosítás megtörtént, a TKR Módosítása módosítására vonatkozó Önkormányzati rendelet elfogadásra és kihirdetésre került. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. A Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos TKR szerint az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás nem valósítható meg. A SPAR jelen Megállapodás aláírása előtt eljuttatta az Önkormányzat részére a módosítani kért TKR rendelkezéseket és a módosítási javaslatokat. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a TKR módosítását, amely az I./A Ütem Beruházás megvalósítását lehetővé teszi, még mielőtt a képviselőtestület elé terjeszti a TKR Módosítást, azt a SPAR-ral egyezteti, 2023. május 31-ig az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze. A Felek nyilatkoznak, hogy a SPAR által eljuttatott módosítási javaslatok képviselő-testületi elfogadása és a vonatkozó módosítások rendeleti kihirdetése esetén az I./A Ütem Beruházásnak és az I./B Ütem Beruházásnak a TKR szabályozással összefüggő akadályja nincs.
- 1.2.4 MÁV-HÉV Terület tulajdonjogának az Önkormányzat általi megszerzése. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a fentieket 2023. augusztus 31-ig teljesítse.
- 1.2.5 MOL Szolgalmi Jog alapítása: az I./A Ütem Beruházás megvalósításának a feltétele az, hogy a MOL Ingatlan, mint szolgáló telek terhére és az Ingatlan14, Ingatlan15, Ingatlan16, Ingatlan17, Ingatlan18, valamint Ingatlan 19, azaz a tervezett Szentendre 402/34 ingatlan, mint uralkodó telek valamint az ezen az ingatlanon felépítendő Felépítmény, mint uralkodó ingatlan javára személy és tehergépkocsival való átjárási szolgáltatást alapító szerződés kerüljön aláírásra. A Felek megállapodnak abban, hogy a MOL-val a tárgyalásokat elsődlegesen a SPAR folytatja, és amennyiben a MOL Szolgalmi Jog alapításáért ellenérték fizetendő, azt a SPAR köteles a MOL részére megfizetni. A Felek együttműködnek abban, hogy a MOL Szolgalmi Jog alapítására vonatkozó háromoldalú szerződés aláírásra kerüljön. A MOL Szolgalmi Jogot alapító szerződést, valamint a MOL Szolgalmi Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges vázrajzot a SPAR készíti el saját költségén, és gondoskodik a MOL Szolgalmi Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzetéséről is. A Felek vállalják, hogy ezt a feltételt 2023. május 31-ig teljesítik. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló hrsz. alatt bejegyzésre került a MOL Szolgalmi Jogot úgy módosítják, hogy annak a jogosultja a Felépítmény mindenkor tulajdonosa lesz, az Önkormányzat, mint a földterület tulajdonosa a Felépítmény tulajdonosát a MOL Szolgalmi Jog gyakorlásával kapcsolatban semmilyen módon nem akadályozhatja. Az Önkormányzat köteles külön költség felszámítása nélkül minden jognyilatkozatot megtenni azért, hogy a Felépítmény elkészülte és önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után a MOL Szolgalmi Jog jogosultjaként a Felépítmény tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 1.2.6 A kulturális örökség védelméről sz. 2001. évi LXIV. törvény 7 § 20. pontja szerint az I. Ütem Beruházás „Nagyberuházás”-nak minősül, ezért előzetes régészeti dokumentáció elkészíttetése szükséges. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége, azzal, hogy annak költségeit az Önkormányzat 700.000,- Ft + ÁFA, azaz hétszázézer forint plusz ÁFA összegig vállalja, ezt meghaladóan az előzetes régészeti dokumentáció elkészíttetésének költségei a SPAR-t terhelik. Az Önkormányzat köteles arra, hogy a megelőző feltárás elvégzésére szerződést kössön. Az Önkormányzat ezt a feltételt a jelen Megállapodás aláírását követő 45 napon belül köteles teljesíteni az I. Ütem Beruházás vonatkozásában.
- 1.2.7 A SPAR által készített, és a Pályázat keretében a helyi tervtanács által javasolt homlokzati koncepció az építési engedélyezési eljárás folyamatában a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező tervtanács(ok) általi elfogadása. A SPAR az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a terveket 2023. március 13-i tervtanács elé vitte, aki a terveket engedélyezésre javasolta.
- 1.2.8 Az Önkormányzat külön íven szerkesztett nyilatkozatot ad ki azzal kapcsolatban, hogy az I./B Ütem Beruházás megvalósítása esetén a 150 P+R Parkolóból a Magasépítési Engedély kiadásához szükséges számú parkoló beleszámít az I./B Ütem Beruházás szerint megvalósítandó Szolgáltatóháznál létesítendő parkolók számába.

### **1.3 Az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelem benyújtásának az előfeltételei**

- 1.3.1 I./B Ütem Telekalakítás megtörtént, úgy, hogy az ingatlanok a telekalakítási vázrajz szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. Ezen feltétel teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt: 2023. december 31-ig teljesíti.



- 1.3.2 II. Ütem TelekalakításA megtörtént. Az Önkormányzat vállalja, hogy ezt a feltételt: 2024. március 31-ig teljesíti.
- 1.3.3 A jelen Megállapodás III. Fejezet 1.2.2-től 1.2.6-ig pontjában foglalt feltételek teljesültek.
- 1.3.4 Az I./B Ütem Telekalakítása során kialakuló 400/21 hrsz. alatt felvett, parkolóként használt területen elektromos autótöltő állomások elbontásra és az I. Ütem Beruházás által érintett ingatlanokon kívüli helyre áthelyezésre kerültek. Az fentiek teljesítése az Önkormányzat kötelezettsége és költsége, amelyet az Önkormányzat 2023. december 31-ig köteles teljesíteni.
- 1.3.5 a SPAR által készített homlokzati koncepció és / vagy engedélyezési terv a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező tervtanács(ök) általi elfogadása.

#### **1.4. Az Építési Engedélyek iránti kérelmek benyújtásának a határideje**

- 1.4.1 I./A Ütem Beruházás vonatkozásában: a jelen Megállapodás aláírását követő 12 hónapon belül, de nem, korábban, mint a III. Fejezet 1.2.1-től 1.2.8-ig pontokban foglaltak teljesülését követő 6 (hat) hónapon belül.
- 1.4.2 I./B Ütem Beruházás vonatkozásában: III. Fejezet 1.3.1-től 1.3.5-ig pontokban foglaltak teljesülését követő 9 (kilenc) hónapon belül.

#### **1.5. Az Építési Engedélyekkel kapcsolatos egyéb megállapodások**

- 1.5.1 A Felek rögzítik, hogy az I. Ütem Beruházás megvalósításához az Étv.-ben meghatározott esetekben Plazastop-engedély szükséges, amely körülményt a Felek nem a SPAR érdekkörébe eső körülménynek minősítik.
- 1.5.2 Országos tervtanácsi egyeztetés: az I. Ütem Beruházás megvalósításához Országos Tervtanácsi Egyeztetés lehet szükséges a jogszabályi rendelkezések szerint, amely körülményt a Felek nem a SPAR érdekkörébe eső körülménynek minősítik.
- 1.5.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR benyújtja az Építési Engedélyek iránti kérelmeket, de azt csak az I./A Ütem Beruházásra kapja meg, úgy a SPAR csak az I./A Ütem Beruházást valósítja meg.

#### **1.6. Vasúti Villasor Parkolókkal kapcsolatos megállapodások**

- 1.6.1 A Felek rögzítik, hogy a Vasúti Villasor Parkolók szükségesek a Beruházás megvalósításához. A Felek rögzítik, hogy az ezek megépítéséhez szükséges részekre a járdára és az gyalogosátkelőhelyre vonatkozó engedélykés és tervek az Önkormányzat rendelkezésére állnak. A SPAR fedvénytervet biztosított a parkolókra és a zöldfelületre; amely alapján a Vasúti Villasor Parkolók és egyéb közlekedési kapcsolatok (járda és gyalogátkelőhely) kivitelezésével kapcsolatban az Önkormányzat teljes körű tendert ír ki.
- 1.6.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a Vasúti Villasor Parkolók költségeit az Építési Engedélyek kiadása után abban az esetben, amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósításra kerül, a SPAR viseli az alábbiak szerint: az Önkormányzat köteles a Vasúti Villasor Parkolók kivitelezésére; a III. Fejezet 1.6.1 pontja szerint kiírt tenderre a SPAR is delegálhat ajánlattevő pályázókat. A SPAR köteles nyilatkozni azzal kapcsolatban, hogy a III. Fejezet 1.6.1 pontja szerinti tender nyertes által adott ajánlatot elfogadja-e. Amennyiben a SPAR ilyen nyilatkozatot tesz, az Önkormányzat, mint megrendelő és a SPAR, mint költségviselő, valamint a tenderyertes vállalkozó háromoldalú vállalkozási szerződést köt ezen munka elvégzésére. A megrendelői jogokat és kötelezettségeket kizárólag az Önkormányzat gyakorolja és a SPAR kizárólag a szerződésben meghatározott vállalkozási díj megfizetésére köteles. Az Önkormányzat, mint megrendelő által kiállított teljesítésigazolás alapján a vállalkozó a számlát közvetlenül a SPAR, mint költségviselő részére állítja ki, aki a számla összegét a vállalkozó részére fizeti meg.
- 1.6.3 Önkormányzat vállalja, hogy a Vasúti Villasor Parkolókat az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése után minél hamarabb megépíti, azzal, hogy ezen parkolók megépítésének és forgalomba helyezésének a végső határideje az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásának az időpontja.
- 1.6.4 Amennyiben a SPAR nem fogadja el az III. Fejezet 1.6.2 pontja szerinti ajánlatot és nem vállalja az Önkormányzat által nyertes tender szerinti kivitelezés költségeit, de a SPAR az I./A Ütem Beruházást megvalósítja, a Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR jogosult és köteles arra a Vasúti Villasor Parkolókat megvalósítsa és azokat az Önkormányzat részére üzemeltetés céljából átadja, az Önkormányzat köteles azokat üzemeltetés céljából átvenni. Amennyiben a kivitelezést a SPAR végzi, az Önkormányzat a Vasúti Villasor Parkolók megvalósításához köteles a SPAR részére minden tervet, terv felhasználási jogot, valamint engedélyt átadni.

#### **2. A kivitelezés előfeltételei**

- 2.1 Az I./A Ütem Beruházás esetén a végleges és végrehajtható Magasépítési Engedély és a III. Fejezet 1.1.1 pontja szerinti végleges és végrehajtható Útépítési Engedély kiadása.

- 2.2 Az I./A Ütem Beruházás kivitelezés megkezdésének az előfeltétele az, hogy a MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége biztosítva legyen, és azt a SPAR az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat a SPAR-tól üzemeltetés céljából átvegye. Az közlekedési út kialakítás jelen Megállapodás 5. sz. mellékletét képezi.
- 2.3 A MÁV-HÉV Területen lévő épület elbontása, annak az ingatlannyilvántartásból való töröltetése, úgy, hogy a MÁV-HÉV Ingatlan ingatlan-nyilvántartási művelési ága kivett beépítetlen terület legyen, amennyiben az Építési Engedélyek feltételként előírják, hogy akár a kivitelezés megkezdéséig vagy a Használatbavételi Engedély vagy Forgalmahelyezési Engedély iránti kérelem benyújtásáig a MÁV-HÉV Területen lévő épület lebontásra kerüljön.
- 2.4 Az I./B Ütem Beruházás esetén a végleges és végrehajtható Magasépítési Engedély és a III. Fejezet 1.1.1 pontja szerinti végleges és végrehajtható Útépítési Engedély kiadása.

### **3. Kivitelezéssel összefüggő szerződéses kötelezettségek**

- 3.1 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó Építési Engedélyek véglegessé és végrehajthatóvá válását követően az adott Ütemre vonatkozó, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő kiviteli tervekét saját költségén elkészítse.
- 3.2 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó Építési Engedélyek véglegessé és végrehajthatóvá válását követően az adott Ütem jelen Megállapodásban meghatározott műszaki tartalmát szerződés szerűen, és a jogszabályi előírások szerint megvalósítsa a Használatbavételi Engedély iránti kérelmeknek a jelen Megállapodás III. fejezet 1.4. pontjában foglaltak szerinti benyújtására előírt határidőben.
- 3.3 Az Önkormányzat köteles arra, hogy a SPAR-ral egyeztetett és a SPAR által elfogadott időben az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás és a II. Ütem Beruházás területéből az I. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges területeket a SPAR részére a SPAR által jelzett időpontban birtokba adja. A Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat úgy adja és a SPAR úgy veszi birtokba a területet, hogy azt a SPAR az általa megbízott vállalkozó részére a kiviteli munkák elvégzése céljából a jelen Megállapodásban meghatározottak szerint birtokba tudja adni. A Felek megállapodnak abban, hogy az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás birtokbaadása egyidejűleg vagy külön időpontokban is történhet. Felek a birtokátruházás megtörténtéről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényének megtörténtét. A birtokátruházással a kárveszély átszáll.
- 3.4 A SPAR köteles arra, hogy az I./A Ütem Beruházás ingatlanoknál a Birtokátruházás Napja után a SPAR Megsérült Ingatlant saját költségén lebontsa. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR a SPAR Megsérült Ingatlant azt követően és abban az esetben bontja el, ha az I./A Ütem Beruházás tekintetében a végleges Építési Engedélyek kiadásra kerül.
- 3.5 Az Önkormányzat a Beruházás megvalósításához közvetlenül szükséges önkormányzati tulajdonú telkeket – mind az adott Ütem területén belül, mind az Ütem területén kívüli telkeket – a SPAR rendelkezésére bocsátja a Beruházás megvalósításához szükséges időtartamra úgy, hogy a közterület használatának az ellenértékét a jelen Megállapodás V. Fejezet 1.3 pontjában meghatározott ellenérték tartalmazza (amely rendelkezésre bocsátás csak a birtok átadását illetve a munkaterület biztosítását, valamint az útépítés és később az út közforgalom számára megnyitott útként való megnyitása és üzemelése jogi előfeltételeinek megteremtését jelenti).
- 3.6 Felek rögzítik, hogy a SPAR a földalatti létesítmények (így különösen a Beruházással érintett területek alatti közművek, csatornák, távhővezeték, telekommunikációs vezetékek, egyéb technikai létesítmények stb.) csak olyan mértékű áthelyezésére (kiváltására) köteles, amely a Beruházás adott Ütemének az önálló megvalósításához a hatósági előírásokban meghatározottaknak megfelelően kifejezetten és feltétlenül szükséges, illetve elegendő. A közműkiváltásokkal kapcsolatban a SPAR nem kötelezhető olyan közműkiváltásra, amely a Beruházás adott Ütemének a megvalósítása során történik, de az más a Beruházás adott Ütemének üzemeltetésétől függetlenül fejlesztéseket és / vagy egyéb felújításokat, javításokat szolgál. A Felek rögzítik, hogy a SPAR a Beruházás I. Üteménél a fentiek szerint csak az I. Ütem Beruházásra vonatkozó közműfejlesztéseket, áthelyezéseket stb. köteles a jelen pont rendelkezéseivel összhangban megvalósítani.
- 3.7 A SPAR a Beruházás adott Üteméhez szükséges mértékben végez csatorna/árok/útépítést. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Beruházás adott Üteméhez szükséges mértékén túli közmű- és útépítést, illetve közműkiváltást nem végeztet a SPAR-ral.
- 3.8 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a SPAR által megvalósított fejlesztések (így különösen a kiépített forgalmi fejlesztések, utak) szabad használatát a SPAR, valamint a közforgalom részére folyamatosan biztosítja a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Ez a kötelezettség kiterjed a Beruházással érintett teljes területre.
- 3.9 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Megállapodásnak és a Megállapodáshoz csatolt mellékletnek megfelelően kiadja a szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat/ hozzájárulásokat a megfelelő tervdokumentáció birtokában.
- 3.10 Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Beruházás közműellátása érdekében valamely Önkormányzat tulajdonában álló, ingatlanokon vezetékjogi szolgálat bejegyzése indokolt, ahhoz – a

műszaki tervek ismeretében - tulajdonosi hozzájárulását az erre vonatkozó kérelem megérkezését követő képviselő-testületi ülésen elbírálja, amennyiben a kérelem a következő képviselő-testületi ülés időpontját megelőző legalább 8 munkanappal megérkezik az Önkormányzathoz, az ezt követően érkező megkeresést pedig 30 napon belül bírálja el. A szolgalmi jog alapítására Felek külön megállapodást kötnek, azzal, hogy amennyiben a jogszabály előírja, a szolgalmi jog jogosultja nem a SPAR, hanem a közműszolgáltató lesz. A Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog alapításáért az Önkormányzat a SPAR-tól külön ellenérték fizetését nem kéri, tekintettel arra, hogy a SPAR a Beruházás kapcsán számos, nem közvetlenül a SPAR tulajdonába kerülő Felépítményekkel kapcsolatos fejlesztést is elvégez.

- 3.11 A SPAR nem köteles nem a SPAR tevékenységével összefüggésben keletkezett, az Ingatlanok környezeti kárainak megszüntetésére.
- 3.12 A SPAR jogosult a SPAR tulajdonában lévő építményeken, így a Tornyon, a SPAR Megsérült Ingatlanon lévő reklám- és hirdetőtáblák megtartására a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével.
- 3.13 A SPAR köteles biztosítani, hogy legalább a jelenleg az I. Ütem Beruházás területén található, a szentendrei polgárok által használt ingyenes parkolóhelyek számához a lehető legtöbbet közelítő parkolóhely a Beruházás kivitelezése alatt folyamatosan használható legyen. Ezen kötelezettségét a SPAR az 5. sz. melléklet szerinti területen biztosítja. A SPAR a megépített parkolókat az Önkormányzat részére átadja, az Önkormányzat a SPAR-tól üzemeltetés céljából átveszi.

#### **4. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzése**

- 4.1 A SPAR köteles arra, hogy az adott Ütemre vonatkozó véglegessé és végrehajthatóvá vált Építési Engedély rendelkezésre állásától számított 24 (huszonnégy) hónapon belül a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelmet az illetékes hatóságnál a jogszabályban előírt formában és tartalommal benyújtsa, azzal, hogy az eljárások lefolytatásának a költségei a SPAR-t terhelik.
- 4.2 Amennyiben a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelem benyújtása után a hatóságok hiánypótlást adnak ki, a SPAR a hiánypótlást teljesíteni köteles amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el a Használatbavételi Engedély és/vagy Forgalomba helyezési Engedély iránti kérelem műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződés szerűen kért hiánypótlásnak minősülnek. Amennyiben az Önkormányzat közreműködése is szükséges, a Felek együttműködnek a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítése érdekében. Amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt a Használatbavételi Engedély és / vagy Forgalomba helyezési Engedély nem kerül kiadásra vagy hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerül kiadásra, a SPAR köteles ezzel szemben jogorvoslattal élni.

#### **5. Üzemeltetésre átadás**

- 5.1 A SPAR vállalja, hogy az adott Ütemre vonatkozó Használatbavételi Engedélyek és Forgalomba helyezési Engedélyek véglegessé válása után az Önkormányzat által üzemeltetendő beruházásokat az adott beruházást üzemeltető személy részére átadja, az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy ezen beruházásokat üzemeltetésre átveszi. Ilyen vagyonelem a SPAR által kizárólagosan használt területeket kivéve pld. a MÁV-HÉV Telephely Megközelíthetősége és a II. Ütem Beruházás területén a 150 P+R Parkoló részek, vagy egyéb más vagyonelemek, amelyek közterületnek minősülnek.

#### **6. Az I. Ütem Beruházásban megépült SPAR Áruház megnyitása a vásárlóközönség számára**

- 6.1 A SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy a SPAR Áruház vonatkozásában annak kereskedelmi nyilvántartásba vétele iránti illetve az élelmiszeráruház teljes szortimenttel való működtetéséhez szükséges Működési Engedély iránti kérelmet a véglegessé vált Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély rendelkezésre állását követő 60 (hatvan) napon belül benyújtsa.
- 6.2 A SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy a SPAR Áruház az attól számított 120 (egyszázhusz) napon belül a vásárlóközönség számára megnyitja, hogy a SPAR Áruház használatbavételéhez szükséges Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély véglegessé vált és a SPAR Áruházra az illetékes hatóság a Működési Engedélyt kiadta.
- 6.3 Amennyiben az I./B Ütem Beruházás során megvalósított helyiséget a SPAR harmadik személyek részére adja bérbe vagy használatba, a SPAR nem vállal felelősséget azért, hogy harmadik személyek mikor és milyen módon nyitják meg az adott helyiséget a vásárlóközönség számára.

## **7. I./A Ütem Beruházással kapcsolatos telekalakítás a Használatbavételi Engedély és Forgalomba helyezési Engedély véglegessé válása után**

- 7.1 A Felek célja az, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása után az I./A Ütem Beruházáshoz tartozó azon ingatlanok, amelyek a SPAR kizárólagos használatába kerülnek, összevonásra és az ingatlan-nyilvántartásba egy hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek, azaz az I./A. Ütem Végleges Telekalakítás megvalósuljon. Ehhez a telekalakításhoz, azonban a Római Temető Zsákutcának a Megállapodás 2. sz. mellékletében meghatározott helyen történő lezárásától a jelen Megállapodás alapján a SPAR által kialakításra kerülő parkolók felé eső szakaszának (kialakuló 402/36 hrsz) mint közterületnek a jogi értelemben való megszüntetése, ehhez pedig a SZÉSZ módosítása szükséges. A SPAR kezdeményezi az Önkormányzatnál az I./A Ütem SZÉSZ Módosítást, amelynek a költségeit az Önkormányzat viseli. Az Önkormányzat köteles arra, hogy az I./A Ütem SZÉSZ Módosítását az Önkormányzat a képviselő testülete elé terjessze.
- 7.2 Az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után az Önkormányzat lebonyolítja az I./A Ütem Végleges Telekalakítást a saját költségén.
- 7.3 Az I./A Ütem Végleges Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat és a SPAR módosítják a Földhasználati Szerződést azzal, hogy a SPAR földhasználati joga a teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanra, a parkolóhasználati szolgalmi jog pedig ezen teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanból a korábban 402/35 illetve 402/36 hrsz. alatt felvett ingatlanokon létrehozott parkolók területére vonatkozik.

## **8. Kizárólagosság és előjogok, előbérleti jog**

- 8.1 A SPAR jogosult az I./A Ütem Beruházásban a tervezett 402/35 hrsz. és 402/36 hrsz. alatti ingatlanon létesítendő parkolók kizárólagos használatára, amely használat és ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. A SPAR jogosult arra, hogy a jelen Megállapodás 1. sz. mellékletében meghatározott helyen ezen parkolók felé a behajtást sorompóval lezárja és ott parkolási díjat szedjen, azzal a céllal, hogy ezen parkolók vásárlói parkolóként működhessenek; azzal, hogy a parkolási díjjal nem köteles az Önkormányzat felé elszámolni. A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a Felépítmény mindenkor tulajdonosa javára ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő parkolóhasználati szolgalmi jogot biztosít, amely szolgalmi jog alapításának az ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. A Földhasználati Szerződés tartalmazza a parkolóhasználati szolgalmi jog alapítására és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket is. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a SPAR-t terhelik és ő jár el a bejegyzés érdekében az illetékes Földhivatalnál. A Felek rögzítik, hogy a Római Temető Zsákutca jelen pillanatban is zsákutca, amelynek közterületi jogi minősítése az I./A Ütem SZÉSZ Módosítás után változik. Tekintettel arra, hogy a SPAR jogosult a jelen pontban meghatározott sorompót megépíteni és üzemeltetni, így az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Római temető utca sorompótól a SPAR Áruház felé eső szakasza, mint közterület kizárólagos használatára is a SPAR, illetve a SPAR áruház vásárlói, használói lesznek jogosultak, hiszen ez a terület a SPAR Áruház és a parkoló területe közötti út. A Felek rögzítik, hogy ezen terület használatának az ellenértékét a Földhasználati Díj tartalmazza. Az I./A Ütem Végleges Telekalakítás után a földhasználati jog ezen területre is kiterjed, és ez a fenti 7.3 pont szerinti Földhasználati Szerződés módosításban is rögzítésre kerül.
- 8.2 Az Önkormányzat a II. Ütem Beruházás területén a SPAR előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen al- vagy felépítményt sem ideiglenes sem végleges jelleggel nem helyezhet el. A fentiek nem vonatkoznak közművezetésekre, azzal, hogy ez alól kivételt képeznek a lenti 8.3 pontban meghatározott, ideiglenes jellegű felépítményekre vonatkozó esetek.
- 8.3 A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a SPAR részére a SPAR által az Önkormányzat részére átadott területeken, beleértve a SPAR Megsérült Ingatlan földterületét is, konkurenciavédelmet biztosít, azaz nem létesít akár ideiglenes akár végleges jelleggel olyan felépítményt vagy szervez olyan rendezvényt, amelyen élelmiszerkiskereskedelmet folytatnak, azzal hogy a jelen korlátozás nem terjed ki a SPAR-ral egyeztetett művészeti, kulturális vagy gasztronómiai tárgyú vagy célú, valamint az Önkormányzat hivatalos éves fesztiválprogramjában szereplő vagy ahhoz kapcsolódó ideiglenes rendezvények szervezésére és megtartására.
- 8.4 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de az I./B Ütem Beruházás nem valósul meg, akkor az I./B Ütem Beruházás területére parkolókat építenek azzal, hogy amennyiben azokat a SPAR használja kizárólagosan, akkor a parkolók megvalósításának a költségei a SPAR-t terhelik.
- 8.5 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás megvalósul, de a II. Ütem Beruházás meghiúsul (a II. Ütem Beruházás megvalósítását a Felek a jelen Megállapodás IV. Fejezet 5. vagy 6. pontja szerinti események közül a később megvalósuló esemény megvalósulásának időpontjában tekintik meghiúsultnak), az Önkormányzat vállalja, hogy a II. Ütem Beruházás meghiúsulását követő 10 (tíz) éven keresztül a II. Ütem Beruházás területét nem idegenlíti el és / vagy bocsátja bármilyen jogcímen használatra olyan személynek, aki élelmiszerkiskereskedelmet kíván ezen a területen folytatni, vagy a létesítendő felépítményt ilyen célra kívánja maga hasznosítani vagy ezt

harmadik személy részére hasznosítás céljából átadni és a fenti 10 (tíz) éves határidő eltelte után további 5 (öt) éven keresztül sem jogosult az Önkormányzat adásvétel jogcímén kívül semmilyen jogcímen harmadik személy használatába adni élelmiszerkereskedelem folytatása céljából.

#### **9. Egyéb jogok és kötelezettségek a Beruházás megvalósításával kapcsolatban**

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás alapján sajtónyilatkozatokat közösen tesznek és terveket közösen hoznak nyilvánosságra. Felek egyeztetett időpontban és tartalommal Szentendre Város polgárai részére tervbemutatót tartanak az I./A Ütem Beruházásra és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Magasépítési Engedélyek kiadása után.

### **IV. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN A II. ÜTEM BERUHÁZÁSBAN**

1. A II. Ütem Beruházásra vonatkozó koncepcióterv megvalósításához szükséges az, hogy az Önkormányzat és a SPAR egymással Településrendezési Előszerződést kössenek, amely megkötésének az előfeltétele az, hogy meghatározásra kerüljön a HÉV Kisajátítandó Terület pontos mérete és nagysága, valamint az, hogy HÉV Kisajátítandó Terület mikor kerül a HÉV állomást megvalósító és kisajátító szövet tulajdonába, és az azon milyen fejlesztéseket végez. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR Áruház megnyitását követő 4 éven belül nem kerül a HÉV Kisajátítandó Terület meghatározásra, akkor a II. Ütem TelekalakításA szerinti 400/18 hrsz. területet tekintik a HÉV Kisajátítandó Területnek.
2. A SPAR vállalja, hogy a SPAR Áruház megnyitását követő 5 éven belül koncepcióterveket készít a II. Ütem Beruházás megvalósításával kapcsolatban. Mind a két Fél által elfogadott koncepcióterv alapján kötik meg a Felek a II. Ütem Beruházásra vonatkozó Végleges Településrendezési Szerződést, amelyben rögzítik, hogy az általuk elfogadott koncepcióterv szerinti beruházás megvalósításának a feltételeit, és azok teljesítésének a módját, azzal, hogy a Felek már most tudomással bírnak arról, hogy az alábbi 3. pontban meghatározott feltételeknek teljesülni kell.
3. Kis Tulajdonosokkal való megállapodás:
  - 3.1 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a II. Ütem Beruházás csak és kizárólag akkor valósítható meg, amennyiben az Önkormányzat bármilyen jogcímen megszerzi az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítmények tulajdonosaitól ezen felépítmények tulajdonjogát, valamint a SPAR tulajdonában álló, az Ingatlan6-on lévő 400/10/A hrsz. felépítmény tulajdonjogát. A Felek a fenti költségekkel kapcsolatban egymással egyeztetnek az alábbiak figyelembevételével: a SPAR a kisajátítási kártalanítási összegek a jelen pontban meghatározott mértékben meghatározott megfizetését az alábbi esetekben vállalja (i) amennyiben a II. Ütem területén közpark kerül kialakításra, akkor a SPAR kizárólag akkor vállalja a kisajátítás jelen pontban meghatározottak szerinti költségeit, amennyiben az Önkormányzat szavatozza, hogy az adott területen a kisajátítást és a közpark kialakítását követő 20 (húsz) éven keresztül közpark működik és az Önkormányzat ezen területen a III. Fejezet 8.3 pontja szerinti kizárólagossági jogokat biztosítja; (ii) amennyiben olyan koncepcióterv kerül kialakításra, amely során a SPAR üzletközpont megvalósul. Felek megállapodnak, hogy az (i) és (ii) pontokban meghatározott esetekre a jelen Megállapodás aláírását követő 90 napon belül az Önkormányzat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben meghatározott szempontok figyelembevételével elkészítteti az Ingatlan4, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan11 földterületeken létesített felépítményekre vonatkozó kisajátítási kártalanítási érték meghatározásáraszakértői értékbecslést készíttet. A SPAR a kisajátítási kártalanítási összeg megfizetését az ezen értékbecslésben meghatározott összegeknek a kisajátítási eljárások lefolytatásáig a KSH fogyasztói árindex változás mértékével emelt összege +10% mértékben vállalja. A Felek rögzítik azt, hogy a fenti felépítmények Önkormányzati tulajdonba kerülésén túl a II. Ütem Beruházás megvalósításának az is feltétele, hogy fenti ingatlanokban lévő bérleti és használati jogviszonyok megszűnjenek és a fenti felépítmények az ingatlan-nyilvántartásból a javukra bejegyzett földhasználati jogokkal együtt az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek. A Felek a költségek viselésével kapcsolatban a II. Ütem Beruházásra vonatkozó Végleges Településrendezési Szerződésben állapodnak meg.
  - 3.2 A SPAR a Kis Tulajdonosok részére előbérleti jogot biztosít a Szolgáltatóházban, amely alatt a Felek az alábbiakat értik: Amennyiben a Kis Tulajdonosok a SPAR felhívására a SPAR részére bejelentik az igényüket, hogy a Szolgáltatóházban üzlethelyiséget kívánnak bérelni, és az igényükben meghatározzák azt, hogy mekkora nagyságú területet kívánnak bérelni, a SPAR a Szolgáltatóház első bérbeadása esetén bérleti ajánlatot küld részükre, amennyiben ekkora nagyságú helyiség rendelkezésre áll. Amennyiben a SPAR által küldött bérleti ajánlatot nem fogadják el vagy nem kerül olyan méretű üzlethelyiség kialakításra, amely a Kis Tulajdonosok részére megfelel, a SPAR nem köteles bérleti szerződést kötni a Kis Tulajdonosokkal, azzal, hogy a SPAR nem köthet harmadik

személyekkel az adott üzlethelyiségre vonatkozóan kedvezőbb feltételekkel bérleti szerződést. A Kis-Tulajdonosok ezen előbérleti joga az első bérbeadást követően megszűnik.

4. II. Ütem SZÉSZ Módosítás megtörtént.
5. A SPAR a Végleges Településrendezési Szerződés hatálybalépését követő 10 éven belül valósítja meg a II. Ütem Beruházást, azzal, hogy a Felek a II. Ütem Beruházás megvalósítására vonatkozó határidőkben - a fenti időtartamon belül a - Végleges Településrendezési Szerződésben állapodnak meg.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás és az I./B Ütem Beruházás (feltéve, ha az utóbbi megvalósul) megvalósul, azaz a vonatkozó végleges Használatbavételi Engedélyek és Forgalomba helyezési Engedélyek kiadásra kerülnek, de a II. Ütem Beruházásra vonatkozó végleges Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra a II. Ütem SZÉSZ Módosítás hatálybalépését követő 5 éven belül, de legkésőbb a SPAR Áruház vásárlóközönség számára való megnyitását követő 10 éven belül, a Felek a II. Ütem megvalósítását meghiúsultnak tekintik.

## V. RÁÉPÍTÉSI, TULAJDONJOGI RENDELKEZÉSEK, FÖLDHASZNÁLATI JOG

### 1. Ráépítési rendelkezések

- 1.1 A Felépítmény és az ahhoz szükséges egyéb fejlesztések, azaz I. Ütem Beruházás a SPAR, mint ráépítő általi felépítése és megvalósítása érdekében az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanok közül a szentendrei tervezett 402/34 és 402/35 ingatlanokra, annak teljes terjedelmében földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a SPAR javára, az Építési Engedélyek véglegessé válásától a Felépítmény létrejöttéig tartó határozott időre (ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzéséig).
- 1.2 A Felek megállapodása alapján az ingatlan, mint föld tulajdonjoga és a Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól. Felek megállapodnak abban, tudomásul véve a ráépítést, hogy a Beruházásra vonatkozó Használatbavételi engedély véglegessé válásáig a Felépítmény vonatkozásában az ingatlanba beépített anyag nem minősül az ingatlan alkotórészének. A Felek rögzítik, hogy a Felépítmény létrejöttét követően a Ptk. 5:145.§ alapján földhasználati jog illeti meg a Felépítmény tulajdonosát a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben. A Ráépítési Szerződés alapján biztosított földhasználati jog a Felépítmény létrejöttéig (ingatlan-nyilvántartásba történő önálló ingatlanként történő bejegyzéséig) tartó határozott időre illeti meg a SPAR-t; ezt követően a SPAR, mint a Felépítmény tulajdonosa a Ptk. 5:145.§ által biztosított földhasználati joggal fog rendelkezni.
- 1.3 A SPAR a Ráépítési Szerződés alapján – az 1.2 pontban meghatározott időtartamra – alapítandó földhasználati jogért havi 800.000,- Ft azaz nyolcszázezer Forint - amely után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő - ellenértéket fizet, amely magában foglalja az I./A Ütem Beruházás, I./B Ütem Beruházás és a II. Ütem Beruházás megvalósításához szükséges területek és közterületek használatának az ellenértékét, díját is. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték az I./A Ütem Beruházás Birtokátruházás Napjától addig a napig fizetendő, ameddig az I./A Ütem Beruházás során megvalósított Felépítmény az ingatlannyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzésre kerül. A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték és a Földhasználati Díj párhuzamosan egy időben nem fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során a Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték magában foglalja az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során és az I./B Ütem Beruházás megvalósítása során a földhasználati jogért fizetendő ellenértéket is, amennyiben az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra külön Ráépítési Szerződés kerülne aláírásra. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ellenértékeként fizetendő díj havonta fizetendő. Tört hónapra a díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
- 1.4 A Felek kizárólag a jelen pontban meghatározott ráépítési jog biztosításához szükséges földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében egymással külön Egyedi Szerződést kötnek.
- 1.5 A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése a SPAR kötelezettsége és költsége.

### 2. SPAR és az Önkormányzat tulajdonszerzése

- 2.1 A SPAR a Felépítményre, mint önálló ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Felek által külön nyilatkozatba foglalt Bejegyzési Engedély birtokában jogosult eljárni az illetékes Földhivatal előtt. A Bejegyzési Engedélyt az Önkormányzat az alábbi feltételek teljesülése után köteles a SPAR részére kiadni:

- 2.1.1 a Felépítményre vonatkozó, a Felépítmény ingatlan-nyilvántartási bejegyzését lehetővé tevő, végleges Használatbavételi Engedély rendelkezésre áll;
- 2.1.2 a Felépítményt feltüntető záradékolt épületfeltüntetési vázrajz rendelkezésre áll. A Felek rögzítik, hogy az épületfeltüntetési vázrajz elkészíttetése a SPAR feladata és költsége.
- 2.2 A Felek megállapodnak, hogy a Felépítményt meghaladóan a Beruházás keretében létrejövő vagyonelemeket a SPAR az adott vagyonelemre vonatkozó Használatbavételi Engedély / Forgalmahelyezési Engedély véglegessé válását követő 10. év elteltét követő 15 napon belül az Önkormányzatra átruházza és az Önkormányzat ezen vagyonelemeket megszerzi mindösszesen 5 000 000,- Ft + ÁFA, azaz Ötmillió forint plusz ÁFA ellenérték ellenében. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott határidőt a II. Ütem Beruházás megvalósítására a jelen Megállapodás IV: fejezet 5. pontjában előírt határidőre figyelemmel határozták meg, tekintettel arra a körülményre is, hogy a II. Ütem Beruházásban az I. Ütem Beruházásban a SPAR által megvalósított fejlesztések, vagyonelemek átalakítására és / vagy megszüntetésére is szükséges lehet. A jelen pontban foglaltak nem érintik a Feleknek a jelen Megállapodás III. fejezet 5.1 pontjában meghatározott, az üzemeltetésre való átadásra illetve átvételre vonatkozó kötelezettsége teljesítését, melyet a Felek az ott írtak szerint a Használatbavételi Engedély / Forgalmahelyezési Engedély véglegessé válását követően kötelesek teljesíteni.

### 3. Földhasználati Szerződés

- 3.1 A Felek a jelen V. FEJEZET 2. pontjában leírtakkal egyidejűleg megkötik egymással a Földhasználati Szerződést. A Földhasználati Szerződés meghatározza azt, hogy a SPAR mely területeket jogosult használni jelen Megállapodás alapján a Ptk. 5:145.§ alapján földhasználati jogon túl, és meghatározza a földhasználati jog ellenértékét. A Felek rögzítik, hogy a Felépítményre vonatkozó földhasználati jog addig áll fenn, ameddig a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban felépítményként van bejegyezve. A földhasználati jog megszűnik, ha a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásból jogszerűen törlik.
- 3.2 Amennyiben az egyes Ütemek megvalósítása során szolgalmi vagy egyéb használati jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges, úgy a Felek ezt a Földhasználati Szerződéssel egyidejűleg megteszik, kivéve, ha a szolgalmi jog bejegyzése ennél korábbi időpontban szükséges.
- 3.3 A Földhasználati Szerződés alapján a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyeztetése a SPAR kötelezettsége és költsége.

### 4. Földhasználati Szerződés alapján fizetendő Földhasználati Díj

- 4.1.1 A havi Földhasználati Díj mértékére mind az I. Ütem Beruházás mind a II. Ütem Beruházás esetén 300,- azaz háromszáz Ft/ m<sup>2</sup>/ hó, de legfeljebb összesen az I. Ütem Beruházásra és a II. Ütem Beruházásra együttesen 800.000,- Ft, azaz nyolcszázézer Ft/hó.
- 4.1.2 A Földhasználati Díj összege után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő.
- 4.1.3 A Földhasználati Díj összege épület feltüntetési vázrajzon meghatározott Felépítmény alapterülete alapján kerül kiszámításra.
- 4.1.4 A Földhasználati Díj megfizetése a Földhasználati Szerződés hatályba lépésétől és a Felépítmény önálló hrsz: alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után esedékes.
- 4.1.5 A Földhasználati Díj havonta fizetendő. Tört hónapra a Földhasználati Díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a Földhasználati Díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
- 4.1.6 A Földhasználati Díj havi mértékét az Önkormányzat évente egy alkalommal jogosult a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő második naptári évtől a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint egyoldalúan növelni az előző évi árindex változás mértékével, a fogyasztóiár-index esetleges csökkenése azonban a Földhasználati Díj mérséklésére nem ad alapot. A fentiek alapján amennyiben a 2024. évben jegyzik be a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a Földhasználati Díj mértékét 2026. január 01-től a 2025. évi KSH fogyasztói árindex változás mértékével jogosult az Önkormányzat megemlíni.
- 4.1.7 A Földhasználati Díj mértékét a Felek 10 évente újra tárgyalják. Amennyiben a Felek a Földhasználati Díj mértékében nem tudnak megegyezni, úgy vállalják, hogy értékbecslést kérnek két nemzetközi szinten elismert ingatlanértékbecslő irodától, melynek során a Felek jogosultak egy-egy irodát kijelölni, és választott iroda által végzett értékbecslés költségeit Felek saját maguk viselik. Felek a következő 10 éves időtartamra vonatkozó módosított Földhasználati Díj összegét a két értékbecslés átlagában határozzák meg azzal, hogy az így megállapított Földhasználati Díj nem lehet kevesebb, mint az értékbecslést megelőzően fizetett Földhasználati Díj összege, és nem haladhatja meg annak két és félszeres összegét. A fentiek alkalmazandóak értelemszerűen a további időszakokra is azzal, hogy a Földhasználati Díj két és fél-szeres összege alatt a Felek

nem a Földhasználati Szerződés megkötésének az időpontjában megállapított Földhasználati Díj összegét értik, hanem a felülvizsgált időszakban fizetett Földhasználati Díj összegét.

