

Tárgy: Budapest XV. kerület Pólus II. fejlesztési területen tervezett beruházás – TRSZ
javaslati pontok

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BAYER CONSTRUCT Zrt.

Balázs Attila részére

attila.balazs@bayerconstruct.com

Tisztelt Balázs Attila!

Ahogy az előző leveleinkben jeleztük, Önkormányzatunk nyitott a Pólus II./ Szilas liget területén mértéktartó lakófejlesztés megvalósítására, és a beruházáshoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésére.

A magyar építészetről szóló törvény, valamint annak végrehajtásáról szóló kormányrendelet településrendezési szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítését írja elő, melynek szükséges tartalmi követelményeit is meghatározzák.

Ezen jogszabályi kötelezettségektől nem áll módunkban eltekinteni, így első lépésként szükségesnek tartjuk a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv mielőbbi elkészítését, amely nem csak a helyi településrendezési tervünk módosítását készítené elő, hanem szakmai alátámasztást biztosítana a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződéshez (TRSZ) is.

A vonatkozó jogszabályok értelmében a TRSZ tárgya lehet azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Egy ilyen volumenű fejlesztéshez kapcsolódó TRSZ megkötése tapasztalataink alapján több hónapos egyeztetést igényel az érintettek aktív részvételével, így ennek előkészítése érdekében mellékelten megküldjük azt az előzetes feladatlistát, amelyet a terület beépítése során Önkormányzatunk szükségesnek tart.

Ennek kapcsán ismételt felhívjuk a figyelmet arra, hogy a terület kiszolgálást biztosító Szentmihályi út és annak csomóponti átalakításai csak a Budapest Közút Zrt. és Budapesti Közlekedési Központ Zrt. szakmai véleményének figyelembevételével véglegesíthetők, határozhatók meg egyértelműen. E tekintetben közös érdekünk, hogy a kerület egyik fő közlekedési útját jelentő Szentmihályi út továbbra is működőképes maradjon, úgy hogy mind a meglévő kiszolgálási igényeket, mind pedig a beépítéssel ideköltözők forgalmi igényét is ki tudja szolgálni.

A megküldött javaslati pontokra vonatkozóan várjuk szíves észrevételeiket.

Budapest, 2025. május 22.

Tisztelettel,




Csernák János
alpolgármester



Kapják: Címzett,
Tölgyes Norbert (tolgyes@bayerproperty.com)
Iráttár

**Pólus II. településrendezési szerződés tervezet
megállapodás javaslati pontok
2025. május**

- A fejlesztési terület teljes szükséges közműkapacitás (víz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos, gáz: szükség szerint, közvilágítás, hírközlés) kiépítése a szükséges engedélyek beszerzését követően, szükséges közműfejlesztési hozzájárulások befizetése, a megvalósítást követően az illetékes üzemeltetőnek térítésmentes átadása, mely esetekben az esetleges áfa kötelezettséget is a Fejlesztő fizeti.
- A fejlesztési terület beépítése következményeként jelentkező közúti fejlesztések szükséges tervezetése, kivitelezése és ingyenes önkormányzati tulajdonba adása, minden esetben a Budapest Közút Zrt.-vel és a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel egyeztetett és elfogadott tervek alapján az alábbiak figyelembevételével, mely alapvetően meghatározza a szükséges feladatokat.
 - Szentmihályi út kétszer kétsávosra való bővítése a Rákospalotai határút körforgalmi csomóponttól a World Mall bevásárlóközpontig kb. 890 m hosszon.
 - Szentmihályi út - Nyírpalota út csomópont átépítése, kiemelten kezelve a
 - Szentmihályi útról balra kanyarodási igény biztosítását,
 - a Pólus Center erre közlekedő vásárlói forgalmát.
 - A fejlesztési terület legalább még egy új közúti kapcsolatának kiépítése a Szentmihályi útra.
- A Nyírpalota út meghosszabbítás KÖu területigényének térítésmentes tulajdonba adása az önkormányzatnak a távlati metró/gyorsvillamos helybiztosítása érdekében (kb. 21 000 m²).
- A Nyírpalota út meghosszabbítása E-ve övezetbe sorolt területének térítésmentes tulajdonba adása az önkormányzat részére (kb. 23 300 m²).
- A Szentmihályi út szélesítése területigényének térítésmentes átadása az önkormányzatnak.
- Közösségi közlekedés fejlesztéséhez történő hozzájárulás.
- Szilas-patak menti kerékpárút kiépítése az engedélyezés alatt álló terveink alapján a Rákospalotai határúttól a Külső Fóti útig.
- Újpalotai lakótelep közterületfejlesztés: játszótérfejlesztés, közparkrehabilitáció, parkolóépítés támogatása.
- A lakásfejlesztés következményeként jelentkező alapintézményellátási feladatnövekedés kompenzálása:
 - **Bölcsőde:** a jogszabályi előírásoknak megfelelő 6 csoportos bölcsőde létesítése és az önkormányzatnak történő ingyenes tulajdonba adása a fejlesztési területen belül,
 - **Óvoda: a fejlesztési terület** 500 m-es megközelítési körén belül meglévő intézmény felújítása, bővítése.
- Építési forgalom Szentmihályi út érintése nélküli bonyolítása.

Összeállította Főépítési Iroda

2025. május.