## **VI. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK**

### **1. Általános kölcsönös szavatossági nyilatkozatok a SPAR részéről**

- 1.1 A SPAR Székesfehérvári Törvényszék Cégbíróságán a magyar jog szerint szabályosan bejegyzett, a hatályos magyar jogszabályok alapján érvényesen működő gazdasági társaság, képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással ahhoz, hogy a jelen Megállapodást aláírja, a Megállapodás létrehozása során tett nyilatkozatai érvényesek, hatályosak és kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelentenek a SPAR részére.
- 1.2 A SPAR rá vonatkozó jogszabályok és társasági jogi dokumentumok alapján a jelen Megállapodás aláírására és teljesítésére jogosult.
- 1.3 A jelen Megállapodás nem ellentétes a SPAR létesítő okiratával és társasági jogi dokumentumaival, és az nem sért lényeges megállapodást, kötelezettségvállalást, bírósági vagy hatósági határozatot vagy jogszabályt.
- 1.4 A jelen Megállapodás aláírásához, érvényességéhez, hatályba lépéséhez, teljesítéséhez vagy betartásához, amennyiben a jelen Megállapodás eltérően nem rendelkezik, vagy az a mindenkor hatályos jogszabályok kógens rendelkezéseiből egyértelműen nem következik, harmadik Személy jognyilatkozata nem szükséges.
- 1.5 A SPAR (i) nem áll kénysztörlési eljárás alatt; (ii) nem döntött csődvédelem igényléséről, a felszámolásáról vagy végelszámolásáról, illetve a SPAR tudomása szerint nincs felszámolásra, kénysztörlési eljárásra, vagy végelszámolásra irányuló függőben levő kereset vagy kérelem ellene; és (iii) a SPAR tudomása szerint a SPAR-ral szemben nem hoztak semmilyen végzést, határozatot fizetési képtelenség, csődeljárás, kénysztörlési eljárás, végelszámolás, felszámolás, felszámoló vagy csődbiztos kinevezése vagy egyéb más hasonló cselekmény vagy eljárás kapcsán.
- 1.6 Az SPAR-ral szemben nem áll fenn olyan nem teljesített bírósági ítélet vagy végzés, amely a jelen Megállapodásban foglaltakat érvénytelenné vagy hatálytalanná tenné.

### **2. Általános kölcsönös szavatossági nyilatkozatok az Önkormányzat részéről**

- 2.1 Az Önkormányzat képviselője rendelkezik minden szükséges felhatalmazással ahhoz, hogy a jelen Megállapodást, valamint a Megállapodás alapján kötendő Egyedi Szerződéseket aláírja, a Megállapodás létrehozása során tett nyilatkozatai érvényesek, hatályosak és kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelentenek az Önkormányzat részére.
- 2.2 Az Önkormányzat rá vonatkozó jogszabályok és belső szabályzatok alapján a jelen Megállapodás aláírására és teljesítésére jogosult.
- 2.3 A jelen Megállapodás nem ellentétes az Önkormányzatra vonatkozó jogszabályokkal és a belső szabályzatokkal, és az nem sért lényeges megállapodást, kötelezettségvállalást, bírósági ítéletet, végzést vagy jogszabályt.
- 2.4 A jelen Megállapodás aláírásához, érvényességéhez, hatályba lépéséhez, teljesítéséhez vagy betartásához, amennyiben a jelen Megállapodás eltérően nem rendelkezik, vagy az a mindenkor hatályos jogszabályok kógens rendelkezéseiből egyértelműen nem következik, harmadik Személy jognyilatkozata nem szükséges.
- 2.5 Az Önkormányzat (i) nem áll kénysztörlési eljárás alatt; (ii) nem döntött csődvédelem igényléséről, a felszámolásáról vagy végelszámolásáról, illetve az Önkormányzat tudomása szerint nincs felszámolásra, kénysztörlési eljárásra, vagy végelszámolásra irányuló függőben levő kereset vagy kérelem ellene; és (iii) az Önkormányzat tudomása szerint az Önkormányzattal szemben nem hoztak semmilyen végzést, határozatot fizetési képtelenség, csődeljárás, kénysztörlési eljárás, végelszámolás, felszámolás, felszámoló vagy csődbiztos kinevezése vagy egyéb más hasonló cselekmény vagy eljárás kapcsán.
- 2.6 Az Önkormányzattal szemben nem áll fenn olyan nem teljesített bírósági ítélet vagy végzés, amely a jelen Megállapodásban foglaltakat érvénytelenné vagy hatálytalanná tenné.

### **3. SPAR specifikus szavatosságvállaló nyilatkozatai**

- 3.1 A SPAR megfelelő infrastruktúrával, szakértelemmel és pénzügyi forrásokkal rendelkezik a Beruházás megvalósítására.
- 3.2 A SPAR a Beruházás megvalósításához szükséges, nyilvánosan hozzáférhető vagy egyébként rendelkezésére álló, illetve az Önkormányzat által részére átadott valamennyi információt megfelelő szakértelemmel és kellő gondosság mellett megvizsgálta, mérlegelte, és ezek alapján a jelen Megállapodás aláírásának időpontjában nincs tudomása a jelen Megállapodásban szabályozott körülményeket meghaladóan olyan körülményről, amely a Beruházás megvalósítását akadályozná vagy megghiúsíthatná.



#### 4. Önkormányzat specifikus szavatosságvállaló nyilatkozatai

- 4.1 Az Önkormányzat átadott minden rendelkezésre álló információt, amely a Beruházás megvalósításához szükséges.
- 4.2 Az Ingatlanokkal kapcsolatban nem okozott semmilyen környezetszennyezést vagy környezetkárosodást és az Ingatlanokon legjobb tudomása szerint nincs jogszabályi határértéket meghaladó környezetszennyezés és / vagy környezetkárosodás és / vagy szeméttlerakódás.
- 4.3 Az Önkormányzat szavatolja, hogy nincs tudomása sem az I. Ütem Beruházás sem a II. Ütem Beruházás területén az ingatlan-nyilvántartásba felvett, illetve a közműterképen feltüntetett műtárgyakon felül olyan műtárgyról, illetve nem ismert előtte olyan körülmény, amely a Beruházás megvalósításának az akadályát képezheti.
- 4.4 Az Ingatlanokon harmadik személynek nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli és/vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, illetve bejegyezhető joga, amely a Beruházás megvalósítását bármilyen formában gátolná, meghiúsítaná, vagy feltételelessé tenné a II. Ütem Beruházásban a Kis Tulajdonosok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga kivételével, és az I. Ütem Beruházásban a MÁV-HÉV Területen lakó magánszemélyek (bérlők) lakáshasználati/elhelyezési joga kivételével, amelynek megszüntetésére az Önkormányzat a III. 1.2.4 pontban a 2023. december 31-ig kötelezettséget vállalt.
- 4.5 Az Ingatlanokat nem terheli semmilyen jogcímen köztartozás és/vagy közüzemi díjtartozás, és az Önkormányzat az Ingatlanok tekintetében a Beruházás megvalósításáig nem a SPAR tevékenysége következtében felmerült, és/vagy keletkező esetleges tartozások megfizetéséért szavatosságot vállal.
- 4.6 Az Ingatlanokra nézve a Telekalakítás kivételével olyan jog vagy tény bejegyzése, illetve feljegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást az Önkormányzat vagy az Önkormányzat tudtával harmadik személy kezdeményezett volna.
- 4.7 Az Ingatlanok tekintetében az I./B Ütem Telekalakításon és a II. Ütem TelekalakításA-n kívül nincs folyamatban hatósági, különösen építésügyi hatósági eljárás és ilyen veszély nem fenyeget, az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy ilyen eljárás megindulására semmilyen okot nem adott.
- 4.8 Az Önkormányzat a Beruházás megvalósításához szükséges, nyilvánosan hozzáférhető vagy egyébként rendelkezésre álló, illetve a SPAR által részére átadott valamennyi információt megfelelő szakértelemmel és kellő gondosság mellett megvizsgálta, mérlegelte, és ezek alapján a jelen Megállapodás aláírásának időpontjában nincs tudomása a jelen Megállapodásban szabályozott körülményeket meghaladóan olyan körülményről, amely a Beruházás megvalósítását akadályozná vagy meghiúsíthatná.

### VII. SZERZŐDÉSSZEGÉS, FELELŐSSÉG

1. Felek megállapodnak, hogy az alábbi események bekövetkeztének bármelyike szerződésszegésnek minősül a jelen Megállapodás alapján (egyenként "**Szerződésszegési Esemény**"):
  - 1.1 a Felek által a jelen Megállapodásban vagy azzal kapcsolatosan átadott bármely okiratban, igazolásban vagy más iratban foglalt bármely nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés súlyosan, a jelen Megállapodás szerződésszerű teljesítésére kihatóan pontatlannak vagy valótlanak bizonyul;
  - 1.2 a hatályos Ptk. szerinti bármely egyéb szerződésszegési esemény bekövetkezik;
  - 1.3 a Felek megszegik az együttműködési kötelezettségüket;
  - 1.4 a SPAR nem nyújtja be szerződéses határidőben az I/A Ütem Beruházás és / vagy I/B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedély iránti kérelmeket vagy a hatóságok által megkövetelt hiánypótlásokat a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a feltételeiként előírt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesítette, amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződésszerűen kért hiánypótlásnak minősülnek;
  - 1.5 Az I/A Ütem Beruházás és/vagy I/B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedélyek illetékes hatóságok általi kiadása a SPAR-nak felróható körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg;
  - 1.6 a SPAR nem írja alá a Földhasználati Szerződést vagy a Ráépítési Szerződést;
  - 1.7 az Önkormányzat nem adja ki a Tulajdonosi Nyilatkozatokat vagy a Bejegyzési Engedélyt vagy a jelen Megállapodás alapján kiadandó vagy megadandó bármely nyilatkozatot; nem írja alá a Ráépítési Szerződést, a Földhasználati Szerződést;
  - 1.8 Az Önkormányzat nem teljesíti III. FEJEZET 1.2 vagy 1.3 pontjában foglalt, általa teljesítendő feltételeket.

2. A Felek megállapodnak, hogy bármely Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén az arról való tudomásszerzést követő 10 (tíz) Munkanapon belül a Szerződésszegés Esemény orvoslásához ésszerűen szükséges, de legalább 10 (tíz) Munkanapos határidő tűzésével a szerződésszegő másik Felet írásban felszólítják a Szerződésszegési Esemény orvoslására. A Felek kijelentik, hogy a jelen pont szerinti, azonos Szerződésszegési Eseményhez kapcsolódó felszólítás több alkalommal is alkalmazható és a felszólítás megküldésére írt 10 (tíz) munkanapos határidő nem jogvesztő; abban a Felek csak annak érdekében állapodtak meg, hogy a szerződészerű állapot helyreállítása minél előbb meg tudjon történni.
3. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adott Ütem területén környezeti károk és / vagy talajszennyezettség és / vagy szeméttlerakódás található, azt az Önkormányzat köteles a SPAR-ral egyeztetett időben, de maximum 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül, a vonatkozó jogszabályi előírásokat figyelembe véve eltávolíttatni vagy saját költségén eltávolítani.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésszegési Esemény orvoslására tűzött póthatáridő elmulasztása miatt illetve egyébként a Felek a jelen Szerződéstől elállásra akkor jogosultak, ha a Megállapodás erre kifejezetten feljogosítja őket; továbbá szerződésszegés esetén kizárólag az adott szerződésszegés miatt bekövetkezett károkat érvényesíthetik egymással szemben.

## **5. Felek érdekkörén kívül eső körülmények**

- 5.1 A Felek megállapodnak abban, hogy az adott Fél érdekkörén kívül eső körülményeknek minősülnek minden, a hatósági eljárásban ügyfélnek minősített személy eljárása vagy nyilatkozata, a hatósági eljárások, egyéb harmadik személyek érdekkörébe tartozó eljárások (pl. közmuvelődéssel való egyeztetés) eljárási határidőn túli elhúzódása nem a Fél érdekkörében felmerült okból, a Magasépítési Engedély-elutasítása a Plazastopengedély hiánya miatt, bármely tervtanácsi vélemény hiánya, a MOL Szolgalmi Jog megállapodás megkötésének a hiánya, ügyfélnek nem minősülő lakossági vagy érdekképviseleti szervek által indított eljárások vagy cselekmények.
- 5.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR érdekkörén kívül eső körülményeknek minősül az Önkormányzat által az Építési Engedélyek iránti kérelmek beadása feltételeként felsorolt feltételek teljesítése.
- 5.3 Amennyiben a jelen Megállapodásban meghatározott valamely kötelezettség szerződészerű teljesítése a Felek érdekkörén kívül eső körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg, abban az esetben a szerződészerű teljesítés elmaradása vagy megghiúsulása nem minősül a Fél szerződésszegésének.

## **6. Kötőbér**

- 6.1 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a SPAR neki felróható okból nem nyújtja be szerződéses határidőben az I./A Ütem Beruházás és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek és / vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmeket a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a feltételeiként előírt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesítette, vagy az eljáró hatóságok által előírt hiánypótlási kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget és ennek következtében a hatóság az engedélyt nem adja meg, amennyiben ezen hiánypótlások nem térnek el az Építési Engedélyek vagy Használatbavételi Engedélyek iránti kérelmek műszaki tartalmától és így a hatóságok által jogszzerűen és a jelen Megállapodás szerinti szerződészerűen kért hiánypótlásnak minősülnek, abban az esetben a SPAR késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke minden késedelemmel érintett nap után 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint.  
Amennyiben bármely hatóság vagy szolgáltató olyan hiánypótlást, feltételt vagy elutasítást ír elő, amely az adott Ütem Beruházás SPAR általi megvalósítását veszélyezteti, úgy ez nem SPAR-nak felróható vagy a SPAR érdekkörébe eső körülmény és amennyiben a hiánypótlást a SPAR a fentiek miatt nem teljesíti és emiatt az Építési Engedélyek nem kerülnek kiadásra vagy hiánypótlásban meghatározott feltételekkel kerülnek kiadásra, a SPAR köteles a határozattal szemben jogorvoslattal élni. Amennyiben a jogorvoslati eljárás a SPAR számára eredménytelenül végződik, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól érdekmúlás bizonyítása nélkül egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon.

6.2 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Megállapodás teljesítése az I./A Ütem Beruházás esetén SPAR-szerződésszegése következtében hiúsul meg, a SPAR meghiúsulási kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke 50.000.000,- Ft azaz ötvenmillió Forint. A Felek megállapodnak abban, hogy a meghiúsulási kötbéren felül az Önkormányzat a SPAR-ra szemben további igényt nem érvényesíthet.

## 7. Környezeti károk

A Felek a környezeti károkkal kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg: Az ingatlanok alatt lévő környezeti károk és /vagy szeméttlerakódás megszüntetése nem a SPAR feladata és költsége, ezek az Önkormányzatot, mint az Ingatlan tulajdonos kötelezettsége és költsége. Amennyiben ilyen merül fel az Ingatlanokon azt az Önkormányzat köteles a saját költségén megszüntetni. Amennyiben az Önkormányzat ezeket a jelen Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerint nem szünteti meg, a SPAR jogosult jelen Megállapodástól elállni.

Amennyiben a SPAR a Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerinti elállási jogát nem gyakorolja, és az Önkormányzat nem szünteti meg a környezeti károkat és /vagy szeméttlerakódást a SPAR jogosult arra, hogy a környezeti károkat és /vagy szeméttlerakódást a SPAR részére megszüntetni.

Függetlenül attól, hogy a SPAR az elállási jogát a jelen Megállapodás VIII. Fejezet 1.9 pontja szerint gyakorolja-e az Önkormányzat a SPAR részére engedélyezi a károk vagy a szennyeződés okozójával szembeni valamennyi igényét; az Önkormányzat vállalja, hogy a SPAR részére az igényérvényesítéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot a SPAR részére a SPAR megkeresésére haladéktalanul megad a SPAR által kért tartalommal és formában.

## VIII. SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1.1 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekműlás bizonyítása nélkül a teljes Megállapodástól elállni, ha a III. Fejezet 1.2 pontjában foglalt feltételek 2023. december 31-ig nem teljesülnek.

1.2 A SPAR jogosult a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekműlás bizonyítása nélkül a Megállapodás I./B Ütem Beruházásra vonatkozó részétől elállni, ha a III. Fejezet 1.3 pontjában foglalt feltételek 2024. március 31-ig nem teljesülnek. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.3 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekműlás bizonyítása nélkül a teljes Megállapodástól elállni, ha az Építési Engedélyek iránti kérelemek készítése során olyan információk kerülnek a birtokába, amely alapján a jelen Megállapodás 1. sz. melléklete szerinti koncepciótervet módosítani kell vagy az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek olyan feltételekkel kerülnek kiadásra, amelyek az Építési Engedélyek iránti kérelmekből eltérnek, vagy a SPAR az Építési Engedélyek iránti kérelemek készítése során megfelelő szakértelem birtokában, kellő körültekintés mellett a ajánlat benyújtása időpontjában észszerűen nem láthatott.

1.4 Az Önkormányzat jogosult a SPAR-hoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekműlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha a SPAR nem nyújtja be szerződéses határidőben az I./A Ütem Beruházás és / vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek iránti kérelmet a jelen Megállapodásban előírt tartalommal az illetékes hatóságokhoz, annak ellenére, hogy a kérelmek beadásának a jelen Megállapodásban meghatározott feltételi az I./A Ütem Beruházás és / vagy az I./B Ütem Beruházás vonatkozásában teljesültek. Az I./B Ütem Beruházás tekintetében a jelen pontban meghatározott elállási jog az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének megkezdése után is gyakorolható, ebben az esetben az elállás a Megállapodást az I./B Ütem Beruházás tekintetében szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.5 Amennyiben az I./A Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek nem a SPAR-nak felelős felmerülő okból nem kerülnek kiadásra, a SPAR köteles arra, hogy a Magasépítési Engedély és / vagy Útépítési Engedély elutasító határozattal szemben rendes jogorvoslattal éljen (azaz a SPAR nem köteles a rendes jogorvoslat kimerítését követően rendkívüli jogorvoslattal élni, azaz a Kúriához vagy az Emberi Jogok Európai Bíróságához fordulni), kivéve, ha a SPAR úgy dönt, hogy más, az Önkormányzat által is elfogadott koncepcióterv alapján készít új Építési Engedélyek iránti kérelmeket. Amennyiben a rendes jogorvoslati eljárás nem vezet eredményre, akkor a SPAR jogosult arra, hogy további 60 (hatvan) naptári napon belül eldöntse, hogy más, az Önkormányzat által is elfogadott

konceptióterv alapján készít-e új Építési Engedélyek iránti kérelmeket. Új konceptióterv esetén a Felek kötelesek egymással együttműködni és a jelen Megállapodás céljára tekintettel minden észszerűen elvárható, indokolt és a jelen Megállapodás céljához képest aránytalan többlet terhet nem eredményező cselekményt megtenni, amely az Építési Engedélyek kiadásához szükséges. Amennyiben a SPAR úgy dönt, hogy nem készít új konceptióterv szerint engedélykérelmeket, a SPAR jogosult arra, hogy jelen Megállapodástól egyoldalúan érdekmúlás bizonyítása nélkül írásban elálljon.

1.6 Az Önkormányzat jogosult a SPAR-hoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az I./A Ütem Beruházásra és/vagy I./B Ütem Beruházásra vonatkozó Építési Engedélyek az illetékes hatóságok általi kiadása a SPAR-nak fejrőható vagy a SPAR érdekkörében felmerülő körülmény következtében marad el vagy hiúsul meg. Az I./B ütem Beruházás tekintetében a jelen pontban meghatározott elállási jog az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének megkezdése után is gyakorolható, ebben az esetben az elállás a Megállapodást az I./B Ütem Beruházás tekintetében szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.7 SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül

1.7.1 a teljes Megállapodástól az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése előtt is elállni, amennyiben az I./A Ütem Beruházás kivitelezésének a nettó összege meghaladja a 1 890 000 000,- azaz Egymilliárd-nyolcszázkilencvenmillió forint összeget (amely jelen Megállapodás aláírásakor bruttó 2 400 300 000,- Ft azaz Kettőmilliárd-négyszázmillió-háromszázezer forint) 2022. évi áron, amely a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint emelkedik évente; vagy

1.7.2 a Megállapodásnak kizárólag az I./B Ütem Beruházásra vonatkozó részétől az I./B Ütem Beruházás kivitelezésének a megkezdése előtt is elállni, amennyiben az I./B Ütem Beruházás kivitelezésének a nettó összege meghaladja a 310 000 000,- Ft, azaz Háromszáztízmillió forint (amely jelen Megállapodás aláírásakor bruttó 393 700 000,- Ft azaz Háromszázkilencvenhárommillió-hétszázézer forint) összeget 2022. évi áron, amely a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint emelkedik évente. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

A SPAR a fenti esetekben az elállási jogát akkor jogosult gyakorolni, ha a SPAR a saját tenderizációs szabályzata szerint legalább 7 vállalkozót meghívott a tenderre, amelynek eredményeképpen egyetlen vállalkozó sem tett olyan ajánlatot, amely az I./A Ütem Beruházást a fenti 1.7.1 pont szerinti keretösszeget belül megvalósítja. Amennyiben az I./A Ütem Beruházás a fenti 1.7.1 pont szerinti keretösszeget belül megvalósítható, de az I./B Ütem Beruházás nem, akkor a SPAR jogosult arra, hogy a Megállapodástól az I./B Ütem Beruházás tekintetében egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elálljon, azzal, hogy az elállás a jelen Megállapodást az I./B Ütem Beruházás vonatkozásában szünteti meg, az I./A Ütem Beruházás vonatkozásában a jelen Megállapodás a Feleket továbbra is kötelezi. A félreértések elkerülése végett a Felek kijelentik, hogy ez az elállási jog nem vonatkozik a II. Ütem Beruházásra.

1.8 SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az adott Ütem megvalósításához szükséges ingatlanokon olyan régészeti lelőhely található, amelynek feltárása 180 (egyszáznyolcvan) naptári napos időtartamot meghaladja. A Felek rögzítik, hogy a SPAR ezen elállási jogát a kivitelezés megkezdése után is jogosult gyakorolni.

1.9 A SPAR jogosult az Önkormányzathoz intézett egyoldalú nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül a Megállapodástól elállni, ha az ingatlanok területén talajszennyezés és / vagy szemétkerakódás található és az Önkormányzat ezeket a SPAR felszólításától számított 180 (egyszáznyolcvan) naptári napon belül nem szünteti meg és adja vissza a SPAR részére az adott ingatlanokat a kivitelezési munka elvégzésre. A Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a SPAR nem jogosult az Önkormányzattal szemben kártérítési igényt érvényesíteni; ez azonban nem érinti a SPAR azon jogát, hogy a kár okozóval szemben igényi érvényesítse a jelen Megállapodás VII. Fejezet 7. pontja szerint.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az I./A Ütem Beruházás elkészült, és utána kerül sor akár az I./B akár a II. Ütem Beruházás vonatkozásában elállásra, az elállás az elkészült Ütemre nem vonatkozhat.

1.10 Amennyiben bármely Fél a jelen Megállapodástól a kivitelezés megkezdése után a jelen Megállapodásban meghatározott okból eláll, a Felek a kivitelezés előrehaladott állapotának és az

elállásra okot adó Fél szerződésszegésének a fényében állapodnak meg arról, hogy a SPAR mely részen köteles az eredeti állapotot helyreállítani és az Önkormányzat részére mely kivitelezett elemeket ad át és milyen ellenérték fejében és ezen megállapodás során a Felek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogok törléséről is megállapodnak.

- 1.11 Amennyiben a VIII. FEJEZET szerint valamely Fél elállására a másik Fél szerződésszegő magatartása adott okot, akkor a másik Fél jogosult az öt ért Kár összegét követelni a másik Fél-től, amely alól kivétel a jelen Megállapodás VII. Fejezet 1.9. pontjában foglalt eset. Abban az esetben amennyiben az elállás jogkövetkezményeként meghíúsulási kötbérben állapodtak meg a Felek, az Önkormányzat jogosult a meghíúsulási kötbér összegét követelni a másik SPAR-tól, azzal, hogy meghíúsulási kötbér összegén felüli Kárt nem jogosult a SPAR-ral szemben érvényesíteni.
- 1.12 Jelen Megállapodás bármely okból való megszűnése esetére a Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás SPAR általi megkötése nem jelent joglemondást a SPAR Megsérült Ingatlan helyreállításával kapcsolatban. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a SPAR fenti jogfenntartó nyilatkozatának jelen Megállapodásban való rögzítése nem jelenti a SPAR Megsérült Ingatlan helyreállítására vonatkozó igényének az Önkormányzat általi elismerését.

## IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 1. Engedményezés.** A SPAR jogosult a jelen Megállapodásból eredő vagy azzal kapcsolatos követeléseit azon harmadik személyre engedményezni, aki a Beruházást megvalósítja, akivel a SPAR a SPAR Áruházra vonatkozóan bérleti szerződést köt.
- 2. Költségek.** A jelen Megállapodás kitárgyalása, megkötése, és teljesítése során valamennyi Fél saját jogi, pénzügyi és más tanácsadói segítségével jár el, amely tanácsadók igénybevételeinek költségeit a Felek maguk viselik. A jelen Megállapodás kitárgyalása, megkötése, és teljesítése során valamennyi felmerülő költséget az a Fél visel, akinek az oldalán a költség felmerül. A jelen Megállapodás teljesítéséhez kapcsolódóan bármely Felet jogszabály vagy megállapodás szerint terhelő adó, illeték, díj, költség megfizetése az adott Fél költsége és kötelessége.
- 3. Módosítás.** A jelen Megállapodás kizárólag mindkét Fél által aláírt írásbeli megállapodással módosítható vagy egészíthető ki. A Felek a Ptk. 6:7 § (3) bek. rendelkezéseinek az alkalmazását kifejezetten kizárják.
- 4. Jogról való lemondás.** A jelen Megállapodás bármely olyan feltételéről vagy rendelkezéséről, amelyről jogszerűen le lehet mondani, bármikor lemondhat az a Fél, amely az adott joggal rendelkezni jogosult. Minden ilyen jogról való lemondást írásban kell közölni, és azt a jogról lemondó Félnek alá kell írnia. Bármely Fél által elkövetett mulasztás, késedelem, valamely jog, jogosultság gyakorlásában vagy jogorvoslati jog érvényesítésében, illetve tartózkodás valamely jog gyakorlásától, nem jelenti az ilyen jogokról, jogosultságokról, illetve jogorvoslatról való lemondást, és nem zárja ki ezeknek a jogoknak későbbi időpontban vagy következő alkalommal való gyakorlását. Amennyiben a jelen Megállapodás kifejezetten eltérően nem rendelkezik, bármely jog, jogosultság vagy jogorvoslati lehetőség, egyszeri vagy részbeni gyakorlása nem zárja ki a lehetőségét a jog, jogosultság vagy jogorvoslati jog további gyakorlásának, és nem tekinthető jogról való lemondásnak.
- 5. Értesítések.** Az Megállapodásra vonatkozó vagy azzal kapcsolatos értesítéseket és egyéb nyilatkozatokat írásban kell megtenni. Az egyik szerződő Félnek a másikhoz intézett jognyilatkozata akkor tekintendő joghatályosan kézbesítettnek, ha
  - a SPAR, mint címzett esetén
    - ajánlott-tértivevényes levél esetén a SPAR székhelyének címére megküldött levél megérkezését az Önkormányzat a tértivevénnyel bizonyítja;
    - a SPAR székhelyén a jelen Megállapodás teljesítésével kapcsolatban nyilatkozattételre jogosult személy vagy írásbeli meghatalmazottja a levél átvételét aláírásával igazolja;
    - a Megállapodásban meghatározott e-mail címekre küldik az e-mail-t, és ezt az Önkormányzat igazolni tudja;
  - az Önkormányzat, mint címzett esetén
    - ajánlott-tértivevényes levél esetén az Önkormányzat székhelyének címére megküldött levél megérkezését a SPAR a tértivevénnyel bizonyítja;
    - az Önkormányzat székhelyén a jelen Megállapodás teljesítésével kapcsolatban nyilatkozattételre jogosult személy vagy írásbeli meghatalmazottja a levél átvételét aláírásával igazolja;

- a Megállapodásban meghatározott e-mail címekre küldik az e-mail-t, és ezt a SPAR igazolni tudja.

Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodással kapcsolatban a kommunikáció elsődleges módja az email, azzal, hogy az alábbi esetekben kizárt az e-mail útján való kézbesítés:

- szerződészegés orvoslására való felhívás;
- Megállapodás megszüntetésével kapcsolatos bármilyen nyilatkozat.

A levélküldeményt megérkezettnek kell tekinteni személyes kézbesítés esetén az átvétel napján, postai kézbesítés esetén a tértivevényen feltüntetett időpontban. Egyéb esetekben, amikor „nem kereste”, „a megadott címen ismeretlen”, az „átvételt megtagadta” vagy egyéb okból nem volt kézbesíthető a levélküldemény, – az ellenkező bizonyításáig – a feladástól számított 5. (ötödik) napon. E-mailt megérkezettnek kell tekinteni a fenti e-mail címekre az elküldést követő 48. (negyvennyolcadik) óra elteltével.

Minden értesítést a következők szerint kell címezni:

A SPAR részére:

Név: SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető részére

Cím: 2060 Bicske, SPAR út 1.

és másolatban:

Egyházy Tibor hálózatfejlesztési és ingatlangazdálkodási vezető részére

Email értesítéseket: [Eqyhazy.Tibor@spar.hu](mailto:Eqyhazy.Tibor@spar.hu) és másolatban [DR.Szalay.Istvan@spar.hu](mailto:DR.Szalay.Istvan@spar.hu) e-mail címekre

Az Önkormányzat részére:

Név: Szentendre Város Önkormányzata, Fülöp Zsolt Polgármester részére

Cím: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

email: [fulop.zsolt@szentendre.hu](mailto:fulop.zsolt@szentendre.hu)

és másolatban: Hámornyikné Csemeczki Zita, Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője

e-mail: [h.csemeczki.zita@szentendre.hu](mailto:h.csemeczki.zita@szentendre.hu)

6. **Titoktartás.** Egyik Fél sem tárhat fel harmadik személy részére, valamint semmilyen célból nem használhat fel olyan pénzügyi, technikai, kereskedelmi vagy más információt, amelyet jelen Megállapodással kapcsolatos tárgyalásokkal összefüggésben szereztek meg és amelynek titokban maradásához az érintett Félnek jogos érdeke fűződik, függetlenül attól, hogy az ilyen információ szóban, írásban vagy elektronikus formában jutott birtokukba kivéve
- 6.1 az érintett Fél előzetes írásos beleegyezésével;
  - 6.2 amennyiben azt törvény, illetve egyéb jogszabály megköveteli;
  - 6.3 a Bizalmas Információ használatát a jelen Megállapodással kapcsolatban a SPAR, az Önkormányzat, illetve a SPAR és/vagy az Önkormányzat jogtanácsosa, ügyvédje, könyvvelője, tanácsadója, munkavállalója és más képviselője által; vagy
- 6.3.1 a jelen Megállapodás által kifejezetten megengedett mértékben, azzal, hogy a jelen IX. Fejezet 6. pont alkalmazásában a Bizalmas Információ nem foglalja magában azt az információt, amely:
- 6.3.1.1 a használat, illetve nyilvánosságra hozatal időpontjában a nagyközönség számára is hozzáférhető, vagy ezt az időpontot megelőzően a nagyközönség számára hozzáférhetővé vált;
  - 6.3.1.2 a nyilvánosság számára hozzáférhetővé válik jogosulatlan nyilvánosságra hozataltól vagy használattól függetlenül is; vagy
  - 6.3.1.3 amelyet a SPAR-nak vagy az Önkormányzatnak olyan harmadik személy tár fel, aki jogszerűen van az információ birtokában és joga van arra, hogy azt felfedje vagy nyilvánosságra hozza.

Jelen pontban foglalt titoktartási kötelezettség feltétel és időkorlát nélküli.

7. **Alkalmazandó jog.** A jelen Megállapodás és az abból eredő, illetve azzal kapcsolatos bármely természetű vita, eljárás és igény eldöntésére és értelmezésére Magyarország joga irányadó a kollíziós jogi rendelkezések kivételével.

8. **Teljes megállapodás.** A Felek megerősítik, hogy az Megállapodás annak mellékleteivel együtt a Felek teljes megállapodását tartalmazza, és felülír minden korábbi megállapodást, ígérvényt, kötelezettségvállalást, megegyezést, közlést, szavatosságot, akármely ügyvezető, tisztségviselő, igazgató, munkavállaló vagy képviselő tette is azt meg a másik Féllel szemben.
9. **Vitarendezés.** A jelen Megállapodásból eredő, illetve azzal kapcsolatosan felmerülő, különösen, de nem kizárólagosan az annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, illetve értelmezésével kapcsolatos jogvitákat tárgyalásos úton kell rendezni. Amennyiben e tárgyalások eredménytelennek bizonyulnak a jogvita felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül, úgy a vita elbírálására Felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróság (Kereskedelmi Választottbíróság Budapest) kizárólagos és végleges döntésének azzal, hogy a Választottbíróság a saját (Gyorsított Eljárásra vonatkozó Alszabályzat rendelkezéseivel kiegészített) Eljárási Szabályzata szerint jár el, az eljáró választottbíró(k) száma 3 (három) és az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. A Felek kizárják a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény IX. Fejezetében szabályozott eljárásújítás lehetőségét. A jogvita eldöntésére alkalmazandó anyagi jog a magyar jog, ide nem értve annak nemzetközi magánjogi szabályait. A Választottbíróság határozata végleges és kötelező erővel bír a Felekre nézve.
10. **Részleges érvénytelenség.** Amennyiben a jelen Megállapodás valamely rendelkezése bármely okból, bármely vonatkozásban érvénytelennek, hatálytalannak vagy nem kikényszeríthetőnek minősül, ez az érvénytelenség, hatálytalanság vagy a kikényszeríthetatlenség nem érinti az Megállapodás egyéb rendelkezéseit, és a Felek kötelesek az ilyen rendelkezést haladéktalanul olyan más rendelkezéssel pótolni, amely az Megállapodás céljaihoz és a Felek gazdasági és üzleti érdekeihez legközelebb áll.

## 11. Adatvédelem

- 11.1 SPAR, mint adatkezelő az Önkormányzatra vonatkozóan jelen Megállapodásban feltüntetett személyes adatok kezelésével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást nyújtja az Önkormányzatnak:
- 11.1.1 Az adatkezelő: SPAR.
- 11.1.2 Az adatkezelés célja:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők adatai tekintetében: az Önkormányzat képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságának, illetve a képviselet jogszerűségének ellenőrzése és rögzítése,
  - a kapcsolattartók adatai tekintetében: a szerződésekből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során az Önkormányzat képviseletében eljáró személy kijelölése, rögzítése,
  - mindkét adatkör esetében a szerződésnek, mint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése szerinti számviteli bizonylatnak a megőrzése.
- 11.1.3 Az adatkezelés jogalapja:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők esetében az adatkezelés a SPAR jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges (GDPR 6. cikk (1) bekezdésének f) pontja; az üzleti kockázatok csökkentése);
  - a kapcsolattartók adatai esetében az Önkormányzatnak, mint harmadik személynek a jogos érdeké (GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja - a szerződéses partnerekkel gördülékenyebb kapcsolattartás, melyet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság NAIH/2018/3484/2/V állásfoglalása részletez);
  - mindkét adatkör esetében a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerinti jogi kötelezettség, melyet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése alapoz meg (a szerződésnek, mint számviteli bizonylatnak a megőrzésére vonatkozó kötelezettség).
- 11.1.4 A kezelt személyes adatok köre:
- a cégjegyzésre jogosult képviselők esetében: a képviselő neve, beosztása, aláírása, esetleg telefonszáma, e-mail címe;
  - a kapcsolattartók esetében: az Önkormányzat által megjelölt kapcsolattartó neve, beosztása, e-mail címe, telefonszáma
- 11.1.5 Az adatok forrása:
- a szerződő partner nem természetes személy képviselőjének adatai a cégkivonat adatai alapján kerülnek rögzítésre,
  - kapcsolattartó személyes adatait a szerződő partner közli.
- 11.1.6 Az adatkezelés időtartama: SPAR a Megállapodást a teljesítését követő 8 (nyolc) évig megőrzi.

Bővebb tájékoztatás az érintetti jogokról és a jogérvényesítési lehetőségekről a [www.spar.hu](http://www.spar.hu) oldalon található adatkezelési tájékoztatóban érhető el.

11.2 Az Önkormányzat, mint adatkezelő a ... alatt található adatkezelési szabályzat szerint kezeli az adatokat.

**12. Példányok.** A jelen Megállapodás 6 (hat) példányban készült.

A Felek a jelen Megállapodást, annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelen Megállapodásban meghatározott helyen és napon jóváhagyólag aláírták.

#### MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. sz. Melléklet: Beruházás Konceptióterve az I/A Ütem Beruházás, I/B Ütem Beruházás bemutatásával
2. sz. Melléklet: I/A Ütem Telekalakítás vázrajza, I/B Ütem Telekalakítás helyszínrajza, I./A Ütem Végleges Telekalakítás helyszínrajza, II. Ütem TelekalakításA vázrajza
3. sz. Melléklet: Ráépítési Szerződés tervezete (minta szöveg)
4. sz. Melléklet: Földhasználati Szerződés – Földhasználati és parkolóhasználati jogot alapító szerződés tervezete (minta szöveg)
5. sz. Melléklet: A jelen Megállapodás II. Fejezet 1.2 és III. Fejezet 2.2 pontjai szerinti ideiglenes parkoló és forgalomtechnikai helyszínrajz

---

Szentendre Város Önkormányzata  
képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

---

SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és  
együttesen





**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Főépítészeti Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127  
E-mail: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

**Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács**  
2000 Szentendre Városház tér 3.

Üi. szám: 06/15-120/2022  
Ügyintéző: Komáromi Anna  
Tel.: +36 26 785 142  
E-mail: [komaromi.anna@szentendre.hu](mailto:komaromi.anna@szentendre.hu)

**66/2022. sz. Tervtanácsi konzultációs vélemény**

**Készült:** a Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács 2022. november 28-án, a Szentendre Város Önkormányzati Hivatal hivatalos helyiségében tartott ülésén.

Megnevezés: **Kereskedelmi és Szolgáltató Központ (Spar) építése**  
Építés helye: **2000 Szentendre, HÉV állomás melletti Vt/11 övezetbe tartozó fejlesztési terület**  
Építető: **SPAR MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI Kft.**  
Tervező: **Józsáné Darida Margit okl. építészmérnök, építész vezető tervező (kamarai szám: É1 01-1083)  
dr. Geszler Rudolf okl. építészmérnök tartószerkezeti vezető tervező (kamarai szám: T 01-4562)  
Artec Építész Kft.**

A napirendi pont megtárgyalásánál jelen lévő tervtanácsi tagok:

**Kiss Gabriella főépítészelnök, Dr. Borbás Péter, Dénes György, Lukács Péter, Vincze Ottó**  
A tervtanács határozatképes.

Jelen lévő meghívottak:

Komáromi Anna főépítészeti koordinátor, Sajtos-Kövesi Diána főépítészeti koordinátor, Józsáné Darida Margit építész tervező, dr. Geszler Rudolf tartószerkezeti tervező,  
Spar képviseletében: Egyházy Tibor hálózatfejlesztési és ingatlangazdálkodási vezető, Sztanó Dániel berendezési és belsőépítészeti munkatárs

Fülöp Zsolt polgármester, Pilis Dániel alpolgármester, Magyar Judit alpolgármester, Hámornyikné Csemeczki Zita a Városfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője, Alföldiné Petényi Zsuzsanna Városfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Iroda irodavezető-helyettes, Szűcs Katalin képviselő, Boda Anikó képviselő, Drávcz Zsolt képviselő, Bellai László kommunikációs vezető

Előzmény

Szentendre Város Önkormányzata 136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozata alapján pályázatot írt ki a fejlesztési terület 2 ütemben történő hasznosítása érdekében.

Jogszabályi felhatalmazás

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról és működési rendjéről szóló **12/2013. (V.14.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: tervtanácsi rendelet) szerint:

1. A Tervtanács feladatai

3.§ A Tervtanács a Rendeletben meghatározott szakmai véleményező testület, amely szakmai állásfoglalást ad a Településképi véleményezési rendeletben meghatározott véleményezési eljárásban. Szentendre Polgármestere konzultáció keretében kikeresheti a Tervtanács véleményét egyéb, az épített környezet, közterület, városkép alakításával kapcsolatos kérdésekben.

4.§ (5) Az építési tevékenység kérelmezőjének, ill., az építészeti terv készítőjének lehetősége van előzetes Tervtanácsi konzultációs vélemény megkérésére a településképi véleményezési eljárás megindítását megelőzően, illetve egyéb városképet befolyásoló építészeti, arculati kérdésekben.

136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozat alapján a pályázat bírálatában részt vesz a Tervtanács.

A tervezési terület településképi szempontból meghatározó területen, azon belül részben „Kertváros”, részben „Vegyes” karakterben található.



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Főépítészeti Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127  
E-mail: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

**A Szentendrei Építészeti- Műszaki Tervtanács a 2022. november 28-i tervtanácsi ülésen egyhangúan az alábbi konzultációs véleményt adta:**

**A Tervtanács a benyújtott „A/1”, „A/2” és „B/3” koncepciótervek között az alábbi sorrendet állítja fel:**

1. A/1
2. A/2
3. B/3

**Az „A/1” változatot ajánlja továbbfejlesztésre.**

Indoklás

Az Építészeti- Műszaki Tervtanács a szakmai véleményezés során vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül különösen a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének, valamint a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek, illetve a településképi rendeletben foglalt követelményeknek, és az ezt megalapozó, a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításoknak és ajánlásoknak.

Részletes indoklás

A Tervtanács a tervezési terület településképi arculatából és adottságaiból adódó tervezési szempontokat értékelte, és egybevetve a tervezési programmal, az alábbi véleményt és javaslatokat fogalmazta meg:

**Telepítés, helyszínrajz**

Tervezési helyszín

A Tervtanács véleménye szerint a tervezési helyszín kedvező a Spar kereskedelmi létesítményének megvalósításához. A korábbi áruház leégése óta hiányzik a környékről egy nagyobb bevásárlóközpont. A közelben fekvő nagy lakóterületek és a HÉV végállomás, illetve a 11-es út közé ékelődött terület méltán kaphat kereskedelmi/szolgáltató funkciót: a nagy vásárlói igény és a kedvező megközelíthetőség egyszerre van jelen.

Lépték, rendeltetés

A telepítendő funkcióval járó nagyobb léptékű épület megjelenése szintén elfogadható, hiszen a környéken vannak viszonylag nagy léptékű épületek: a posta, a rendőrség, a kormányhivatal, és az OTP bank épületei, stb. (A HÉV köré tervezett intermodális csomópont megvalósulása esetén is magas elötétők és többszintes parkolóház fog épülni.)

A nagyobb léptékű épület megjelenése vizuálisan kijelölheti a kapcsolódást a Deim Pál térhez, melyen a posta épülete áll. A tervezett áruház gyalogos megközelítését biztosító kelet-nyugati irányú útvonalat tájépítésszerűen javasolt kezelni – ezzel biztosítva a városi léptékű kapcsolódást, összeköttetést a HÉV állomás érkezési területével és a Deim Pál térrel.

Rendeltetés

Az épület bejárati része a hátsó lapostetős épülettömeg fölé magasodik, ezért megfontolásra javasolt a „fej”-rész, vagy akár az egész épület emeletes kialakítása, és az emeleten egyéb rendeltetések elhelyezésének biztosítása (pld. irodák, szolgáltatás) – ezzel kevésbé lenne „lepényszerű” a végeredmény és a városban hiányzó funkciók is létesülhetnének.

Telepítés

Az épület telepítése – valamennyi verzióban – azonos. A Tervtanács véleménye szerint a helyszínrajz kezelése, a terepviszonyok és a kapcsolódó utak, megközelíthetőségi lehetőségek figyelembevétele kedvező.



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Főépítészeti Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127  
E-mail: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

Kívánatos, hogy az épület előtt megfelelő szélességű gyalogos felület legyen kialakítva, kis teresséssel vagy akár árkáddal. Javasolt, hogy az északi kisebb épülettömeg ne kerüljön túlságosan közel a Vasúti villasorhoz, ezzel lehetőséget teremtve a későbbiekben az épület utcával párhuzamos bővítésére. Az épület környékét javasolt humánusan kialakítani, kertépítészeti és parkelemekkel kellemesebbé tenni.

**Architektúra, építészeti megjelenés**

**SPAR arculat**

A Tervtanács alapvetően akceptálta a SPAR általánosan alkalmazott arculati elemeinek, homlokzati alapelveinek megjelenését, melynek főbb szempontjai:

- Egyedi, helyhez kötődő megjelenés
- Egyedi, figyelemfelhívó bejárati homlokzat (tömeg), nagy üvegfelülettel a jó belátás érdekében, ami növeli a természetes „piac-hatást”.
- Piros „SPAR kapuzat”

**Verziók, megjelenés**

A Tervtanács a bemutatott három verzió közül az „A1” verziót javasolta továbbtervezésre: az egy nagy gesztussal megformált bejárati tömegformával készült épületet, a tagoltabb (kisvárosiasabb jellegű) B/3 jelű kompozícióval szemben. Ezért ezt a változatot véleményezte részletesebben.

(Az „A/2” verzió lényegében csak a szín- és anyaghasználatban különbözik az „A/1” verziótól)

**Minőség**

A Tervtanács értékelte a bemutatott terv magas építészeti minőségét, és a továbbtervezéshez az alábbi építészeti szempontokat fogalmazta meg:

- A közönség bejárati rész magasabb, aszimmetrikus tömege, „kistestvér-nagytestvér” jellegű megformálása nem szerencsés. Az épület északi szárnyának tömegét javasolt a főépület kompozíciójától eltérően megformálni.
- Az üvegfalat javasolt humánusabban kialakítani: a sík üvegfal helyett tagozatokkal, tömör részekkel strukturálni.
- Kedvező a nemes anyagok használata, de a helyhez kötődést segítené a helyi hagyományosabb anyagok használata: vakolat és kő. Ez tompítaná az épület ipari hangulatát is.
- A B/3 változat üvegezett árkádja is szimpatikus, mely a továbbtervezés során átvehető motívum.
- A kétszintes kialakítás gazdagabb, tagoltabb, városiasabb megformálást tenné lehetővé.

**Turisztika, „szentendreiség”**

Az épület oldalfalának egyhangúságát mérséklendő, célszerű annak akár turisztikai célú hasznosítása, vagy rajta helyi művészeti/társzművészeti alkotások bemutatása.

Szentendre, 2022. december 1.



*Gabriella*  
**Kiss Gabriella**  
főépítész





SPAR MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

## KONCEPCIÓTERV

a „Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló HÉV állomás  
környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és  
telepítésszervezési szerződés megkötésére”  
tárgyú

nyilvános pályázati kiírásra

2022-11-21

ALÁÍRÓLAP

**Tárgy:** „Szentendrét Város Önkormányzat tulajdonában álló, HÉV végállomás környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére” tárgyú nyilvános pályázat

Konceptióterv dokumentáció.

**Készítette:** Artec Építész Kft.  
1036 Budapest, Lajos utca 105.

**Tervezők:** Józsiné Dancs Margit  
okl. építészmérnök építész vezető tervező  
É1 01-1083

dr. Cseszler Rudolf  
okl. építészmérnök tartásfelkezelési vezető tervező  
T 01-4562

**Munkatársak:**

Horváth Gergely  
okl. építészmérnök

Kovács Krisztián  
okl. építészmérnök

Pásztor István  
építészmérnök

**Specialista tanácsadók:**

Szalkósi Csaba  
okl. gépészmérnök épületgépész tervező

Tóth László  
okl. villamosmérnök épületvillamosági tervező

Horváth Lajos  
okl. gépészmérnök tűzvédelmi szakértő

**Készült:** 2022-11-21

# KONCEPCIÓTERV MŰSZAKI LEÍRÁS

a „Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló HÉV állomás környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére” tárgyú

nyilvános pályázati kiírásra

## TARTALOMJEGYZÉK

## Tartalom

## Műszaki leírás

## Tervek

## I. Ütem

ÉP-101 I. Ütem áttekintő helyszínrajz	M=1:2000
ÉP-102 I. Ütem áttekintő helyszínrajz környezet, kapcsolatokkal	M=1:1000
ÉP-103 I. Ütemi helyszínrajz SPAR fejlesztési terület	M=1:500
ÉP-104 I. Ütemi helyszínrajz SPAR fejlesztési terület	M=1:500
ÉP-105 I/A változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-106 I/A változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-107 I/A változat parkolászinti alaprajz	M=1:200
ÉP-108 I/A változat metszetek	M=1:200
ÉP-109 I/A.1 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-110 I/A.1 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-111 I/A.1 változat látványtervek	
ÉP-112 I/A.1 változat látványtervek	
ÉP-113 I/A.1 változat látványtervek	
ÉP-114 I/A.2 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-115 I/A.2 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-116 I/A.2 változat látványtervek	
ÉP-117 I/A.2 változat látványtervek	
ÉP-118 I/A.2 változat látványtervek	
ÉP-119 I/B.3 változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-120 I/B.3 változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-121 I/B.3 változat parkolászinti alaprajzi	M=1:200
ÉP-122 I/B.3 változat metszetek	M=1:200
ÉP-123 I/B.3 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-124 I/B.3 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-125 I/B.3 változat látványtervek	
ÉP-126 I/B.3 változat látványtervek	
ÉP-127 I/B.3 változat látványtervek	
II. Ütem	
ÉP-201 II. Ütem áttekintő helyszínrajz	M=1:2000

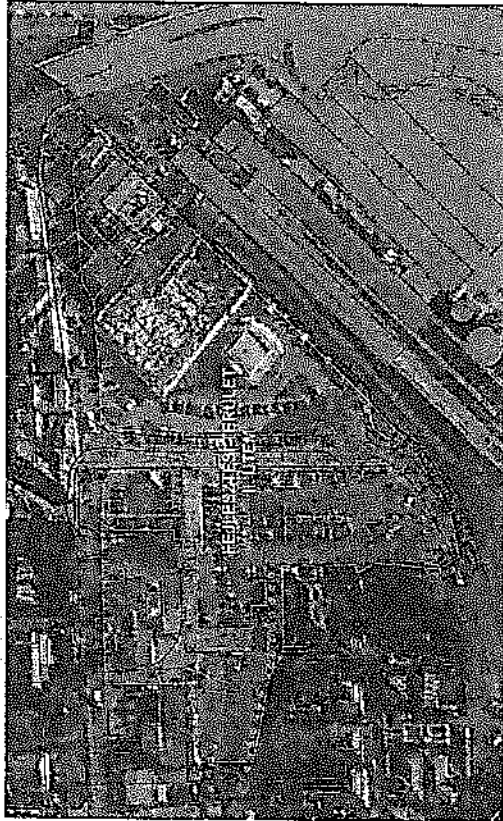






**II. Útem**

- multifunkcionális Kereskedelmi és Szolgáltató Központ és/vagy közösségi park kialakítása
- opcionálisan parkolási lehetőség a MOI. telek területén
- Yasuti Villásor utcai parkolók megépítése
- meglévő és új zöldfelületek, vírosszöveti kapcsolatok kiépítése



**I. ÚTEM**

**Prognosztizált beépítési adatok**

-SPAR kizárólagos használatú területe:	7.020 m <sup>2</sup>
-Tervezett földszinti padlósz:	+/-0,00 = 105,6 mBf
-Földszinti beépítés területe:	2.640 m <sup>2</sup> 37,6 %
A1, A2 változatok:	2.620 m <sup>2</sup> 37,3 %
B3 változat:	
-Parkoló/pince szintű beépítés területe:	2.350 m <sup>2</sup> 33,5 %
-Zöldfelület területe:	1.620 m <sup>2</sup> 23,0%
- Néltó hasznos alapterület:	1.550 m <sup>2</sup>
-Épületmagasság:	6,43 m
A1, A2 változatok:	
B3 változat:	5,91 m

**- Épület legmagasabb pontja:**

- A1, A2 változatok: 9,28 m
- B3 változat: 7,43 m

**-Személygépkocsi parkoló férőhelyek**

- SPAR elődőtér prognosztizált nettó alapterülete: 1.200 m<sup>2</sup>
- Parkoló férőhely igény: 120 fh
- Bérleményi prognosztizál területterület: 330 m<sup>2</sup>
- Parkoló férőhely igény: 33 fh

- Rendelkezésre álló parkoló férőhelyek: 120 fh
- SPAR kizárólagos használatában lévő telken: 35 fh
- Szomszédos, 50 m-en belüli kázművelten elhelyezhető, tervezett parkolóban:

- P+R parkolók: 71 fh
- meglévő, felújított: 61 fh
- tervezett, új: 18 fh
- tervezett Yasuti Villásor utcai parkolók: 150 fh
- összesen: 224 fh

**- Kerekpár parkoló férőhelyek száma:**

22 db

Az első útemben a feltáró út nyugati oldalán található, összevont, a SPAR kizárólagos használatában kerülő telek(ek)omb területén egy Kereskedelmi és Szolgáltató Központ épül, amely a következő épületrészeket tartalmazza:

- egy, megközelítőben 1200 m<sup>2</sup>-es elődőtér alapterületű SPAR üzlet, szintben esafalakozó kiszolgáló háttér helyiségekkel,
- parkolószint, SPAR üzletterület alatt, a szintek között mozgójárda, akadálymentes közlekedési biztosító lift és lépcső összeköttetéssel,
- felszinti parkolók, közvetlen akadálymentes kapcsolattal a SPAR üzletterülettel,
- max. 500 m<sup>2</sup> ászzalapterületű bérleményi épületrész.

A beépítés és az épület tömege az alábbi meghatározó adottságok kölcsönhatásából jött létre:

- az amorf területgeometria, amelynek egyik nyúlványa a jelenleg „ad hoc”, szabad parkolóként használt, a Yasuti villásor és Római temető utca között húzódó mély (többbelébe) van, a másik a Yasuti villásor utcaig húzódó telek-részlet,
- a fejlesztési területeket kettészáló, két körfolyóval nemal szervezett, ellátó, közúti sáv nyugati határoló vonalán,
- a meglévő parkolók, kiszolgáló utak, körfolyók legalább alaprajzi geometriájukban való megőrzésének igénye,
- felszinti parkolók 5%-os fejtőn helyezkednek el, így biztosítva a biztonságos eljutást a fedett parkolószintig,
- épület hátsó traktusa a rakodórampával egy a tömegbe integrált, vizuális és akusztikai burkolattal körülvett, kültéri épületegységet és lüftungtechnológiai berendezések elhelyezését biztosító osztozást készílt

**Változatok az építési formája és homlokzatképzése alapján**

A környezetéhez képest léptéket váltó új beépítés üvegszázat térfala városian térformányt nyújt, kiegészíti a távolabbi, tervezett innerudális forgalmi csomópont épületegységet, az oldalak fele azonban visszabalogt építészeti elemekkel operál.

Nagyfeszítésválság, rétegelt ragasztott fő tartószerkezetű csarnokfésés, látszó faanyagú szendvicspanel héjával.

A választott homlokzatkalkoló építőanyagok részletegységagabb felületi megjelenést biztosítanak, minőségük maradálandóságot sugall.

„A1” és „A2” változat

Az „A” változatban a bejárati sáv teljes szélességében „landmark” elemként megjelenő, kapuzatos főhomlokzattal készílt, kibiztosítja azt a helyzetet, hogy a fő megközelítés irányából megjelölésen járvoí a rálátás. Stílusában igazodik a központi SPAR brandhez, amely akár az otthonosság érzetét kelteően ismerős, a helyszíntől függetlenül, a brandnél megszokott esztétikát biztosítja.

A teljes épületrezi homlokzatot átvélvő kapuzat a berleményi épületrészen is megcélunk. A melléépítés, látványát feloldja a tömegformálás aránya. A részlegrészegabb, építészileg erősebben megformált bejárat homlokzat mellett a HEV felő beforduló homlokzat már egyszerűbb, visszafogottabb, itt a visszafogottabb tömengen van a hangsúly.

„A1” változat anyaghasználatát:

1. RAL 9001 krémfehér bevonatos, fogazott, alumínium homlokzati ábla, fogadószekerezhöz rendszer szerinti kötőelemekkel, nem látható módon rögzítve (PREGPA)
2. RAL 7006 beige grau bevonatos, alumínium, kettős állókörös, tetőfedés (PREFALZ)
3. RAL 9001 krémfehér THR hőszigetelő homlokzati rendszer, fedőfesték, betonhatás miniatúza rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezetén
4. RAL 7006 beige grau poroszort alumínium, hőtároló, függőnyfal és egyéb homlokzati nyílászáró szerkezetek, látszó bordákkal, függőnyfal rendszerbe integrált tologatókkal, takaró profilokkal
6. RAL 7012 basalt grau fedőfesték vasbeton hátszerkezetén
7. RAL 3020 verőfényt SPAR szelűfőgő

„A2” változat anyaghasználatát, színek

1. RAL 9001 krémfehér bevonatos, alumínium kompozit lemez, fogadószekerezhöz szegccseléssel, vagy ingaszírással rögzítve (PREPABOND)
2. RAL 1014 efenbein RAL 1019 grau beige bevonatos, mikrobordázott, fémfegyverzeti, hőszigetelt szendvicspanel, váltakozva, élcsiszolva, vízszintes csíkozva, látszó rögzítéssel
3. RAL THR hőszigetelő homlokzati rendszer: fedőfesték, betonhatás miniatúza rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezetén
4. RAL 7006 beige grau poroszort alumínium, hőtároló, függőnyfal és egyéb homlokzati nyílászárók, látszó bordákkal, függőnyfal rendszerbe integrált tologatókkal, takaró profilokkal
5. RAL 7012 basalt grau fedőfesték vasbeton hátszerkezetén
6. RAL 3020 verőfényt SPAR szelűfőgő

„B3” változat

A „B3” változat a korábbi verzióval teljesen egyezően készült. A régiét nyitogatás, tömgek megpróbálnak valamiféle helyi illeszkedést, történetiség kifejezést és reflektálást az adott lokáció sajátosságaira, jellegére meg, ha szimbolikusnak is. Ugyanakkor ezek az elemek a belső tér dinamikáját is fokozzák, valamint biztosítják a belső terek természetes megvilágítását és szellőztetését.

Anyaghasználat és színek:

1. RAL 9001 krémfehér THR hőszigetelő homlokzati rendszer: fedőfesték, betonhatás miniatúza rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezetén
2. RAL 7006 beige grau bevonatos, alumínium, kettős állókörös, homlokzati burkolat (PREFALZ)
3. RAL 7006 beige grau bevonatos, alumínium, kettős állókörös, tetőfedés (PREFALZ)
4. RAL 1001 efenbein bevonatos, fogazott, alumínium homlokzati ábla, fogadószekerezhöz rendszer szerinti kötőelemekkel, nem látható módon rögzítve (PREGPA)
5. RAL 7006 beige grau poroszort alumínium, hőtároló, függőnyfal és egyéb homlokzati nyílászárók, látszó bordákkal, függőnyfal rendszerbe integrált tologatókkal, takaró profilokkal
6. RAL 7012 basalt grau fedőfesték vasbeton hátszerkezetén
7. RAL 3020 verőfényt SPAR szelűfőgő

Tartó- és építészeti szerkezetek

Az épület szerkezetét a funkcióhoz igazolva korszerűnek, időtállóknak, az anyaghasználat innovatív, alacsony környezetterheléssel és energiatartalommal ellátott építőanyagokat alkalmaz.

Az épület fő teherterelő szerkezetét helyszíni és előregyártott vasbeton, valamint rétegtel-ragasztott fi szerkezetek.

- Függőleges teherterelő szerkezet:

- parkolószint: monolit vasbeton köriráfalak, ifjúfalak, előregyártott vasbeton pillérváz,  
- földszint: előregyártott vasbeton pillérváz, monolit vasbeton falatartó gerendák, falatartó gerendák, egyedi acél rácsos tartók kapuzatok, függőnyfalak fogadó szerkezeteként, VIERENDEI, acél tartók, aláfeszített RR szarufák, magasságteljes szakaszok fogadó szerkezeteként,

- vízszintes teherterelő szerkezetek:

- parkolószint: előregyártott, vasbeton rövid fűrtartók, peremgerendák, felbetonnal együtti dolgozó, fűszített, körfűreges, vasbeton földmipillák, monolit vasbeton födémcsatlakozások,

- földszint: fagykötény gerendák, falperendák, RR fa rövid fűrtartók, lejtést biztosító fűrtartók és peremgerendák (RUBNER), monolit vasbeton födém szakaszok, egyedi acél rácsos tartók kapuzatok, függőnyfalak fogadó szerkezeteként, VIERENDEI, acél tartók, aláfeszített RR szarufák, magasságteljes szakaszok fogadó szerkezeteként,

- függőleges külső, terelhatároló szerkezetek:

- hőcserélők méretezésének megfelelő vastagságú, fémfegyverzeti szendvicspanel, vagy fémburkolati, kétrétegű, készletfeltehető, vagy egyrétegű THM falazatok

- vízszintes külső, terelhatároló szerkezetek:

- csarnoktetőknel (naocsny hajlító lapostető), RR-falatós épületrészen rendszerhez tartozó, előregyártott, üvegyapot hőszigetelésű, belső fűvezetéses panel szerkezet (RUBNER), épületgépészeti termék monolit vasbeton födém szakaszok  
- magasságteljes részek gyárti, poroszort, kettős állókörös fémfűtésessel készülnék. A SPAR eladott hő- és fűtésvezetéshez, természetes szellőztetéséhez a kimeneti tetőfelépítményekbe RWA ablakok kerülnek.

- Alapozás:

alapotás módja sík alapozás, a függőleges teherterelő szerkezetek a parkolószint lemezalapon terhelnek.

### *Építéstechnológiai-ellátás*

Az épület kialakításánál törekedtünk a gazdaságos és energiatudatos kialakításra, ill. a hosszótávon fenntartható, környezetudatos üzemeltetésre. Ezért a tervezett fűtési-hűtési koncepció kiválasztásánál a fenntartható fejlődést, környezetvédelmet és lehető leghatékonyabb üzemeltetési módot tartottuk szem előtt. Figyelembe vettük továbbá az a szempontot is, hogy a beruházó által létesítendő technológiai berendezések lehetővé teszik a keletkező hulladékok hasznosítását is.

Ezért esett a választás ún. integrált hűtés-technikai rendszerre esett, mely az épület fűtését és hűtését is biztosítja majd. A fűtési időszakban a kereskedelmi hűtőgépek hulladékhőjének szinte többletenergia felhasználása nélkül fűli az épületet. Abban az esetben, ha a technológiából keletkező hulladékok már nem elegendő a fűtési igény fedezésére, automatikusan rászágit a rendszerbe integrált legmodernebb levegő-víz hőszivattyút, ezzel fedezve a lehető leghatékonyabban a hiányzó fűtési energiát.

### *Előzetes hővédelelni arányok*

-Kockázati osztályba sorolás: AK

-Tűzszakaszolás:

I tűzszakasz: sz.+ parkolószint közlekedőblokk

II tűzszakasz: pincésznati mélygarázs

-Telepítés:

lehet tűzfal-as oldalhatáros,

amennyiben meg marad a MÁV lakóépület egy fázisnál, annak gerincénél magasabb rugátló fátat kell építeni a homlokzati átfedés szakaszán.

HÉV földi lakóépülettől 6,0 m a tűzvédelmi távolság.

-Hő- és füstelvezetés:

pincésznati és chadlérti szinten is szükséges gravitációs léggóllás nyílásokon, nyílászárókon keresztül,

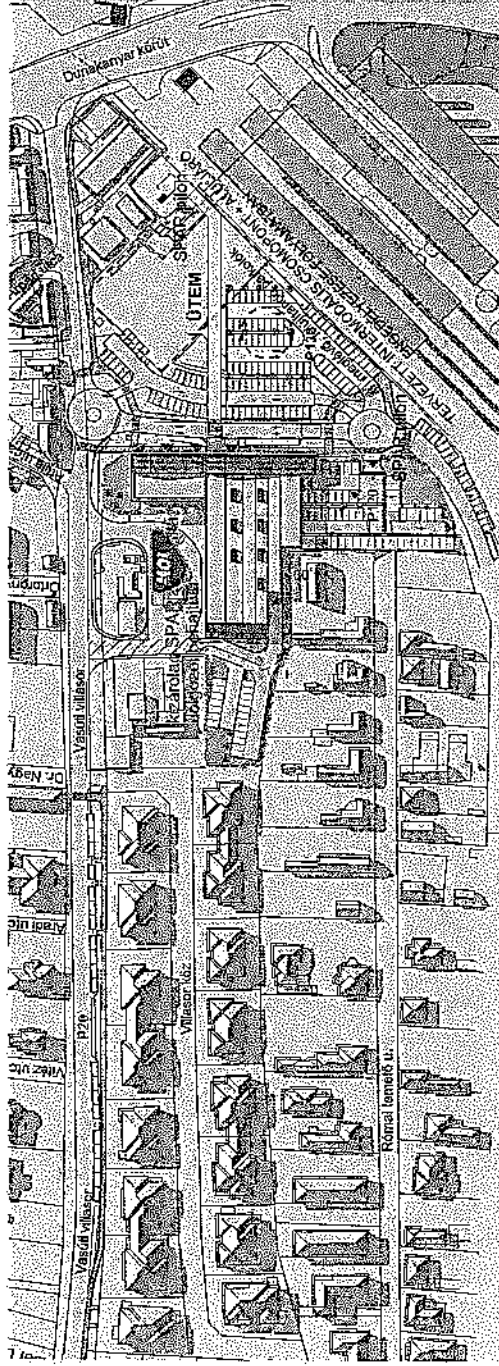
az elvezetés részletes tervezés szinten parkolószinten lehet gravitációs, vagy mesterséges, oszarnoktérben tetőablakkal, kupolákkal gravitációs.

### *Környezetrendezés*







A HÉV végállomást, az átjárót és az épület összekötő gyalogos közlekedés egy gyalogos promenáád tulajdonképpen, amely melje olyan lineáris park rendszer szinul, amelyre felüthetők a különböző funkcióú területek. Ezek a kisebb közösségi terek alkalmassak mind a helyi városiakok, mind a területet használó áttunozók kikapcsolódására. A kertvárosi lakóövezet szélén ez a zöldfelület lehetőséget biztosít rekreációs tevékenységekre. A növényzet dominánsabb, mint a burkolt felületek: aránya: alacsony sűrűságnel, hogy állhatatok legyenek a terek, várostudó, nem törekény, nem aligigázoló, és természetekkel nem szemtelő, homos fatajokkal. A növényzet az utcák és a HÉV felé egyre természetesebb kialakítás.

A kialakított újépítészet elemek érvényesítheti azokat az ökológiai szempontokat, amely hozzájárul a városrészek klímaváltozáshoz való alkalmazkodásának javításához. A teljes zöldfelületek végleges kialakítása a II. ütem végéig történik.





0 10 50

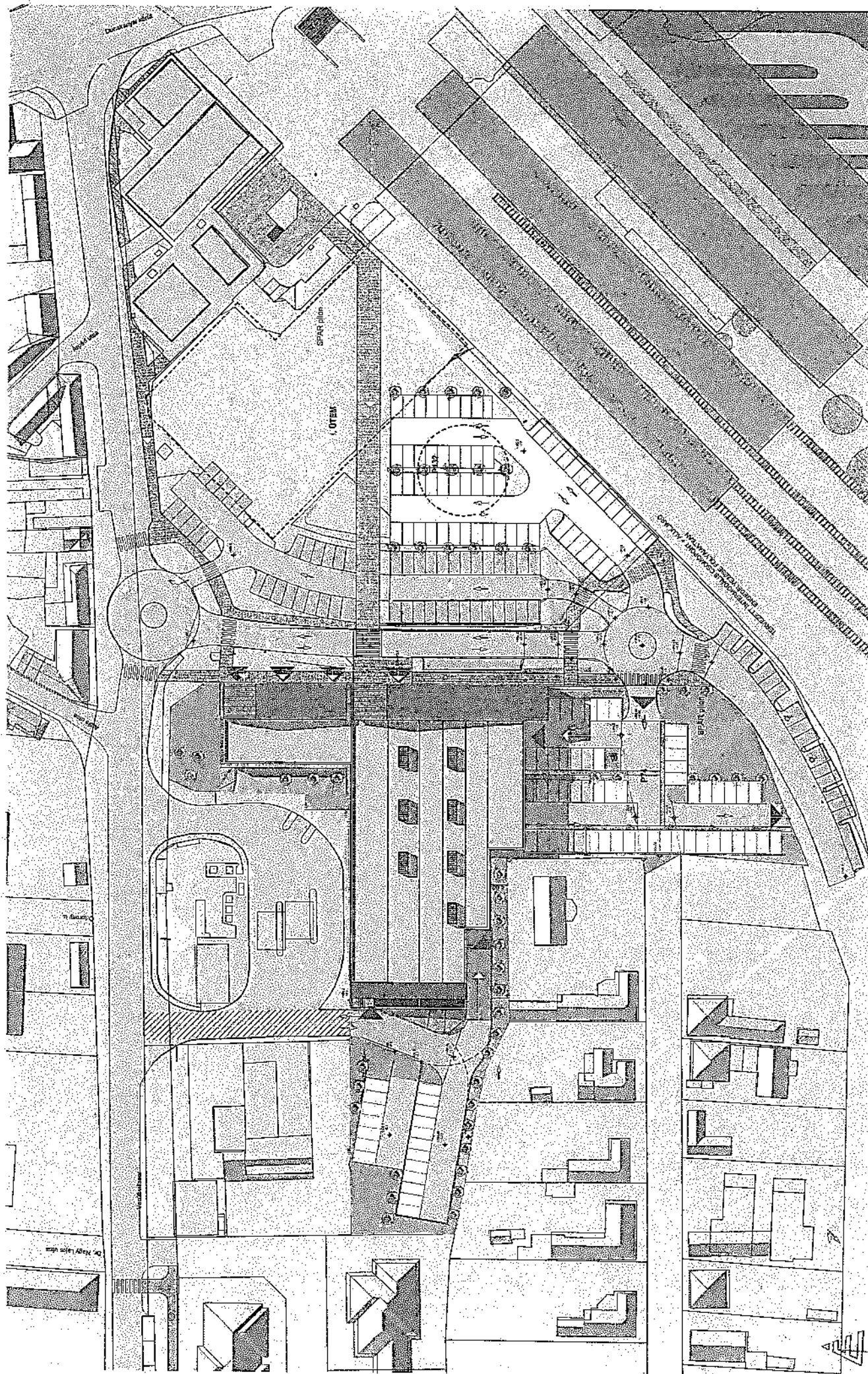
-  gazdasági és dolgozói parkoló bejárat
-  MOL - önkormányzati egyeztetés szükséges
-  elbontandó épületek
-  SPAR kizárólagos használatú terület
-  meglévő, felújított P+R parkolók
-  tervezett, új P+R parkolók
- P00** parkolók mennyisége
- I. ÜTEM területé

**Prognosztizált beépítési adatok**

-SPAR kizárólagos használatú területe:	7.020 m <sup>2</sup>
-Tervezett földszinti padlósík:	+0,00 = 105,6 mBF
-Földszinti beépítés területe:	2.640 m <sup>2</sup> - 37,6 %
A1, A2 változatok:	2.620 m <sup>2</sup> - 37,3 %
B3 változat:	2.360 m <sup>2</sup> - 33,5 %
-Parkoló/pince szintű beépítés területe:	1.620 m <sup>2</sup> - 23,0%
-Zöldfelület területe:	1.550 m <sup>2</sup>
-Néltő hasznos alapterület:	
-Épületmagasság:	6,43 m
A1, A2 változatok:	5,91 m
B3 változat:	
-Épület legmagasabb pontja:	9,28 m
A1, A2 változatok:	7,43 m
B3 változat:	
-Személygépkocsi parkoló férőhelyek	
SPAR eladór prognosztizált nettó alapterülete: 1.200 m <sup>2</sup>	
Parkoló férőhely igény:	120 fh
Bérfelületi prognosztizált területterület:	350 m <sup>2</sup>
Parkoló férőhely igény:	35 fh
Rendelkezésre álló parkoló férőhelyek:	
SPAR kizárólagos használatban lévő telken:	120 fh
Szomszédos, 50 m-en belüli közterületen elhelyezhető, tervezett parkolóban:	35 fh
P+R parkolók:	
meglévő, felújított:	71 fh
tervezett, új:	61 fh
tervezett Vasúti Villamosi utcai parkolók:	18 fh
összesen:	150 fh
-Kerékpár parkoló férőhelyek száma:	22 db







gyalogos forgalom

gépkocsiforgalom  
fényforgalom



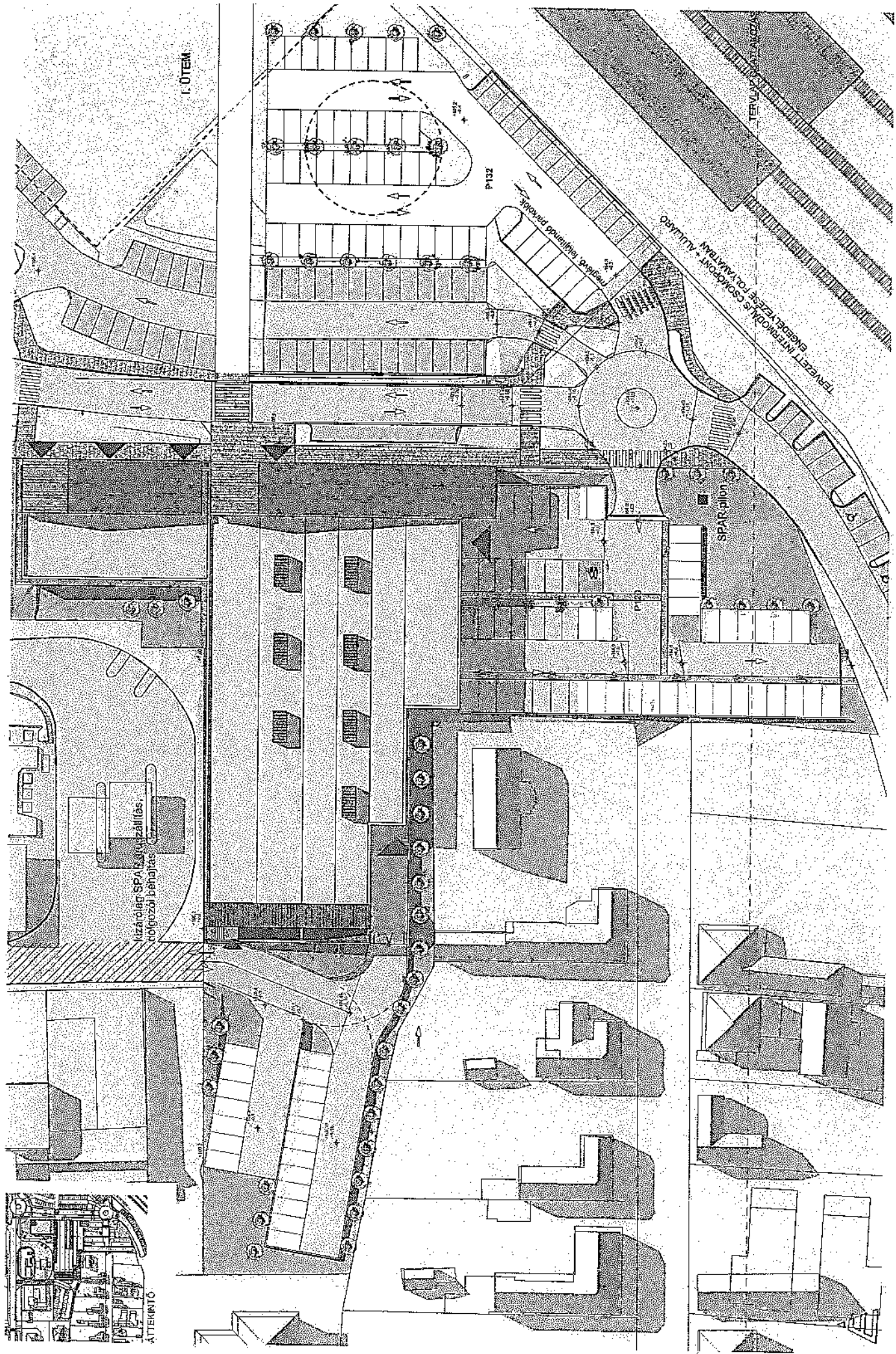
SZENTENDRE KONCEPCIÓTERV

II. ÜTEM/ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ KÖRNYEZETI KAPCSOLATOKKAL

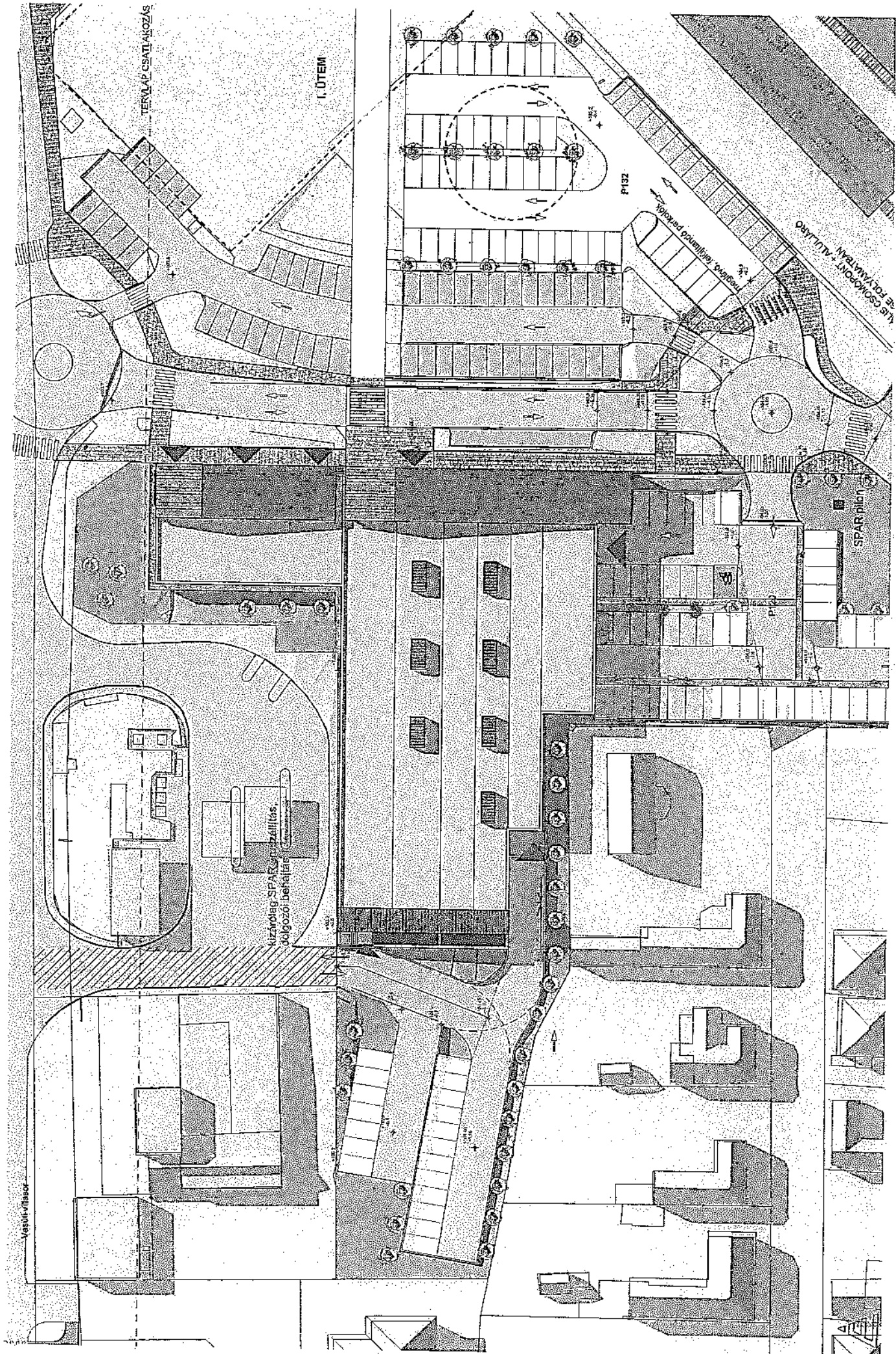
M=1:1000 EP-102

2022.11.21.









Vasút-villamos

TERVLAPO CSATLAKOZÁS

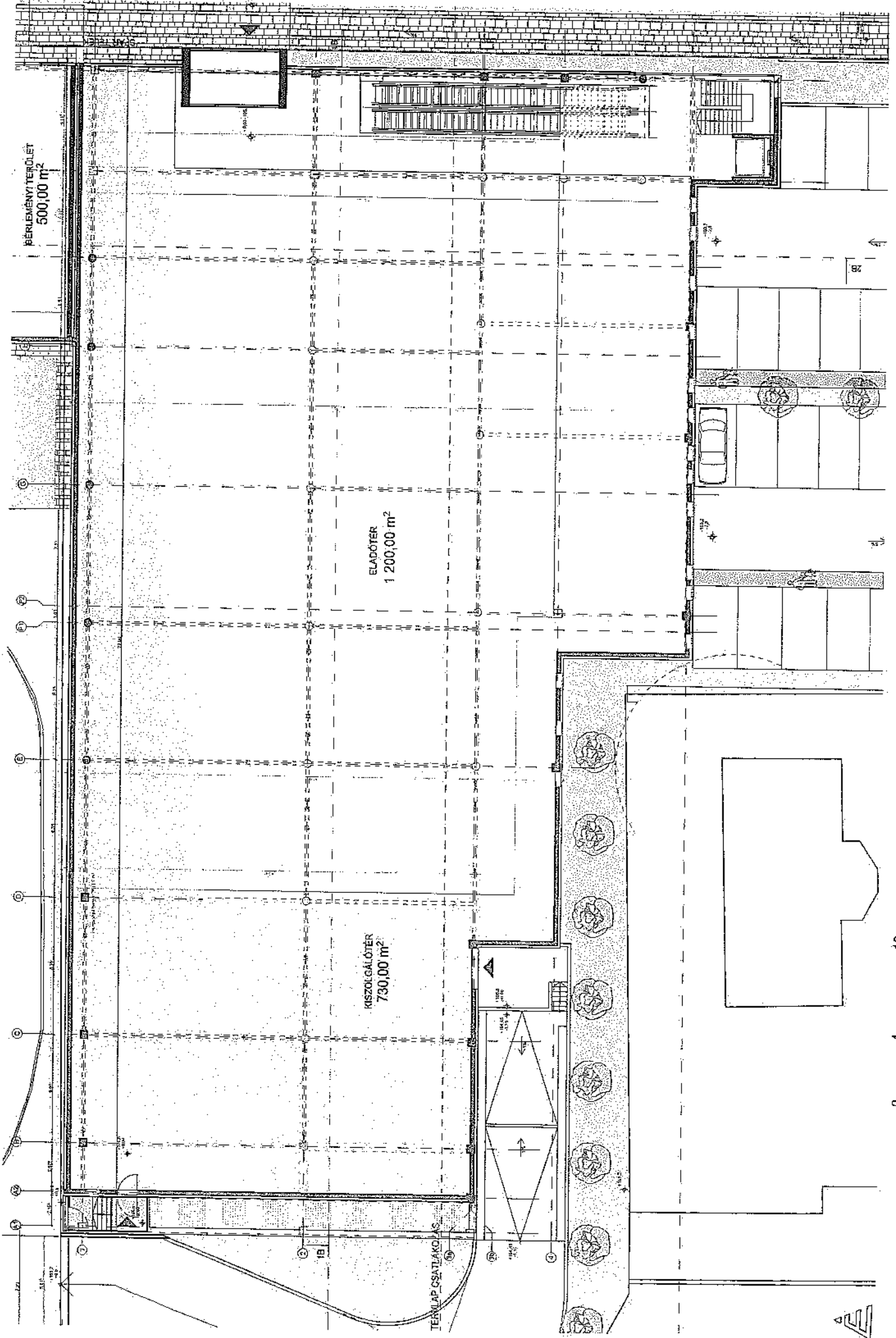
I. ÜTEM

P1B2

Közlekedési csomópontok

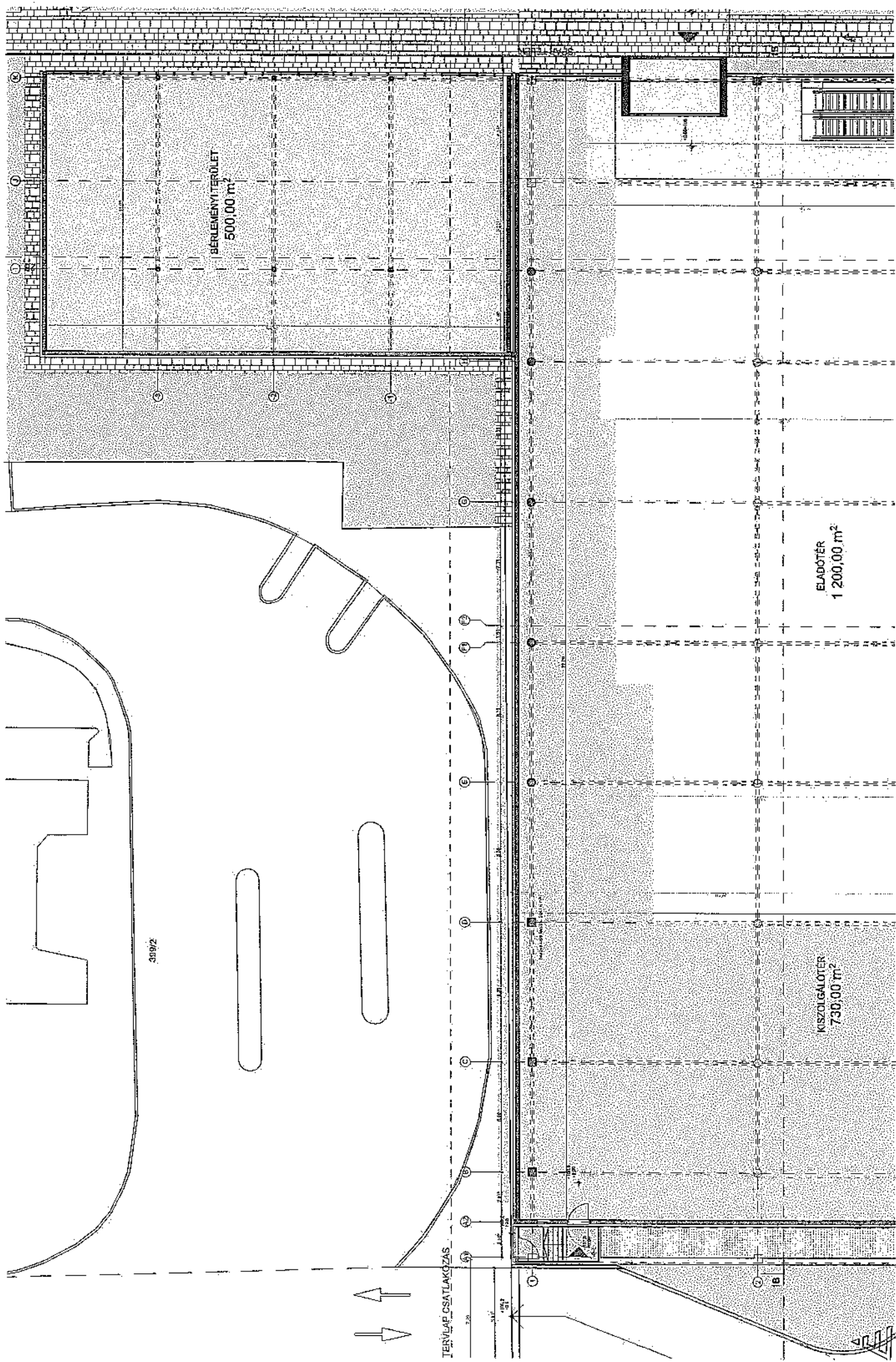
SPAR plébán











309/2

BÉRELEMÉNY TERÜLET  
500,00 m<sup>2</sup>

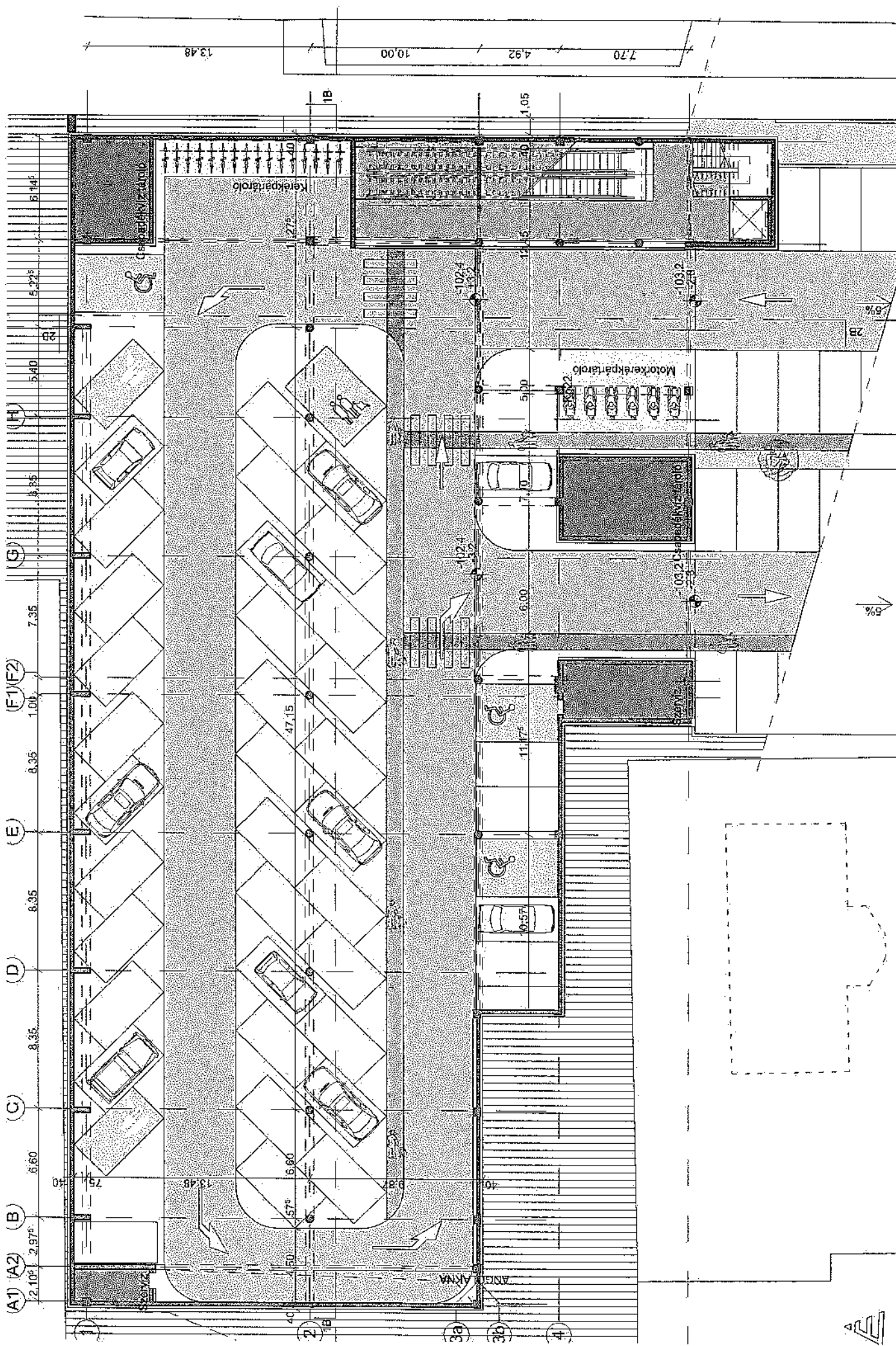
KISZOLGÁLTATÓTER  
730,00 m<sup>2</sup>

ELADÓTÉR  
1 200,00 m<sup>2</sup>

TERVLAPOCSATLAKOZÁS





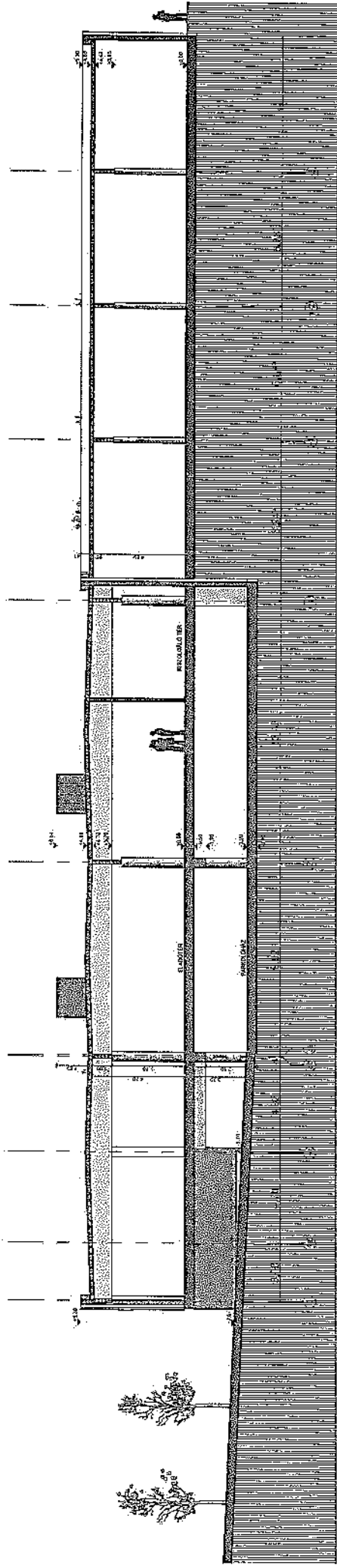


SZENTENDRE KONCEPCIÓTERV

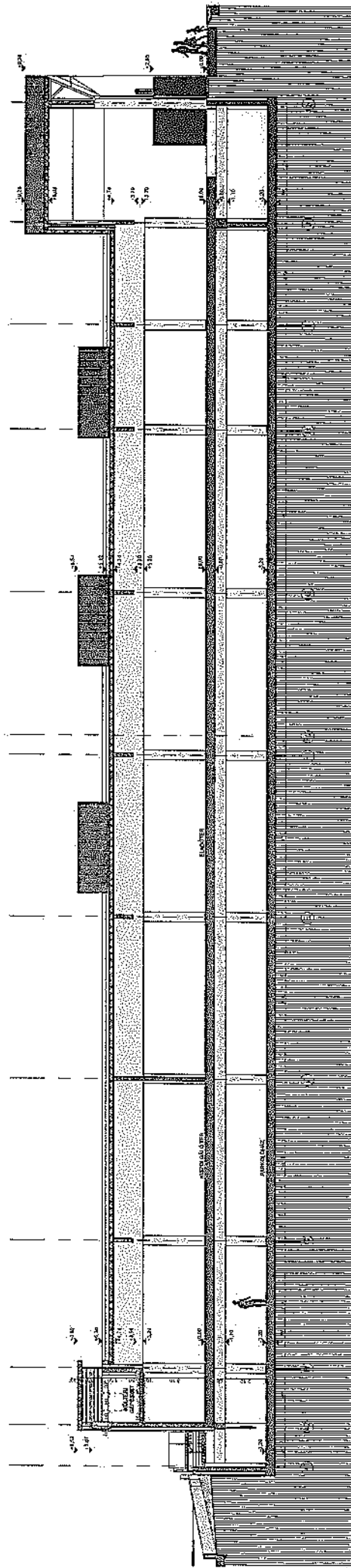
IA VÁLTOZAT PARKOLÓSZINTTALAPRAJZ M = 1:200 EP-107

2022.11.21.





2A METSZET M=1:200



1A METSZET M=1:200



SZENTENDRE KONCEPCIÓTERV

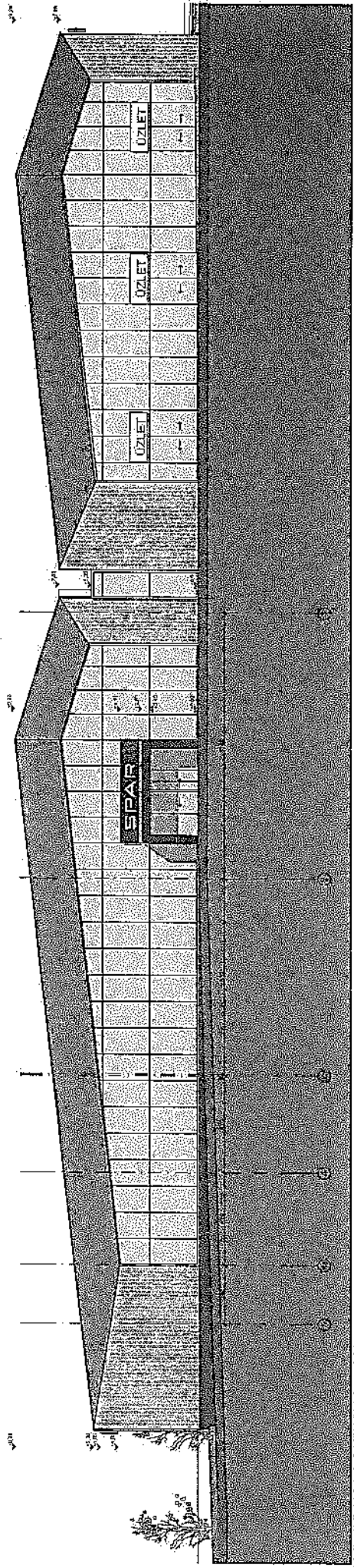
I/A VÁLTOZAT METSZETEK

M = 1:200

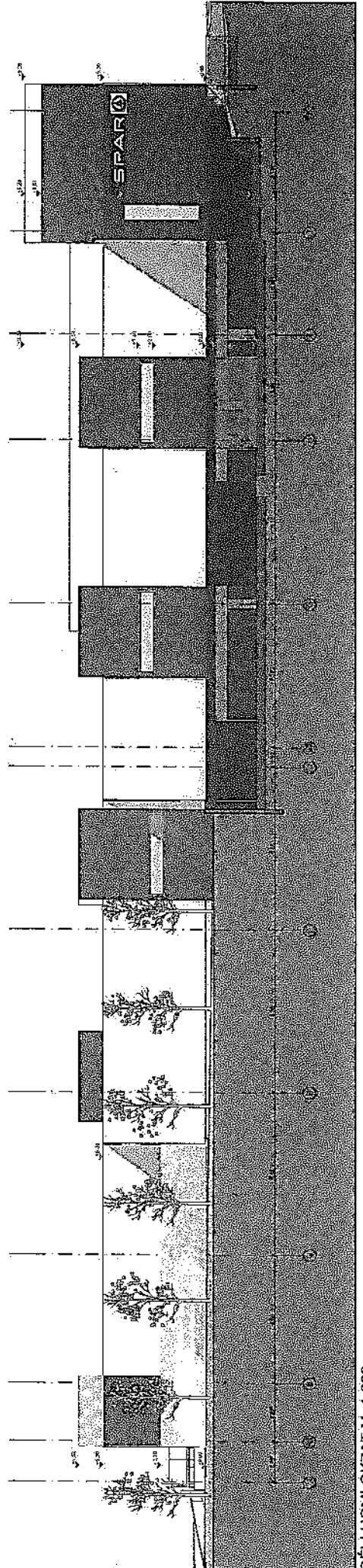
EP-108

2022.11.21.





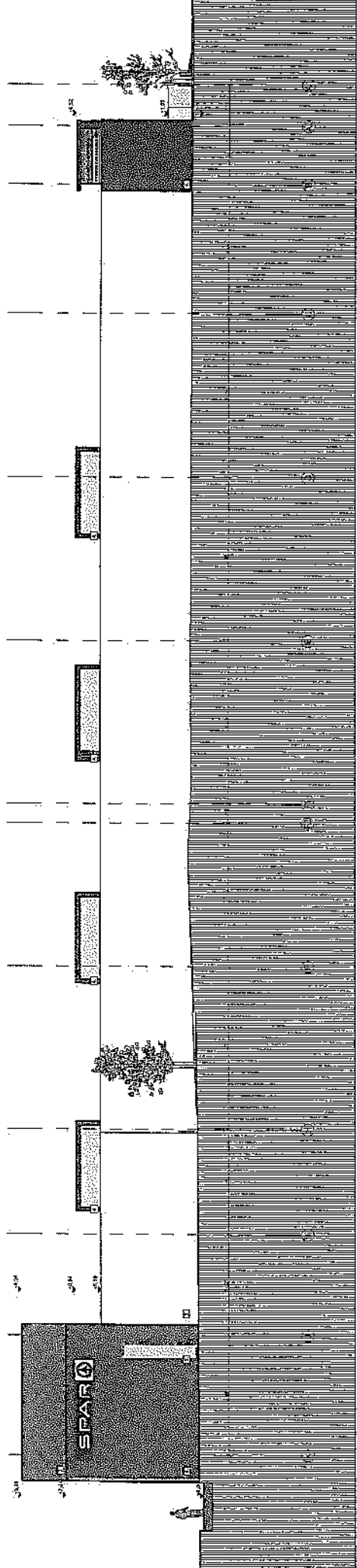
KELETI HOMLOKZAT M=1:200



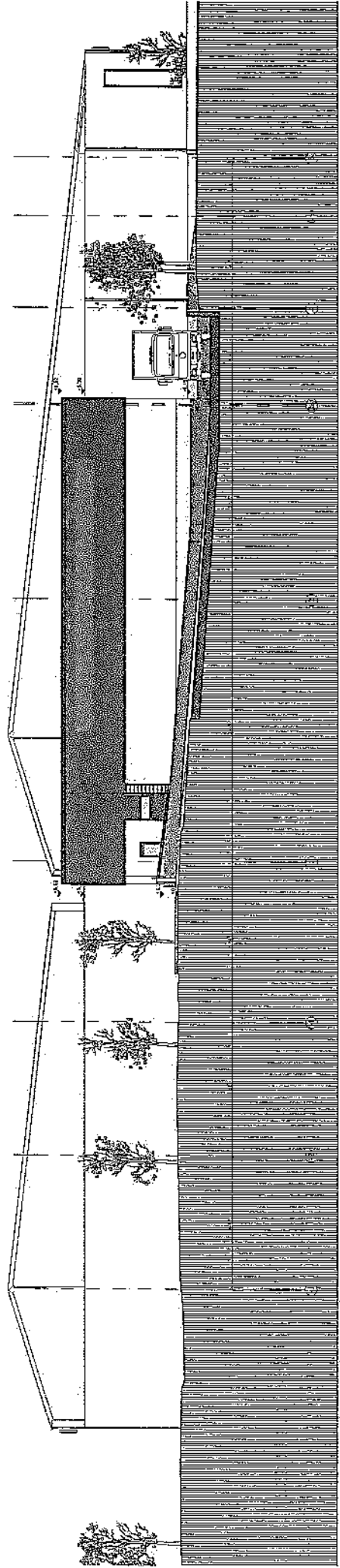
DÉLI HOMLOKZAT M=1:200







ÉSZAKI HOMLOKZAT M=1:200



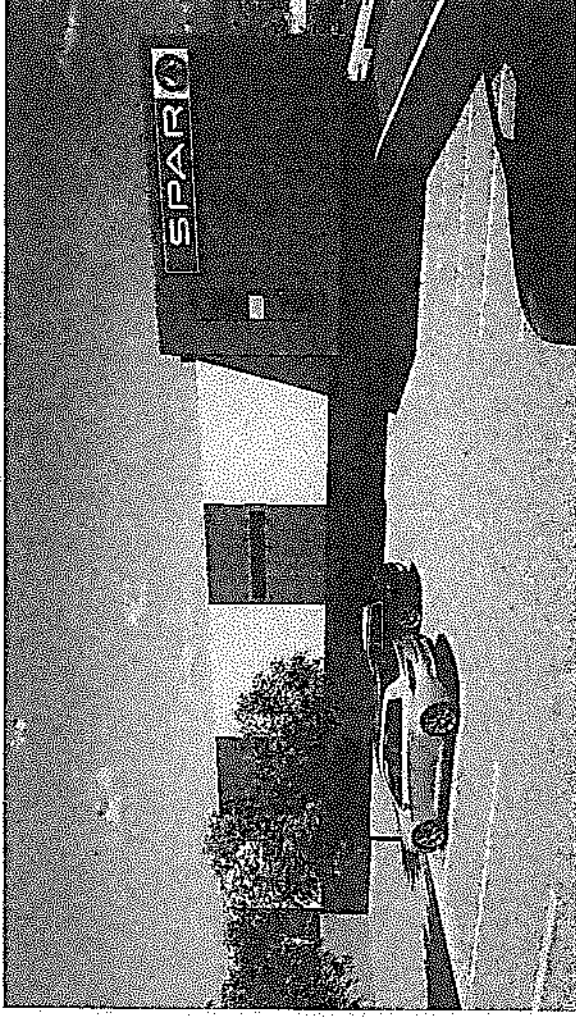
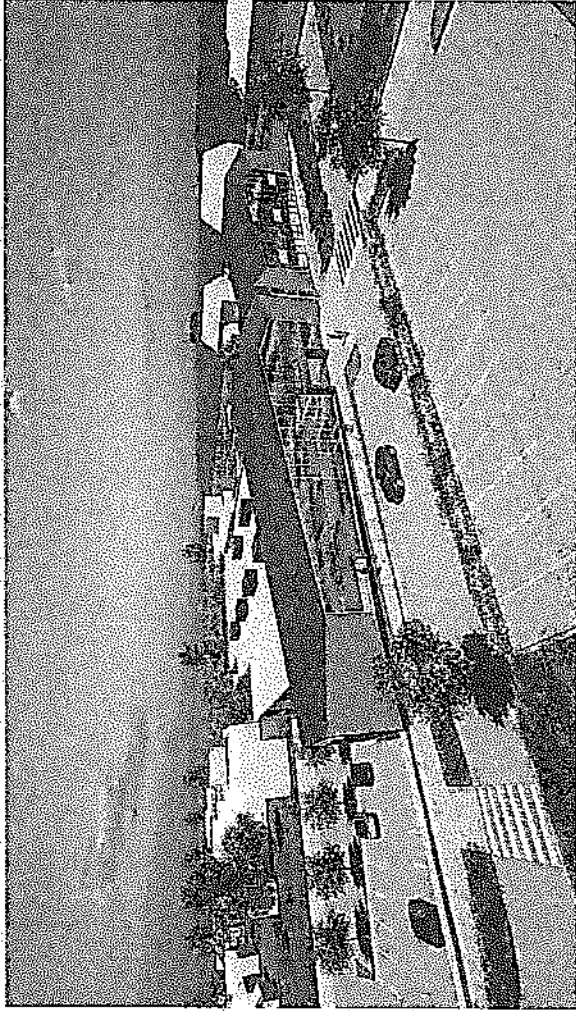
NYUGATI HOMLOKZAT M=1:200



















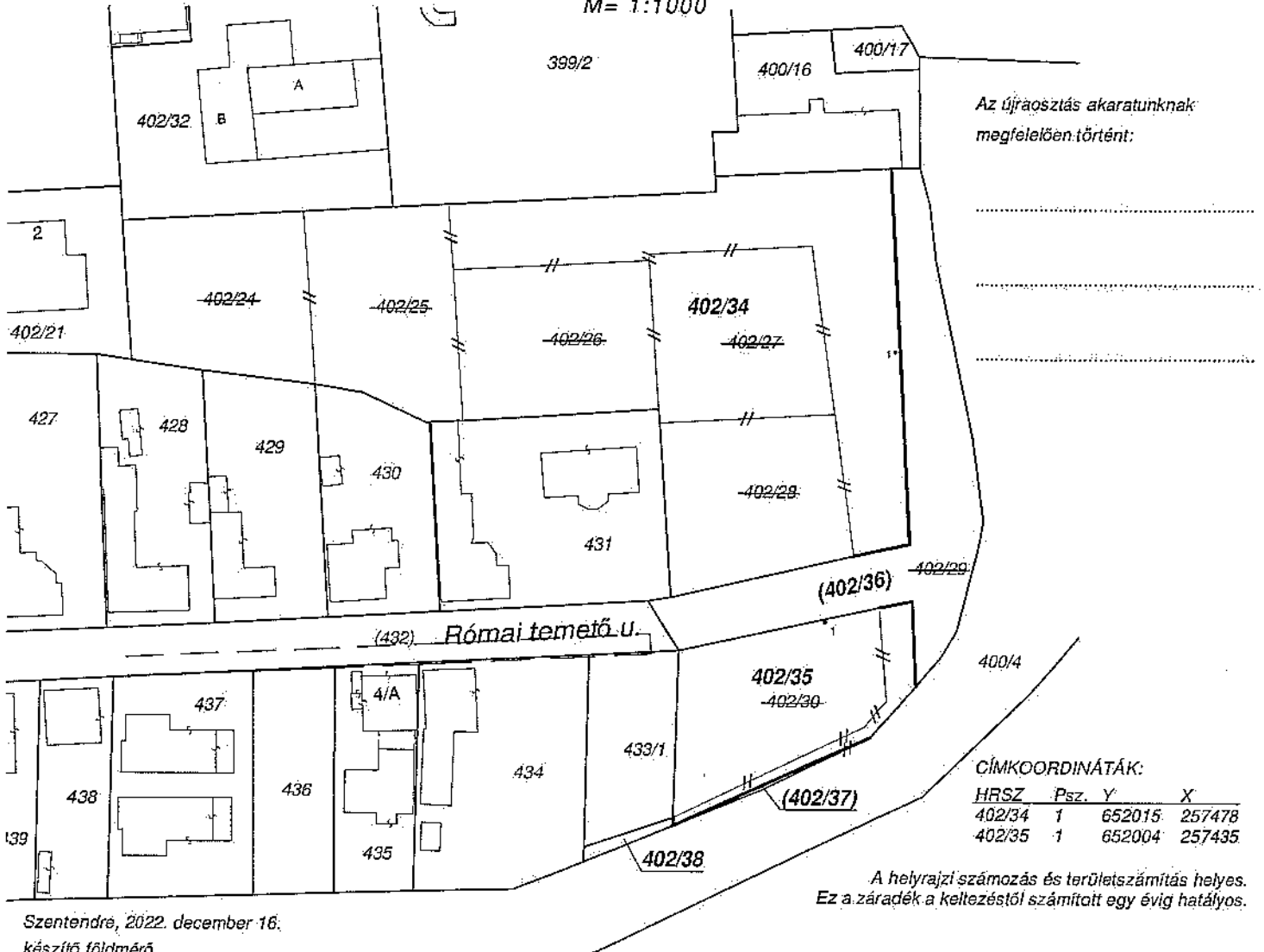
**Buzás Balázs**2000 Szentendre, Csóka utca 126.  
+36 70 509 4484munkaszám: **23102****Szentendre**

belterület

adatszolg. ikt.szám: 2-2260/2022

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ****402/24-402/30 helyrajzi számú földrészek újraosztásáról**

M= 1:1000



Szentendre, 2022. december 16.

készítő földmérő,  
minőséget tanúsító  
Buzás Balázs  
földm.ig.sz.: 7260  
irm.: 2193/2011

Szentendre, 2023. .... hó ..... nap

záradékoló  
Ing.rend.min.szám.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
402/24	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0725	-	402/34	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.4939	-		
402/25	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0724	-	402/35	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0863	-		
402/26	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0729	-	(402/36)	-	kivett, helyi közút	-	0.1039	-		
402/27	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0724	-	(402/37)	-	kivett, helyi közút	-	0.0010	-		
402/28	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0725	-	402/38	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0026	-		
402/29	-	kivett, közterület	-	0.2528	-								
402/30	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0722	-								
Összesen:				2.2303	-				2.2303	-			



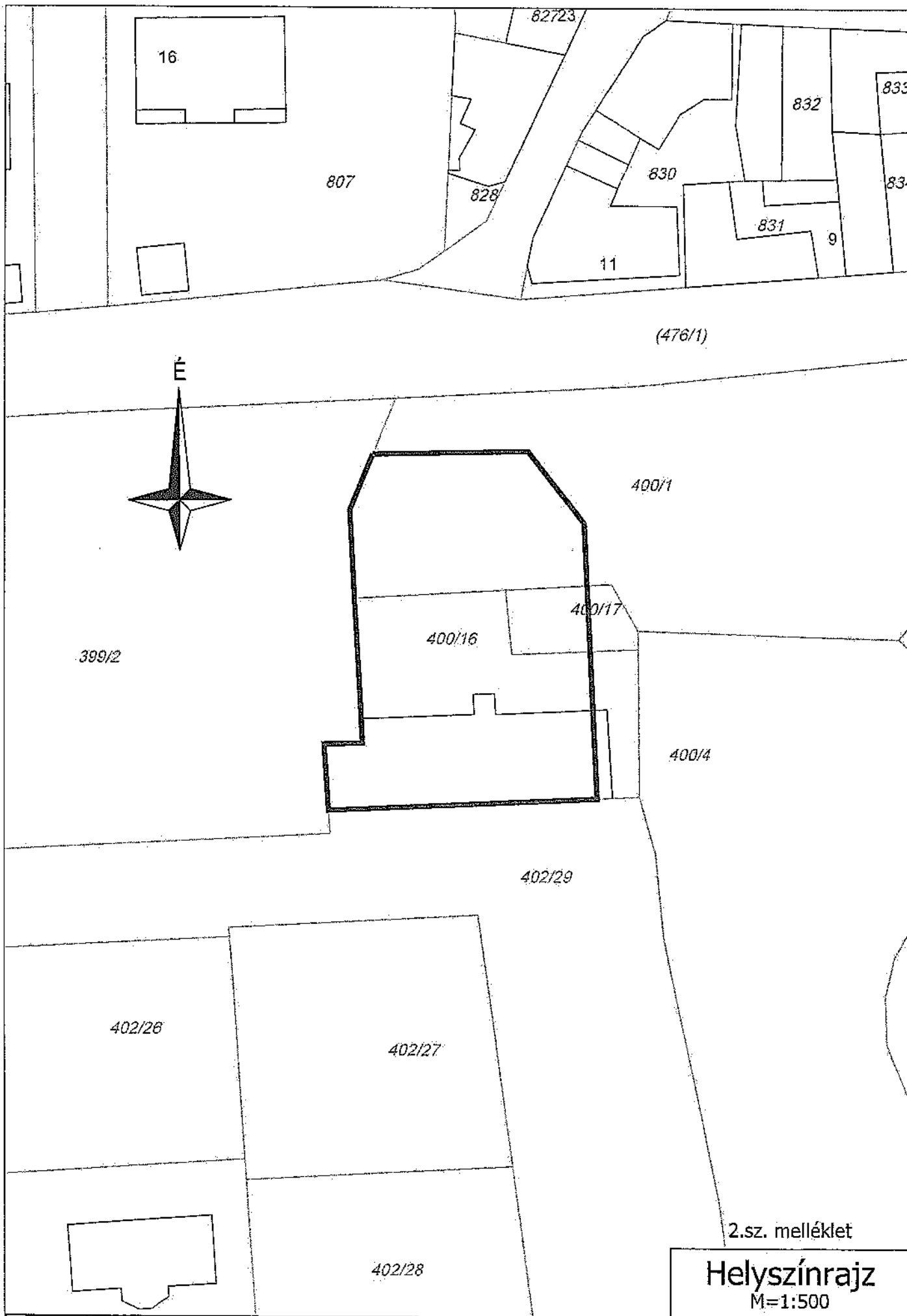


2.sz. melléklet

# Helyszínrajz

M=1:500





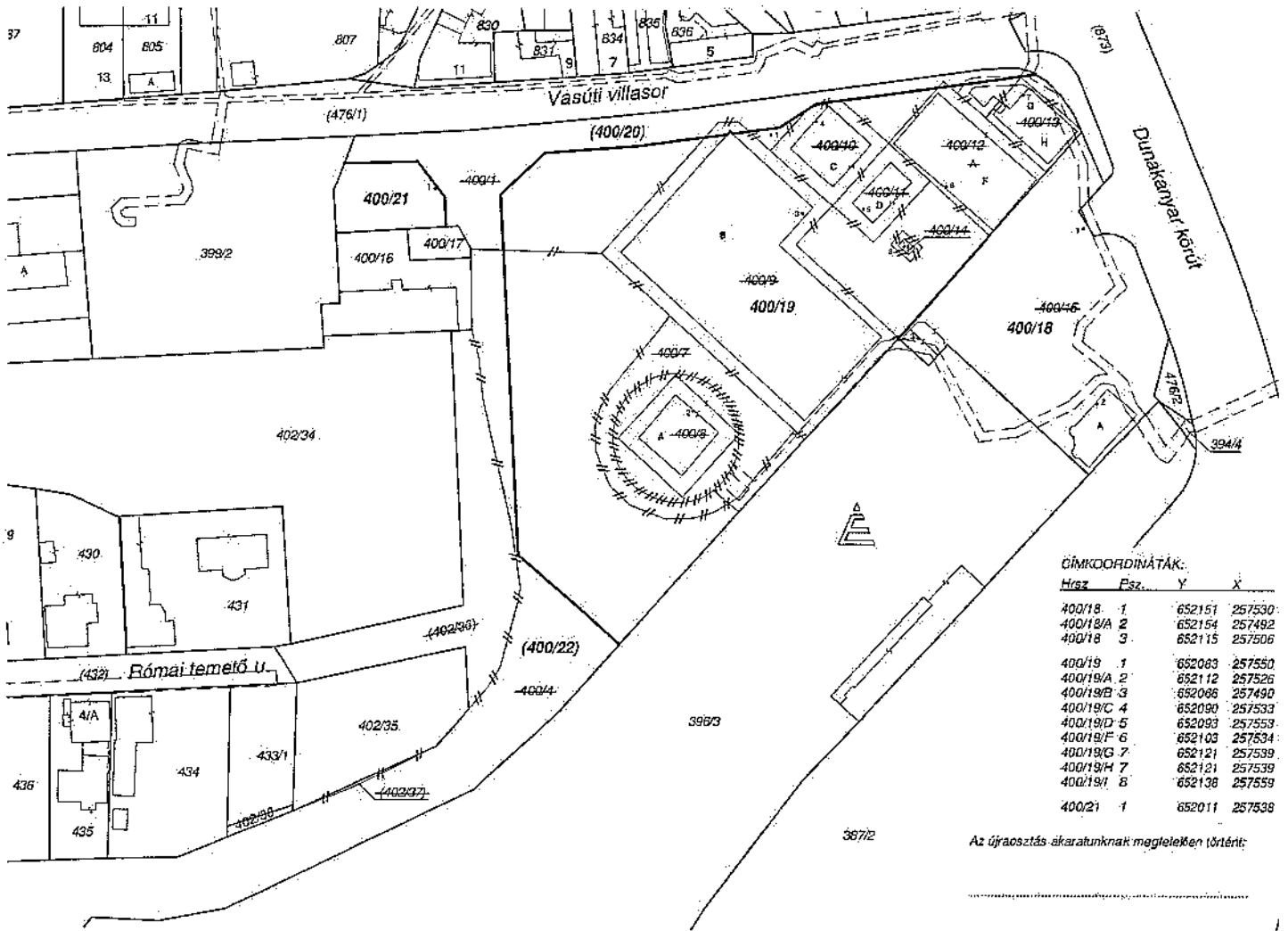
2.sz. melléklet

**Helyszínrajz**  
M=1:500



# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

400/1, 400/4, 400/7-400/15, 402/36, 402/37 helyrajzi számú földrészletek újraosztásáról  
M= 1:1000



ÖMKOORDINÁTÁK:

Hrsz.	Psz.	Y	X
400/18	1	652151	257530
400/18/A	2	652154	257482
400/18	3	652115	257506
400/19	1	652083	257550
400/19/A	2	652112	257526
400/19/B	3	652086	257490
400/19/C	4	652090	257533
400/19/D	5	652093	257553
400/19/F	6	652103	257534
400/19/G	7	652121	257539
400/19/H	7	652121	257539
400/19/H	8	652136	257559
400/21	1	652011	257538

Az újraosztás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Megelőzi az ..... / 2023. iktatószámú változási vázrajz átvezetése.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés.		
HRSZ	Alrészlet jel	műv. éga	Min. o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	HRSZ	Alrészlet jel	műv. éga	Min. o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
400/1	-	küvelt, közterület, parkoló	-	0.2272	-	400/18	-	küvelt, üzlet, parkoló	-	0.2119	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ELMŰ 193 nm</li> <li>terheli a 400/18/A földhasználati jog</li> </ul>	VMB-122/2011. eng.sz. (20184)	
400/4	-	küvelt, közterület	-	0.5808	-	400/19	-	küvelt, beépített terület	-	0.8374	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>ELMŰ 193 nm</li> </ul>	VMB-122/2011. eng.sz. (20184)	
400/7	-	küvelt, közterület	-	0.0523	-							<ul style="list-style-type: none"> <li>Földhasználati jogok:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o 400/19/A</li> <li>o 400/19/B</li> <li>o 400/19/C</li> <li>o 400/19/D</li> <li>o 400/19/F</li> <li>o 400/19/G</li> <li>o 400/19/H</li> <li>o 400/19/I</li> </ul> </li> <li>terheli a 400/19/D hrsz.-ot illető gévezetési és elektromos vezetékek szolgalmi jog</li> </ul>		
400/8	-	küvelt, beépített terület	-	0.0616	-									
400/9	-	küvelt, beépített terület	-	0.2173	-									
400/10	-	küvelt, beépített terület	-	0.0323	-									
400/11	-	küvelt, beépített terület	-	0.0214	-									
400/12	-	küvelt, beépített terület	-	0.0541	-									
400/13	-	küvelt, beépített terület	-	0.0216	-									
400/14	-	küvelt, beépített terület	-	0.0021	-	(400/20)	-	küvelt, helyi közút	-	0.1038	-	ELMŰ 11 nm	VMB-122/2011. (20184)	
400/15	-	küvelt, üzlet, közter., parkoló	-	0.2719	-	400/21	-	küvelt, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0329	-			
(402/36)	-	küvelt, közterület	-	0.1039	-									
(402/37)	-	küvelt, közterület	-	0.0010	-	(400/22)	-	küvelt, helyi közút	-	0.4615	-			
Összesen:				1.6475	-					1.6475	-			

Szentendre, 2022. december 16.

készítő földmérő / minőségellenőrző  
Buzás Balázs  
földm.ig.sz.: 7280  
írn.: 2193/2011

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.  
Ez a záradék a keltetésről számított egy évig hatályos.

Szentendre, 2023. .... hó ..... nap

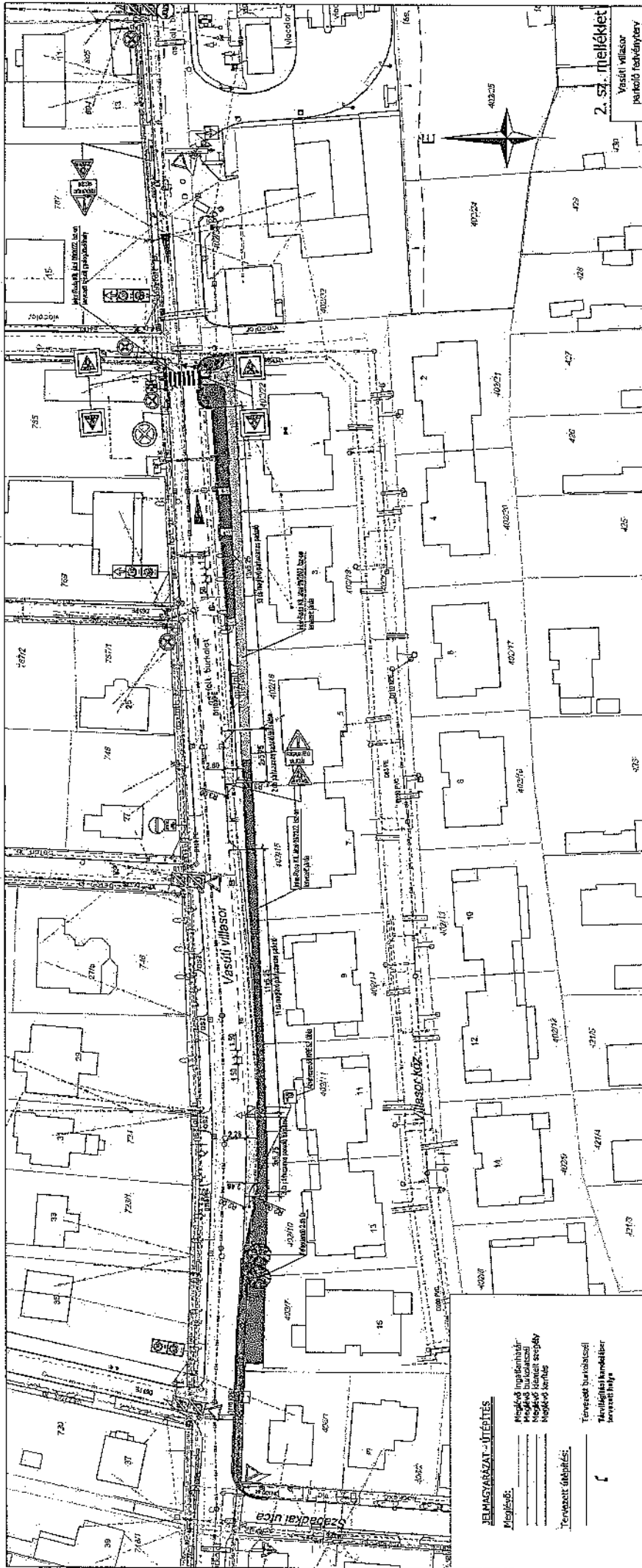
→ illeti a 400/19 hrsz.-ot terhelő gévezet. és elektromos vez. szolg. jog

záradékos  
Ing.rend.mén.szám:

400/8/A	egyéb épület	0.0452
400/9/A	üzletház	0.1622
400/10/A	egyéb épület	0.0155
400/11/A	egyéb épület	0.0080
400/12/A	üzletház	0.0418
400/13/A	üzletház	0.0080
400/13/B	üzletház	0.0147
400/14/A	egyéb épület	0.0007
400/15/A	egyéb épület	0.0122
400/19/A	egyéb épület	0.0452
400/19/B	üzletház	0.1622
400/19/C	egyéb épület	0.0155
400/19/D	egyéb épület	0.0080
400/19/F	üzletház	0.0418
400/19/G	üzletház	0.0080
400/19/H	üzletház	0.0147
400/19/I	egyéb épület	0.0007
400/18/A	egyéb épület	0.0122







2. sz. melléklet  
Vasúti villamos  
jelölés leírásához

**JELMAGYARZAT - JELTÍPUS**

Megjelölés:  
 \_\_\_\_\_ Megjelölés Impulzushatár-  
 \_\_\_\_\_ Megjelölés Buszvezérlés  
 \_\_\_\_\_ Megjelölés Helyi jelzés  
 \_\_\_\_\_ Megjelölés Sertis

Tervezett ábratípus:  
 \_\_\_\_\_ Tervezett buszvezérlés  
 \_\_\_\_\_ Tervezett helyi jelzés  
 \_\_\_\_\_ Tervezett Sertis



**RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS**  
(a továbbiakban: „Szerződés”)

Amely létrejött egyrészről:

**Szentendre Város Önkormányzata**

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről:

**SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

Cg.: 07-09-009192

adószám: 10485824-2-07


statisztikai számjel: 10485824-4711-113-07

képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és együttesen

a továbbiakban: **SPAR, Önkormányzat és SPAR a továbbiakban együtt: a Felek**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**ELŐZMÉNYEK**

- A) A Felek 2023.  napján megállapodást írtak alá Szentendre területén több ütemben megvalósuló infrastrukturális és zöldfelületi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan (a továbbiakban: „**Beruházási Megállapodás**”).
- B) Felek megállapodnak, hogy a Beruházási Megállapodás, mint keretmegállapodás tartalmazza a Feleknek a beruházás megvalósításához szükséges megkötendő szerződések tartalmát.
- C) A Beruházási Megállapodás alapján kötik meg a Felek a jelen Szerződést, mint az I. Ütem Beruházásra vonatkozó Ráépítési Szerződést. Az I. Ütem Beruházásra vonatkozó feltételeket a Beruházási Megállapodás tartalmazza; a jelen Szerződést Felek kifejezetten a Ráépítési Szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miatt előírt formakényszer miatt kötik külön okiratban és nyújtják be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amely alapján a jelen Szerződés aláírása után a SPAR javára földhasználati jog kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
- D) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben külön nem definiált fogalmak a Beruházási Megállapodásban meghatározott tartalommal bírnak.
1. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapotok szerint az Önkormányzat tulajdonát képezik I. Ütem Beruházással érintett alábbi ingatlanok (a kialakult hrsz-ek és terhek szerint a pont aktualizálandó):
- 1.1 Szentendre belterület ... hrsz
- 1.2 Szentendre belterület ... hrsz
- 1.3 ...
- (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).
2. Az Ingatlanokat az alábbi terhek terhelik (a kialakult hrsz-ek és terhek szerint a pont aktualizálandó):
- 2.1. ....
- 2.2. ....
3. SPAR a Beruházási Megállapodás rendelkezései szerint építési munkálatokat végez Ingatlanokon.
4. A Felépítmény a SPAR, mint ráépítő általi felépítése érdekében az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanok közül (kialakult hrsz.-eket a Beruházási Megállapodásból beírni), annak teljes terjedelmében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.

- törvény („Ptk.”) 5:145.§ alapján földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a SPAR javára a Felépítmény létrejöttéig tartó határozott időre (ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzéséig).
5. A Felek megállapodása alapján az ingatlan, mint föld tulajdonjoga és a Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól. Felek megállapodnak abban, tudomásul véve a ráépítést, hogy a felépítmény vonatkozásában a Beruházásra vonatkozó Használatbavételi Engedély véglegessé válásáig az ingatlanba beépített anyag nem minősül az ingatlan alkotórészének.
- A Felek rögzítik, hogy a Felépítmény létrejöttét követően a 2013. évi V. törvény 5:145.§ alapján földhasználati jog illeti meg a Felépítmény tulajdonosát a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.
- A jelen Megállapodás alapján biztosított földhasználati jog a Felépítmény létrejöttéig (ingatlan-nyilvántartásba történő önálló ingatlanként történő bejegyzéséig) tartó határozott időre illeti meg a SPAR-t, ezt követően a SPAR, mint a Felépítmény tulajdonosa a Ptk. 5:145.§ által biztosított földhasználati joggal fog rendelkezni.
6. A SPAR a 4. pontban meghatározott időtartamra alapított földhasználati jogért havi 800.000,- Ft azaz nyolcszázezer forint - amely után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő - ellenértéket fizet. A földhasználati jogért fizetendő ellenérték az I./A Ütem Beruházás Birtokátruházás Napjától addig a napig fizetendő, ameddig az I./A Ütem Beruházás során megvalósított Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként történő bejegyzésre kerül. A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték és a Beruházási Megállapodás alapján kötenőd Földhasználati Szerződés szerint fizetendő Földhasználati Díj párhuzamosan egyidőben nem fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során a jelen Szerződés alapján a földhasználati jogért fizetendő ellenérték magában foglalja az I./A Ütem Beruházás megvalósítása során és az I./B Ütem Beruházás megvalósítása során a földhasználati jogért fizetendő ellenértéket is, amennyiben az I./A Ütem Beruházásra és az I./B Ütem Beruházásra külön Ráépítési Szerződés kerülne aláírásra. A Ráépítési Szerződés alapján a földhasználati jog ellenértékeként fizetendő díj havonta fizetendő. Tört hónapra a díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
7. A SPAR a Felépítményre, mint önálló ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Felek a Beruházási Megállapodásban meghatározottak szerint járnak el.
8. A jelen Szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kt.sz. határozata hatalmazta fel a polgármestert.
9. A Felek jelen szerződésbe foglaltan megbízzák és meghatalmazzák a Kaló Ügyvédi Iroda (székhely: 1033 Budapest, Kórház utca 6-12.) képviseletében eljáró Dr. Kaló Ágnes ügyvédet jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a szerződésnek az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos a teljes körű jogi képviselettel.
10. A Felek rögzítik, hogy jelen megállapodásban nem részletezett kérdésekben a Beruházási Megállapodást és Ptk. 5:68. §-át, valamint a Ptk. 5:70-5:72. §-ait tekintik irányadónak.

A Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Szentendre 2023. . . . .

Szentendre Város Önkormányzata  
képviseli: Fülöp Zsolt polgármester

SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és -  
együttesen

Készítettem és ellenjegyzem Szentendrén, 2023. .... napján, a 8. pontba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Kaló Ágnes ügyvéd  
KASZ: 36062516

**FÖLDHASZNÁLATI ÉS PARKOLÓHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**  
(a továbbiakban: „Szerződés”)

Amely létrejött egyrészről:

**Szentendre Város Önkormányzat**

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

adószám: 15731292-2-13

statisztikai számjel: 1573129-411-321-13

képviseli:

a továbbiakban: „**Önkormányzat**”

másrészről:

**SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.

Cg.: 07-09-009192

adószám: 10485824-2-07

statisztikai számjel: 10485824-4711-113-07

képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető \_\_\_\_ együttesen

a továbbiakban: „**SPAR**”

az Önkormányzat és SPAR a továbbiakban együtt: a „**Felek**”  
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**ELŐZMÉNYEK**

- A) A Felek jelen Szerződés megkötése előtt, 2023. \_\_\_\_ napján megállapodást írtak alá Szentendre területén több ütemben megvalósuló infrastrukturális és zöldfelületi ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan (a továbbiakban: „**Beruházási Megállapodás**”). A Beruházási Megállapodás, mint keretmegállapodás tartalmazza a Feleknek a Beruházás megvalósításának a feltételeit valamint a Beruházás megvalósulása után megkötendő szerződések tartalmát. Tekintettel arra, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az I./A Ütem Beruházás és / vagy az I./B Ütem Beruházás elkészült, a Felek jelen Szerződésben ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában rögzítik a földhasználati jog és a parkolóhasználati szolgalmi jog alapításának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges szerződés tartalmát.
- B) A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
- a. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11.-nél („**Földhivatal**”) nyilvántartott Szentendre belterület 402/34 hrsz. \_\_\_\_ megjelölésű ingatlan („**Önkormányzati Földterület**”);
  - b. a Földhivatalnál nyilvántartott Szentendre belterület 402/35 hrsz. \_\_\_\_ megjelölésű ingatlan („**Parkoló Ingatlan**”) (továbbiakban az Önkormányzati Földterület és a Parkoló Ingatlan együttesen „**Önkormányzati Ingatlanok**”)
- Az Önkormányzati Ingatlanok természetben Szentendrán, a HÉV-végállomásnál találhatók.
- C) A Felek rögzítik, hogy a SPAR tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
- a. Földhivatalnál nyilvántartott Szentendre belterület 402/34/A szám alatt nyilvántartott \_\_\_\_ megjelölésű felépítmény („**SPAR Felépítmény**”)
- A SPAR Felépítményt az Önkormányzati Ingatlanokat terhelő földhasználati jog illeti meg.
- D) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben külön nem definiált fogalmak a Beruházási Megállapodásban meghatározott tartalommal bírnak.

## I. FÖLDHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS MEGÁLLAPODÁSOK

1. Felek rögzítik, hogy a SPAR Felépítmény, mint felépítmények összesen \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> területet foglalnak el.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy – mivel az Önkormányzati Földterület, mint föld és a SPAR Felépítmény, mint épület tulajdonjoga elválik egymástól – az Önkormányzati Földterület teljes területére és a SPAR Felépítmény javára a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 5:145. § alapján földhasználati jogot („Földhasználati Jog”) alapítanak a SPAR javára. A Felek megállapodnak abban, hogy a SPAR Felépítmény mindenkor tulajdonosa és birtokosa javára alapított Földhasználati Jog nemcsak a SPAR Felépítmény alatti földterületre illeti meg a SPAR Felépítmény mindenkor tulajdonosát, hanem a teljes Önkormányzati Földterületre is. Az Önkormányzati Földterület teljes területe szükséges ahhoz, hogy a SPAR Felépítmény mindenkor tulajdonosa és birtokosa a SPAR Felépítményt rendeltetésszerűen használni tudja.
3. Felek megállapodnak, hogy a Földhasználati Jog alapján a SPAR Földhasználati Díj (ld lent 5. pont) fizetése ellenében, a SPAR Felépítmény fennállásáig jogosult az Önkormányzati Földterület teljes területét használni. A SPAR Felépítmény fennállása alatt a Felek azt értik, hogy a SPAR Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A Földhasználati Jog a SPAR Felépítmény ingatlan-nyilvántartásból való törlésével szűnik meg.
4. A Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az Önkormányzat az Önkormányzati Földterület birtokát a SPAR-ra átruházta, így jelen Szerződés alapján további birtokátruházásra nincs szükség.
5. A Felek megállapodnak abban, SPAR-t a Földhasználati jog – és a II. fejezetben meghatározott szolgalmi jog gyakorlásának – ellenértékeként az alábbi földhasználati díjat („Földhasználati Díj”) fizeti:
  - 5.1.1. A havi Földhasználati Díj mértékére mind az I. Ütem Beruházás mind a II. Ütem Beruházás esetén 300,- azaz háromszáz Ft/ m<sup>2</sup>/ hó, de legfeljebb összesen az I. Ütem Beruházásra és a II. Ütem Beruházásra együttesen 800.000,- Ft, azaz nyolcszáz ezer Ft/hó.
  - 5.1.2. A Földhasználati Díj összege után a jogszabályi rendelkezések szerint ÁFA nem fizetendő.
  - 5.1.3. A Földhasználati Díj összege épület feltüntetésű vázrajzon meghatározott SPAR Felépítmény alapterülete alapján kerül kiszámításra.
  - 5.1.4. A Földhasználati Díj fizetésének a kezdete: a Földhasználati Szerződés hatályba lépésétől és a SPAR Felépítmény önálló hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után esedékes, azaz (itt a konkrét dátum majd kitöltendő) \_\_\_\_\_
  - 5.1.5. A Földhasználati Díj havonta fizetendő. Tört hónapra a Földhasználati Díj arányosan fizetendő. Az Önkormányzat a Földhasználati Díjra vonatkozó számláját a tárgyhónap 10-ik napjáig köteles kiállítani és a SPAR részére kézbesíteni, azzal, hogy a számla fizetési határideje 15 (tizenöt) naptári nap.
  - 5.1.6. A Földhasználati Díj havi mértékét az Önkormányzat évente egy alkalommal jogosult a Felépítmény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő második naptári évtől a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindex mértéke szerint egyoldalúan növelni az előző évi árindex változás mértékével, a fogyasztói ár-index esetleges csökkenése azonban a Földhasználati Díj mérséklésére nem ad alapot. A fentiek alapján amennyiben 2024 évben jegyzik be a Felépítményt az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a Földhasználati Díj mértékét a 2026 január 01-től a 2025 évi KSH fogyasztói árindex változás mértékével jogosult az Önkormányzat megemlíni.
  - 5.1.7. A Földhasználati Díj mértékét a Felek 10 évente újra tárgyalják. Amennyiben a Felek a Földhasználati Díj mértékében nem tudnak megegyezni, úgy vállalják, hogy értékbecslést kérnek két nemzetközi szinten elismert ingatlanértékbecslő irodától, melynek során a Felek jogosultak egy-egy irodát kijelölni, és választott iroda által végzett értékbecslés költségeit Felek saját maguk viselik. Felek a következő 10 éves időtartamra vonatkozó módosított Földhasználati Díj összegét a két értékbecslés átlagában határozzák meg azzal, hogy az így megállapított Földhasználati Díj nem lehet kevesebb, mint az értékbecslést megelőzően fizetett Földhasználati Díj összege, és nem haladhatja meg annak két és félszeres összegét.
6. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a SPAR a Földhasználati Jogot az Önkormányzati Földterület teljes területére és a SPAR

Felépítmény javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. A Földhasználati Jog bejegyzésének a költségei a SPAR-t terhelik.

7. Felek megállapodnak, hogy a SPAR jogosult az Önkormányzati Földterület kizárólagos használatára és használnak szedésére, valamint köteles viselni az Önkormányzati Földterület fenntartásával járó terheket.
8. SPAR a jelen Szerződés hatálya alatt saját költségén köteles gondoskodni a Földhasználati Joggal érintett Önkormányzati Földterületen a SPAR által végzett beruházások karbantartásáért és javításáért, valamint kötelezettséget vállal ezen ingatlanrészekben a tűzrendészeti és balesetvédelmi előírások maradéktalan betartására.
9. Az Önkormányzat a SPAR tevékenységéért felelősséget nem vállal.
10. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény tulajdonjogának jogutódlással vagy átruházással történő megszerzése esetén a SPAR Felépítmény új tulajdonosát a Földhasználati Jog változatlan feltételekkel illeti meg.  
SPAR kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a SPAR Felépítmény tulajdonjogában változás áll be, arról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíti.

## II. PARKOLÓHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS SZOLGALMI JOG BEJEGYZÉSE

1. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény, mint uralkodó telek mindenkor birtokosa javára, illetve a Parkoló Ingatlan egészének, mint szolgáló telek terhére parkolóhasználati szolgalmi jogot alapítanak.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkoló Ingatlanon a SPAR saját költségén gépjárműparkolót alakított ki a Beruházási Megállapodás alapján.
3. A szolgalmat alapítása ellenérték fizetése nélkül történik, azonban a SPAR a szolgalmi jog gyakorlásáért díjat fizet az Önkormányzat részére, mely díjat a jelen Szerződés I. fejezet 5. pontjában meghatározott Földhasználati Díj magában foglalja.
4. Tekintettel arra, hogy a Parkoló Ingatlant kizárólag a Beruházási Megállapodás alapján a SPAR Felépítmény mindenkor tulajdonosa és birtokosa használja, a fenntartás költségei is őt terhelik.
5. A Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás alapján az Önkormányzat a Parkoló Ingatlan birtokát a SPAR-ra átruházta, így jelen Szerződés alapján további birtokátruházásra nincs szükség.
6. A szolgalmi jog alapításával kapcsolatos valamennyi költséget a SPAR viseli, és megilleti a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésének joga is.
7. Az Önkormányzat e Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a SPAR Felépítmény mint uralkodó telek javára és a Parkoló Ingatlan teljes területe, mint szolgáló telek terhére a Ptk. 5:161. § (1) bekezdése alapján a telki szolgalmi jogot, mint parkolóhasználati szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
8. SPAR a jelen Szerződés hatálya alatt saját költségén köteles gondoskodni a Parkoló Ingatlanon a SPAR által végzett beruházások karbantartásáért és javításáért, valamint kötelezettséget vállal a Parkoló Ingatlanon a tűzrendészeti és balesetvédelmi előírások maradéktalan betartására.
11. Felek megállapodnak, hogy a SPAR Felépítmény tulajdonjogának jogutódlással vagy átruházással történő megszerzése esetén a SPAR Felépítmény új tulajdonosát a parkolóhasználati szolgalmi jog változatlan feltételekkel illeti meg.
12. Felek megállapodnak, hogy a Parkolóhasználati Szolgalmi Jog megszűnik, amennyiben a Földhasználati Jog megszűnik.

### III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... Kt.sz. határozata hatalmazta fel a polgármestert.
2. A jelen Szerződéssel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos minden költség a SPAR-t terheli.
3. Felek rögzítik, hogy a Beruházási Megállapodás III. Fejezet 7.1 pontjában megállapodtak, hogy az I./A Ütem Beruházás megvalósítása után az I./A Ütem Beruházáshoz tartozó azon ingatlanok, amelyek a SPAR kizárólagos használatába kerülnek (azaz az Önkormányzati Ingatlanok), összevonásra és az ingatlan-nyilvántartásba egy hrsz. alatt bejegyzésre kerüljenek, azaz az I./A. Ütem Végleges Telekalakítás megvalósuljon. Eerre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy az I./A Ütem Végleges Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat és a SPAR módosítják a jelen Földhasználati Szerződést azzal, hogy a SPAR földhasználati joga a teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanra, a parkolóhasználati szolgalmi jog pedig ezen teljes önálló hrsz. alatt bejegyzett ingatlanból a korábban 402/35 illetve 402/36 hrsz. alatt felvett ingatlanokon létrehozott parkolók területére vonatkozik.
4. A Felek jelen Szerződésbe foglaltn meghatalmazzák a Kaló Ügyvédi Iroda (székhely: 1033 Budapest, Kórház utca 6-12.) képviseletében eljáró Dr. Kaló Ágnes ügyvédet a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Földhasználati Jog bejegyzése, valamint a Földhasználati Jog gyakorlása szerződéses szabályozása tényének a feljegyzése valamint a jelen Szerződés szerinti parkolóhasználati szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése során az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt a teljes körű jogi képviselettel.
5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Beruházási Megállapodás valamint Ptk. szabályai az irányadók.

A Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Melléklet: helyszínrajz

Szentendrén , 202\_.

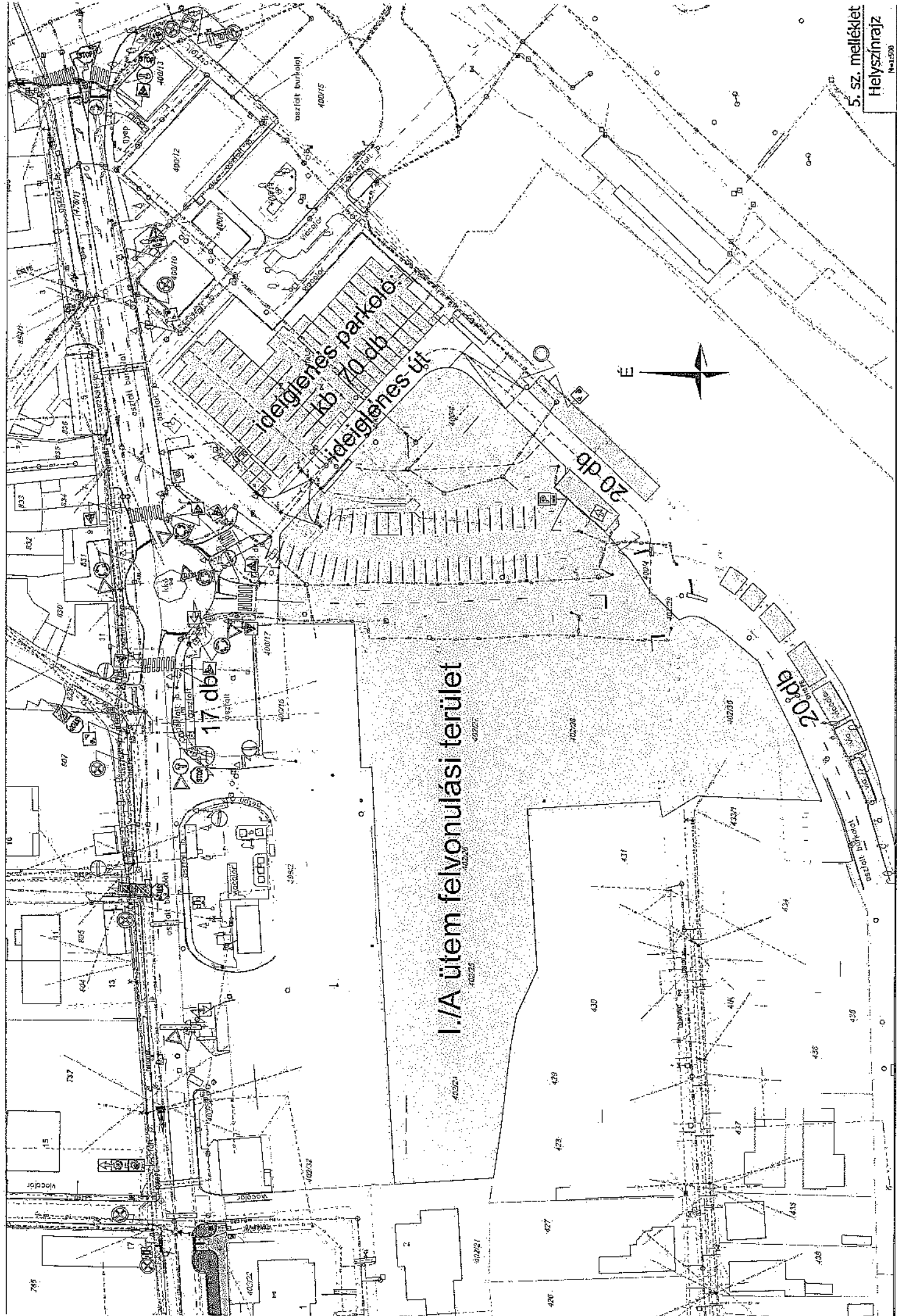
\_\_\_\_\_  
Szentendre Város Önkormányzata  
képviseli:

\_\_\_\_\_  
SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
képviseli: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és  
együttesen

Készítettem és ellenjegyzem Szentendre, 202\_ . ..... napján, a III.3 pontba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Kaló Ágnes ügyvéd  
KASZ: 36062516





I/A ütem felvonulási terület

Deiglenes parkoló  
kb. 70 db

17 db

20 db

20 db





# Szentendre Építési Szabályzatának (SZÉSZ) módosítása

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) szerinti  
egyszerűsített eljárásban

## Tervezői válaszok

Budapest, 2023. március 21.

A2 51/2023. (III.22.) Kt.02.  
Materiaczat melléklete

# TERVEZŐI VÁLASZOK

partnerségi véleményezés során beérkezett és átadott véleményekhez

Partner sorsz./vélemény sorsz.	Vélemény	Tervezői válasz
1.1	<p>Módosító rendelet: 46.§ (5) Egységes SZÉSZ: 48.§ (13)</p> <p>A Gksz/2 övezet alábbi tervezett változtatásait kifogásolják:  A Gksz/2-jelű gazdasági övezet a Sztaravoda-patak mentén kialakított gazdasági telephely, melynek rendezetése és övezeti paramétere csak akkor érvényesíthető, ha a telephely és a patakmeder határainak jogszabály szerinti rendezése megtörténik.</p> <p>A Gksz/2 jelű gazdasági övezetben új épület nem helyezhető el és meglévő épület nem bővíthető addig, míg az övezet Sztaravoda-patakkal határos részén lévő szabálytalan épületek fennmaradási engedélyt nem kapnak, vagy azokat el nem bontják.</p>	<p><b>Vélemény elfogadása:</b> nem fogadjuk el</p> <p>Indoklás: Az épületek rendezéséhez a szabályozási terv módosítása szükséges, mely jelen eljárásban nem kezelhető. Az elmúlt években többször ismertettük a tulajdonosokkal a SZÉSZ módosítás folyamatát, a szükséges lépéseket, és kértük abban az ő tevékeny közreműködésüket is. Így például a parti sáv meghatározásához szükséges vízjogi engedélyes terv elkészítését, mely a mai napig sem történt meg. A 0357/2 hrsz-ű patakmederre, valamint a 0356/2 hrsz-ű ingatlanra szabálytalanul ráépített épületek legalizálása, rendezése, a fennmaradási engedély megszerzése -nyilvánvalóan- elsődlegesen az építetők érdeke! Az Önkormányzat eddig is együttműködést mutatott építetők felé e kérdésben, ugyanakkor a folyamat nem vihető végig a tulajdonosok hathatós közreműködése nélkül. A jelenleg hatályos SZÉSZ 2017-es megalkotásával az Önkormányzat nyilvánvalóan nem teremthetett olyan helyzetet, mely a közvagyon értékének csökkentésével járhat, vagy esetleg alapot adhat a köz tulajdon elbirtoklására. Ezért alkották meg a SZÉSZ Gksz/2 jelű övezetére vonatkozó előírásokat úgy, ahogy az ma is szerepel a hatályos SZÉSZ-ben, és ami kellő motivációt -egyben viszont további lépési lehetőséget is- jelenthetett volna építetők számára az elmúlt években az épületek legalizálása felé.</p> <p>A 2017-ben elfogadott szabályozás célja már akkor is az volt, hogy a Sztaravoda-patak medrére épült épületek építészjogi rendezéséig ne lehessen ebben az övezetben építkezni. Sajnos ezt egy időközben lefolytatott építési engedélyezési eljárás során nem az eredeti jogalkotói szándék szerint értelmezte az építészügyi hatóság (Kormányhivatal), ezért szükséges annak egyértelműbb megfogalmazása.</p> <p>A patakmederre épült épületek legalizálása az alábbiak miatt is összefügg az övezetbe tartozó többi telekkel:</p> <p>A Gksz/2 építési övezet főbb paraméterei jelenleg:</p> <p>beépítési mód: szabadonálló, kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m<sup>2</sup>, beépítettség legnagyobb mértéke: 15%, zöldfelület min.: 40%.</p> <p>A 0356/2 hrsz-ű ingatlan nagysága 2025 m<sup>2</sup>, míg a geodéziai felmérés szerint a 0357/2 hrsz-ű patakmederből építetők által használt terület 2262 m<sup>2</sup>, mely összesen 4287 m<sup>2</sup>. A rajta álló szabálytalan épületek területe megközelítőleg:</p>

		<p>ÉNY-i raktárépület: ~120 m<sup>2</sup>, Nagy raktárépület: ~ 560 m<sup>2</sup>, lakóépület: ~ 135 m<sup>2</sup>. Ezek területe mindösszesen: ~795 m<sup>2</sup>. Ez alapján a beépítési % mértéke: <math>795/4287 = 18,54\%</math>, mely meghaladja az övezeti max. 15%-ot. A jelenlegi telekhatárok mentén a Gksz/2 övezetben előírt min. oldalkert és hátsókert mérete sem teljesül.</p> <p>A szabálytalan épületek fennmaradásához elengedhetetlen lesz egy olyan telekalakítás, melynek eredményeképpen a 0356/2 hrsz-ú telek területe is növekszik, és az épületek telekhatártól mér távolsága is nő. Ez csak egyféléképpen valósítható meg: ha a telekalakításban részt vesz a 0356/10 hrsz-ú és a 0356/6 hrsz-ú telek is. Ebben az esetben viszont nem elhanyagolható a két másik telek (jelenlegi, illetve az esetleg tervezett további építések által elért) beépítési %-a, zöldfelülete, egyéb mutatószáma. Adott esetben előfordulhat, hogy a 0356/10 hrsz-ú ingatlan további beépítésével, a beépítési % csaknem maximális kihasználásával egy későbbi, a szabálytalan épületek fennmaradását lehetővé tevő telekalakítást lehetetlenítenének el a tulajdonosok. Ezért indokolt az övezetbe tartozó összes érintett telken megtiltani a további építkezést, amíg a szabálytalan épületek sorsa nem rendeződik.</p>
2.1	<p>Módosító rendelet: -</p> <p>Egységes SZÉSZ:</p> <p>Sajnos manapság a helyi szabályozások hibásan túlszabályozzák az építési tevékenységeket. Ez jellemző az egész ország területén.</p> <p>Nem kivétel ez alól ez a tervezet. Nem érthető, tufbonyolított szövegekkel próbálnak duplán szabályozni olyat, amit nem szabadna. Ez semmiképpen nem teszi jobba az épületek építészeti minőségét, sőt egyre inkább jogszabályok által tervezett házak fognak megépülni.</p> <p>Azok a szabályozók, amelyek ellenőrizhetetlenek, szankcionálhatatlanok, teljesen értelmetlenek. Csak azt kellene szabályozni, ami ellenőrizhető és betartatható.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Általánosságban egyetértünk a megállapítással. Valóban nehéz az építészeti jogszabályokkal leírni. Ezen csak akkor lehetne változtatni, ha nagyobb súlyt kaphatna a főépítész és/vagy a tervtanács szakmai véleménye, melyet kötelező lenne betartani. Mindaddig, míg az építész szakmai értékelést, véleményét nem kötelező az egyes eljárásokban betartani, figyelembe venni, addig sajnos csak a jogszabályokban leírt normatív szabályok érvényesítésében bízhatunk. Reméljük, hogy előbb-utóbb a jogalkotók a Kormányzatban is meghallják a szakma ezirányú igényét.</p> <p>Mind ezek mellett törekedtünk a rendelet egyszerűsítésére, mely összességében kb. 25 oldallal lesz rövidebb a jelenleginél.</p> <p>A feleletés általános jellege és az elkészült szövegnek az észrevételezés szellemében történt elkészítése miatt további módosítás végrehajtására nincs szükkség.</p>
2.2	<p>Módosító rendelet: -</p> <p>Egységes SZÉSZ: -</p> <p>Általánosságban feleslegesen definiált szókészletek, részben azért, mert némelyiket például az OTÉK is meghatározza.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Konkrétum nélkül nem lehet értelmezni az észrevételt. A rendeletben nem definiálunk olyan fogalmat, amit az OTÉK is meghatároz.</p>
2.3	<p>Módosító rendelet: 3.§ (2), 14.§ (2)</p> <p>Egységes SZÉSZ:3.§ (2), 23.§ (5)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>

<p>Nem érthető a jogalkotói szándék, hogy miért egy építési szabályzatban fogalmazza meg az állattartás szabályait? Mít keres a trágya-trágyaszarvas definíció egy építési szabályzatban?</p>	<p>Indoklás: 1. A SZÉSZ nem csak építési tevékenységekről szól, hanem területhasználatról is. Az ÖTEK is így kezdődik: „1. § (1) <b>Területet használni</b>, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.” 2. Ez tükröződik akkor is, amikor a telepengedélyezési és telep bejelentési eljárásokban az eljáró hatóságnak vizsgálnia kell, hogy a helyi építési szabályzat szerint a kérelemben feltüntetett telepen az adott tevékenység végezhető-e. Ebben az esetben is tevékenységről, területhasználatról van szó, akár építmel építése nélkül. 3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza a vízminőség-védelmi terület övezetét, mely Szentendre közigazgatási területének 47%-át érinti. Az MvM rendelet 5. § (2) szerint a vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ezt az érintett államigazgatási szervek tapasztalataink szerint megkövetelik és a véleményezési eljárás során ellenőrizni szokták. Természetesen ha a tervegyeztetés során kiderül, hogy nem tartanak igényt ezen előírásokra, törölhető.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az Étv. az „épület” fogalmát valóban definiálja, de nem az „egy épület” fogalmát. A fogalom meghatározását az építészeti hatóság munkatársai kérték, mert a jogalkalmazás során számukra sem volt egyértelmű, hogy mit is kell érteni „egy épület” alatt. Az „Egy épület” fogalom tehát nem azonos az épület fogalmával, melynek ÖTEK szerinti definícióját valójában nem érinti ez a meghatározás. Így tehát az észrevétel nem helytálló. Konkrét példa volt arra, hogy lejtős terepen a lentebb elhelyezkedő támfalgarázst és a fentebb lévő lakóépületet egy épületnek tekintette az építészeti hatóság csak azért, mert a lakóépület előtti terasz alapozása hozzáért, „rátámaszkodott”(?) a támfalgarázs hátsó fala mögötti szigeteléstartó falra. Ugyancsak rendszeres, hogy az „egy épületként” kialakítandó kétflakos épületeket úgy építik meg, hogy a műszakilag két különálló épületben elhelyezett két lakás között csak egy fa pergola készül, amit a használatbavételt követően elbontanak (elszállítanak egy másik hasonló házhoz), majd a telket még esetleg kerítéssel is kettéosztva két külön épületként használják és jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba. A definíció elmaradása a jogi kiskapuk további kihasználását tenné lehetővé, ami nem lehet cél.</p>
<p>2.4</p>	<p>Módosító rendelet: 3. § (1) 6.</p> <p>„Egy épület”. Ezt az ÉTV pontosan definiálja. „Épület” fogalma, amit a helyi rendelet nem írhatja felül. „Egy épület”: Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek: a) az építményrészekkel (pld. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, nyitott gépkocsi tároló, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület, valamint b) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezeti épültrezzsel (pince, alagsor, alapozás) egymáshoz kapcsolódik.”</p>	<p>Egységes SZÉSZ: 3. § (1) 6.</p>

2.5	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 21.  Mi van ha csak 70%-ban kialakult? Akkor az már nem is számolt? Ki fogja... <b>21. Kialakult beépítési telektümb, utca szakasz:</b> olyan telektümb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendelkezésnek megfelelő épületekkel.	Vélemény elfogadása: nem  Indoklás: Nem új szöveg, a SZÉSZ-eddig is tartalmazta a kifogásolt részt. A módosítás csak azt érinti, hogy egy átalakuló, pld. üdülő övezetből lakóvezetetté váló területen a 40-60 évvel ezeltől épült kicsi üdülő épületek már ne legyenek figyelembe vehetőek mint illeszkedési pont, hanem a már új funkcionak megfelelően megépült lakóházakhoz kelljen igazodni.
2.6	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 31.  Mi értelme a helyét meghatározni? Támfalgarázs bárhol lehet egy telken. <b>29-31. Támfalgarázs:</b> lejtős-terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a kőzetülettől-terepszinten- megköszelhető, lezártólag- gépjármű-tárolására-szolgálat- földberfiást-, vagy tetőterasz-kialakítású-terepszint-alatti-épitmény- Támfalban létesített, közvetlenül a kőzterületről, vagy magánúrról terepszinten megköszelhető, vagy a telekhatárt legalább 6,0 m-re megköszelítő, földhorítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építménynek minősülő személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - falban kialakított építmény).	Vélemény elfogadása: nem  Indoklás: A „támfalgarázs” fogalmát eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak a meghatározáson pontosítunk. Azért szükséges, mert külön nevesíteni kell, hogy mi az, ami az előkertben elhelyezhető, és az az ún. támfalgarázs, más egyéb épület pedig főszabályként nem. A telek egyéb részeim az általános szabályok szerint helyezhető el pld. garázs épület, akár támfalas kialakítású garázs is, de azt nem hívjuk „támfalgarázs”-nak.
2.7	Módosító rendelet: 3.§ (1)	Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 33.  <b>34. 33. Teraszház:</b> a-legalább-15%-os lejtést meghaladó esésviszonyú-terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épületömög-elhúzással rendelkezik-olyan méden-,hegy-és mélynél egymás fölött legfeljebb 3-szintje van-az-épületeknek építményszint van kialakítva.  Miért éppen 3 építményszintes lehet? Miért nem lehet több? Egy igazi teraszház akkor mutat jól, ha legalább 4-5 szintes, pláne, ha a terep igazán lejt...értelmetlenül korlátozott meghatározás. Kifogásolandó ezzel kapcsolatban, hogy teraszházat csak akkor tervez bárki, ha megfelelő kedvezményeket kap a beépítési paraméterekben, mivel jóval-nagyobb alapterületre van szükség egy teraszháznál, de erre semmilyen szabály nincs a tervezetben, így pedig nincs is értelme szabályozni a teraszházat.	Vélemény elfogadása: nem  Indoklás: A „teraszház” fogalmát eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak a meghatározáson pontosítunk. Ezen előírás szerint a teraszház is lehet 4-5 szintes. Az előírást úgy kell értelmezni, hogy egy helyen elmeszve az épületet egyszerre legfeljebb 3 építményszint lehet egymás fölött az adott metszet vonalában.

2.8	Módosító rendelet: 5.§	Egységes SZÉSZ: 6.§ (3)	Vélemény elfogadása: nem.
	<p>Beépítésre nem szánt övezet-telken-épület-esak az OTÉK építési-telek-fogalmához-kötődő SZÉSZ-ben-meghatározott beépítési-mód-, elő-, oldal-és-hátsókertr-előírással alkalmazásával-helyezhető-el. A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal-es-hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telken épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókertr előírással alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető.</p> <p>Miért kell ezt ilyen bonyolultan megfogalmazni? Legyen pontos, hogy hol lehet építeni.</p>		<p>Indoklás: Ezen szabály nem az épület pontos telken belüli elhelyezéséről szól, hanem a szakmában általánosan használt, de az OTÉK szerint kizárólag a beépítésre szánt területekre, azon belül az építési telkekre vonatkozó fogalmak (előkert, hátsókertr, építési hely...stb.) beépítésre nem szánt területen lévő telkek esetében történő alkalmazását, egyfajta kiterjesztését írja elő. A rendelkezést ki kellett egészíteni azzal is, hogy ugyanezen szabályok és fogalmak érvényesüljenek a beépítésre nem szánt területen lévő telkeket érintő telekalakítási eljárásokban is.</p>
2.9	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (5)	Vélemény elfogadása: részben igen
	<p>(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezetathárhoz.</p> <p>a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezetathárhoz, vagy</p> <p>b) a kialakuló új telkek-közös-határa az övezeti-határhoz képest a megosztásra kerülő telek-területének 20 %-ával de legfeljebb 1,50 m<sup>2</sup>-el változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezetathár az-ig-ly kétféle telekhatárra igazodhat.</p> <p>Lehet ilyen helyzet? Eleve elhibázott akkor a szabályozás.</p>		<p>Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, csak a szöveg b) pontjának törlése miatt változik a törvény, a korábbi a) pont kerül fel a bekezdés főszövegébe. A korábbi b) pont jogszabálysértő volt, mert ilyen módon a szabályozási terv nem módosítható.</p> <p>Bár nem gyakori és nem feltétlenül szerencsés, de előfordulhat ilyen helyzet. A szabályozási terv egy tételekben ábrázolt olyan terv, mely egyebek mellett éppen arról szól, hogy egy település különböző területein az övezetathatárokat hogyan helyezkedjenek el, esetleg módosuljanak a korábbi állapothoz képest. Ennek a tervezett állapotnak a végrehajtását jelenti az is, hogy az ilyen telkek esetében a szabályozási terven jelölt (új) övezetathatárokat a telekalakítás során is figyelembe kell venni. Egyébként a telekalakítási eljárások során eddig is ez volt a gyakorlat és az Érv. is tartalmazza az erre való utalást: „23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.”</p> <p>A javaslat alapján módosított szöveg a következő:</p> <p>(5) Több övezetbe eső telket érintő telekalakítás esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezetathárhoz.</p>
2.10	Módosító rendelet: 6.§	Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)	Vélemény elfogadása: nem



	<p>(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárendezés sem végezhető.</p> <p>Ez már tulajdonjogi korlátozás. Jogi kérdéseket vet fel, hogy ilyen akadályozni lehet.</p>	<p>Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak kiegészítésre került. A kialakult joggyakorlat eddig is ez volt, most csak az egyértelműbb szabályozás és jogalkalmazás miatt írtuk le. Lásd. a 2.9. választ is.</p> <p>Ez nem jelent tulajdonjogi korlátozást. Ugyanúgy, ahogy egy telekre történő építkezés, úgy a telekalakítás is csak a vonatkozó építészeti előírások keretei között gyakorolható, az nem alkotmányos jog. Ha nem korlátozunk az összevonhatóságot, akkor a telekegyesítéssel olyan jogi helyzet alakulna ki, melyet az övezeti paraméterek teljesítésének ellenőrizhetőségének hiányában nem lehetne korrektil kezelni.</p>
<p>2.11</p>	<p>Módosító rendelet: 6.§ (4)</p> <p>Egységes SZÉSZ: 7.§ (17)</p> <p>7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki: olyan telkek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, köztúrról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges.</p> <p>a) új-zárványtelkek, vagy közút-telkek kivételével – új úszófelület, továbbá</p> <p>b) olyan telkek, amelynek megközelítése csak</p> <p>ba) a négyvízi mederben – Duna-part felől, vagy</p> <p>bb) 6,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, köztúrról, vagy magánútról lehetséges.</p> <p>Szentendrén az egész helyoldalon 8 méternél keskenyebb, sok helyen 3 méteres utak vannak. Ehhez képest a 8 méter Kánaán. Miért nem életszerűen szabályozunk?</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben igen</p> <p>Indoklás: Az előírást lényegében eddig is tartalmazta a SZÉSZ, csak a magasabb szintű jogszabályban rendezett esetekre vonatkozó rendelkezéseket töröltük: köztúrról vagy magánútról meg nem közelíthető telkek (pld. zárványtelkek) és úszófelület egyébként sem jöhet már létre. Így a korábbi bb) pont felkerül a bekezdés törzsszövegébe. A különbség (6 m helyett 8 m) azt célozza, hogy ne jöjjenek létre újabb építési telkek olyan helyen, ahol az ezek kiszolgálásához szültséges megfelelő infrastruktúra (többek között út) nem áll rendelkezésre. Az ÖTEK szerint a kiszolgáló-és lakoutca szélességének min. 12,0 m-nek kellene lennie.</p> <p>Az előírást a következőképpen módosítjuk:</p> <p>7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki: olyan új építési telkek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, köztúrról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges.</p> <p>Megjegyezzük, hogy az Önkormányzat nem tervezi betörödni olyan kedvezőtlen kialakult műszaki állapotok fenntartásába, melyek a túlságosan keskeny (8,0 m-nél keskenyebb) kialakult utcaszélességek miatt az ott élőkre nézve beláthatatlan időtávra baleset- és haváriaveszélyes, nehezen üzemeltethető műszaki-jogi állapotokat konzerválnának.</p>
<p>2.12.</p>	<p>Módosító rendelet: 13.§</p> <p>Egységes SZÉSZ: 20/A.§</p> <p>20/A.§ (1) A földmőzgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:</p> <p>a) a kitermelt humusz és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,</p> <p>b) a földmőzgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),</p> <p>c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A talajvédelmi hatóság által kért előírások, melyek betartását a kivitelezés során az építésfelügyeleti hatóság -szükség esetén a talajvédelmi hatóság bevonásával ellenőrizheti. Bízunk benne, hogy egy előírást nem csak akkor vesznek figyelembe és tartanak be az építetők, ha valaki ellenőrzi, vagy valamilyen szankció köti őket hozzá, hanem létezik még önkéntes jogkövetés is.</p> <p>Környezetvédelmi és talajvédelmi szempontból nem kívánatos, hogy a termőföldet kicserejéjk, értelemszerűen ebben az esetben valahonnan máshonnan elszállítsák. Főszabályként a helyszíni környezeti adottságokhoz igazodóan kell megtervezni és megvalósítani egy beruházást.</p>

	<p>megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.</p> <p>(2) A pincék, pincerendszerek felújítására (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.</p> <p>Ki fogja ellenőrizni? És ha a tulajdonos talajcserét akar, hogy jobb minőségű legyen a talaj?</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak az egyértelműség miatt pontosítottuk azt. A ±0,0 szint ugyanis bárhol felvehető az épületben, az csak a tervező döntésén múlik, mit tekint ±0,0 szintnek.</p> <p>Az OTÉK szerint:</p> <p>34. <b>Építményszint:</b> az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.</p> <p>48. <b>Helyiség:</b> a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járőrfelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.</p> <p>97. <b>Padlászint:</b> földmészerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.</p>
<p>2.13</p>	<p>Módosító rendelet: 15.§ (1) Egységes SZÉSZ: 24.§ (2)</p> <p>(2) Hullámtéti—oldalon Hullámtéren, nagyvízi meder területén az-elhelyezni-kívánt, helyiséget tartalmazó épület ±0,0 legalsó építményszintjének padlászintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magassítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlászint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.</p> <p>(3) A ±0,0 szint-alatt az épület-esak-égy-alkakítható-ki-, hogy az-árvíz-levonulását-ne-akadályozza-</p> <p>Lábakra építeti épületnél, ha tárolás van alul, akkor nem az a legalsó.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A jogalkalmazás során többször felmerült rendezetlen kérdést kívánunk ezzel egyértelműen rendezni. Igen, a szabályozás célja, hogy amennyiben egy olyan épület akarnak újjáépíteni, bővíteni, ami a mai szabályok szerint már nem lenne elhelyezhető azon a telken, akkor az ne legyen bővíthető, valamint újjáépítés esetén is kötelező legyen a rendeltetését a hatályos jogszabályoknak megfelelően kialakítani/átalakítani. Ez erősíti az építési szabályok, a SZÉSZ-ben elhatározott területfelhasználások megvalósítását. Pld. egy lakóterületen működő, de ma már nem elhelyezhető autószerelő vagy autófényező üzem, vagy csirkenevelő telep ne legyen tovább bővíthető a lakóterületen belül. Célszerű az ilyen létesítményeknek kiköltözni egy olyan ingatlanra, ahol ezek a funkciók a környezet zavarása nélkül folytathatóak. Vagy másik konkrét példa: üdülő övezetben (ahol ma már lakóház nem helyezhető el) egy romos, alig 30 m<sup>2</sup>-es valamikori lakóház meglete (?), vagy legalábbis az ingatlan-nyilvántartási térképen való ábrázolása hogyan adhat jogalapot annak egy alagúttal történő összekötésével, papíron bővítésével egy több száz m<sup>2</sup>-es lakóépület megépítésére?</p>
<p>2.14</p>	<p>Módosító rendelet: 29.§ (1) Egységes SZÉSZ: 36.§ (1)</p> <p>(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítés a SZÉSZ előírásainak betartásával végezhető. Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható. Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetésű eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető.</p> <p>Ez így biztosan félreérthető. Mi akarunk? Rendeltetés módosítás is legyen vagy csak övezetnek megfelelő épület?</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A jogalkalmazás során többször felmerült rendezetlen kérdést kívánunk ezzel egyértelműen rendezni. Igen, a szabályozás célja, hogy amennyiben egy olyan épület akarnak újjáépíteni, bővíteni, ami a mai szabályok szerint már nem lenne elhelyezhető azon a telken, akkor az ne legyen bővíthető, valamint újjáépítés esetén is kötelező legyen a rendeltetését a hatályos jogszabályoknak megfelelően kialakítani/átalakítani. Ez erősíti az építési szabályok, a SZÉSZ-ben elhatározott területfelhasználások megvalósítását. Pld. egy lakóterületen működő, de ma már nem elhelyezhető autószerelő vagy autófényező üzem, vagy csirkenevelő telep ne legyen tovább bővíthető a lakóterületen belül. Célszerű az ilyen létesítményeknek kiköltözni egy olyan ingatlanra, ahol ezek a funkciók a környezet zavarása nélkül folytathatóak. Vagy másik konkrét példa: üdülő övezetben (ahol ma már lakóház nem helyezhető el) egy romos, alig 30 m<sup>2</sup>-es valamikori lakóház meglete (?), vagy legalábbis az ingatlan-nyilvántartási térképen való ábrázolása hogyan adhat jogalapot annak egy alagúttal történő összekötésével, papíron bővítésével egy több száz m<sup>2</sup>-es lakóépület megépítésére?</p>

2.15	Módosító rendelet: 29.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (2a)	Vélemény elfogadása: nem
	(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubaturán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.	Nem lenne az: mértéglelés tárgya, hogy az építési hely felé hogyan fejleszthető az épület? Vagy megáll az idő az ilyen telken?	Indoklás: Ez a rendelkezés csak a meglévő épület építési helyen kívül eső épületrészéről szól. Természetesen az általános szabályok szerint az építési helyen belül történő építkezésnek, a meglévő épületnek az építési helyen belül történő bővítésének semmi akadálya.
2.16	Módosító rendelet: 29.§ (6)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)	Vélemény elfogadása: igen
	A Belyáron kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +-30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre	Számomra nem értelmezhető a - 30 %. Nem lehet kisebb annál az a homlokzatmagasság? Ennek mi értelme? Általosságban nem értem, hogy miért kell két féle számításhoz is megfeleltetni egy épületet. Miért nem lehet olyan épületmagasságot meghatározni, ami alkalmas lehet egy övezetben? Tipikusan jogszabály-tervezte ház születik a többféle...	Indoklás: Mivel az épületmagasság számításának a számítási módszer (átlagolás, 45°-os szabály) miatt az épület tényleges magasságához nem sok köze van, ezért látnuk indokoltnak a tényleges homlokzatmagasságok szabályozását + és - tartományban is, mely a 3. mellékletben meghatározott épületmagassági érték tényleges érvényesülését segítette, az attól való kilengéseket pedig gátolta volna. Be kellett azonban látnunk, hogy sajnos a szabályozási tervben számos esetben egymástól gyökeresen eltérő karakterű, beépítési és homlokzatmagasságú területek (pld. Szimolnyica sétány vs. Füzespark ltp. vs. Vasvári P. u.-Ózsupó u.-i társasházak) is azonos övezetbe vannak sorolva, melyet jelen módosításban nem tudunk kezelni, javítani, ezért ezen előírásnak majd a szabályozási terv módosításával együtt lehet léjogusultsága. Az előírást ezért töröljük.
2.17	Módosító rendelet: 29.§ (8)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)	Vélemény elfogadása: nem
	A telek-utavonakra-merőleges-lejtése-esetén az-épület A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán - a teraszházat	A telek-utavonakra-merőleges-lejtése-esetén az-épület A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán - a teraszházat	Indoklás: A szabályt eddig is tartalmazta a SZÉSZ. Most csak szövegpontosítás és formai változtatás történik, hiszen a felek nem csak az utcavonalra merőlegesen tud lejtetni, ezért általánosabb megfogalmazás volt szükséges. Az épületmagasság számításának a 2.16 válasznál már említett anomáliái miatt mindenképp szükséges valamilyen olyan magassági korlátozás, ami az épületek tényleges magasságához köthet, nem pedig valamiféle számítási mód alapján megkapott érték. Amennyiben valóban terepre ültetett, azzal közel párhuzamosan lépcsőző tömegű épületről van szó, ott a völgy felőli és a hegy felőli épülettömegek szintszáma között egynél nagyobb különbség nem szükséges és nem is kívánatos. Véleményünk szerint tehát nem gátolja a „terepre gondosan ráillesztett” épületek tervezését, hanem éppen elősegíti azt.

	<p>kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám.</p> <p>a) <del>lejtő-felőli-homlokzatának F/L-magassági-értéke-a-3-mel-felül-paramétertáblázataiban-megengedett-épületmagasság</del>  <del>α)</del> <del>legfeljebb-1,3-szorosa, ha-legalább-15%-os-a-lejtés;</del>  <del>αb)</del> <del>legfeljebb-1,5-szöröse, ha-legalább-20%-os-a-lejtés;</del>  <del>β)</del> <del>lejtő-felőli-homlokzatán-a-teraszos-beépítést-kivéve-a-szintszám-legfeljebb-egy-szinttel-lehet-több, mint-az-ellenkező-homlokzatán-lévő.</del></p> <p>Nem életszerű, hibás szabályozás. Meredek telkeken csak köztisztiságot szül, de jó épületet nem. Gátolja a terepre gondosan ráillesztett, abba belesimuló épületek tervezését.</p>	
2.18	<p>Módszertani rendelkezés: 29.§ (8) Egységes SZÉSZ: 36.§ (13)</p> <p>b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázskapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet,</p> <p>d) <del>a-támfalgarázs-mellett-a-közterület-felől-lejtően-terepelész-legfeljebb-1,5-m-szélességben-vezethető,-a-támfalgarázshoz-esatlakozó-további-területen,-a-termezészetes-terepelész-megtartandó,-visszalakítandó;</del></p> <p>e) a támfalgarázshoz csatlakozóban létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet.</p> <p>Miért? Mi van, ha éppen egy szélesebb lépcső vagy bejárat nézne ki jól?</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: Nem új előírás, a 36.§ (13) d) eddig is tartalmazta ezt a szabályt. Minden, a telekre létesített csatlakozás (legyen az útsatlakozás, támfalgarázs megközelítésére szolgáló szakasz, vagy személybejáró) a közterület ezen szakaszának a használhatóságát csökkenti, gátolja. Az ilyen szakaszokra a közterület tulajdonosa nem tehet pl. villanyoszlopot, nem ültethet fát, nem létesíthet parkolókat...stb. Ezért a telek homlokvonalának az ilyen módon igénybevert szakaszainak a hossza a minimálisra csökkentendő.</p> <p>Az e) pontot az alábbiak szerint módosítjuk:  e) a támfalgarázshoz csatlakozóban létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 2,5 m széles lehet.</p>
2.19	<p>Módszertani rendelkezés: 29.§ (9) Egységes SZÉSZ: 36.§ (16a)</p> <p>(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terépfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az OTÉK és a kapcsolódó építészeti jogszabályok is csak az építési tevékenységgel összefüggő tereprendezést ismerik, azt is csak kivételes esetben, a lehető legszükségesebb mértékben engedik.  45. § (1) Az építmények megvalósítása során a telek természetes terépfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetés szerinti építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.)</p>

2.20	<p>Akkor van baj, ha valaki csak kerteszkedni szeretne, akkor nem teraszosíthat?</p> <p>Módosító rendelet: 29.§ (9)    Egységes SZÉSZ: 36.§ (16c)</p>	<p>biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívüli tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.</p> <p>Ez azt jelenti -figyelembe véve a környezetvédelmi, természetvédelmi, tájképi érdekeket is-, hogy építési tevékenység nélkül különösen nem szabad a telek természetes terepfelületét megváltoztatni, a környezetünket korlátlanul átalakítani. (Egyébiránt a teraszosítás jellemzően támfal építésével együtt jár, mely építési tevékenység.) Ezt tartalmazta és a jövőben is tartalmazza (kis pontossítással) a SZÉSZ alábbi rendelkezése:</p> <p>36.§ (17) Támfalak és-támfalépítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:</p> <p>a) a kialakult domborzati adottságokat évről-évre, az építési elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, hidrológiai, talajmechanikai okokból lehet,</p> <p>Vélemény elfogadása: nem</p>
2.21	<p>Módosító rendelet: 29.§ (14)    Egységes SZÉSZ: 36.§ (26)</p>	<p>Indoklás: Sajnos a tapasztalat azt mutatja, hogy az építetők és a tervezők önmérsékletére nem alapozhatunk, muszáj valamilyen magassági korlátot szabnunk a támfalak méretére vonatkozóan és a korlátlan földmunkák ellen. Természetvédelmi és környezetvédelmi okokból sem támogatható, hogy a természetet, a természetes terepszintet mindenféle korlát nélkül megváltoztassák, hatalmas tájsebeket okozva. Az így kitermelt talaj elszállításáig jelentősen terheli a lakó- és üdülő övezetek szűk, sokszor szilárd burkolat nélküli utcáit, súlyos károkat okozva mind a magán- mind a közterületen.</p> <p>Bizunk benne, hogy a tervezők a szabályozás célját szem előtt tartva és betartva azt, önmérsékletet gyakorolva, nem pedig a jogszabályokat megkerülve készítik el a terveket. Az osztrák és horvát példák szentendrei alkalmazhatósága kapcsán egyebek mellett kiemeljük, hogy reálisan felmerülhet a lokális terepadottságok lényeges különbsége is.</p> <p>Vélemény elfogadása: nem</p>

2.22	<p>(26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a napelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó.</p> <p>Miért kell szigorítani az OTÉK. szabályait? Ez is a trükközéseket hozza magával, nem a szabálykövetést elősegítő intézkedés.</p>	<p>Indoklás: A SZÉSZ. 39.§ (3) bekezdése eddig is tartalmazta ezt a szabályt, amit most csak pontosítottunk és áthelyeztünk ide: A telken-belüli gépjármű-elhelyezésre szolgáló, parkoló-területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület-számításánál burkolatától függetlenül figyelembe kell venni Az OTÉK 9/B.§-a szerint „A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe.”, aminek szigorúbb rendelkezést megállapíthatunk a SZÉSZ-ben. Sajnálatos, ha T. véleményezőnek erről egyből a trükközés jut eszébe, nem pedig az önkéntes jogkövetés... A cél az, hogy minél több, ökológiai értékű zöldfelület alakuljon ki. A gyeprácsos, gépkocsival rendszeresen használt területen értékelhető mennyiségű és minőségű ökológiai értékű zöldfelület nem tud kialakulni, a növényzet nem tud megélni, így ennek zöldfelületbe történő beszámítása kizárólag a beruházó érdekeit szolgálja.</p> <p>Vélemény elfogadása: igen</p>
2.23	<p>Módosító rendelet: 30.§ Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (2) b)</p> <p>(2) A lakó, és üdülő övezetekben, valamint a 2.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű településközpont-vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek esetén -ide nem értve a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkeket és a Vt/11-jelti építési övezet ingatlanait: b) a telekbejárat és a garázsbejárat legnagyobb szélessége legfeljebb 3,5 m lehet; a) a telekbejárat és a belvároson kívüli övezetekben a garázsbejárat szélessége akkor érheti el az 5,0 m-t, ha a telek megközelítését biztosító közterület vagy magánút kapu előtti átlagos szélessége nem haladja meg a 6,0 m-t.</p> <p>Mi értelme ennek? Miért baj, ha szélesebb a kapu. A szűk utcákban sokat segíthet a ki-be állásban, valamint a forgalmas utak mellett segíti a gyorsabb ki-be állást. Ez a szabály se tesz semmit jobbá, ráadásul ellenmond a 29 §. (13) c) pontjának is. (Talan a 36.§ (13) c)-nek?)</p> <p>Módosító rendelet: 30.§ Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (4)</p>	<p>Indoklás: Minden, a telekre létesített csatlakozás (legyen az útsatlakozás, telekbejárat, támfalgarázs megközelítésére szolgáló szakasz, vagy személybejárat) a közterület ezen szakaszának a használhatóságát csökkenti, gátolja. Az ilyen szakaszokra a közterület tulajdonosa nem tehet pl. villanyoszlopot, nem ültethet fát, nem létesíthet parkolókat... stb. Ezért a telek homlokvonalának az ilyen módon igénybevevett szakaszának a hossza a minimálisra csökkentendő. Annak semmi akadálya, hogy szűk utcákban a kerítést húzzák hátrébb, beljebb, vagy a kerítés kaput a telekre való behajtást. De ezt a kötelezettséget, ennek a problémának a megoldását ne hárítsák a közterületre, annak tulajdonosára, csökkentve annak használati értékét, lehetőségét. Ennek a megoldása a telek tulajdonosának, használójának a feladata. A 2.18 válasz módosítása miatt az új szöveg: 36.§ (13) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető: b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázkapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló elől legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 3,5 m szélességgel lehet, c) a támfalgarázon telkenként legfeljebb 1 db és legfeljebb 5,5 m széles kapu létesíthető, Vélemény elfogadása: nem</p>

	<p>(4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közművezeték elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a közterületi határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél.</p> <p>Ez a szabály kinek segít vagy mit tesz jobbá?</p>	<p>Indoklás: Ez nem teljesen új szabály, a 13.§ (9) eddig is tartalmazott hasonló előírást: 13.§ (9) Garázshajtó-telepítés és egyes területfelhasználási telkek esetében, ha a telkek mérete nagyobb, mint 3000 m<sup>2</sup>, és a közterületi telekhatár hosszabb, mint 35 méter, két telekbehajtó is létesíthető a közterületi határon.</p> <p>Ez a rendelkezés a 36/A.§ (2) bekezdés általános rendelkezései alól ad felmentést, könnyítést bizonyos esetekben. Pl. közművezeték bejártára is lehet igény. Vagy gazdasági területeken, ahol fontos lehet a telkek körbejárhatósága, egy bejárat és egy kijárat kialakításával. A korlátozás indokait lásd a 2.18 és a 2.22 vélemények választaiban.</p> <p>Vélemény elfogadása: igen</p>
<p>2.24</p>	<p>Módosító rendelet: 34.§ (1) <b>Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)</b></p> <p>(1) Új építmények rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetészerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.</p> <p>Szentendre nem egy nagyváros. Miért kell egy szentendrei üdülőtelken, ahol a tulajdonos lehet, hogy csak egy 20 m<sup>2</sup>-es épületet akar építeni, kötelezni őt, hogy gépkocsitárolót is építsen? Miért nem elég, ha beáll a telkére. Ha körbe nézünk ezeken a területeken, már az is nagy dolog lenne, ha beállnának a telkükre, nem pedig a szűk utcákon parkolnának a tulajdonosok!</p>	<p>Indoklás: Az ugyanebben a témakörben érkezett egyéb észrevételeket összességében tekintve a felvetés alapján módosított előírása az alábbi lesz:</p> <p>(1) Új építmények rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetészerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Új lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységként legalább 1 személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.</p>
<p>3.1</p>	<p>Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ:</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>

	A 2820 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal törölését kéri.	Indoklás: A kérés teljesítéséhez a szabályozási terv módosítása szükséges, mely jelen eljárásban nem kezelhető. A kérést nyilvántartásba vettük és a szabályozási terv módosításakor szakági tervezők bevonásával meg fogjuk vizsgálni annak teljesíthetőségét.
4.1	Módosító rendelet: 41.§ (1)	Vélemény elfogadása: részben
10.1	<p><b>Egységes SZÉSZ: 44.§ (1)</b></p> <p>44. § (1) A-kertvárosias-lakóterület-laza-beépítésű-elsősorban-lakó-rendeltetési-,a-városban-jellemzően-legfeljebb-5,5-m-kivétel-esetében-6,0-m-épületmagasságú-építhető-elhelyezésére-szolgálat-alábbiak-szerint: A kertvárosias lakóvezetékben, ha az övezeti szabályok másként nem rendelkeznek:</p> <p>a) a kialakítható legkisebb telekterület el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,</p> <p>b) a kialakítható legkisebb telekterület elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel-építhető-be-,létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás, apartman vagy szállás jellegű rendeltetési egység,</p> <p>c) a kialakítható legkisebb telekterület legkisebb kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá-kapcsolódó egy-melléképület létesíthető, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.</p> <p>A fenti változtatás véleményem szerint nincs összhangban a módosítás leírt céljával és indokolatlanul hozza hátrányba az érintett telektulajdonosokat. A kertvárosias lakóterületek a módosítással érintett szövegrésszel szemben jelenleg is – és reméljük még hosszú ideig – elsősorban lakó rendeltetéstűk, családok, esetenként többgenerációs családok együttlétét is lehetővé tevő területek. Azaz, hogy a tervezett módosítás szerint a másik rendeltetési egység csak i/zlet, iroda, vagy egyéb rendeltetéssel bíró egység lehetne, megszüntve a többgenerációs családok számára a megfelelő lakás biztosításának lehetőségét.</p>	<p>Indoklás: Az (1) bekezdés törlése nem jelenti azt, hogy ezután ezek a területek ne kertvárosias lakóövezetek lennének. A 44.§ (4) bekezdése egyértelműen rendezzi az övezetben elhelyezhető rendeltetéseket, melyekben az eddigiekhez képest nincs érdemi változás. Az (1) bekezdést azért töröltük, mert érdemi szabályozási tartalma nem volt, csupán egy helyzetet írt le.</p> <p>A kertvárosias lakóvezetékben továbbra sem tiltott többgenerációs lakások kialakítása, amennyiben a külön lakrészek nem önálló rendeltetési egységekként kerülnek kialakításra. Ennek egyértelműsítése érdekében az alábbiak szerint módosítottuk az apartman fogalmát és a 44.§ (1) b) pontból töröltük az apartmant.</p> <p><b>Apartment:</b> Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési-egység helyiségcsoport, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység helyiségcsoport legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségem túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).</p> <p>44.§ (1) b) a kialakítható legkisebb telekterület elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel-építhető-be-,létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás, apartman vagy szállás jellegű rendeltetési egység.</p>

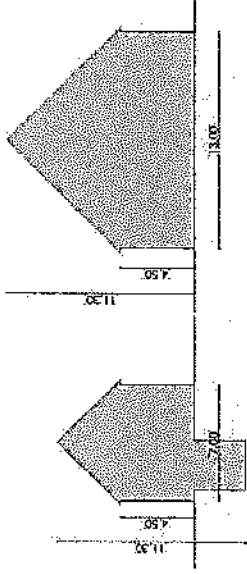


	<p>A módosítási javaslat éppen a magáncélú építkezéseket akadályozná meg, az együtt élő családok számára állítana – véleményem szerint nehezen magyarázható – korlátot, ugyanakkor nem hat ki a befektetési célú, üzleti alapú, többlakásos lakóépületek és lakóparkok további elszaporodására.</p>	
4.2.	Módosító rendelet: 41.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem
10.2	<p>Megfontolásra javasolt az is, hogy egy kifejezetten kertvárosias lakókörnyezetben cél lehet-e, hogy másik rendeltetési egységként üzletek, irodák, vagy egyéb – adott esetben sokkal nagyobb infrastruktúra/közmű terheléssel járó – egységek jöjjenek létre a módosítást követően növekvő számban (pld. fodrászüzlet). Ezek az üzleti vállalkozások nagyobb számú embert is vonzanak a lakókörnyezetbe, és ez további nem kívánt hatásokkal járhat (megrögzítő forgalom, parkolási problémák, vízfogyasztás, de akár a betörések megszorodása is, stb.). Ennek túlkerében sem teljesen érthető, hogy miért részesülhet előnyben az üzleti, vállalkozási célú építkezés magánsemélyek esetében is, mint a családok lakhatásának biztosítása (akik például sok esetben Budapesten dolgoznak és csak este tartózkodnak az otthonukban, ezáltal pedig jóval kisebb „környezeti terhet” jelentenek).</p> <p>A lakóparkok és ingatlanfejlesztő cégek üzleti vállalkozásai mentén felépülő soklakásos épületek tekintetében a szabályozás szigorításának szükségessége nem vitatható, ugyanakkor ez nem járhat azzal a „mellékhatással”, hogy ellehetleníti a szentendrei családok – akik adott esetben hosszú évek óta Szentendrén élnek – magáneros építkezéseit, lakhatási feltételeik javítását.</p>	<p>Indoklás: Nem értünk egyet azzal a várakozással, miszerint a második rendeltetési egység funkciója tekintetében a lakás tiltása az irodák, üzletek és egyéb rendeltetési egységek tömeges megjelenését eredményezné ezeken a területeken. Ezekre nyilvánvalóan nincs akkora piaci kereslet, mint a lakásokra, támogatások (CSOK..stb.) sem igényelhetők ilyen ingatlanközpontokra. Ezen második rendeltetési egységek most sem feltétlenül épülnek meg, és várhatóan ez után sem fognak. Így mi nem oszadjuk a T. Véleményező aggodalmát.</p>
4.3	Módosító rendelet: 41.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem
10.3	<p>A kertvárosias lakóterületen a kialakítható legkisebb telekméret – a sorházas beépítési Lke/10 övezet kivételével – 720 m<sup>2</sup>-től kezdődik, amely alapján a családok jogos érdekeire figyelemmel az alábbi javaslatot teszem:</p> <p>a) a hatályos szöveg megtartása változatlan formában (a kialakítható legkisebb telekterületen elérő telken egy</p>	<p>Indoklás: A javasolt szabályozás nem jelentené érdemi szigorítást a jelenlegihez képest, így nem tudjuk elfogadni.</p>

	<p>főépület két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel), vagy</p> <p>b) differenciált, fokozatosságra épülő szabályozás a telekmérettől függően, pld.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület két rendeltetési egységgel,</li> <li>- a 900 m<sup>2</sup>-t elérő telken egy főépület két lakáscélú rendeltetési egységgel.</li> </ul>	
5.1	<p>Módosító rendelet: Egységes SZÉSZ:</p> <p>A 3472/32 hrsz-ú ingatlanok a tulajdoni arányoknak megfelelő megoszthatóságának a lehetőségét kéri megteremténi.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A kérés szakmailag körrelt módon akkor lenne megoldható, ha a szabályozási tervet módosítanánk, de jelen eljárásban erre nincs mód. A telekalakítás megvalósíthatósága érdekében az alábbi módosítást javasoljuk:</p> <p>7.§ (2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt telekalakítás, valamint meglévő zárványtelkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, vagy egyéb mérete az előírtól eltérő lesz, ha a telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 70%-át, Lk/4 övezetben a 400m<sup>2</sup>-t eléri. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, a zöldfelület legkisebb mértékére és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkövetéseket nem kell figyelembe venni.</p>
6.1	<p>Módosító rendelet: 6.§ Egységes SZÉSZ: 7.§</p> <p>Alkotmány u. 14. sz. alatti társasház (2295 hrsz) és a Czóbel Múzeum (2293 hrsz) ingatlan-nyilvántartási rendezésének ügyében kér segítséget. A rendezéshez szükséges a SZÉSZ módosítása, mely lehetővé tenné az ingatlanok közötti telekhatárrendezést. Kéri, hogy a SZÉSZ telekalakítási szabályait (7.§) egészítsük ki az alábbi szöveggel:</p> <p>(4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb nemalakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöveget bezáró telekhatárok nem képezhetők. Új, a telekstruktúráját jelentősen eltérő formájú, konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú), vagy fekvőépítési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 és a Vt/K övezetre.</p> <p>(21) Az (1)-(20) bekezdésekben foglalt általános szabályoktól eltérően Vt/K övezetben telekhatárrendezés</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A kérést támogatjuk, a javasolt változtatást átvevőülük.</p> <p>7.§ (4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöveget bezáró telekhatárok nem képezhetők. Új, a telekstruktúráját jelentősen eltérő formájú, konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 és a Vt/K övezetre.</p> <p>(21) Az (1)-(20) bekezdésekben foglalt általános szabályoktól eltérően Vt/K övezetben telekhatárrendezés abban az esetben is lehetséges, ha az közimtézmény telkét érinti és legalább 10 éve fennálló kialakult használati viszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezésére irányul. Ebben az esetben a kialakítható legkisebb telekméretre, a legnagyobb beépítési százalékra, a legkisebb zöldfelületre és az építési hely meghatározására vonatkozó, valamint az egyéb megkövetéseket nem kell figyelembe venni.</p>

	<p>abban az esetben is lehetséges, ha az közzétett vélemény felkelti érinti és legalább 10 éve fennálló kialakult használati viszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezésére irányul. Ebben az esetben a kialakítható legkisebb telekméretre, a legnagyobb beépítési százalékra, a legkisebb zöldfelületre és az építési hely meghatározására vonatkozó, valamint az egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.</p>	
6.2.	<p>Módosító rendelet: 28.§ Egységes SZÉSZ: 35.§ (2)</p> <p>A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében: 35. § (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett lehet.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvevettük: 35. § (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az egyéb jogszabályok szerinti illeszkedés elveinek betartása mellett lehet.</p>
6.3	<p>Módosító rendelet: 28.§ Egységes SZÉSZ: 35.§ (4)</p> <p>A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében: 35.§ (4) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel rendelkező ezen építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számítással meghatározott érték. A számításhoz az alábbiak szerint kell eljárni:</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvevettük: 35.§ (4) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező ezen építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számítással meghatározott érték. A számításhoz az alábbiak szerint kell eljárni:</p>
6.4	<p>Módosító rendelet: 42.§ Egységes SZÉSZ: 45.§ (2)</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p>

	<p>A SZÉSZ szövegében az alábbi hibákat javasolja javítani a könnyebb értelmezhetőség és a következetes fogalomhasználat érdekében:</p> <p>45. § (2) A végyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetési főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó <b>szolgálati lakás</b> alakítható ki.</p>	<p>Indoklás: A javaslatot elfogadjuk, a javasolt módosítást átvezzük:</p> <p>45.§ (2) A végyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában. - a nem lakó főrendeltetési esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó szolgálati lakás alakítható ki.</p>
6.5	<p>Módosító rendelet: 44.§ (3) <b>Egységes SZÉSZ: 47.§ (4)</b></p> <p>Az alábbi helyesírási hibára is felhívja a figyelmet: 47.§ (4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paramaméterei a 3. melléklet 5. számú táblázatában szerepelnek.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A helyesírási hibát javítjuk: 47.§ (4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paramaméterei a 3. melléklet 6. pontjában 5. számú táblázatában szerepelnek.</p>
7.1	<p>Módosító rendelet: Egységes SZÉSZ:</p> <p>A 0203/5 hrsz-ú ingatlan egészének lakóövezetbe sorolását és belterületbe vonását kéri.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A kérés csak a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosításával lenne kezelhető, mely jelen eljárásnak nem tárgya.</p>
8.1	<p>Módosító rendelet: 29.§ (7) <b>Egységes SZÉSZ: 36.§ (10a)</b></p> <p>(10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepszintközvetlen pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m.</p> <p>A szabályozást elhibáztottnak tartja, mert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abban az esetben, ha az építendő pincelejárót létesít, előnyben részesítjük az alacsonyabb (mediterrán) hajlásszögű tetőt.</li> <li>- a szabályozás szerint az alábbi két épület legmagasabb pontja azonos.</li> </ul>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A TKR-ben szabályozott kérdés, melyre jelentősége miatt későbbi tervezés során vissza kell térni, melyre szívesen vesszük a szakmai javaslatokat. A 36.§ (10a) bekezdés törlésre kerül.</p>

	 <p>Javasolja, hogy az épület legmagasabb pontját a meglévő, építkezés előtti terephez számoljuk! Véleménye szerint ez geodéziával bizonyítható és ellenőrizhető.</p> <p><b>JAVASLAT a számításra:</b> Csatlakozó terepszinttől mérve, terepszint alatti épületrészek homlokzatai ne számítsanak bele. Lejtős terep esetén a terepszint az épület alatti eredeti terepszinttel veendő figyelembe (a két külső homlokzati magasság összekötésével), metszetrájon való ábrázolással. Pl. sátor tetős épület tetősúcának magassága.</p>	
8.2	<p>Módosító rendelet: 6.§ Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)</p> <p>(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető.</p> <p>Feltesleges korlátozás, mert megakadályozza a rosszul kialakult telkek rendezését, illetve további szabályozásmódosításhoz köti azt.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nemi</p> <p>Indoklás: Lásd a 2. 10 választ is! Az előírást eddig is tartalmazta a SZÉSZ, most csak kiegészítésre került. A kialakult joggyakorlat eddig is ez volt, most csak az egyértelműbb szabályozás és jogalkalmazás miatt írtuk le. Építésjogilag tisztázatlan, bizonytalan megítélésű helyzetet hozna létre, ráadásul éppen a szabályozási terv érvényesülése, végrehajtása ellenében hatna. Amennyiben a szabályozási terv, azon belül az egyes övezetek lehatárolása kellő körültekintéssel készül, ilyen jellemzően nem fordul elő.</p>
8.3	<p>Módosító rendelet: 29.§ (6) Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p>

	<p>A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb <math>\pm 30\%</math>-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre</p> <p>Felleges korlátozás, mert megköti a tervezők kezét olyan esetekben is, amikor a terep, vagy a meglévő állapot esztétikusabb átalakítása megkívánná az ettől való eltérést.</p>	<p>Indoklás: Lásd a 2.16 választ! Az előírást töröljük.</p>
<p>8.4</p>	<p>Módosító rendelet: 29.§ (8) Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)</p> <p>A telek-utavonalra-mezőleges-lejtése-esetén-az-épület A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén <math>15\%</math>-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb <math>1,3</math>-szerese vehető figyelembe a lejtő feletti homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén <math>20\%</math>-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb <math>1,5</math>-szerese vehető figyelembe a lejtő feletti homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő feletti homlokzatán – a teraszházat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám.</p> <p>b) lejtő-feletti homlokzatának <math>F/A</math> magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság</p> <p>a) legfeljebb <math>1,3</math>-szereasa, ha legalább <math>15\%</math>-os a lejtés;</p> <p>ab) legfeljebb <math>1,5</math>-szöröse, ha legalább <math>20\%</math>-os a lejtés;</p> <p>b) lejtő feletti homlokzatán a teraszos beépítést kivéve a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd a 2.17 választ!</p>

	<p>Felleges korlátozás, mert megköti a tervezők kezét olyan esetekben is, amikor a terep, vagy a meglévő állapot esztétikusabb átalakítása megkívánná az ettől való eltérést.</p>	
8.5.	<p>Módosító rendelet: 34.§ (1) <b>Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)</b></p> <p>(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységeként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű- és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységeként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.</p> <p>Nem kötelezhetünk senkit arra, hogy gépkocsitárolót építsen, hiszen nem biztos, hogy van gépkocsija. Ez a kikötés nem akadályozza meg a későbbi melléképületek, toldalékok és előterek építését, ugyanakkor ellehetleníti az alacsony költségvetésű, kis családi házak építését.</p> <p>Elfogadhatatlan, hogy egy egyébként nagycsaláddal is lakható, 80 m<sup>2</sup>-es családi házban 15 m<sup>2</sup>-es gépkocsitárolót kell kialakítani jelenlegi piaci áron 9-10 millió forint értékben. Ugyancsak lehetetlené teszi olyan esetekben az építést, ahol fizikailag nem megközelíthető a telek gépkocsival (ld. Szentlászói út Izbég ófalu szakasza), ugyanakkor a tömegközlekedés biztosított és jól használható, ha valakinek ez uróbbi fontosabb, akkor nem építhet?</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Lásd: a 2.24 választ!</p>

	<p>Javaslat: Épület és lakásmérettől lehet függővé tenni (pl. 100 m<sup>2</sup> felett)</p>	
<p>8.6</p>	<p>Módosító rendelet: 6.§ (1) <b>Egységes SZÉSZ: 7.§ (7)</b></p> <p>(7) <b>Nem-kötelező-feltelekhatárt-létrehozni-az-övezethatár; illetve-az-építési-övezet-határ-mentén.-Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telek előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medré esetében. Ebben az esetben a *különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.</b></p> <p>Teljes mértékben életszerűtlen megoldás. A javaslat beleavatkozik a magántulajdonba, sérti a megszerzett építési jogot.</p> <p>Javaslat: A beépítési lehetőséget az általánosan és széleskörűen elfogadott szabály szerint, a különböző övezetek arányaiban kell figyelembe venni.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A szabályozási terv -nevéből adódóan is- egy terv arról, hogy a város egyes területeiről milyen építési- és területhasználásra tervezettek, milyen telekstruktúrában. A szabályozási terv végrehajtását, érvényesülését jelenti az övezethatároknak, az elhatározott területfelhasználásnak megfelelően a telekstruktúra folyamatos átalakulása. Ingatlan-nyilvántartási szempontból a szabályozási tervnek megfelelően nem kialakított telkek a hatósági munka során bizonytalan helyzetet teremtenek, mert teljesen pontosan nem ítéltető meg az egyes övezetekbe tartozó telekrészek területe. (A szabályozási tervnek megfelelően kialakított telek esetében erről közhiteles, később sem vitatható információt ad a tulajdoni lap.) Ráadásul az OTÉK fogalmai, az építési hely, elő-, oldal-, hátsókeret méretei mind a telekhatártól értelmezhetőek, mely egy nem megosztott telek esetében az övezethatárnál építésszempontból nem értelmezhető. Az egyes beépítési mutatók (beépítési %, zöldfelület) szintén a telek méretéhez képest viszonyítandóak, melynek pontos (értsd: később sem vitatható) mérete a tulajdoni lap alapján határozható meg.</p> <p>Az építészeti és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint:</p> <p>„18. § (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy</p> <p>b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,</p> <p>(3) Az építési tevékenységgel érintett telek az (1) bekezdés b) pontja szerint akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illetékes szabályai szerint alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.”</p> <p>Az OTÉK szerint:</p> <p>30. <b>Építési telek:</b> az a telek,</p> <p>a) amely beépítésre szánt területen fekszik,</p> <p>b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,</p> <p>c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon ütkézt</p>



		<p>nyilvántartott gépjárműről gépjárművel közvetlenül, földfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és</p> <p>d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.</p> <p>Felmerül a kérdés, hogy ha nem az övezetnek megfelelő telekalakítást, akkor vajon mit jelent a „településrendezési tervnek, az építési szabályoknak megfelelően kialakított telek” fogalma? Hasonló a helyzet a szabályozási vonalak tekintetében, melyek esetében mégis mindenki számára egyértelmű, és a hatósági gyakorlat is ez, hogy annak mentén az építési tevékenység előtt előzetesen a telket meg kell osztani (kivéve az Étv. 27.§-ban említett eseteket.)</p> <p>Az „általánosan és széleskörűen elfogadott szabály” szerinti gyakorlat nem feltétlenül jelenti azt, hogy az teljes mértékben megfelel a jogszabályoknak.</p> <p>Egyébként ha a szabályozási terv kellő körültekintéssel készült, akkor viszonylag ritkán fordul elő ilyen helyzet. Természetesen a korábbi építési jogot is figyelembe kell venni annak készítésekor.</p> <p>Van rá példa a városban, hogy a térképről, szabályozási tervről mérték le az egyes övezetbe tartozó telekrészek területét, és építették be a telket. Csak hogy a tervezők – nem földmérők lévén- nem ismerték fel, hogy a telek területszámítási és térképezési hibával volt terhelt. Ez csak később egy földmérési munka során derült ki. Ennek eredményeképpen a telek túlépítetté vált és az előírt min. földfelület sem teljesül.</p> <p>Az észrevétel kapcsán azonban áttekintettük a tervezett szöveget, és az alábbi pontosítást javasoljuk:</p> <p>Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor a telek beépített területében változást eredményező építési tevékenység csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezet határán mentén megszűrik és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határának érvényesíthetősége érdekében a telek méretére, beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkövetéseket nem kell figyelembe venni. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt köztűti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező földfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.</p>
8.7	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) <b>Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) a)</b></p> <p>(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: a) önálló gépjármű tároló építmény a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el,</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Esztétikai és telekhasználati okokból vagy a főépülettel egy tömegben, vagy támfalgarázként létesíthető gépjármű tároló építmény.</p>

	<p>Főlsősleges korlátozás. Kiemelten a nagyméretű, lejjős telken sok esetben indokolt a gépkocsit a bejárat közelében kialakított gk. tárolóban elhelyezni. A rendelkezés miatt – adott esetben főlsőslegesen – végig kell autózni a telken. a főépületig.</p>	
8.8	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)</p> <p>(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben:  b) minden kerthelyiséggel bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységként legalább 6 m<sup>2</sup> nagyságú, a kerthöz nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz tárolót kell építeni</p> <p>Nem kötelezhetünk senkit arra, hogy kerti eszköz tárolót építsen. Ez a kikötés nem akadályozza meg a későbbi melléképületek, toldalékok és előtetők építését, ugyanakkor ellehetetleníti az alacsony költségvetésű, kis családi házak építését. Elfogadhatatlan, hogy egy egységként nagycsaláddal is lakható, 80 m<sup>2</sup>-es családi házban 6 m<sup>2</sup>- es tárolót kell kialakítani jelenlegi piaci áron 3-4 millió forint értékben.</p> <p>JAVASLAT: Épület és lakásmérettől lehet függővé tenni (pl. 100 m<sup>2</sup> felett) Javasolt a tárolót melléképületben is megengedni.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Az előírást töröljük.</p>
8.9	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) c)</p> <p>(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben:  c) a telken a fő rendeltetési épületben lévő rendeltetési egységként 1 db, legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű önálló tárolóépület helyezhető el, csak a köztérrel nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókerthen belül. Ha a fő rendeltetési épületben több rendeltetési egység is van, akkor az egy telken elhelyezendő tárolóépítményeket csak egy építészeti tömeget alkotó módon lehet megvalósítani</p> <p>JAVASLAT: Fentiekkel összhangban önálló gépkocsitároló kialakítása javasolt.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Az előírást töröljük.</p>
8.10	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ:36.§ (7)</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p>

	<p>(7) 30 m<sup>2</sup>-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető.</p> <p>Tehát a 29 m<sup>2</sup> már kevés? Az OTÉK egyértelműen meghatározza a lakás fogalmát. Főlegesen ettől eltérni.</p>	<p>Indoklás: Más település helyi építési szabályzat is tartalmaz ilyen előírást. A mai világban elvárható, hogy legalább ekkora méretű, kellemes életterű lakások létesüljenek. Ezáltal az egy telken elhelyezhető lakások száma is némileg korlátozható.</p> <p>Az OTÉK szabályai szerint a 8 m<sup>2</sup>-es szoba nagysággal akár egy 10-12 m<sup>2</sup>-es ingatlan is lakással minősíthető, mellyel kapcsolatos nem kívánatos folyamatokat tapasztalunk. Nem értünk azzal egyet, hogy 2023-ban egy ekkora ingatlan lakásként lehessen hasznosítani.</p> <p>Ezzel összefüggésben átgondoltuk a szabályozást, és mivel a megjelölt, kis méretű, lakóövezetbe sorolt üdülők, hétvégi házak rendeltetésváltozását akadályozhatja, ezért azt így módosítjuk:</p> <p>(7) 30 m<sup>2</sup>-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető. E szabályt nem kell figyelembe venni üdülő és hétvégi ház megnevezésű ingatlanok rendeltetésének lakással történő megváltoztatása során.</p>
<p>8.11.</p>	<p>Módosító rendelet: 29.§ (4)</p> <p>Egységes SZÉSZ: 36.§ (7a)</p> <p>(7a) Napelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik.</p> <p>Számos egyéb, kulturált módja van a napelemek elhelyezésének (pl. kérés, tereplépcső, szaletli, stb.)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az észrevétel-értelmezésünk szerint-nem mond ellent a tervezett szabályozásnak. A napelemek és napkollektorok építményeken történő elhelyezésének előírásait főszabályként a TKR tartalmazza. (A szerint pld. kerítésen nem helyezhető el, szaletlin igen.) Itt a területhasználát szempontjából javasoltuk megemlíteni a talajra telepített napelemeket, elsősorban a zöldfelület védelme érdekében. A talajra helyezett napelemek alatt értékelhető ökológiai értékű zöldfelület nem tud megélni, vagyis ezek telepítése a természet szempontjából olyan, mintha ezek a területek beépülnének. Ezért ezek helyét kellő körültekintéssel kell kijelölni, és területnagyságukat kontrollálni. Az üdülők, lakóházak kertjeiben is hasonló okok miatt nem kívánatos a napelemek talajra telepítése. A telek beépítése esetén a felken rendelkezésre állnak különböző építmények (főépület, melléképület, szaletli... stb.), amik már maguk is csökkentik a zöldfelületet, a napelemek ezeken történő elhelyezése tehát a zöldfelületet tovább nem csökkenti. Elsődlegesen ezen, a már egyébként is beépített területeken kívánatos a napelemek elhelyezése.</p>
<p>8.12</p>	<p>Módosító rendelet: 40.§ (10)</p> <p>Egységes SZÉSZ: 43.§ (13a)</p> <p>(13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m<sup>2</sup>-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki.</p> <p>Nem ezt kellene korlátozni, hanem a megépíthető épület nagyságát. Miért nem rendelkezhet valaki nagy telekkel, a közepén egy kis házzal, távol a szomszédoktól?</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A szabályozás egyetlen, a hatályos SZÉSZ-ben oly módon szabályozott telek rendezése érdekében történit, ami jelen helyzetben kártalanítási kötelezettséget róna az önkormányzatra. Ennek elkerülésére, az építendő elterülettel szemben megszüntetése érdekében született kivételes szabály, mely gyakorlatilag egyetlen telekre fog vonatkozni.</p>
<p>8.13</p>	<p>Módosító rendelet:</p> <p>Egységes SZÉSZ: 43.§ (14)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p>

	<p>(14) Az Lk/9-ko-jelű kisvárosias lakóövezetben a rendeltetési egységek számának korlátozása megengedhető (12) bekezdésben leírtakkal. Az övezeti parányterületeiben megjelölten feltételhez kötött a beépítési mód, a legnagyobb épületmagassági-érték és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, melyek az alábbi feltételek teljesülése esetén alkalmazhatók:</p> <p>Az Lk/9-ko-jelű kisvárosias lakóövezetben a 3. melléklet 2. számú táblázatának 16. sorában szereplő zárójeles érték a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén akkor vehető igénybe, ha az adott ingatlanon a földszinti helyiségekben a lakórendelkezés megszűnik.</p> <p>a) a 3. melléklet 2. sz. táblázatának 14. sorában szereplő zárójeles értékek a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a 36.§ (10) bekezdésében szereplő épületmagassági kedvezmény akkor vehető igénybe, ha a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén a földszinti helyiségekben a lakórendelkezés megszűnik.</p> <p>b) az előírt mélysége legalább 1,5 m és legfeljebb 6,0 méter lehet a földszinti rendeltetéssel összefüggésben.</p> <p>Ezt hívják túlszabályozásnak. Eseti megkötés valamilyen egyedi problémára, ami az egész SZÉSZ terjedelmét növeli csak.</p>	<p>Indoklás: Nem értünk egyet a megállapítással. Az Lk/9-ko övezet hasonló szabályozását eddig is tartalmazta a SZÉSZ, melyen sokat rövidítettünk és egyszerűsítettünk. Az Lk/9-ko övezet a Rózsa u. és a Dózsa Gy. út menti, korábban lakóövezeti, de egyre inkább átalakuló terület, ahonnan a lakófunkció fokozatosan kiszorul. A szabályozás ezt az átalakulást segíti elő azzal, hogy a lakó funkció megszüntetése esetén nagyobb építési lehetőséget ad az ingatlanokon.</p>
9.1	<p>Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ:</b></p> <p>Alapvető problémának látjuk, hogy a módosítás nem az egyszerű, átlátható, csak az elengedhetetlenül szükséges – más jogszabályokban nem szabályozott, vagy Szentendre-specifikus - szabályozás felé indult el, hanem sok esetben kimutatható túlszabályozástól, jelentős önkormányzástól hirtelen a szöveg, rengeteg beépített buktatóval, melyből nem lesznek jobbak vagy szebbek a házak, jobb vagy szebb a településkép, de megkerüli: nem csak az építők, tervező építésszek, hanem a főépítész életét is. Rendkívül sok esetben nem értjük a jogalkotó szándékát. Az előterjesztés szerint a rendelet maga 116 oldal. Ugyanez Esztergomban – amely hasonló méretű és összetettségű város – a rendelet:</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p> <p>Indoklás: Jelenleg nem egy új rendelet véleményezéséről szól, hanem egy 2017. óta hatályban lévő rendelet módosításáról. Ezért a rendelet szerkezete nem újdonság, azon jellemzően nem változtatunk, az meg is haladna ezen módosítás keretét. Bár valóban hosszú még így is a rendelet, de a jelenleginél kb. 25 oldallal lesz rövidebb, ami vitathatatlanul az egyszerűsítés irányába tett lépés.</p> <p>Nem hagyható figyelmen kívül, hogy Esztergom másik vármegyébe tartozik, így az egyeztetési folyamat során más, jellemzően vármegyei hatáskörrel rendelkező államigazgatási szervek véleményezik a rendelet-tervezeteket Komárom-Esztergom Vármegyében és Pest Vármegyében. Számos előírás (így az említettek is) az érintett Pest vármegyei hatóságok (pld. tulajvédelmi, tűzvédelmi) kérésére szerepelnek a rendeletben.</p>

	<p>érdemi része 22 oldal. A főbbi felsorolás. A szabályozási szöveg több esetben betarthatatlan, és ellenőrizhetetlen paragrafusokat tartalmaz (pl. a humusz kezeléséről, a földműnőkiből kikérülő föld deponálásáról, stb...) még olyan esetben is, ahol szankció kivételére sincs lehetőség (pláne nem lesz apparátus annak ellenőrzése). Van olyan paragrafus is, amit más jogszabály rendez, a SZÉSZ-ben való szerepeltetése felesleges, csak az átláthatóságot csökkenti (pl. tűzvíz, tűzszakaszhatárokkal kapcsolatos bekezdések).</p>	<p>Esztergom nem része a budapesti agglomerációnak, így nem tartozik a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének hatálya alá, mely további követelményeket támaszt a településrendezési eszközökkel és azok tartalmával szemben. Lásd még a 2.12 választ!</p>
<p>9.2</p>	<p>Módosító rendelet. I. § Egységes SZÉSZ. I. § (2)</p> <p>(2) Nem teljes-kéri-a szabályozás a SZÉSZ 2. mellékletén lehatárolt területekre:  a) Belváros-területrészen;  b) Papsziget-területrészen;  c) Kéki-bánya-városrészen a volt-Izbégt-laktanya-területén;  d) a volt-szovjet-laktanya-területén;  ahol a területek-fejlesztési-programjára elnevezett-teljes-kéri részletes-szabályozás-elkészítéséig a kialakult-környezethez való illeszkedés-vagy a kialakult-meg-nem-változtatható állapot-megtartása a követelmény.</p> <p>(3) A kialakult környezethez való illeszkedés-alkalmazandó a-(2)-bekezdés-e) pontjában megjelölt területen a szabályozási-terven „.../K” övezeti-jellet-ellátott-ésétekben-A területre-szóló-teljeskörű-szabályozás-időjeig a kialakult-jelű-övezetekben-építési-tevékenységet-végezni-vagy rendeztetést-megvaltoztatni-az-épített-környezet-alakításáról-és-védelméről-szóló-1997-évi-LXXVIII.-törvény-(a-továbbiakban-Étv.)18.§(2)bekezdés-szerint az illeszkedés elveinek-betartása-mellett-és-Szentendre-Város-Építészeti-Műszaki-Felvételén-(a-továbbiakban-Tervtanács)-támogató-véleményének-megszerezésével-lehet.</p> <p>(4) A kialakult-meg-nem-változtatható-állapot-tartandó-fenn a-(2)bekezdés-b), c) és d) pontjában megjelölt területen, amelyeket a szabályozási-terv.../0”-övezeti-jellet-külsőbőzítet-meg-</p> <p>A (2) bekezdés törlésre került, akkor a nem teljeskörű szabályozási területeken mi a helyzet a szabályozással (a</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p> <p>Indoklás: A rendelet keverte a „nem teljeskörűen szabályozott területek” (.../K jelűek) és a „kialakult meg nem változtatható állapot” szerinti területeket (.../0). Pld. a meg nem változtatható Castrum K-Cas/K övezetet nem .../0 jellel jelölte, hanem ...K-val. A törlésre javasolt 2. melléklet is keverve ábrázolta ezeket.</p> <p>A Belvárosban Lk/K, Vi/K és Vt/K jelű övezetek vannak. Ezekre a korábbi 1.§ (2)-(3) szabályozásnak megfelelően továbbra is ez vonatkozik:</p> <p>35.§ (2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeztetést megvaltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint: az illeszkedés elveinek betartása mellett.</p> <p>A Papszigeten, Kéki-bányán és az Izbégt laktanya területén K-Re/0 övezet van, melyre a korábbi 1.§ (4) szabálya továbbra is érvényes:</p> <p>35.§ (3) Amennyiben e. rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében.</p>

	<p>Belvárosban a kialakult állapothoz való illeszkedést értjük, de mi van a Papszigeeten, Kékcibányán, illetve az Izbégi Laktanya területén? Műhez kell/lehet illeszkedni?</p>	
<p>9.3</p>	<p>Módosító rendelet: 2.§ (2)      Egységes SZÉSZ: 2.§ (4)</p> <p>A SZT-en jelölt „feltételhez-kötött-eszabályozási-vonal” feltételes szabályozási vonal, mint kötelező szabályozási elem kezelendő, amely</p> <p>a) ha vízfolyás mentén halad, annak helye a készítés-alatt lévő 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott vízrendezési tanulmánytervben meghatározottak szerint változhat, a vízgazdálkodási terület mentén elmozdulhat, olyan módon, hogy az építési telek további nem csökkönhet,</p> <p>Szentendre városi érintő vízgyűjtőre kitékinő felszíni vízrendezési és csapadékvíz elvezetési tanulmányterv II. ütemeként elkészült végleges Tervjavaslat, amit a 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal fogadott el a testület, nem fellelhető Szentendre honlapján, nem nyilvános, ezért erre hivatkozni nem szerencsés. De minimum elvárható, hogy az elfogadott terv (és nem Tervjavaslat) nyilvános legyen.</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: A hatályos szöveg még így sem hivatkozik rá, csak mint „készítés alatt lévő” terv. A módosítás révén az elfogadásáról szóló határozat pontos megjelölésével hivatkozunk rá. A honlapon történő megjelenítésre vonatkozó észrevételt köszönjük, pótoltuk: <a href="https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2023/03/153-hoz_melleklet_Csapadekviz_Szentendre_Tanulmanyterv_Tervjavaslat.zip">https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2023/03/153-hoz_melleklet_Csapadekviz_Szentendre_Tanulmanyterv_Tervjavaslat.zip</a></p>
<p>9.4</p>	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1)      Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 6.</p> <p>„Egy épület” meghatározása a SZÉSZ-ben jogszabályellenes, mivel az ÉTV pontosan definiálja az „Épület” fogalmát, azt helyi rendeletben „félülmi” nem lehet!</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 2.4 választ!</p>
<p>9.5</p>	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1)      Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 10.</p> <p><b>Fasor:</b> azonos fajú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél.</p> <p>A fasor meghatározása teljesen felesleges, ráadásul téves (nem csak egy fajta faegyed alkothat fasort) nincs szabályozási jelentősége (felesleges túlhatarozás).</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A definíció lényege éppen az, hogy a hétköznapi értelemben is használt, vagy többértelmit fogalmak értelmezését egységesíti adott jogszabályban. A tervezetben használt fogalom helyes, módosításra nem szorul. Sajnos ráadásul nem felesleges, mert volt olyan konkrét ügy, ahol ez kérdésként felmerült (2 db fa egymástól több 10 méterre fasornak tekinthető-e?).</p>

9.6	Módosító rendelet: 3. § (1)	Egységes SZÉSZ: 3. § (1) 11.	Vélemény elfogadása: nem
	<p>11. <b>Fekvő telek:</b> építési hely meghatározása szempontjából olyan sarokteleknek nem minősülő, 1,5-méternél kisebb átlagos mélységű telek, amelynek homlokvonala meghatározása a telekmélység 1,5-szeresét. Olyan telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, amennyiben ilyen meghatározásra került, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghatározja a legkisebb telekmélységét.</p> <p>Nincs jelentősége annak, hogy mi a fekvőtelek (felesleges túlhatározás).</p> <p>Akkor van értelme, ha a fekvőtelekre eltérő építési hely (pl. kisebb előkert) megengedett)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Van jelentősége annak, hogy valamely telek fekvő terek-e. Egyrészt a telekalakítás során nem kívánatos ilyen telek kialakulása, mert a rendelkezésre álló műszaki infrastruktúra hálózat gazdaságosabban használható ki nem fekvő telkek esetében (azonos hosszúságú vezeték több ingatlant tud kiszolgálni).</p> <p>Pontosan a javasolt előírást tartalmazza a tervezet fekvő telek esetében:</p> <p>37. § (1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél:</p> <p>a) az előkert mérete csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt.</p> <p>b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerri érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerri felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legmagyobb épületmagassági értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókerri legkisebb mérete az épület tényleges hátsókerri felé néző homlokzatmagassági értéke.</p>	
9.7	Módosító rendelet: 3. § (1)	Egységes SZÉSZ: 3. § (1) 21.	Vélemény elfogadása: nem
	<p>21. <b>Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz:</b> olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésnek megfelelő épületekkel.</p> <p>„Kialakult beépítésű telektömb” meghatározásánál, azon épületek, melyek nem az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésűek, nem számítanak bele a 75%-ba? (felesleges túlhatározás)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Egy átalakuló településrészen, pl. korábbi hétvégi házas üdülő övezetből lakóközveté váló területen már az új, a korábbi kis hétvégi házaknál jellemzően nagyobb, más karakterű lakóépületekhez kell illeszkedni, hiszen az évi zedekkel korábban épült épületek előbb-utóbb bontásra kerülnek.</p>	
9.8	Módosító rendelet: 3. § (1)	Egységes SZÉSZ: 3. § (1) 22.	Vélemény elfogadása: nem
	<p>22. <b>Közintézmény:</b> az olyan nem profitorientált közhasználatú építmény (építményrész), amely az állam, az önkormányzat vagy az egyházak ellátási kötelezettségéhez, működéséhez kapcsolódó rendeltetést tartalmaz. Ilyen különösen:</p> <p>a) az alap-, közép-, felsőfokú oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, közművelődési, hitéleti építmények mindenki által használható részei,</p> <p>b) a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A hatályos SZÉSZ használja a „közintézmény” fogalmat, mely nem azonos az Étv. által meghatározott „közhasználatú építmény” fogalmával.</p> <p>9. Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és</li> <li>- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá</li> </ul>	

	<p>Közintézmény funkciót betöltő közhasználatú épület nem csak az állam, az önkormányzat, vagy az egyházak tulajdonában lehet, lásd BMC, vagy a veszprémi Hangvilla (felesleges túlhatarozás)</p>	<p>- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet</p> <p>- törvény vagy kormányrendelet közhasználatuként határoz meg.</p> <p>Ebbe beletartoznak pld. az élelmiszer áruházak, a bankok, az éttermek...stb. Más szabályozás vonatkozhat a két kategóriára, ezért szükséges volt a fogalom meghatározása.</p>
9.9	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1) Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 30.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>
	<p><b>29. 30. Szolgáltató lakás:</b> nem lakó-rendeltetésű-övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás. Az olyan lakás, mely alapvetően intézményi, gazdasági, honvédelmi, vagy erdészeti célra, hasznosított telken, az ott működő funkció tulajdonosának tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén az adott ingatlanon megvalósított funkció minél hatékonyabb működésének biztosítása.</p> <p>Szolgáltató lakás fogalmát kellőképpen definiálta az eredeti meghatározás, teljesen felesleges túlhatarozás a hosszasan magyarázó szöveg (felesleges túlhatarozás)</p>	<p>Indoklás: A jelenlegi fogalom lehetővé tette volna, hogy akár a fő rendeltetésű épülettől függetlenül tűzmenjen az adott lakás, akár külön értékesítsék is. A használó személye volt rögzítve, mely építésügyileg megfoghatatlan. Az új fogalom a fő rendeltetéshez köti a lakás meglétét, és nem engedi annak önálló értékesíthetőségét.</p>
9.10	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1) Egységes SZÉSZ: 3.§ (1) 31.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>
	<p>Támfalgarazsnak a közterületi (1) telekhatártól 6 m-en belül kell lennie? Mi van, ha a hátsó kertben van, az nem támfalgarázs? (felesleges túlhatarozás)</p>	<p>Indoklás: Lásd 2.6 választ.</p>
9.11	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1) Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 32.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>
	<p><b>42. 32. Telek be nem építhető része:</b> a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az ÖTÉK az érintett övezet előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.</p> <p>A telek be nem építhető része lehet a hátsókerthben is! (lásd Napos sétány) ez így teljesen értelmetlen (felesleges túlhatarozás)</p>	<p>Indoklás: A „telek be nem építhető része” a szabályozási terven alkalmazott önálló jelölés, mely a tervezett telhermentesítő út és a volt szovjet laktanyától délre tervezett utak területén jelenik meg. Nem új fogalom, eddig is tartalmazta a SZÉSZ. Most csak pontosításra került a fogalom, mert az előkert szabályait általánosságban ugyan az ÖTÉK tartalmazza, de azt minden övezetben speciális szabályok egészíthetik ki (pld. az előkerthben elhelyezhető épületeket a SZÉSZ rendezheti), így ezek a mérvadóak.</p>
9.12	<p>Módosító rendelet: 3.§ (1) Egységes SZÉSZ:3.§ (1) 33.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>



	<p><b>34-33. Teraszház:</b> a legalább 15%-os lejtést meghaladó esésviszonyú-terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik-olyan méhén, hegy-és mélynél egymás fölött legfeljebb 3-színfű van-az-épületek építményszint van kialakítva.</p> <p>Teraszház meghatározásnál felesleges maximálni 3 szintben az egymás fölé elhelyezendő épületszinteket, hiszen a Pomázi úti tiszti teraszházak már most is több szintesek. Ma nem lennének megépíthetők? (felesleges túlhátározás)</p> <p>Nekem az „ültetett” tetszik, és borsót fát, stb. szoktam ültetni, épületet még soha nem ültettem, de a szaporítóanyagát sem ismerem.</p>	<p>Lásd: 2.7 válaszi!</p>
<p>9.13</p>	<p>Módosító rendelet: 3.§ (2)      Egységes SZÉSZ: 3.§ (2)</p> <p>(2) E rendeletben az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:</p> <p>1. Haszonállat; 2. Mezőgazdasági haszonállat; 3. Nagytestű állatok; 4. Közepes testű állat; 5. Kistestű állat; 6. Kedvtelésből tartó állat; 7. Nagytestű állat; 8. Állattartó telep; 9. Trágya; 10. Trágyakazal; 11. Trágyaszarvas; 12. Trágyatelep</p> <p>Az állattartással kapcsolatos fogalmak beemelése az építési szabályozásba teljességgel érthetetlen. Haszonállattól a trágyaszarvasig az önkormányzat állattartási rendeletében a helyük. Az ezzel kapcsolatos pontok felesleges túlhátározás, nincs rá szükség. (felesleges túlhátározás)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 2.3 válaszi!</p> <p>2012. X. 1-től az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) szerint: „Mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.”</p> <p>Emiatt az önkormányzat állattartási rendeletének jelentős részét hatályon kívül kellett helyezni. Ezt követően került bele az OTÉK-ba:</p> <p>36. § (5) Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat alapíthatja meg.</p> <p>Tehát a haszonállattartásra vonatkozóan előírást ma már csak a SZÉSZ-ben lehet megfogalmazni.</p>
<p>9.14</p>	<p>Módosító rendelet: 5.§      Egységes SZÉSZ: 6.§ (3)</p> <p>Beépítésre nem szánt-övezet-telken-épület-esak-az-OTÉK-építési-telek-fogalmához-kötődő-SZÉSZ-ben-meghatározott-beépítési-mód-, elő-, oldal-és-hátsókert-előírásait-alkalmazásával-helyezhető-el. A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal és hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telken épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 2.8 válaszi!</p>

	<p>alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető.</p> <p>Beépítésre nem szánt területen való építés feltételeit feleslegesen bonyolultan szabályozó megfogalmazás (felesleges túlhátározás)</p>	
9.15	<p>Módosító rendelet: 6.§ Egységes SZÉSZ: 7.§ (5)</p> <p>(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezetáthoz.</p> <p>a) a kialakuló új telekhatár-igazodjón az övezetáthoz, vagy</p> <p>b) a kialakuló új telkek-közös-határa az övezeti-határhoz képest, a megosztásra kerülő telkek területének 20 %-ával, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-rel változhat, mely esetben a szabályozási terv-módosítása nélkül az övezetáthár az így létrejött telekhatárra igazodik.</p> <p>„több övezetbe eső telek” – van ilyen egyáltalán? Mert ha van, az a szabályozási terv hibája, nem a tulajdonosé.</p> <p>Van ilyen és nem csak szentendrei sajátosság.</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben igen</p> <p>Indoklás: Lásd: 2.9 válasz!</p>
9.16	<p>Módosító rendelet: 6.§ Egységes SZÉSZ: 7.§ (6)</p> <p>(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető.</p> <p>Akkor sem, ha erre övezetáthár módosítási igénnyel lép fel a tulajdonos és ezt a képviselő testület támogatja? Mi van pl. a SPAR különböző övezetekbe eső területével?</p>	<p>Vélemény elfogadása:</p> <p>Indoklás: Lásd: 2.10 válasz!</p> <p>Egy hatósági eljárást (pld. telekalakítási engedélyezési eljárást) mindig a hatályos jogszabályok szerint folytatnak le, annak kell megfelelni a kérelemnek. A képviselő-testületnek egyedi hatósági ügyben (telekalakítási engedélyezési eljárás) nincs hatásköre. Ha egy ilyen javaslatot a képviselő-testület támogat, akkor a vonatkozó jogszabályok szerint a szabályozási tervet (vagyis a SZÉSZ-t) módosítani szükséges, melyet követően a telekalakítás engedélyezhető a módosított SZÉSZ szerint.</p> <p>Majd a SPAR által tervezett beruházás miatt is szükség lesz a SZÉSZ módosítására.</p>
9.17	<p>Módosító rendelet: 6.§ (1) Egységes SZÉSZ: 7.§ (7)</p> <p>(7) Nem-kételező telekhatár- létrehozni az övezetáthár- illetve az építési övezet-határa-mentén-Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezetáthár mentén megosztják és ezzel telekrendezési</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 8.6 válasz!</p> <p>Részben igen.</p>

	<p>szempontból az építéssel érintett telekre szemérműven megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.</p> <p>Erre a megosztásra nem kötelezhető a tulajdonos! Az egyes övezetekhez tartozó paraméterek betartása mellett telekalakítás nélkül is engedni kell a beépítést!</p>	
9.18	<p>Módosító rendelet: 6.§ (1) <b>Egységes SZÉSZ: 7.§ (8)</b></p> <p>(8) A telekalakítás során a kialakuló telek legkisebb hosszamérete—mélysége nem lehet kisebb, mint a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség másfélszerese, kivéve a közterület-kialakításával együtt járó telekalakítást—vagy—valamint az övezeti előírásokban—éttől eltérően meghatározott eseteket.</p> <p>Mi a baj a fekvőtelkekkel? (felesleges túlszabályozás)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p> <p>Indoklás: Lásd 9.6 választ! Az előírást jelenleg is tartalmazza a SZÉSZ, most csak pontosítás történtül.</p>
9.19	<p>Módosító rendelet: 6.§ (4) <b>Egységes SZÉSZ: 7.§ (17)</b></p> <p>7.§ (17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki: olyan telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges.</p> <p>a) új-záránytelek, vagy közmf-telek-kivételével—új úszótelek, továbbá</p> <p>b) olyan-telek-amelynek-megközelítése-esak</p> <p>ba) a nagyvízi-mederben—Duna-part-felől—vagy</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: Lásd 2.11 választ! Az utóbbi években az ügyi hatóság a telekalakítási eljárások során a magánurak szélességét min. 8,0m-ben követeli meg, ami a hatályos SZÉSZ-nél is szigorúbb gyakorlat.</p>

	<p>b) 6,0 métertől nem erő szélességű falakalt, vagy ekként szabályozott közterületről, közzútról, vagy magánútról felépítéses.</p> <p>A közterület, illetve a közforgalomnak átadott magánutak szélessége szabályozva van, erre a pontra ebben a formában semmi szükség! (felesleges túlszabályozás) A magánutak jellemzően zsákutcák, és csak néhány telek megközelítését biztosítják, a legritkább esetben 8 m szélességgel, hiszen erre nincs szükség!</p>	
9,20	<p>Módosító rendelet: 8.§ Egységes SZÉSZ: 12.§ (3)</p> <p>(3) A telek homlokvonalán csak olyan toló kapu létesíthető, mely szerkezetének minden eleme nyitott és zárt állapotban is csak teljes egészében az építési telken belül helyezkedik el, azaz a kerítés mozgó szárnya is csak a kerítés belső, a telek belső felére eső oldalán mozoghat.</p> <p>Az OTÉK 40. §-sa pontosan meghatározza mi lóghat bele a közterületbe, vagy magánútba. (felesleges túlszabályozás)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Abban egyetértünk, hogy az OTÉK 44. § (4) szerint: „A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.” Számunkra is egyértelmű volt, hogy ez a toló kapukra is vonatkozik, azonban a gyakorlat azt mutatta, hogy ez az építetők -de előfordult, hogy a tervező- számára sem egyértelmű, ezért célszerűbbnek látnuk egyértelműen leírni.</p>
9,21	<p>Módosító rendelet: 9.§ (3) Egységes SZÉSZ: 13.§ (3)</p> <p>(3) Pavilon jellegű épületek létesítésére vonatkozó rendelkezések:</p> <p>a) a közterületi-árusítópavilont eltérő-évezeti-rendelítést előírási-hiányában a közterületi-rendelítést zavaró, vagy akadályozó hatás-mentesen</p> <p>aa) legfeljebb 9,0-m<sup>2</sup>-bruttó-alapterületig a városi-főépítési-állásfoglalás-várósi-főépítési-állásfoglalás-szerinti,</p> <p>ab) legfeljebb 27,0-m<sup>2</sup>-bruttó-alapterületig-és 3,5-m-építménymagasságig-KAT-készítése alapján,</p> <p>ac) 27-m<sup>2</sup>-t-meghaladó-bruttó-alapterülettel SZT-rendelkezése szerinti lehet-létesíteni.</p> <p>b) a pavilonok rendeltetése árusítás kereskedelmi, turisztikai és lakossági információnyújtás, valamint kézzel-higiénés szolgáltatás nyilvános illemhely felét,</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Javaslat alapján a módosított szöveg az alábbi lesz:</p> <p>(3) Pavilon jellegű épületek létesítésére vonatkozó rendelkezések:</p> <p>a) a közterületi-árusítópavilont eltérő-évezeti-előírási-hiányában a közterületi-rendelítést zavaró, vagy akadályozó hatás-mentesen</p> <p>aa) legfeljebb 9,0-m<sup>2</sup>-bruttó-alapterületig a városi-főépítési-állásfoglalás-szerinti,</p> <p>ab) legfeljebb 27,0-m<sup>2</sup>-bruttó-alapterületig-és 3,5-m-építménymagasságig-KAT-készítése alapján,</p> <p>ac) SZT-rendelkezése szerinti lehet-létesíteni.</p> <p>b) a pavilonok rendeltetése árusítás kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, turisztikai és lakossági információnyújtás, valamint kézzel-higiénés szolgáltatás nyilvános illemhely felét,</p> <p>c) csak meghatározott időre-és-esak-látás-írásítással-létesíthető,-illetve üzemeltethető a pavilon;</p> <p>d) a legfeljebb 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül.</p>

	<p>e) <del>csak meghatározott időre és csak kúlsó árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető a pavilon,</del></p> <p>d) a legfeljebb 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül.</p> <p>A fenti meghatározás helyett javasolt a „kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó” funkciójú pavilon meghatározás. Miért csak 6 nap? A télen a Dunakorzón felállítandó vendéglátó pavilonok nem csak 6 napig szeretnének fennállni!</p>	
9.22.	<p>Módosító rendelet: 9.§ (3) <b>Egységes SZÉSZ: 13.§ (4)</b></p> <p>(4) Az egymással párhuzamosan kialakított közt és közhasználat elől el nem zárt magánút között kerítés nem építhető, a <del>meglévő elbontandó.</del> Az egymással párhuzamosan kialakított köztút és közhasználat elől el nem zárt magánút esetén a magánút kialakításával egyidejűleg a közterületi határon meglévő kerítés elbontandó, valamint a kialakuló köztút vagy magánút területén maradó közműcsatlakozások az építési telken vagy a telken belülré áthelyezendők. Élő sövényvel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a köztúttól.</p> <p>Értjük a szándékot, általában akkor alakul ki közterülettel párhuzamos magánút, amikor az Önkormányzatnak nincs se pénze, se szándéka a köz érdekében az út szélesítése miatt. Mit ad ez a szabályozási pont: „kárpótlásul” az érintett ingatlanok tulajdonosainak, hiszen a közmű-, és kerítésátalakítások többmilliók költséggel is járhatnak. Csak nem egy, a város által elvesztett per miatt került ez ilyen formában a szabályozásba?</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az elmúlt évek változó gyakorlata következtében számos esetben alakultak ki közforgalom számára megnyitott magánutak és közutak. Az ilyen módon a közforgalom előtt megnyitott (akár magán- akár köz-) területeken maradó közműbekötések (gázcsanak, gázóra, vízóraakna) balesetveszélyes helyzeteket teremthetnek: ha nekilát egy gépkocsi, akár gázomlás is előfordulhat, vagy teherautó alatt a nem erre tervezett vízóraakna beszakadhat. Ezeket a helyzeteket mindenképpen el kell kerülni a jövőben.</p> <p>2009. előtt még a telekalakításra vonatkozó jogszabályok tartalmazták ezt: „Az építészeti hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.”</p> <p>Miután ezt a jogszabályt hatályon kívül helyezték, majd a telekalakítási engedélyezési eljárás is átkerült a járási hivatalokhoz, ennek a problémának a kezelése elszikkadt, miközben a gyakorlatban számos probléma, akár balesetveszélyes és mindemellett jogilag rendezetlen (magántulajdonú vezeték vezeték kerültek közterületre) helyzet alakult ki.</p> <p>A tervezett közterületkialakítások során válik rendezetté egy telek és minősül immár építési teleknek, mely beépíthetővé válik. Így az ingatlanok területe ugyan csökken, de az értéke nő. Fontos kiemelni, hogy az ingatlan tulajdonos érdeke is, hogy telke kellő szélességű közterülettel, biztonságosan, haviárhelyzetben is megközelíthető legyen.</p> <p>Ennek ellentételezésére a SZÉSZ tartalmazza, hogy a leeső terület után járó beépítési lehetőséget a tulajdonos megtarthatja, tehát építési lehetőséget ezzel nem veszít.</p>
9.23	<p>Módosító rendelet: 13.§ <b>Egységes SZÉSZ: 20/A.§</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>

	<p><b>20/A.§ (1)</b> A földmóztatással járó építési, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:</p> <p>d) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,</p> <p>e) a földmóztatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),</p> <p>f) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.</p> <p>(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.</p> <p>Ki fogja ezeket ellenőrizni? Felelőleges túlszabályozás (telken belüli humuszkezelés), nincs aki ellenőrizze, betartassa, nem építési szabályozási kérdés. A tereprendezés önmagában nem építési tevékenység, így nem is tartozhat a SZÉSZ-be</p>	<p>Indoklás: Lásd 2.12 választ!</p> <p>Tereprendezés csak építési tevékenységgel összefüggésben végezhető. A 20/A.§ is így kezdődik: „A földmóztatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során...”</p>
9.24.	<p>Módosító rendelet: 14.§ (2) Egységes SZÉSZ: 23.§ (5)</p> <p>Teljesen felesleges túlszabályozás, más jogszabály rendezi a kérdést, nem építési jogot érint! (hig trágya tároló, istállótrágya tároló, mélyvalmos trágya, karámföld, trágyakazai???)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p> <p>Indoklás: Lásd 2.3 választ!</p>
9.25	<p>Módosító rendelet: 15.§ (1) Egységes SZÉSZ: 24.§ (2)</p> <p>(2) –Hullámtéri–elődalon Hullámtéren, nagyvízi meder területén az-elhelyezeti-kivéve, helyiséget tartalmazó épület =0,0 legalsó építményszintjének padlószintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magassítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlószint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza. (3)-A =0,0 szint alatt az-épület-esak-egy-alakítható-ki,-hogy az-árvíz-levonulását-ne-akadályozza-</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd: 2.13 választ!</p> <p>Ha csak tábakon áll, akkor az nem építményszint, mert egy nyitott tér nem helyiség. Az OTEK szerint:</p> <p>34. <b>Építményszint:</b> az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépbázison vagy a lépcsőház felső szintjén kívüli más helyiség nincs.</p> <p>48. <b>Helyiség:</b> a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járőrfelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.</p> <p>97. <b>Padlószint:</b> földmészervezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.</p>

	<p>Mi van a Papsziget mentén kialakult üdülőövezet meglévő épületeinek bővítésénél? A „legalsó építményszintjének padlószintje”, ha lábakon áll is az épület, akkor a lábakkal határolt tér a legalsó építményszint, nem pedig a felette lévő „lakószint”. A „pontosítás” pontatlan.</p>	
9.26	<p>Módosító rendelet: 18.§</p> <p>Egységes SZÉSZ: 25/A.§</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>
	<p>25/A. § (1) Az országos közutak külterületi szakaszán:</p> <p>a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhetők el,</p> <p>b) bekötő, vagy összekötő utak esetén a kerítések az úttengelytől mérten legalább 20,0 m-re helyezhetők el,</p> <p>c) a 11. sz. főút külterületi szakaszán a kerítések az úttengelytől legalább 30,0 m-re építhetők.</p> <p>(2) A kétfirányú forgalmú települési kiszolgáló- és gyűjtőutak esetében:</p> <p>a) a kialakítandó útpálya szélessége legalább 5,5 m, míg a járda szélessége – a kerítés és az útburkolat széle közötti távolság – legalább 1,5 m kell, hogy legyen.</p> <p>b) ha az a) pontban megjelöltek kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell kiépíteni.</p> <p>Teljesen felesleges paragrafus, mivel az utak szabályozási szélességét az SZT tartalmazza, amit nem, azt a Magyar Közút rendezti, nem építésjogi kérdéskör.</p>	<p>Indoklás: A rendelkezés nem az utak szabályozási szélességét határozza meg, hanem az utak mentén elhelyezhető különböző építmények, épületek helyét. A közút közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint:</p> <p>42/A. § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges</p> <p>a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autótűt és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint</p> <p>(4) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott távolságon belül, a közút forgalomba helyezését követően létesített építményekben a közút közelségéből eredő és a jogszabályban meghatározott környezeti hatásokból eredő károkért a közút kezelője és a közútkezelője felelősséggel nem tartozik.</p> <p>Miután a gyakorlatban sokan nem kérik meg a közútkezelőt (Magyar Közút) hozzájárulását, ezért a kérésükre már a SZÉSZ-ben szerepeltetjük az általuk elvárt távolságokat.</p>
9.27	<p>Módosító rendelet: -</p> <p>Egységes SZÉSZ: 27.§ (3)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>
	<p>(3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.</p> <p>Az eredeti rendelet (3) pontját a tűzvíz biztosításáról teljesen felesleges a SZÉSZ-ben szerepeltetni, más jogszabályok által lefedett terület.</p>	<p>Indoklás: Ez nem új rendelkezés, a hatályos SZÉSZ-ben is így szerepel a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérésére. Természetesen, ha a tervezetítés során kiderül, hogy nem tartanak igényt ezen előírásokra, rögzíthető</p>
9.28	<p>Módosító rendelet: 21.§</p> <p>Egységes SZÉSZ: 28.§</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>

Ahol nincs csúszásveszély és nem kijelölt hidrogológiai védőterület, ott miért tiltjuk a tisztított szennyvíz-drénrendszerrel való szikkasztását? pl. a Tófenéken, Kőhegy oldalán, stb...

Miért tilos házi szennyvíztisztító művet kialakítani 200 l/nap alatt szennyvíz mennyiségnél, és miért csak élővízfolyásba köthető a 200 l/nap feletti mennyiség? Ellentétes az OTEK közműpótlási előírásaival is.

Indoklás: Nem ellentétes az OTEK-kal:

### III. Fejezet

#### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

47. § (3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyeztetni, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kila lakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.

111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint Szentendre nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Szentendre a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik.

147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerint:

25. § (1) A talaj adottságainak, a felszín alatti víz mélységének és a települési szennyvíz mennyiségének figyelembevételével méretezett, tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény és az egyedi szennyvíztisztító berendezés (a továbbiakban együttesen: egyedi szennyvíztisztító létesítmény) a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló kormányrendeletnek, valamint e §-ban és a 26. §-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően létesíthető.

(2) Egyedi szennyvíztisztító létesítményt bármely területen történő program szerű telepítés, illetve a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny vagy magas talajvízállású területeken történő egyedi telepítés esetén akkor lehet létesíteni, ha a települési önkormányzat által elfogadott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program ezt lehetővé teszi.

26. § (1) Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény és földtani közegbe történő bevezetés esetén egyedi szennyvíztisztító berendezés csak a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendeletben meghatározott egyedi vizsgálatot követően létesíthető akkor, ha



		<p>a) a kibocsátása meghaladja az 500 m<sup>3</sup> /év mennyiséget vagy</p> <p>b) a szennyvíz szikkasztása vonatkozásában a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási műhelyek védelméről szóló (123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet előírja.</p> <p>A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet szerint:</p> <p>24.§ (2) Az (1) bekezdés c) pontjában megjelölt szennyvíz elszikkasztását szolgáló létesítmény akkor engedélyezhető, ha</p> <p>a) az ingatlan mentén a szennyvízelvezető törzshálózat még nem épült ki, vagy az ingatlanok a megvalósított közműbe történő bekötése - a megvalósítás műszaki költségeihez képest - aránytalanul nagy költséggel jár, továbbá</p> <p>b) a szikkasztásra a talaj alkalmas, a talajvízháztartást kedvezőtlenül nem befolyásolja, a talajt, a talajvizet, egyéb felszín alatti vizet vagy más befogadót károsan nem szennyez, és elszennyeződéssel nem veszélyeztet,</p> <p>Piszmány, Kőhegy sziklás, márgás talaja jellemzően nem alkalmas a szikkasztásra, Tófenéken pedig magas a talajvíz. Tehát a fenti jogszabályi feltételek jellemzően nem biztosítottak az egyedi szennyvíztisztítók létesítéséhez.</p>
9.29	<p>Módosító rendelet: 22.§ (2)</p> <p>Egységes SZÉSZ: 29.§ (5)</p> <p>(5) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell összegyűjteni és elszikkasztani, vagy ennek műszaki megoldhatatlansága esetén visszatartani, és csak késleltetve, fékézetten lehet a közhálózatba vezetni.</p> <p>A magánutakon ezt nehéz lesz, lévén ezek rendszerint igen keskenyek, vagy eleve párhuzamosak a közzúttal! (felesleges túlszabályozás) És mi a helyzet az önkormányzati utakon, onnan szabadon befolyhat a víz a telkekre?</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Az észrevételek értjük, de a megszövegett előírás jó, változtatása nem szükséges. A klímavédelemmel és vízrendezéssel is összefüggő szabály tisztábbá teszi a vízelvezetéssel kapcsolatos jogi helyzetet, egyebek mellett egyértelművé teszi a magánutak kialakításával kapcsolatos elvárásokat, a közhálózatok terhelhetőségét is.</p>
9.30	<p>Módosító rendelet: 28.§</p> <p>Egységes SZÉSZ: 35.§ (2)</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p>

	<p>(2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vt/K jeli építési övezetek esetében. Ezen kialakult jeli övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett.</p> <p>Ha az elfogadandó rendelet az ÉTV-re hivatkozik, hamarosan újra módosítani kell, hiszen most készílik elő az új Magyar Építészeti Törvényt, ami sokkal pontosabban szabályozni fogja az illeszkedés fogalmát, mint az ÉTV hivatkozott 18. § (2) bekezdésében tették.</p>	<p>Indoklás: Észrevétele alapján a módosított szöveg az alábbi lesz:</p> <p>(2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vt/K jeli építési övezetek esetében. Ezen kialakult jeli övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az egyéb jogszabályok szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett.</p>
9.31	<p>Módosító rendelet: 28.§ Egységes SZÉSZ: 35.§ (3)</p> <p>(3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gks/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jeli övezetek esetében.</p> <p>De hisz a Castrum területén (K-Cas/K) épp változtatni szeretnénk!</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A SZÉSZ eddig is tartalmazta ezt:</p> <p>2. § (6) A SZÉSZ 3.–mellékletében szereplő paramétertől láthatóan szabályozási értékek nem rendelkező övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság a 35.§ (2) bekezdésben foglalt illeszkedés-elve szerint határozandó meg, kivéve az 1.§ (4) bekezdésben felsorolt és a K-Cas/K és a K-Im/0 jeli övezeteket, melyek a területi részletes szabályozásig meg nem változtatható kialakított paraméterűek.</p> <p>Miután a területre nincs kiforrott szabályozási és hasznosítási koncepció, a hatályos előírások érdemben nem változtattunk. Ezen dokumentumok bírtokában később önálló SZÉSZ módosítás keretében kezelhető a kérdés.</p> <p>Vélemény elfogadása: részben</p>
9.32	<p>Módosító rendelet: 28.§ Egységes SZÉSZ:35.§ (4)-(7)</p> <p>A (4), (5), (6), (7) bekezdések a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait regulázzák teljesen feleslegesen, felesleges túszabályozás. Szentendre épp attól festői, hogy nem egyenszűrődságúak az épületei, a földszintes tömegű épület mellett ott meredez a 2 szint magas, padlásteres, és nem simuának átlagos másfélszintesre össze... Nem kéne, hogy ez legyen az irány! Illeszkedik az, amit a tervtanács illeszkedőnek ítél.</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: A szabályozás alapelve nem változik, csak az előírások megfogalmazását pontosítottuk, könnyítettük:</p> <p>-ha a telek meglévő beépítettsége meghaladja a tömbből számított átlagot, akkor továbbra is a jelenlegi paraméterek mellett építhető be a telek,</p> <p>-a tömbvizsgálat során nem épületmagasságot kell számolni, amire minden telekre be kellett volna jünni és minden építélet felméri, hanem utcai homlokzatmagasságokat kell figyelembe venni.</p> <p>Sajnos nem minden, ilyen övezetbe tartozó építési tevékenység esetén kötelező a tervtanács véleményére alapozott településképi véleményt kérni (csak az építési engedélyezés során, de ott sem kötelező azt az eljárást során figyelembe venni). Egyszerű bejelentés tervét nem köteles az építető/tervező a tervtanáccsal tárgyalatni, illetve ha a főépítész kéri ki a tervtanács véleményét, azt sem köteles az építető figyelembe venni.</p>

			Felvételére alapján a 35.§ (7) szövege a korábbiaknak megfelelő, módosítás nélküli marad.
9.33	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (5)	Vélemény elfogadása: nem
	(2) Melléképítmények és melléképületek elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában: b) melléképület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át, Ha az a melléképület pl. egy műterem, könnyen előfordulhat, hogy a 30%-a beépíthetőségnek kevés erre a célra. Mi értelme ezt a szabályt bevezetni? (felesleges túlszabályozás)		Indoklás: A szabályt nem újonnan vezetjük be, a hatályos SZÉSZ is tartalmazza, csak a mondat elején pontosítottuk. Véleményünk szerint egy telken vizuálisan a főépületnek kell dominálnia.
9.34	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) a)	Vélemény elfogadása: (nincs vélemény, csak kérdés)
	(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben: a) önálló gépjármű tároló építmény a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el, Mert miért nem?		Indoklás: Lásd 8.7 választ!
9.35	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)	Vélemény elfogadása: igen
	b) minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységként legalább 6 m <sup>2</sup> nagyságú, a kertből nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz-tárolót kell építeni, A 6 m <sup>2</sup> nagyságú, kertből nyíló kerti eszköz tároló nem a lakás elengedhetetlen tartozéka, nem életszerű ennek betartatása. A főblikációs, de közös kerttel rendelkező épület esetén általában külső kertész gondozza a közös kertet, nem lehet előírni, hogy mindenkinek legyen a kertből nyíló saját tárolója. Hogy fog az kinézni egy épületen???		Indoklás: Lásd 8.8 választ!
9.36	Módosító rendelet: 29.§ (3)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) d)	Vélemény elfogadása: nem

	<p>d) többlelakásos épület esetében a főépületben lakásonként önállóan egy darab legalább 6 m<sup>2</sup> alapterületű általános célú tároló helyiséget is biztosítani kell.</p> <p>A 6 m<sup>2</sup> nagyságú, kertből nyíló kerti eszköz tárolón felül még egy 6 m<sup>2</sup>-es általános célú tároló is kell rendelkezési egységenként???</p>	<p>Indoklás: XXI. sz.-i életkörülményeknél elvárható, hogy lakásonként legalább egy ekkora tároló helyiség készüljön.</p>
9.37	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) Egységes SZÉSZ:36.§ (7)</p> <p>(7) 30 m<sup>2</sup>-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető.</p> <p>Mert miért nem? Kisebb alapterülettel is építhetők stúdiólakások (1 szobás) pl. pályakezdőknek, vagy egyedülállók számára.</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: Lásd 8.10 választ!</p>
9.38	<p>Módosító rendelet: 29.§ (1) Egységes SZÉSZ: 36.§ (1)</p> <p>Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetéstől eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető.</p> <p>Ez azt jelenti, hogy meg kell szüntetni a megengedett rendeltetéstől eltérő rendeltetést, vagy csak annyit jelent, hogy az övezeti maximális paramétereknek (vonatkozó szabályoknak) – értisd épületmagasság, beépítési %, stb...) megfelelően fejleszhető az épület? Az előbbi alkotmányellenes, szerzett jogot sért.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd.2.14. választ!</p>
9.39	<p>Módosító rendelet: 29.§ (2) Egységes SZÉSZ: 36.§ (2a)</p> <p>(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.</p> <p>Ez azt jelenti, hogy építési helyen belülrre eső telekrészen sem bővíthető?</p>	<p>Vélemény elfogadása: (nincs vélemény, csak kérdés)</p> <p>Indoklás: Lásd 2.15 választ!</p>
9.40	<p>Módosító rendelet: 29.§ (6) Egységes SZÉSZ: 36.§ (10)</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p>

	<p>A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +-30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre</p> <p>Az újonnan megfogalmazott pont indoklásában a következőket olvashatjuk: „TKR 25.§-sal összefüggésben javasolt új előírás az épületek magasságának korlátozása érdekében, mert az épületmagasság számítással sokat lehet „trükközni”. A fent idézett 36.§.(10) bekezdés több kérdést is felvet:</p> <p>a) Mi az, hogy: „építési övezetben lévő épület esetén”? Jelezik nem építési övezetben lévő épület is, amire a szabályozás ezen pontja nem vonatkozik? azaz nem az esete?</p> <p>b) Miért éppen +30%, készülték rá igazoló számítások? És ha a tervezett épület egy része földszintes, más része emeletes, akkor is „fel kell húzni” a földszintes részt, hogy ne térjen el 30%-nál jobban a megadott épületmagasságtól? (fészesleges túlszabályozás)</p>	<p>Indoklás:</p> <p>a) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagolódnak, míg a beépítésre nem szánt területeken övezetek vannak;</p> <p>OTÉK:</p> <p>6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból</p> <p>a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen befűli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettségé legalább 10% illetőleg</p> <p>b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen befűli övezetekben a telkek megengedett beépítettségé legfeljebb 10% kell sorolni.</p> <p>b) Lásd 2.16. választ!</p>
<p>9.41</p>	<p>Módosító-rendelet: 29.§ (7)</p> <p>Egységes SZÉSZ: 36.§ (10a)</p> <p>(10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepszintje pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m.</p> <p>Felesleges túlszabályozás, miközben nem tudjuk mi az épület legmagasabb pontja a főépítés szerinti, és mi az a tetőfelépítmény? Az épület legmagasabb pontját ott kell meghatározni, ahol az keletkezik, nem pedig az épület legalacsonyabban lévő terepszintje pontjánál. Erre Építési és Közülekedési Minisztérium helyettes államtitkára - Gombos Márk – hivatalos állásfoglalása a következő:</p> <p>Köszönettel megkaptam a megkeresését. Az épület legmagasabb pontja az OTÉK szerint „32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepszintjehez,</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: A TKR-ben szabályozott kérdés, melyre jelentősége miatt későbbi tervezés során vissza kell térni, melyre szívesen vesszük a szakmai javaslatokat.</p> <p>Köszönjük, hogy a jogalkotók számára is rávilágított egy aktuális problémára.</p> <p>Egyetértünk a Véleményezővel abban a tekintetben, hogy ilyen és hasonló szabályokkal épületek tömegformálását meglehetősen nehéz, és legyen bármilyen is az a szabály, nem lesz minden épületre tökéletesen alkalmazható, hiszen csak „fünytró elven” tud működni. Ezen csak az segíthetne, ha a főépítés és/vagy a tervtanács kapna olyan erős és kötelezően figyelembe veendő eszköz, hatáskört, hogy valódi építész szemmel véleményezhessen egy tervet, és dönthesse el, hogy az megépülhet, avagy sem. Sajnos amíg ez nem így van, addig kénytelenek vagyunk jogszabályi keretek közé szorítani az építészeti elveket, szabályokat.</p> <p>Bizom benne, hogy a Véleményező remek szakmai kapcsolatait az ez irányú jogszabályrövidítések megszületése érdekében is latba veti majd a jövőben...</p> <p>Lásd még: 8.1 választ!</p>

	<p>lejtés terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja.”</p> <p>Szakmai véleményem alapján az épület legmagasabb pontját csak az épületről függőlegesen visszavetítve lehet meghatározni. A számításánál teraszozó tömeg esetén az építménynek azt a pontját kell figyelembe venni, amely esetében az adott pontból a terep síkjára függőlegesen vetített magasság mértéke a legnagyobb. Ha a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozás síkjából hátralép az épülettömeg, indokolatlan horizontálisan a lejtő oldali homlokzat síkjára visszavetíteni a legfelül lévő pontot, hiszen ez a pont a valós épületrész főté esik, tehát nem lehet az épület terepre függőlegesen vetített legmagasabb pontja. A legmagasabb pont meghatározásánál a vizsgált épülettömegekre külön-külön kell megállapítani a legmagasabb pontokat, azokból a lejtőoldali terepsíkra vetített legnagyobb magasság alapján.</p>	<p>Módosító rendelet: 29.§ (8) <b>Egységes SZÉSZ: 36.§ (11)</b></p> <p>(11) A telek-utcsavonakra merőleges lejtése esetén az épület A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázaiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázaiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszázat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám.</p> <p>e) lejtő felőli homlokzatának F/L-magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázaiban megengedett épületmagasság</p> <p>a) legfeljebb 1,3-szerese, ha legalább 15%-os a lejtés;</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Nem új szabály, azt jelenleg is tartalmazza a hatályos SZÉSZ. A szövegben csak annyi módosult, hogy a teleknek nem csak „utcsavonra merőleges lejtése” lehet, ezért általánosabb megfogalmazás volt szükséges.</p> <p>A véleményező megállapításaival nem értünk egyet, nem tudjuk, azokat milyen vizsgálatokra, statisztikákra alapozta.</p> <p>Lásd: a 2.17 választ is!</p>
--	--	---	--

9.43	<p>a) legfeljebb 1,5-szörösre, ha legalább 20%-os a lejtés;</p> <p>b) lejtő felületi homlokzatán a teraszos beépítést kivéve a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.</p> <p>Felesleges és érzéketlen túlszabályozás, egy átlagos pismányi teknél sem betartható. Nem beszélve a meredekebb lejtésű telkekről. A jelenleg meglévő beépítések 80%-a a lejtő felületi oldalon magasabb ennél. Egyáltalán nem veszi figyelembe a lejtőre teraszozó módon felkiszó – a legkisebb tájsebet okozó – épület kialakításának lehetőségét. Ez az esztergomi HÉSZ-ben az egész kérdéskör ilyen egyszerűen van szabályozva: „A 15%-ot elérő, vagy meghaladó tereplejtésű építési helyen az épület lejtőfelületére számított homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg az építési övezetre, övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének 1,5-szeresét.”</p> <p>Módosító rendelet: 29. § (8) Egységes SZÉSZ:36. § (12)</p>	Vélemény elfogadása: nem
	<p>(12) A telek homlokzatától számított 10,0 méteres területén, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően</p> <p>a) meghaladja a 10%-ot akkor az előkertben lezárólag a lejtő felületi oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi-beálló-, vagy gépkocsi-le- és felhajtó-támpa-létesíthető,</p> <p>b) meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.</p> <p>Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol</p> <p>a) a terep lejtése a telek megközelítését biztosító szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előlert előlerti mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy</p>	<p>Indoklás: Nem értünk egyet a véleményvel. Álláspontunk szerint meg kell határozni, hogy milyen terepviszonyok mellett indokolt támfalgarázst létesíteni. Ahol ezek nem állnak fenn, ott a gépkocsival be lehet hajtani a telekre normál kapubehajton keresztül is, ott nem indokolt, hogy az előkertbe ilyen épület álljon és a telek homlokzatán, egy ekkora homlokzati felület jelenjen meg.</p>

9.44	<p>b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.</p> <p>Felesleges és érzéketlen túlszabályozás.</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p>
9.44	<p>Módosító rendelet: 29.§ (8) Egységes SZÉSZ: 36.§ (13)</p> <p>b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázkapukákkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet,</p> <p>d) a támfalgarázs mellett a köztérrel felé-lejtést terelplépeső legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázsához-csatlakozó-további-területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaalakítandó,</p> <p>e) a támfalgarázsához csatlakozóban létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet.</p> <p>Mert miért? felesleges és érzéketlen túlszabályozás</p> <p>Felesleges és érzéketlen túlszabályozás, ebbe a méretbe nem fér bele egy 2 állásos garázs falvastagságokkal együtt, és mi értelme korlátozni a gyalogos bejáró építményét?</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Lásd: 2.18 választ!</p>
9.45	<p>Módosító rendelet: 29.§ (9) Egységes SZÉSZ: 36.§ (16a)</p> <p>(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.</p> <p>Felesleges és érzéketlen túlszabályozás. Ami nem építési tevékenység, arról ki fogja eldönteni, hogy az épület, vagy homlokzatmagasság csökkentése miatt készül-e? Ha terepen fekvő teraszkapcsolatot szeretne a nappalijához az építendő, akkor nem lehet feltölteni hozzá a terepet, mert az egyébként csökkentené a homlokzatmagasságot, vagy mert túlhatározás van a szabályozásban?</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p> <p>Indoklás: Lásd 2.19 választ!</p> <p>Az előírást pontosítjuk:</p> <p>(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét kizárólag az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.</p>
9.46	<p>Módosító rendelet: 29.§ (9) Egységes SZÉSZ: 36.§ (16c)</p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p>



<p>9.47</p>	<p>(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepszint alakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.</p> <p>(16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak részével legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési tevékenységhez kötődő tereprendezés munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.</p> <p>Felleges és érzéketlen túlszabályozás, településképhez való illeszkedést a tervtanács majd eldönti. 1,5 m-nél magasabb támfal építési engedélyköteles építési tevékenység, a településképi véleményezés nem kerülhető ki. Már most is módjában áll a főépítésznek a tervtanács véleményét érvényesíteni. Az „Építési munka” tizenegynéhány éve kikerült a fogalomtárból.</p>	<p>Indoklás: lásd 2.20 választ!</p> <p>A tervtanács véleménye és az az alapján kiadott településképi vélemény nem kötelező érvényű. Ráadásul kivitelezés közben akár jelentős mértékben is eltérhetnek az építési engedélyes tervektől, bármiféle építési engedély módosítás és tervtanács véleményezés nélkül.</p> <p>(16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak részével legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési tevékenységhez kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.</p>
<p>Módosító rendelet:</p>	<p>Egységes SZÉSZ: 36.§ (17)</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Nem teljesen új szabály, a hatályos SZÉSZ is tartalmaz hasonlókat, csak az egyes teraszokon kialakuló vízszintes területek nagyságát növeltük meg annak érdekében, hogy így használhatóbb közel vízszintes felületek alakuljanak ki.</p>
<p>(17) Támfalak és támfalépítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:</p> <p>a) a kialakult domborzati adottságokat érintve, csak azt támfalépítéssel megváltoztathatjuk csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,</p> <p>b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, teraszos terepkialakításnál az eltérő szinteket megtámasztó támfalak között kialakuló közel vízszintes felület legkisebb lejtőirányú szélessége legalább 6,0 m,</p> <p>b-a) a rendezett terep és az épület kapcsolatait biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t;</p>	<p>Módosító rendelet:</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Nem teljesen új szabály, a hatályos SZÉSZ is tartalmaz hasonlókat, csak az egyes teraszokon kialakuló vízszintes területek nagyságát növeltük meg annak érdekében, hogy így használhatóbb közel vízszintes felületek alakuljanak ki.</p>

9.48	<p><i>b)</i> telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén terasz-terep és támfal kialakítással lehet rendezni;</p> <p><i>b)</i> teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság-eltérőben legfeljebb 1,2 m;</p> <p>Felleges és érzelteleten túlszabályozás, mert nem kezeli elég érzékenyen a telkek valódi lejtésviszonyait.</p> <p>Módosító rendelet: Egységes SZÉSZ: 36.§ (16) b), (17)</p>	Vélemény elfogadása: nem
	<p>(16b) A tereprendéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha az adott telék és a tereprendéssel határos szomszédos telkek együttműködésével kerüli sor egységes tereprendezésre. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telék csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet.</p> <p>Kivételek az alól:</p> <p>a) a pincészetet megközelítő nem fedett lejárók környezete,</p> <p>b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,</p> <p>c) támfalgarázs.</p> <p>(17) <i>e)</i> a telék-oldalsó és hátsó-határánál szükséges támfalak <i>a-b)</i> pontban ismertetett méretekben és kialakításai létesíthetők; a telék oldalsó és hátsó határán, vagy annak közelében szükséges támfal, vagy támfalkezelés építése esetén a csatlakozó terepszinttől mért támfal magasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre átírt kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézstível kell megoldani.</p> <p>Ellentmondás van a (16b)-vel: ahol a szomszédos telkekhez való csatlakozás terepmagasság különbsége csak 1 m lehet.</p>	Indoklás: A (16b) kivételt indokolhatják a (17) d) alkalmazását.

9.49	Módosító rendelet: 29.§ (12)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (20b)	Vélemény elfogadása: nem
	<p>(20b) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat.</p> <p>13.§ (5) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat.</p>	<p>Nem érthető szabályozási pont. Mi a jogalkotó szándéka? A forgalmi csomópontban senki nem épít semmit, és ez kizárólag közutas téma, nem építészeti szabályozásba illő előírás.</p>	<p>Indoklás: A keresztmetszések beláthatóságát igyekszik megőrizni ez a szabály. Nem új előírás.</p>
9.50	Módosító rendelet: 29.§ (14)	Egységes SZÉSZ: 36.§	Vélemény elfogadása: nem
	<p>(26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összetételének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre, előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a napfelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó.</p> <p>(7a) Napfelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik.</p>	<p>Feltesleges túlszabályozás, minek szigorítani az OTÉK-hoz képest, ahol a gyepráccs felület 30%-a beszámítható, valamint a napfelem zöldfelület fölött nem helyezhető el, csak építményen. lásd:</p>	<p>Indoklás: Lásd 2.21 és 8.11 választ!</p>
9.51	Módosító rendelet: 29.§ (14)	Egységes SZÉSZ: 36.§ (27)	Vélemény elfogadása: nem

9.52	<p>(27) Kódojelszámzárkázót és gázt forgalmazó üzemenyagfűtő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az údfűtő, a kültérségi sport terület övezetekben.</p> <p>Az nem ide való bekezdés, hiszen az övezetek leírásában megjelölik, hogy ott milyen rendeltetések létesíthetők</p> <p>Módosító rendelet: 30.§ Egységes SZÉSZ: 36/A.§ (4)</p> <p>(4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a köztérületi határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél.</p> <p>Ezzel a „korlátozással” vajon mi a jogalkotó szándéka?</p> <p>Módosító rendelet: 32.§ (1) Egységes SZÉSZ: 37.§ (1a)-(1g)</p> <p>Építési hely előírásai</p> <p>37.§ (1a-1g) bekezdései egy az egyben elhagyható, mert felesleges túlhatarozottságot eredményez.</p> <p>Módosító rendelet: 32.§ (1) Egységes SZÉSZ: 37.§ (1c) a)</p> <p>(1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél: a) az előírt mérete csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt.</p> <p>Módosító rendelet: 32.§ (1) Egységes SZÉSZ: 37.§ (1c) a)</p> <p>(1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél: b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerületi akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerület felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legnagyobb épületmagassági értékénél</p>	<p>Indoklás: Ez viszont olyan sok övezetben előforduló szabályozás, hogy jobbnak látnuk ide kiemelni, ezzel egységesíteni, tömörebbé tenni a szöveget.</p> <p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 2.23 választ!</p>
9.53	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Nem értünk egyet a megállapítással. Az építési hely meghatározását írják le ezek a bekezdések.</p>
9.54	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>	<p>Indoklás: A tervező, illetve a hatóság egyértelműen el tudja dönteni, figyelembe véve a kialakult beépítési telektömb, utca szakasz fogalmát. Szükség esetén a főépítész szakmai konzultáció keretében tehet rá javaslatot.</p>
9.55	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>	<p>Indoklás: Az OTÉK 36.§ (3) szerint bizonyos esetekben nem kell a szomszédos épületek közötti telepítési távolságot tartani, mely alapján akár közvetlenül egymás mellé is épülhetnek, ami nem kívánatos.</p>



	<p>A-beépítésre szánt területen az új építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével telken belül kell biztosítani, melyek helyileg meghatározott és differenciált mértékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza. Új építmények rendeltetésű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésű eredő rendeltetésű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő, önálló rendeltetési egységeként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló fánfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a bejárós területre és a hullámtér, nagyvízi medér területe kivétel. A bejárós területen lakás önálló rendeltetési egységeként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.</p> <p>Mivel a lakásnak az OTÉK szerint nem kell egy 3,0 x 5,0 m alapterületű tárolót + egy garázst tartalmaznia ez a szabály erősen túlzás, nem beszélve arról, hogy meddig garázs, vagy tároló a szobaméretű helyiség? És az üdülőépületben miért is?</p>	<p>Indoklás: Lásd 2.24. választ!</p>
9.59.	<p>Módosító rendelet: 35.§</p>	<p>Vélemény elfogadása: vélemény nincs, csak kérdés</p>
	<p>Egységes SZÉSZ: 39/A. § (1)</p> <p>39/A. § (1) Olyan állandó jellegű kikötő és 30 napnál hosszabb időtartamra telepített üszómű, amelyen épület-szerű, emberi tartózkodásra vagy tárolásra szolgáló felépítmény található, valamint állóhajó csak</p> <p>a) az északi közigazgatási határ és a Rév utca vonala (Szentendrei-Duna kb. 10,250 fkm szelvénye) közötti dunai partszakaszon, valamint</p>	<p>Indoklás: Visszamenőleges hatálya természetesen nincs a SZÉSZ-nek sem, így a már ott lévő üszómű és kávézó ottmaradhat.</p> <p>Mivel az üszóművek nem építmények, hanem hajózási létesítmények, azok telepítésére, elhelyezkedésére, de különösen megjelenésére nincs hatásunk. Ezért egyelőre városi érdekből biztonságosabbnak ítéltük ezt a fajta szabályozást.</p>

	<p>b) a 24/4 hrsz-ú ingatlan déli határának vonalától (Szentendrei-Duna kb. 8,800 fkm szelvénye) a déli közigazgatási határig terjedő duna partszakaszon helyezhető el az egyéb, övezeti előírások betartásával akkor, ha a létesítmény vezetékes vízzel, közüzemi szennyvízelvezetéssel ellátható, valamint a villamos-energia-közfizetési hálózatról vagy napelemmel biztosítható.</p> <p>(2) Az (1) a) és b) pontokban meghatározottakon kívüli partszakaszon kizárólag közforgalmú kikötő valamint vízi színpad céljára létesíthető üszómű, melyen felépítmény nem létesíthető.</p> <p>Kávészó tehát nem lehet üszóműre telepítve a belvárosi szakaszon? Miért? (most is van, cél az ellehetefelentése?)</p>	
9.60	<p>Módosító rendelet: 35.§ Egységes SZÉSZ:39.§ (5)</p> <p>(5) Lakó-, üdülő- és közösségi szórakoztató rendeltetésű, valamint 30 férőhelynél nagyobb befogadó képességű szállás jellegű felépítményt tartalmazó üszómű és állóhajó nem helyezhető el.</p> <p>Miért? Mi a jogalkotó szándéka, hogy a szállodahajókat is tiltja?</p>	<p>Vélemény elfogadása: vélemény nincs, csak kérdés</p> <p>Indoklás: A Dunán közlekedő szállodahajók kikötése ellen nincs kifogásunk, bár a KDV VIZIG tájékoztatása szerint ekkora hajók nem tudnak a Szentendrei Duna ágban hajózni. A fixen telepített szállodahajókat, rendezvényhajókat valóban tilani szeretnénk. Ezek akár több száz fős befogadóképességgel épület-szerű funkciót töltenek be ott, ahol ennek az infrastrukturális feltételei nincsenek meg, mert ott épület létesítésére senki nem számított, pld. egy esküvő parkolási igénye. Másrészt településképi szempontból is gyakran kívánni valót hagynak maguk után, amire nincs ráhatásunk.</p> <p>Vélemény elfogadása: nem.</p>
9.61	<p>Módosító rendelet: 35.§ Egységes SZÉSZ: 39/A.§ (6)</p> <p>(6) A létesíthető üszómű legnagyobb alapterülete 18 m<sup>2</sup>, legnagyobb hossza 6 méter, legnagyobb szélessége 3 méter. A hosszúsági értéket partvonalal párhuzamosan, a szélességi értéket partvonala merőlegesen kell értelmezni. A meghatározott hosszúsági értéktől a közforgalmú kikötő és a vízi sport céljára kialakított üszóművek esetében a hajó méreteihez igazodva el lehet térni.</p> <p>Minek ez a korlátozás, ha a belváros felől nem is látszik? (ráadásul 18 m2-en nyilván nem fér el még 2 fős szállás jellegű felépítmény sem, nemhogy 30 fős! Minek ez a túlszabályozottság, egymásnak ellentmondó állítások? Minek korlátozzuk a méreteket, ha el lehet térni bizonyos esetekben???)</p>	<p>Vélemény elfogadása: vélemény nincs, csak kérdés</p> <p>Indoklás: A tervezett szabályozás célja az üszóművek megjelenésének megelőzése általános esetben, mely alól természetesen a hajózási és vízi sport cél kivételt kell képezzen. Emiatt a szöveg módosítása sztilkségtelen.</p>

9.62	Módosító rendelet: 35.§	Egységes SZÉSZ:39/A.§ (7)	Vélemény elfogadása: nem
	(7) Kikötő, úszómű és állóhajó elhelyezése során a településképi követelményeket is be kell tartani. Ezzel az egy mondatral el lehet intézni a teljes kérdéskört		Indoklás: Sajnos nem. Ez egy reménybeli lehetőség miatt szerepel a tervezetben. Jelenleg - mivel ezek nem építmények- településképi követelményeket nem határozhatunk meg ezen létesítményekkel szemben, településképi eljárásokat sem folytathatunk le ezek kapcsán.
9.63	Módosító rendelet: 38.§	Egységes SZÉSZ:41/A.§ (1)	Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés
	41/A.§ (1) A lakóvezetékben legfeljebb egy pinceszint lehet. Miért? (a „csak” nem elégséges válasz!)		Indoklás: Mért a gyakorlat vártaian eseteket produkál. Sokáig senkinek nem jutott eszébe, hogy Pismányban, ahol 30-50 cm-en már követ, sziklát találunk, valaki egy kétszintes pincét alakítson ki egy sűrűn beépült, nem túl nagy telken. Amellett, hogy ez milyen nagy mértékben beavatkozik a természetbe, a vizek áramlásába, ennek a tetemes mennyiségű kitermelt talajnak az elszállítás az alig 5-6 m széles, szilárd burkolat nélküli utcákon – felbecsülhetetlen károkat tud okozni.
9.64	Módosító rendelet: 40.§ (2)	Egységes SZÉSZ: 43.§ (4)	Vélemény elfogadása: igen
	(4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában - a) épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki, b) kettő-rendeltetési-egységénél-több-lakás, vagy egyéb-rendeltetési-egység-létesítése-esetén minden-rendeltetési-egységhez-legalább-120-m <sup>2</sup> telekterület-szükséges-a telken létesülő rendeltetési egységneként legalább 120 m <sup>2</sup> beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia, d) a-meglévő-és-lelalkalt-rendeltetések-száma-lakásszám-fenntartható-újraépíthető-egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető,		Indoklás: Az észrevétel alapján a módosított szöveg a következő lesz: (4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában - a) épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki, b) kettő rendeltetési egységénél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 150 m <sup>2</sup> telekterület szükséges, d) a-meglévő-és-lelalkalt-rendeltetések-száma-lakásszám-fenntartható-újraépíthető. Ezzel összefüggésben a 46.§ (7) Vt övezet szabályai az alábbiak szerint módosulnak: (7) A telek területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű meglévő telkekre.
9.65	Módosító rendelet: 40.§ (8)	Egységes SZÉSZ: 43.§ (11a)	Vélemény elfogadása: nincs vélemény, csak kérdés



	<p>(11a) Az Lk/5 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások száma:  a) 1100 telek m<sup>2</sup>-enként legfeljebb 1 db, ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan (azaz nincs megosztva).</p>	<p>Indoklás: A szöveg tartalmazza a magyarázatot is: „ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan”</p>
9.66	<p>Az „övezet” nincs megosztva? Mit jelent ez?  Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ: 43.§</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: A (12)-(16a) bekezdések nem fedik le az összes kisvárosias lakóövezetet, így szükség van az általános rendelkezésekre is.</p>
9.67	<p>Módosító rendelet: 40.§ <b>Egységes SZÉSZ: 43.§ (13a)</b>  (13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m<sup>2</sup>-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki.  Ha az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki, akkor mi értelme van a bekezdés első mondatának? Es miért is ne lehetne nagyobb telek kialakítani 1200 m<sup>2</sup>-nél? Az épületek méretét és nem a telek méretét kell korlátozni! Telekkel, a közepén egy kis házzal, távol a szomszédoktól?  Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ:</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p> <p>Indoklás: Lásd 8.12 választ!</p>
11.1	<p>A Szentendre 1885 és 1886 helyrajzi számú ingatlanokon szolgálari lakás kialakítása nem tűnik indokoltnak, ezért javasolom a jelenlegi vonatkozó előírás megváltoztatását.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Módosítani</p>
12.1	<p>Módosító rendelet: 22.§ (2) <b>Egységes SZÉSZ:29.§ (6)</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: részben</p>

	<p>(6) A telken belüli záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> beépített és burkolt fölfület vízszintes vetülete után legalább 1 m<sup>3</sup> nagyságú helyi záportározó térfogat legyen.</p> <p><b>28. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VIZRENDEZÉS</b></p> <p>19.§ (6) kiegészítésként:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- csapadékvíz elvezetésének/tározásának mennyisége méretezéssel felülbírálható</li> <li>- záportározót csak a többire csapadékmennyiségre kelljen méretezni</li> </ul>	<p>Indoklás: Az észrevétel alapján módosított szöveg az alábbi lesz:</p> <p>(6) A telken belüli záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> beépített és burkolt fölfület vízszintes vetülete után legalább 1 m<sup>3</sup> nagyságú helyi záportározó térfogat legyen. Ettől eltérni csak szakági tervező készített igazoló számítás figyelembe vételével és befogadói nyilatkozat rendelkezésre állása esetén lehet.</p>
12.2	<p>Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ: 35.§ (6) b)</b></p> <p>(6) A kialakult beépítési telektömbben a legnagyobb építménymagasság-homlokzatismagasság nem haladhatja meg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) foghíj telek esetében <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát homlokzatismagasságát és</li> <li>ab) az érintett utcaszakasz átlagos – a beépített telkeken álló épületek figyelembevételeivel számított – építménymagasságát homlokzatismagasságát.</li> </ul> </li> <li>b) saroktelek esetében, vagy beépítetlen szomszédos telekkel rendelkező közbelső telek esetében <ul style="list-style-type: none"> <li>ba) a csatlakozó szomszédos épület legnagyobb építménymagasságát homlokzatismagasságát és</li> <li>bb) az érintett utcaszakasz átlagos építménymagasságát homlokzatismagasságát.</li> </ul> </li> </ul> <p>35. § (7) b): törlés?</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Az észrevétel alapján a 35.§ (7) (új számozás szerint (6)-(t)) töröljük.</p>
12.3	<p>Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ: 37.§ (5)</b></p> <p>(5) Zártorú és lézagosan zártorú beépítési mód forma alkalmazása esetén:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) ha az épület beforduló oldalsó-, hátsó-, vagy középszármával rendelkezik, a kialakuló szárny homlokzatismagassága nem lehet nagyobb, mint az épület közterület felőli homlokzatismagassága. A</li> </ul>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Az észrevétel alapján módosított szöveg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>cc) az építési vonalról épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad, kivéve a Vt/11 övezetben.</li> </ul>

	<p>beforduló oldalsó és hátsószármnyak nem keletkezhetnek új-takarófalak, tetőtéri-tűzfalakokat:</p> <p>c) az épületek elhelyezése, - ha az övezeti előírások, vagy a SZT másként nem rendelkezik - az építési-vonalon az alábbiak szerint történhet:</p> <p>ca) az építési vonalra illeszkednie kell az épület homlokzatának legalább az épületszélesség 75%-án,</p> <p>cb) az építési vonaltól épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet az építési telek irányába visszahúzni, mely esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni,</p> <p>cc) az építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad,</p> <p>37.§ (5) cc): kivéve Vt-11?</p> <p>- MAV-HÉV teleken álló épület miatt nincs meg a 3,0 m, csak 2,4 m.</p> <p>- MOL telekhatár miatt ezen a vonalon fut végig az épület (É-1 homlokzat nagyobb része)</p>	
13.1.	<p>Módosító rendelet: 34.§ (1) Egységes SZÉSZ: 39.§ (1)</p> <p>(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -elérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -elérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás-önálló rendeltetési</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Lásd 2.24 választ!</p>

	<p>egységként I személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.</p> <p><b>Épületen belüli garázs és egyéb tároló elhelyezésére vonatkozó szabályozás enyhítését javaslom:</b></p> <p>Egy átlagos (pl. 700 m<sup>2</sup>-es, 15 %-os beépíthetőségű, Lke övezetbe tartozó telek esetén ha a földszinten kellene elhelyezni egy garázst + az egyéb tárolót, gyakorlatilag nem maradna élhető, kertkapcsolatos lakóter a fennmaradó földszinti területen. Ha a földszinten élhető lakóteret szeretne valaki, a garázs- és tárolóépítési előírásoknak pince létesítésével tudna megfelelni, amely rendkívül költséges kényezermegoldás lenne. Javaslom, a 400 m<sup>2</sup> helyett vagy határozottan magasabb érték meghatározását, vagy a beépíthető m<sup>2</sup> függvényében meghatározni azt a minimumot, amely fölött épületen belül kell elhelyezni a garázst. Utóbbi tartanam szerencsésebbnek (pl. ahol a beépíthetőség meghaladja a 130 m<sup>2</sup>-t). Megjegyzem, ha a garázs épületen belül kerül elhelyezésre, a felsorolt indokok alapján nem tartom szükségesnek és megvalósíthatónak a 3x5 méteres egyéb tároló elhelyezését (ahol garázs van, abban eifer a fűnyíró és a faira akasztva a kerékpár is).</p>	
13.2	<p>Módosító rendelet: 29.§ (3) <b>Egységes SZÉSZ: 36.§ (6) b)</b></p> <p>(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben:  b) minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységként legalább 6 m<sup>2</sup> nagyságú, a kertből nyúló, a főépületben létesített kerti eszköz-tárolót kell építeni</p> <p><b>Főépületben létesítendő kerti eszköz tároló:</b>  Az előző pontban leírt indokok alapján javasolnám, maradjon ki e kötelezettség a rendeltetelmódosításból. Személyre kertvárosi övezeteinek jelentős részén a beépíthetőség 15 %. Átlagosnak mondható (tehát 700 m<sup>2</sup> körüli) telkeknél hogyan lehet a főépületben emyi funkciót elhelyezni? A terepszint alatti (pincében) történő elhelyezés véltében nem lehet a szabályozás célja, hiszen ez az építkezést jelentősen megdrágító kényezermegoldás lenne.</p>	<p>Vélemény elfogadása: igen</p> <p>Indoklás: Lásd 8.8 választ!</p>
13.3	<p>Módosító rendelet: <b>Egységes SZÉSZ:</b></p>	<p>Vélemény elfogadása: nem</p>

13.4	<p><b>Támfalgarázs:</b> nincs szabályozás arra az esetre, ha a telek az utcaszinthez képest mélyebben helyezkedik el: A javaslat szerint: <i>"Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol a) a terep lejtése a telek hosszirányában merőlegesen mérve utca tengelyétől a telek hosszirányáig eléri, vagy meghaladja az a telek előírt előkeri mélységét, vagy b) a telek terepszintje az átlagosan 20 % emelkedést, vagy b) a telek terepszintje az utcáfronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál."</i> Ugyanakkor Szentendre több utcájában is jellemző, hogy a telek terepszintje az utcáfronti telekhatártól 1,5-2 méterrel mélyebb. Javasolom, erre is tartalmazzon a SZÉSZ szabályozást (pl. az előkerben az utcaszintig földdel feltöltött, támfállal megerősített területek meghatározott paraméterekkel kocsibeállót/garázst létesíteni, stb.).</p>	<p>Indoklás: Amikor az utcától lefelé lejt a telek, akkor az előkerben földdel feltöltött, támfállal megerősített gépkocsibeálló felület különösebb rendelkezés nélkül kialakítható, hiszen az nem épület - egészen addig, míg nem kerül rá részben vagy egészben zárt garázs, védőtető. Azt nem lehet építeni és a jövőben sem támogatjuk.</p>
	<p>Módosító rendelet: 24.§ Egységes SZÉSZ: 32/A.§</p> <p><b>32/A.§ (1)</b> Hőszivattyú kültéri egységet elhelyezni bármely övezetben és építési övezetben úgy lehet, ha:</p> <p>a) az épület külső megjelenésével összhangban, építészeti eszközökkel megoldva takartan, közterületeiről nem látható módon létesül,</p> <p>b) a zajvédelem úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatár mentén nem haladja meg a jogszabályokban a területre előírt határértékek közül sem saját, sem a szomszédos ingatlanokra előírt határértékeket sem,</p> <p>(2) Hőszivattyú kültéri egysége épülettől függetlenül terepszinten akkor helyezhető el, ha az közterületről nem látható.</p> <p><b>Hőszivattyú kültéri egység elhelyezése:</b> A 32/A. § kiegészítését javasolom a következőkkel: <i>" A hőszivattyú kültéri egysége csak építési vonalon belül helyezhető el."</i> (Vagyis ne lehessen pl. az oldalkerítés közvetlen közelébe, építési vonalon kívülre tenni, indokolatlanul zavarva ezzel a szomszédot.) Egyre többen telepítenek levegő-víz hőszivattyút, és növekszik azok hangja miatt a szomszédokkal kialakuló feszültség. Még a</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem.</p> <p>Indoklás: A felvetés mögötti gondolattal egyetértünk -, sőt a szöveg is ezzel összhangban készült -, de a konkrét javaslattal nem. A tervezett előírás szöveg módosítása nem szükséges, mert a szöveg a hőszivattyúk takartságát és a zajvédelmet is kellően szabályozza.</p>

	<p>Hőszivattyú telepítők sincsenek sokszor tisztában az előírásokkal, célszerű lenne a SZÉSZ-ben is rendelkezni erről, megelőzve a zajhatás miatti birtokvédelmi eljárások növekedését.</p>	
<p>14.1</p>	<p>Módosítórendelet: Egységes SZÉSZ.</p> <p>Érdeklődik, hogy épülhetnek-e mobilházak, van-e vagy lesz-e valamilyen intézkedés a SZÉSZ-ben.</p>	<p>Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés</p> <p>Indoklás: Az alábbi szabályozás szerepel a tervezetben: 23. <b>Mobilház:</b> szerelt-technológiával előállított, kereteken elmozdítható ház, vagy 1,8 m magasságot elérő elszállítható zárt konténer. Járnu kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható, olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetészerű használatára során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be.</p> <p>36.§ (7b) Lakóoszi, üdülősátor, mobilház, konténer, vagy vonatmány és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, valamint kereskedelmi és vendéglátó rendeltetést csak ott tartalmazhat, melyekben a SZÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el. Nem vonatkozik ez a rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.</p> <p>(8) Mobilház Konténerből kialakított épület állandó jelleggel csak olyan gazdasági övezetben lévő telken, vagy és kézüntézményt befogadó területen közüntézmény elhelyezésére szolgáló telken helyezhető el, ami nem műemléki jelentőségű területen és nem helyi védett területen belül helyezkedik el. Egyéb területen a mobilház és konténerből kialakított épület csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.</p> <p>Vélemény elfogadása: nem, mert vélemény nincs, csak kérdés</p>
<p>15.1</p>	<p>Módosítórendelet: Egységes SZÉSZ.</p> <p>Az infrastruktúra kapcsán a településfejlesztési vagy együttműködési szerződés, mint műfaj kikerül a SZÉSZ-ből. Kérdezi, ez jó információ vagy más jogszabályban, rendelkezésben fog csak szerepelni?</p>	<p>Indoklás: Az Étv. rendel, hogy mikor és milyen célból lehet településrendezési szerződést kötni. A lehetőség továbbra is fennáll, az Önkormányzat bármikor köthet településrendezési szerződést egy-egy beruházóval, fejlesztővel, de erről ennél többet a SZÉSZ-ben nem kell írni. Az adott ügy - amikor a befektető a beruházási szándékával megkeresi az önkormányzatot- mindig bekerül a Képviselő-testület elé, ahol döntést hoznak, hogy támogatják-e vagy sem.</p>